

Az értékelés azonosítója: B21A172

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



**a 1121 Budapest, János Zsigmond utca 11/b. szám alatti,
8851/8 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**

Budapest, 2021. július 06.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1121 Budapest, János Zsigmond utca 11/b., 8851/8 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési iroda
Az értékelés kiadás napja:	2021. július 06.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	Az elmúlt években többször tartottunk helyszíni bejárást. Az ingatlan állapotában, változást nem tapasztaltunk, ezért jelen értékbecslésben a 2020.09.15.-én rögzített állapotot vettük figyelembe.
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:	1121 Budapest XII.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	8851/8		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	E-TG	TSZT szerinti: Ek
	KSZT szerinti:	E-TG-XII/Á Turisztikai erdő	KÉSZ szerinti: Jövőben induló tervezés, jóváhagyás 2021.XII.31.
Telek területe:	Teljes: 1497 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1		
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan		
Egyéb bejegyzések:	-Illetti a Budapest XII. ker. belterület 8851/7 hrsz.-t terhelő útszolgalmi jog; -Egyéb átjegyezve a 2823 sz. tulajdoni lapról r-29929 térrajz alapján; -Perindítás, 28.P.773/2001/2. (felperes: Nagy Magdolna) Jogosult: Pesti Központi Kerületi Bíróság		

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az E-TG-XII/Á övezeti besorolású ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **30 050 000 Ft + áfa**
azaz: harmincmillió-ötvenezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületére vetítve): **20 070 Ft/m² + áfa**
azaz: húszezer-hetven forint/m²+áfa

ELŐZMÉNYEK

BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodája 2020. szeptember 15-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a **1121 Budapest, János Zsigmond utca 11/b., 8851/8 hrsz.-ú, a** Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelésére vonatkozóan.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. szeptember 15-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt – az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban – bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása.

ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás az előző értékelés óta nem változott.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározását az új összehasonlító adatokkal.

Elvégzett elemzéseink alapján, a **1121 Budapest, János Zsigmond utca 11/b., 8851/8 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított forgalmi értéke között az eltérés 5%-on belül van, ezért a korábbi, 2020. szeptember 15.-én készített értékelésben meghatározott 30 050 000 Ft forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a **2020. szeptember 15-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt 1497 m² nagyságú, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos, 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzati rendelet 1/B. mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv alapján beépítésre nem szánt terület, E-TG-XII/Á (általános turisztikai erdő) övezeti besorolású, ami a valós állapota szerint egy olyan fásult terület, amely közjóléti és védelmi szerepet nem tölt be és zöldfelületi szempontból nem jelentős terület

A terület a Hatósági bizonyítvány alapján az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel.

Az ingatlan nem rendelkezik közvetlen közterületi kapcsolattal, de megilleti az azzal határos, Budapest XII. kerület 8851/7 hrsz.-ú társasház ingatlant terhelő útszolgalmi (átjárási szolgalmi) jog.

A szolgalmi út a 8851/7 hrsz.-ú ingatlanon létesített garázzsal beépítésre került, ennek következtében a Fővárosi Önkormányzat a szolgalmi jogát gyakorolni és a tulajdonában lévő 8851/8 hrsz.-ú ingatlant megközelíteni a János Zsigmond út felől nem tudja. A hegy felőli oldalon sincs közterületi kapcsolata a vizsgált teleknek, így az gépjárművel sehonnan nem közelíthető meg.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022.01.06-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2021. július 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő

névjegyzékszám:05328/2007



Reményi Krisztina

ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan-értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

- Számítások
- Tulajdoni lapok
- Térképek
- Ingatlanrészre vonatkozó szabályozás
- Képek

Számítások

Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XII.k., Budapest, hrsz.:8851/8	XII.k., Budapest, Diós árok u 54	XII. k., Budapest, Adorján köz	XII.k., Budapest, Susogó u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. 07. hó	2021.07. hó	2021.07. hó
Adat forrása		ingatlan.com/26994539	ingatlan.com/32314530	ingatlan.com/31494752
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati bruttó ár (Ft)		179 000 000 Ft	210 000 000 Ft	175 000 000 Ft
Kínálati nettó ár (Ft)		140 944 882 Ft	165 354 331 Ft	137 795 276 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	126 850 394 Ft	148 818 898 Ft	124 015 748 Ft
Telek terület (m ²)	1497 m2	2045 m2	2137 m2	1950 m2
Fajlagos nettó ár (Ft/m ²)		62 030	69 639	63 598
Szöveges leírás	Jelenleg általános turisztikai erdő besorolású, közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkező, útszolgalmi joggal megközelíthető, közmű nélküli, erős lejtésű, közmű nélküli terület	XII.k. Diósárok kerületrészen, jól megközelíthető, csendes, zöldövezeti részen, ősfás, enyhén lejtős, kerítetlen terület	XII.k., Csillebérc kerületrészen, természetvédelmi övezet szomszédságában, panorámás, kerített építési telek	XII.k., Kút völgy kerületrészen, jól megközelíthető, kerítetlen, enyhén lejtős, négyzet alakú telek
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Budapesten / kerületen belüli elhelyezkedés	XII. kerület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	Közepes megközelíthetőségű	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekción mértéke		0%	5%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	Erős lejtésű, kerített, szabálytalan négyszög	enyhén lejtős, szabályos négyszög alakú	enyhén lejtős, zsákutca legvégén, kerített, panorámás	kerítetlen, enyhén lejtős, négyszög alakú
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek méret	1497 m2	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción mértéke		5%	6%	5%
Közterületi kapcsolat	közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkezik, útszolgalmi joggal megközelíthető	önállóan megközelíthető	önállóan megközelíthető	önállóan megközelíthető
Korrekción		-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra	alapellátottság biztosítva	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%

Közműekkel való ellátottság	közmű nélküli	közmű nélküli	villany, víz, csatorna	közmű nélküli
Korrekció		0%	-9%	0%
Épület	a szomszédos telekről átnyúló, engedély nélkül épített épületrészt nem vesszük figyelembe	nincs	nincs	nincs
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	lakóövezeti telekként értékelve L6-XII/SZ1	L6-XII/Sz1	L6-XII/Sz1	L6-XII/Sz1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség %; szinterületi mutató(m²/m²)	10%; 0,25	10%; 0,25	10%; 0,25	10%; 0,25
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-13%	-10%
Korrigált nettó fajlagos ár L6 övezetre (Ft/m ²):	57 884	55 827	60 586	57 238
L6 övezet nem beépíthetőség miatti korrekció	-50%			
Turisztikai erdő funkció miatti korrekció	-15%			
Korrigált nettó fajlagos ár (Ft/m ²)	20 259	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Az E-TG övezeti telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft):	30 330 000 Ft			

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/156760/2019

2019.03.29

BUDAPEST XII.KER.

Szektor : 61

Belterület 8851/8 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jov ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület	0	1497	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST XII.KER. Belterület 8851/7 HRSZ-t terhelő Útszolgálati jog

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206093/1993/1991.08.21

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1840 BUDAPEST Városház út 9-11

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 22609/2/1984/1983.07.12

Egyéb átjegyezve a 2823 sz. tulajdoni lapról T-29929 tervrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 151814/1/2001/01.06.12

Perindítás

28.P. 86.773/2001/2. (felperes: Nagy Magdolna).

jogosult:

név: PESTI KÖZPONTI KERULETI BÍRÓSÁG

cím : 1887 BUDAPEST V.KER. Markó utca 25.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképek

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

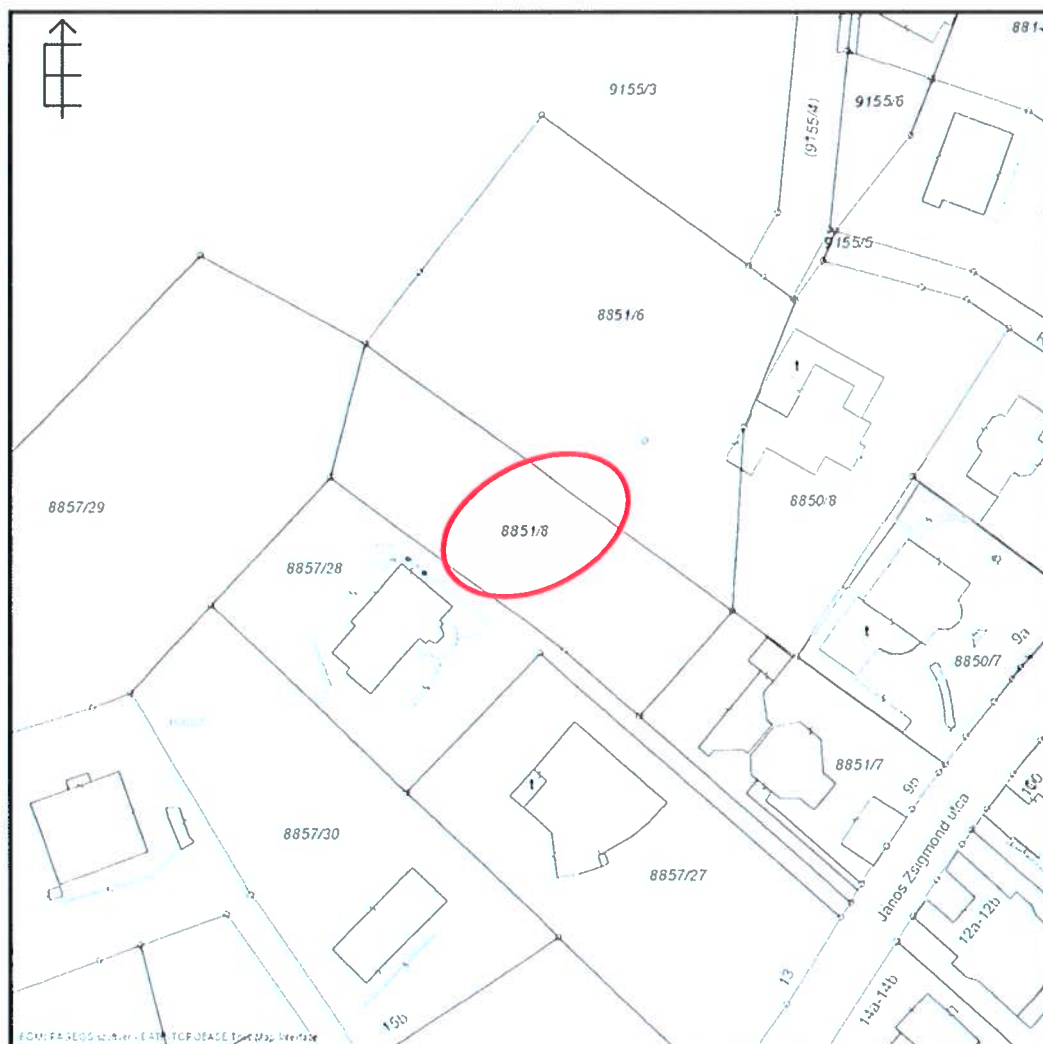
E-hiteles térképmásolat

2017.07.03 12:29:30

Helyrajzi szám: BUDAPEST XII KTR. belterület 8851/8

Megrendelés szám: 9000 9043 2017

Méretarány: 1 : 1000



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

Övezeti besorolás



Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

Takátsy Miklós részére

email: takatsy.miklos@bfvk.hu

Budapest

Attila út 13./a

1013

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék
Békeposztos Híd utca
Városrendezési és Építési Hivatal

Iktatási szám: XIII-156/2/2019

Ügyintéző: Góhér-Horváth Anikó

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Telefon: 224-5900/5337

e-mail: geher-horvath.aniko@hegyvidek.hu

www.hegyvidek.hu

Tárgy: Tájékoztató a Bp. XII. kerület, 8851/8 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan

Tisztelt Takátsy Miklós!

2019. január 22-én emailen érkezett megkeresésére hivatkozva, a 8851/8 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A területre jelenleg hatályos Budapest Hegyvidék XII. Kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, 14/2005 (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: KVSZ) és annak 1/B. számú melléklete, a Hegyvidék Kerületi Szabályozási Terve (KSZT) a tárgyi ingatlant E-TG-XII/Á jelű, beépítésre nem szánt, általános turisztikai erdők övezetbe sorolja.

Beépítési paraméterek:

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	terület (m ²)	-	beépítési mértéke (%)	sínterületi mutatója (m ² /m ²)	tercszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelület mértéke (%)	megengedett építménymagasság (m)	
E-TG-XII/Á	100.000	-	3	0,03	3	-	-	95	-	6,0

Mint azt levelében Ön is írta, a TSZT a tárgyi ingatlant Ek – Közjóléti erdő területfelhasználási kategóriába sorolja. Az esetleges átsoroláskor figyelembe kellene venni, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja szerint, „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest (...) nem csökkenhet”. Figyelembe kell venni továbbá, hogy a tárgyi ingatlan nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, gépjárművel közvetlenül nem megközelíthető. Fentiekre való tekintettel az ingatlan övezeti besorolásának módosítása nem várható.

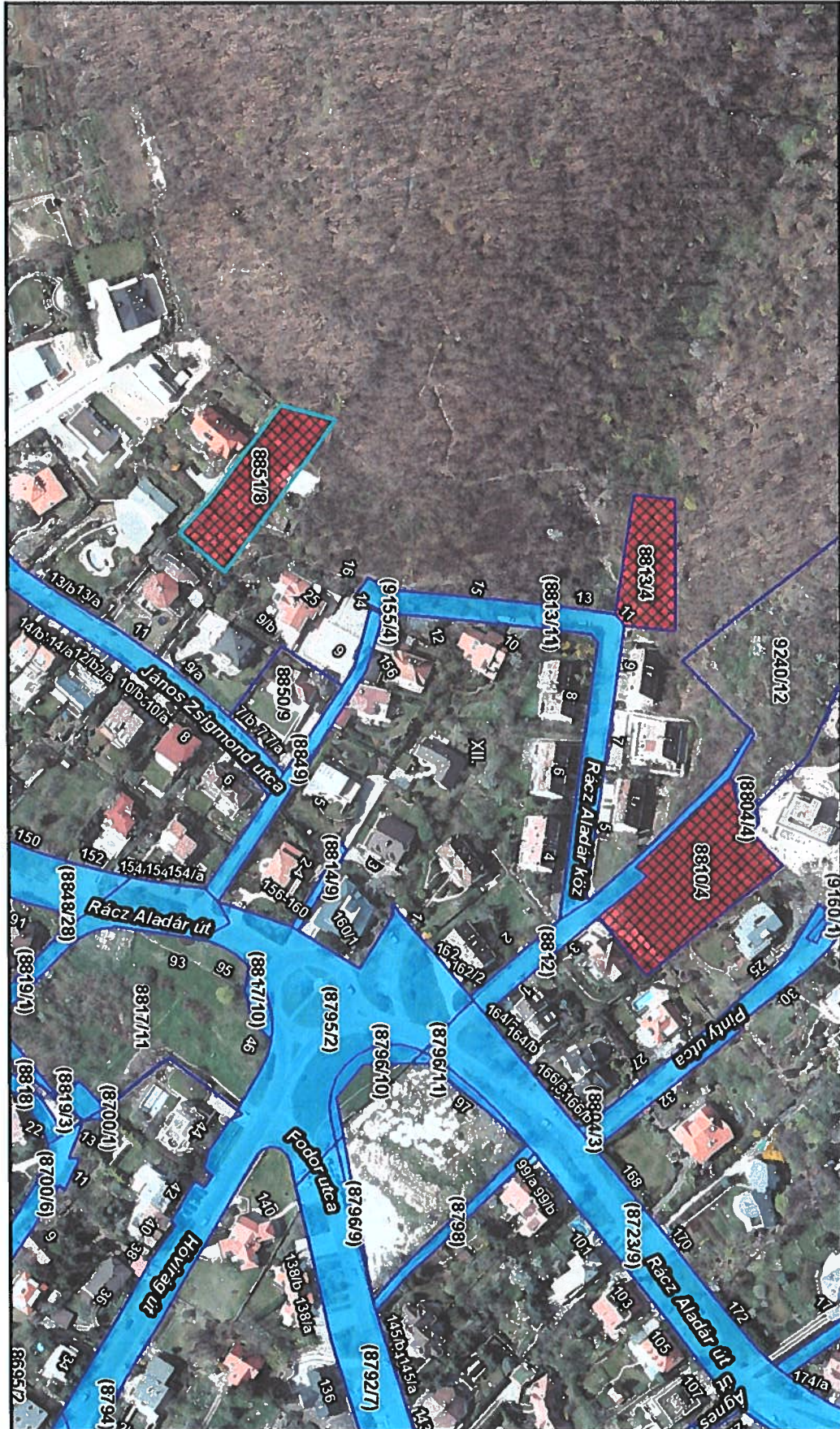
Felhívom figyelmét továbbá, hogy jelen tájékoztató nem mentesít az egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint a tevékenységhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

Budapest Hegyvidék, 2019. január 28

Tisztelettel:


Szabó-Kalmár Éva
irodavezető

8857/8 hrsz.-ú ingatlan és környezete



Képek (2020. szeptember 15.)



János Zsigmond utca 11/b. szolgalmi út nyomvonalában lévő garázs bejáró



János Zsigmond utca részlet



János Zsigmond utca 11/b., utcafront



értékelt ingatlan megközelítése az erdő felől



erdő részlet



erdő felőli kerítés, növényzet



bejárat az erdő felől



értékelt ingatlanon lévő nyári lak



Értékelt ingatlan domborzata



a telek Rácz Aladár utca felőli megközelítését akadályozó garázs

Az értékelés azonosítója: F20Ú251

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a 1121 Budapest, János Zsigmond utca 11/b. szám alatti,
8851/8 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**

2020. szeptember 15.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
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 Elhelyezkedés, megközelíthetőség	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.3 A földterület jellemzői	6
2.4 SWOT analízis	9
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
4. ÉRTÉKELÉS	12
4.1 Piaci összehasonlító módszer	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Övezeti besorolás	
8857/8 hrsz.-ú ingatlan és környezete	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1121 Budapest, János Zsigmond utca 11/b., 8851/8 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési iroda
Az értékelés kiadás napja:	2020. szeptember 15.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	Az elmúlt években többször tartottunk helyszíni bejárást. Az ingatlan állapotában, változást nem tapasztaltunk, ezért jelen értékbecslésben az akkor rögzített állapotot vettük figyelembe.
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:	1121 Budapest XII.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	8851/8			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	E-TG	TSZT szerinti:	Ek
	KSZT szerinti:	E-TG-XII/Á Turisztikai erdő		KÉSZ szerinti: Jövőben induló tervezés, jóváhagyás 2021.XII.31.
Telek területe:	Teljes: 1497 m ²			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			
Egyéb bejegyzések:	-Illetli a Budapest XII. ker. belterület 8851/7 hrsz.-t terhelő útszolgalmi jog; -Egyéb átjegyezve a 2823 sz. tulajdoni lapról r-29929 térrajz alapján; -Perindítás, 28.P.773/2001/2. (felperes: Nagy Magdolna) Jogosult: Pesti Központi Kerületi Bíróság			

Az értékelés eredménye:

Az E-TG-XII/Á övezeti besorolású ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **30 050 000 Ft + áfa**
azaz: harmincmillió-ötvenezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületére vetítve): **20 070 Ft/m² + áfa**
azaz: húszezer-hetven forint/m²+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:

Két alkalommal tartottunk helyszíni bejárást. Az első szemle (2017. 06. 20.) alkalmával az átjárási szolgálmi joggal terhelt János Zsigmond utca 11/a, 8851/7 hrsz.-ú ingatlan felől, második szemle (2019. 03.19.) alkalmával a Rácz Aladár út felől megközelítve vizsgáltuk meg az értékelt ingatlan szolgálmi, megközelíthetőségi, használhatósági viszonyait.

Az értékelt 1497 m² nagyságú, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos, 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzati rendelet 1/B. mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv alapján beépítésre nem szánt terület, E-TG-XII/Á (általános turisztikai erdő) övezeti besorolású. A terület a mellékletbe csatolt Hatósági bizonyítvány alapján az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel.

Az erdősült terület a szomszédos erdő magonc fáiból jött létre. A fák korát figyelembe véve az utóbbi 15-20 évben nem folytattak semmiféle erdészeti vagy egyéb tevékenységet. A faállomány értékét nem vizsgáltuk az adott területen.

Az ingatlan nem rendelkezik közvetlen közterületi kapcsolattal, de megilleti az azzal határos, Budapest XII. kerület 8851/7 hrsz.-ú társasház ingatlant terhelő útszolgalmi (átjárási szolgálmi) jog.

A szolgálmi út a 8851/7 hrsz.-ú ingatlanon létesített garázzsal beépítésre került, ennek következtében a Fővárosi Önkormányzat a szolgálmi jogát gyakorolni és a tulajdonában lévő 8851/8 hrsz.-ú ingatlant megközelíteni a János Zsigmond út felől nem tudja. Miután a hegy felőli oldalon sincs közterületi kapcsolata a vizsgált teleknek, így az gépjárművel sehonnán nem közelíthető meg.

A jelenlegi E-TG-XII/Á övezeti besorolás alapján a telekre max. 44 m²-es alapterületű erdőterület fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületet vagy őrházat lehet építeni.

A 8851/8 hrsz.-ú telekkel szomszédos, 8851/6 hrsz.-ú telekre egy nyárilak jellegű építményt helyeztek el, melynek kb.1/3-a (~40 m²) átnyúlik a vizsgált telekre. Mivel ez engedély és tulajdonosi hozzájárulás nélkül épült, ezért ennek értékét nem vizsgáltuk.

XII. kerület teljes közigazgatási területet lefedő Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot (KVSZ) 14/2005. (VIII. 10) számú önkormányzati rendelettel lépett hatályba. A 2005-ben elfogadott, azóta folyamatosan módosított terv a mai napig hatályos a kerület egyes területein.

A János Zsigmond utca ÉNY-i beépített telkei és a Széchenyi-hegy erdős területei között fekvő, értékelt 8851/8 hrsz.-ú ingatlant érintő KÉSZ tervezése még folyamatban van, jóváhagyása 2021. XII. 31.-án várható.

Ennek az egyébként lakóövezeti besorolású és már beépített terület ÉNY-i oldalán, a vizsgált telekhez hasonló, több E-TG övezeti besorolású telek található. A vizsgált telek tulajdoni lapja szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, azonban a jelenleg hatályos 14/2005. (VIII.10.) KVSZ alapján E-TG-XII/Á övezeti besorolású, általános turisztikai erdő, ami a valós állapota szerint egy olyan fásult terület, amely

közjóléti és védelmi szerepet nem tölt be és zöldfelületi szempontból nem jelentős terület, ezért felmerült annak lehetősége, hogy lakóövezeti besorolásba kerüljön. Az övezeti besorolás módosításával kapcsolatos megkeresésünkre Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a mellékletben csatolt állásfoglalást adta, mi szerint tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, gépjárművel közvetlenül nem megközelíthető, ezért az ingatlan övezeti besorolásának módosítása nem várható.

Jelen értékbecslésben feltételezzük, hogy az értékelt ingatlan elidegeníthető.

Budapest, 2020. szeptember 15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő

névjegyzékszám:05328/2007



Reményi Krisztina

ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

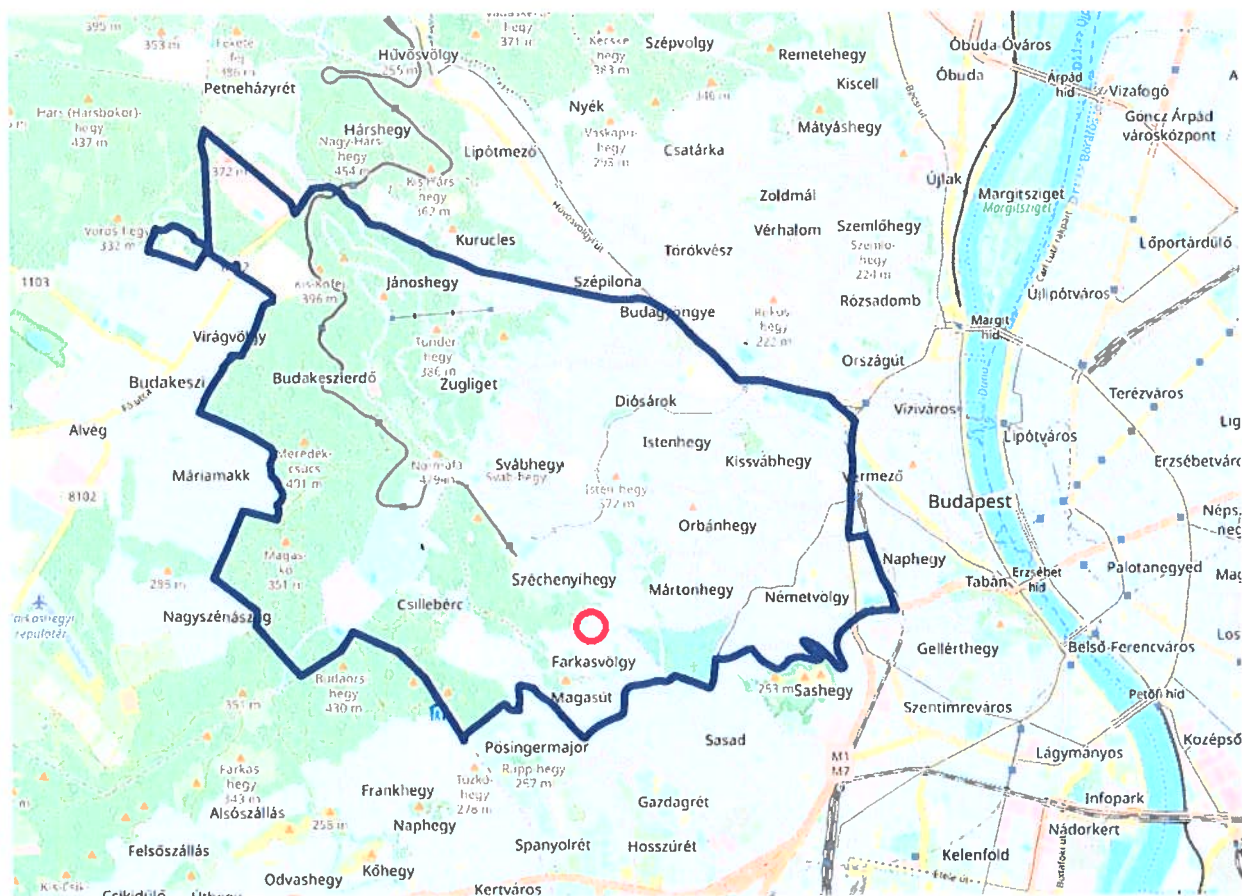
Helyszíni szemle:

Az elmúlt években többször tartottunk helyszíni bejárást. Az ingatlan állapotában változást nem tapasztaltunk, ezért jelen értékbecslésben a korábban rögzített állapotokat vettük figyelembe.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a XII. kerület egyik városrészében, a Széchenyi-hegy déli lejtőjén, a János Zsigmond utca 11. számú társasház mögött helyezkedik el.



Környezetében családi házakkal és kisebb lakásszámú társasházakkal. Közelében találhatóak Normafa és Csillebérc városrészek, amik kedvelt üdülő-, pihenő területek. Nyári időszakban személygépkocsival viszonylag könnyű megközelíteni, téli időszakban a hegy meredeksége miatt viszont ez már nehézkes. Tömegközlekedési szempontból közepes megközelíthetőséggel bír, az 53-as busszal a Hóvirág úti körforgalomig, 59-es villamossal az Érdi útig lehet eljutni, mint legközelebbi megálló az ingatlanhoz viszonyítva.

Közvetlen környezetében a magasabb presztizsű családi házak és kisebb (4-6 lakásos) társasházak találhatóak. A kínálati árak alapján megállapítható, hogy az egyik legkedveltebb területről van szó a fővároson belül, ezt a magasabb eladási kínálati árak is alátámasztják.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1121 Budapest, János Zsigmond utca
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XII. kerület
Helyrajzi száma:	8851/8
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 1497 m ² , Értékelt: 1497 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Az értékelt telek ÉK.-i oldalán, a szomszédos 8851/6 hrsz.-ú ingatlanról átnyúló ~40 m ² engedély nélkül épült ingatlanrész található. Értékelt (bruttó): 0 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-Illetli a Budapest XII. ker. belterület 8851/7 hrsz.-t terhelő útszolgalmi jog; -Egyéb átjegyezve a 2823 sz. tulajdoni lapról r-29929 térrajz alapján; -Perindítás, 28.P.773/2001/2. (felperes: Nagy Magdolna) Jogosult: Pesti Központi Kerületi Bíróság

2.3 A földterület jellemzői

Beépítettség:	Nyilvántartás szerint a földterület felépítmény nélküli. Valóságban a szomszédos telekre (8851/6 hrsz.) épített cca. 120 m ² -es bruttó alapterületű nyárilak jellegű épület 1/3 aránya, azaz cca. 40 m ² -re átnyúlik az értékelt ingatlanra, amit az értékelés során nem veszünk figyelembe.
Telek alakja:	Szabálytalan négyszög alakú
Domborzat:	János Zsigmond utca irányába meredek lejtésű
Növényzet:	Gondozatlan, elfásult, bokros terület
Kerítés:	Alap nélküli dróthálós kerítés,
Közművek:	nincsenek
Övezeti besorolás:	KSZT szerinti: E-TG-XII/Á KÉSZ szerinti: Jövőben induló tervezés, jóváhagyás 2021.XII.31.

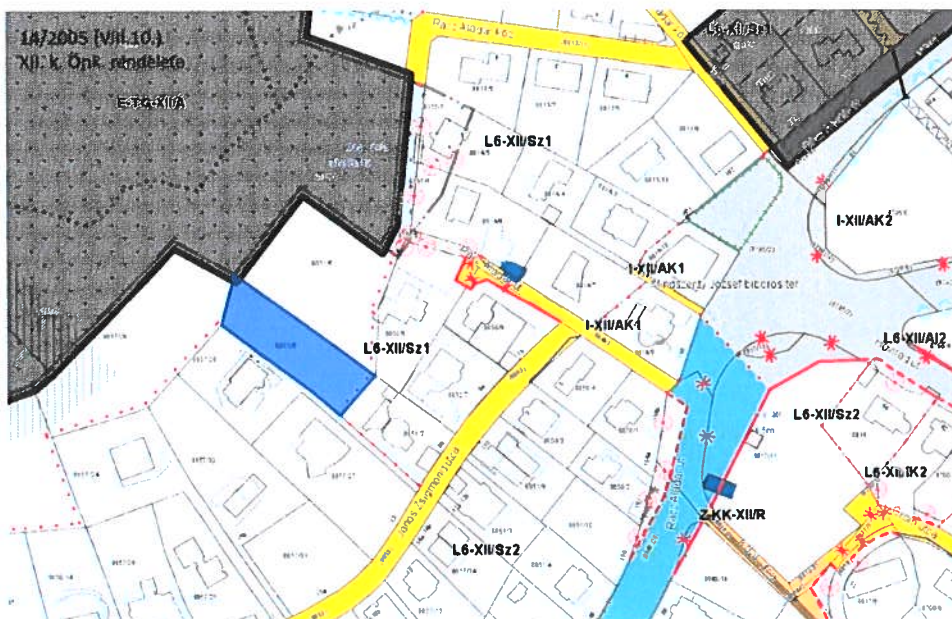
Telek szöveges leírása:

Az értékelt ingatlan a Széchenyihegy lejtőjén helyezkedik el. Környezetében magas presztízsű lakóterületekkel és lakóépületekkel. Közvetlenül a János Zsigmond utca 11. számú társasház mögött található, emiatt közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkeznek. A 8851/7 hrsz.-ú ingatlant átjárási szolgálmi jog terheli az értékelt ingatlan javára vonatkozóan (8851/8 hrsz.). Azonban az átjárás a valóságban nem biztosított, mivel a szolgálmi út nyomvonalába egy személyautó elhelyezésére alkalmas garázst és egy támfalat építettek. Az értékelt ingatlan meredek lejtésű. A szomszédos telekre (8851/6 hrsz.) cca. 120 m²-es bruttó alapterületű nyárilak jellegű épületet építettek, amely 1/3 arányban, azaz cca. 40 m²-re átnyúlik az értékelt ingatlanra. Az épület 2/3-a a 8851/6 hrsz.-ú ingatlanon található. A jelenlegi E-TG-XII/Á övezeti besorolás alapján a telekre max. 44 m²-es alapterületű erdőterület fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületet vagy őrházat lehet építeni. Ezt a beépítési mértéket azonban a nyárilak jellegű épületrész szinte teljes mértékben kimerítette. Az épület három oldaláról a hegy oldalába, föld alá, déli oldalról nyitottan helyezték el. Lapostetős épület, alumínium hullámlemez fedéssel.

A területen ezen kívül még két faszervezetű, alap nélküli épület található, jelentős értéket nem képviselnek. Az ingatlan körbekerített, bár az észak-keleti oldalon lévő kerítést a 8851/6 hrsz.-ú ingatlanon helyezték el, az üdülőépület jellegű épület oldalfalával párhuzamosan, attól cca. 5 m-re.

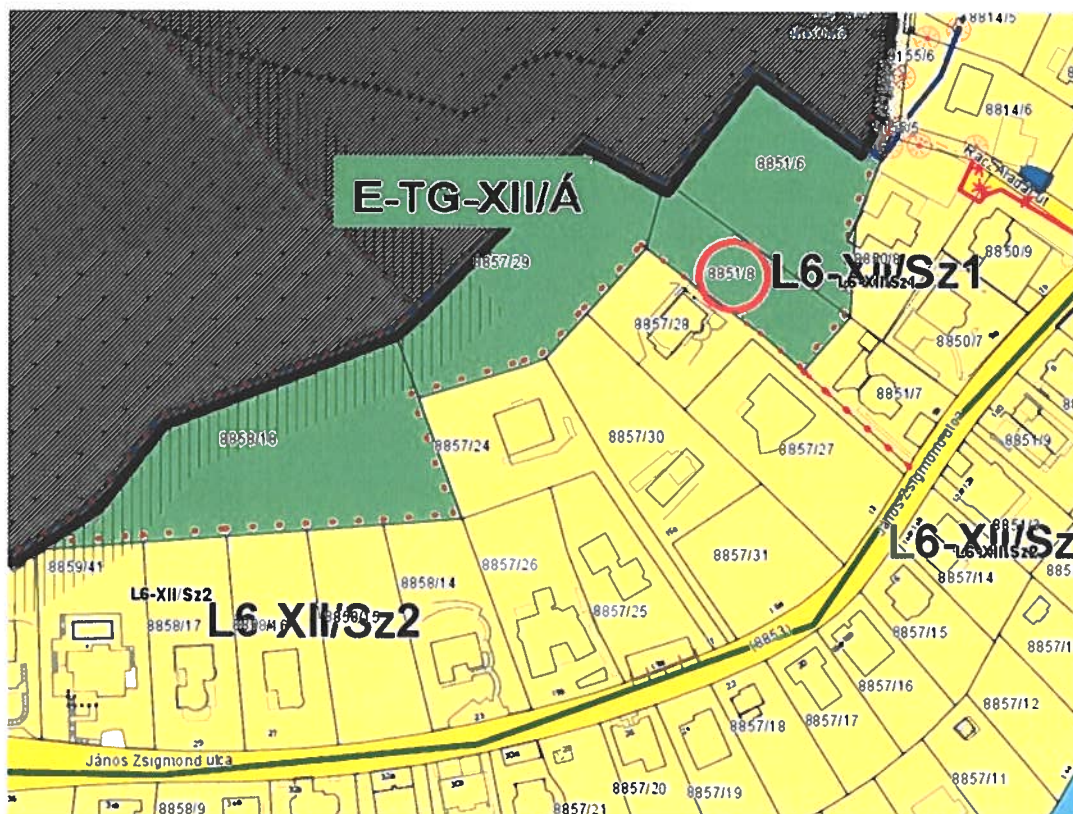
A telek elfásult, bokros terület, közepesen gondozva. A rendelkezésünkre bocsátott Hatósági bizonyítvány alapján az értékelt, általános turisztikai erdő besorolású ingatlan nem szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban, valamint információnk szerint, és ezt a helyszíni szemle is alátámasztotta, nem telepített erdő. Közművek a telken nincsenek, legközelebb a János Zsigmond utcában elérhetőek. A telken egy 230V elektromos áram vételi lehetőség található, aminek a villanyórája a 8851/7/B/1 hrsz.-ú ingatlanon van, mivel a telek használója is ezen albetét tulajdonosa.

Földterület kimutatás						
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthető sége	szinterületi mutató
8851/8	1497 m ²	1/1	1497 m ²	E-TG-XII/Á	3%	0,03
Teljes terület:	1497 m²		1497 m²			

Övezeti besorolás: (14/2005. (VIII. 10. KVSZ)

A Széchényi-hegy kerületrészre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat elkészült és jóváhagyásra került (6/2018(II.28.)). Azonban az ezen kerületrészhez tartozó János Zsigmond utca ÉK-i oldala és a már elkészült tervezési terület D-i határvonala közé eső terület tervezése még folyamatban van, jóváhagyása 2021. XII. 31.-án várható. Ennek a szabályozásra váró, egyébként lakóövezeti besorolású kerületrésznek az ÉNY-i oldalán négy kisebb területnagyságú E-TG övezeti besorolású telek található. Felmerült annak a lehetősége, hogy lakóövezeti besorolásba kerülhetnek. Átminősítést követően ezeknek a területeknek az értéke jelentősen növekedhet, de a megközelíthetőség problémája továbbra is fenn áll.

Jelenleg hatályos 14/2005.(VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és építési Szabályzata alapján építési szabályozás szerinti övezeti térkép:



74. §

Az erdőterületek övezeteit, továbbá az egyes övezetek telkeinek méretét, beépítési paramétereit a 19. számú táblázat határozza meg.⁷³

19. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb megengedett építménymagassága (m)	legnagyobb megengedett építménymagassága (m)
			beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi mértéke (%)		
E-TG-XIII/A	100.000	-	3	0,03	3	-	-	95	-	6,0
E-TG-XIII/V	100.000	-	0	0	0	-	-	95	-	0

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedése, reprezentatív lakókörnyezet • zöld területek magas aránya, jó levegőminőség 	<ul style="list-style-type: none"> • meredek domboldalban helyezkedik el • idegen tulajdonú felépítménnyel részben beépített • korlátozott értékesítési lehetőségek • kizárólag szolgalmi joggal közelíthető
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés • belső kert kialakítása • szerzett jogok érvényesítése 	<ul style="list-style-type: none"> • szolgalmi joggal való megközelíthetősége a valóságban nem lehetséges

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

5. 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 alphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelemmel 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 bérletre 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.

Költségszámítás

A 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a **piaci összehasonlító módszert** alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan forgalmi értékének a meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal 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 érték módosító 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, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értékeket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. Az E-TG övezeti besorolás miatt további - 15%-os korrekciót alkalmaztunk

Az értékelt, tulajdoni lap szerint beépítetlen terület megnevezésű ingatlan abból a szempontjából tekinthető különlegesnek, mivel az a terület, ahol felszik a hatályos KSZT szerint E-TG általános turisztika erdő övezeti besorolású. A DNY-ról közvetlen szomszédos ingatlanok azonban már lakóövezeti (L6-XII/Sz1) besorolásúak:

Az érintett, még szabályozás alatt álló területre vonatkozó KÉSZ 2021.XII.31-ig kerül jóváhagyásra.

A kínálati piacot elemezve, a piaci összehasonlító adatok között megfelelő számú 1 400 m² – 2 000 m² közötti méretű eladásra kínált turisztikai erdő besorolású ingatlant nem találtunk, ezért az ingatlan értékét a kerületben felkínált építési telkek árából vezettük le.

Az értékelt ingatlanon található egy, a szomszédos ingatlanról átnyúló, engedély és tulajdonosi hozzájárulás nélkül épült, ~ 40 m² nagyságú épületrész, melynek értékét befolyásoló hatását annak tisztázatlan helyzete miatt, jelen értékelésünkben nem vizsgáltuk.

Az 1.számú táblázat tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*.

Szakértői megjegyzés:

Precedensként kezeltük azt az esetet, ami egy hirdetővel történt telefonos egyeztetést követően a kapott információk alapján részesültünk. Egy átminősítést követően, nagyobb telek megosztásával létrejött, az értékelt ingatlanhoz hasonló paraméterekkel rendelkező, önálló helyrajzi számon lévő telek. A szóban forgó tele azonban közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkezik, csak bejegyzett szolgalmi jog alapján közelíthető meg. Ezt a lakóövezeti telket jóval (kb. 50%-al), a piaci építési telekárak alatt kínálják eladásra, mivel a hatályos szabályozás szerint nem beépíthető.

1. számú táblázat

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XII.k., Budapest, hrsz.:8851/8	XII.k., Budapest, Diós árok u 54	XII. k., Budapest, Nőszírom u	XII.k., Budapest, Susogó u.u.
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kinálai adat	kinálai adat	kinálai adat
Adat dátuma		2020.09. hó	2020.09. hó	2020.09. hó
Adat forrása		ingatlan.com/26994539	ingatlan.com/31606708	ingatlan.com/31494752
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálai bruttó ár (Ft)		179 000 000 Ft	125 000 000 Ft	175 000 000 Ft
Kínálai nettó ár (Ft)		140 944 882 Ft	98 425 197 Ft	137 795 276 Ft
Kínálai miatt korrigált ár (Ft)	-5%	133 897 638 Ft	93 503 937 Ft	130 905 512 Ft
Telek terület (m ²)	1497 m ²	2045 m ²	1597 m ²	1950 m ²
Fajlagos nettó ár (Ft/m ²)		65 476	58 550	67 131
Szöveges leírás	Jelenleg általános turisztikai erdő besorolású, adottságai alapján feltételezhető a terület lakóövezeté történő átminősítése mely várhatóan 2021.XII.31.-ig elkészül	XII.k. Diósárok kerületében, jól megközelíthető, csendes, zöldövezeti részén, ösfas.enyhén lejtős, kerített terület	XII.k., természetvédelmi terület mellett, csendes utcában, enyhe lejtésű, kerített telek,	XII.k., Kútölggy kerületében, jól megközelíthető, kerített, enyhén lejtős, négyzet alakú telek
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Budapesten / kerületen belül elhelyezkedés	XII. kerület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közelkedés	Közepes megközelíthetőségű	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	Erős lejtésű, kerített, szabálytalan négyszög	enyhén lejtős, szabályos négyszög alakú	sík, szabályos saroktelek, kerített, panorámás	kerített, enyhén lejtős, négyszög alakú
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek méret	1497 m ²	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Közterületi kapcsolat	közvetlen közútkapcsolattal nem rendelkezik, útszolgalmi joggal megközelíthető	önállóan megközelíthető	önállóan megközelíthető	önállóan megközelíthető
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Infrastuktúra	alapellátottság biztosítva	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közműekkel való ellátottság	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció		0%	0%	0%
Épület	a szomszédos telekről átnyúló, engedély nélkül épített épületrészt nem vesszük figyelembe	nincs	épület alap maradvány	nincs
Korrekció		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	L6-XII/SZ1	L6-XII/SZ1	L6-XII/SZ1	L6-XII/SZ1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség %; szintterületi mutató (m ² /m ²)	10%; 0,25	10%; 0,25	10%; 0,25	10%; 0,25
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-10%	-10%
Korrigált nettó fajlagos ár L6 övezetre (Ft/m ²)	57 347	58 928	52 695	60 418
L6 övezet nem beépíthetőség miatt korrekció	-50%			
E-TG övezeti besorolás miatt korrekció	-15%			
Korrigált nettó fajlagos ár (Ft/m ²)	20 071	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Az E-TG övezeti telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft):	30 050 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XII., János Zsigmond utca, 8851/8 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az E-TG-XII/Á övezeti besorolású ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	30 050 000 Ft + áfa azaz: harmincmillió-ötvenezer forint + áfa
--	---

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületére vetítve):	20 070 Ft/m² + áfa azaz: húszezer-hetven forint/m²+áfa
--	---

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

Budapest, 2020. szeptember 15.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**


Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő

nyilvántartási szám: 05328/2007


Reményi Krisztina

ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011


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 forgalmképességének 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 valóságáért 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, 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.

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 hat hónapig érvényes.

A 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

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/156760/2019

2019.03.29

BUDAPEST XII.KER.

Szektor : 61

Belterület 8851/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aloztatály adatok ter kat. jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

- Kivett beépítetlen terület 0 1497 0.00

2. bejegyző határozat:

Illetti a BUDAPEST XII.KER. Belterület 8851/7 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206893/1993/1991.08.21

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1840 BUDAPEST Városház út 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 22609/2/1984/1983.07.12

Egyéb átjegyezve a 2823 sz.tulajdoni lapról I-29929 terraiz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 151814/1/2001/01.06.12

Perindítás

28.P. 86.773/2001/2. (felperes: Nagy Magdolna).

jogosult:

név: PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : 1887 BUDAPEST V.KER. Markó utca 25.

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

Térképmásolat

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

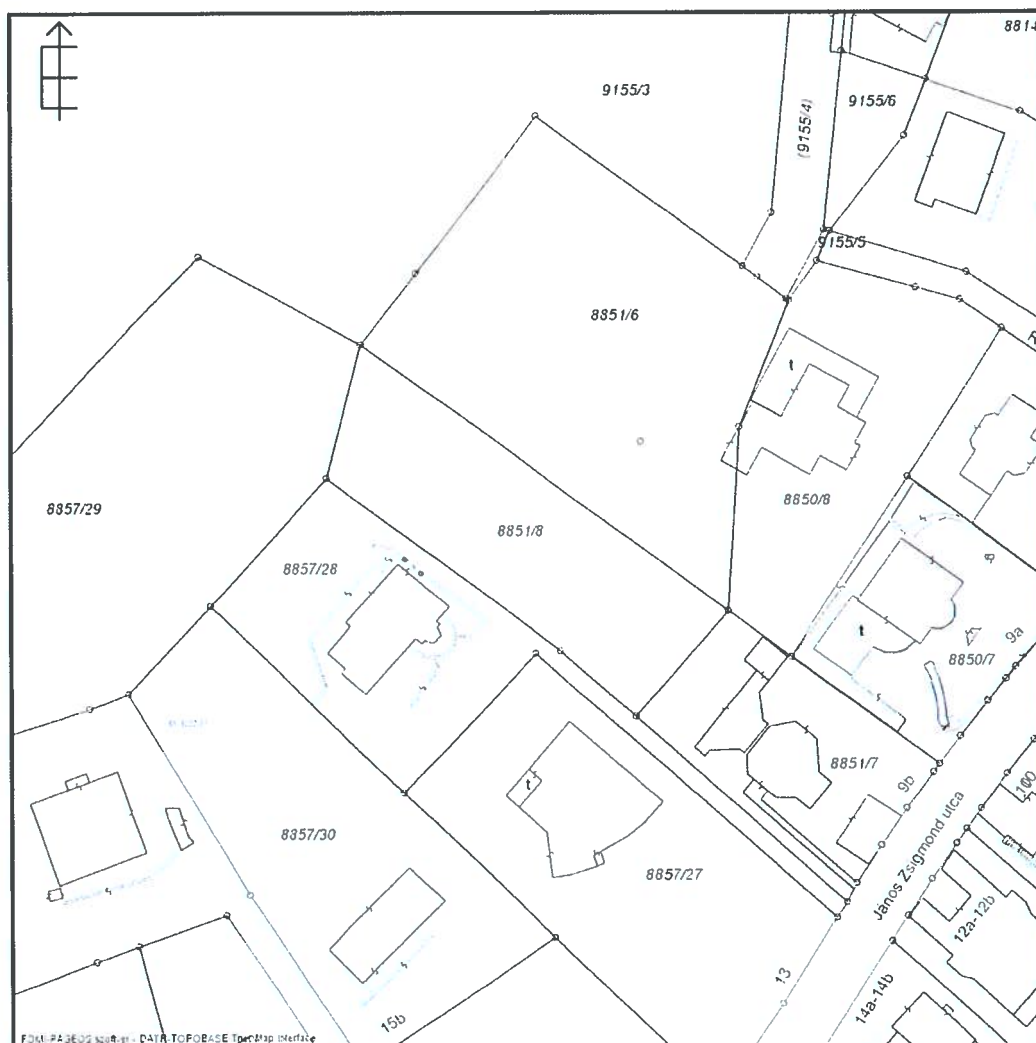
E-hiteles térképmásolat

2017.07.03 12:29:30

Helyrajz szám: BUDAPEST XII.KER. belterület 8851/8

Megrendelés szám: 9000/9043/2017

Méretarány: 1 : 1000



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

Övezeti besorolás



Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
Takátsy Miklós részére

email: takatsy.miklos@bfvk.hu

Budapest
Attila út 13./a
1013

Tárgy: Tájékoztató a Bp. XII. kerület, 8851/8 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék
Polgármesteri Hivatala
Városmajtosi utca 1. Budapest, 1013

Iktatási szám: XIII-166/2/2019
Ügyintéző: Geher-Horváth Anikó
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: 224-5900/5337
e-mail: geher-horvath.aniko@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tisztelt Takátsy Miklós!

2019. január 22-én emailen érkezett megkeresésére hivatkozva, a 8851/8 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A területre jelenleg hatályos Budapest Hegyvidék XII. Kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, 14/2005 (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: KVSZ) és annak 1/B. számú melléklete, a Hegyvidék Kerületi Szabályozási Terve (KSZT) a tárgyi ingatlant E-TG-XII/Á jelű, beépítésre nem szánt, általános turisztikai erdők övezetbe sorolja.

Beépítési paraméterek:

Az építési övezet jele	A telek							Az épület		
	legkiseb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe	területe	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	nyíláslelő mértéke (%)	építménymagassága (m)	
E-TG-XII/Á	100.000	-	3	0,03	3	-	-	95	-	6,0

Mint azt levelében Ön is írta, a TSZT a tárgyi ingatlant Ek – Közjóléti erdő területfelhasználási kategóriába sorolja. Az esetleges átsoroláskor figyelembe kellene venni, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) pontja szerint, „*az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékehez képest (...) nem csökkenhet*”. Figyelembe kell venni továbbá, hogy a tárgyi ingatlan nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, gépjárművel közvetlenül nem megközelíthető. Fentiekre való tekintettel az ingatlan övezeti besorolásának módosítása nem várható.

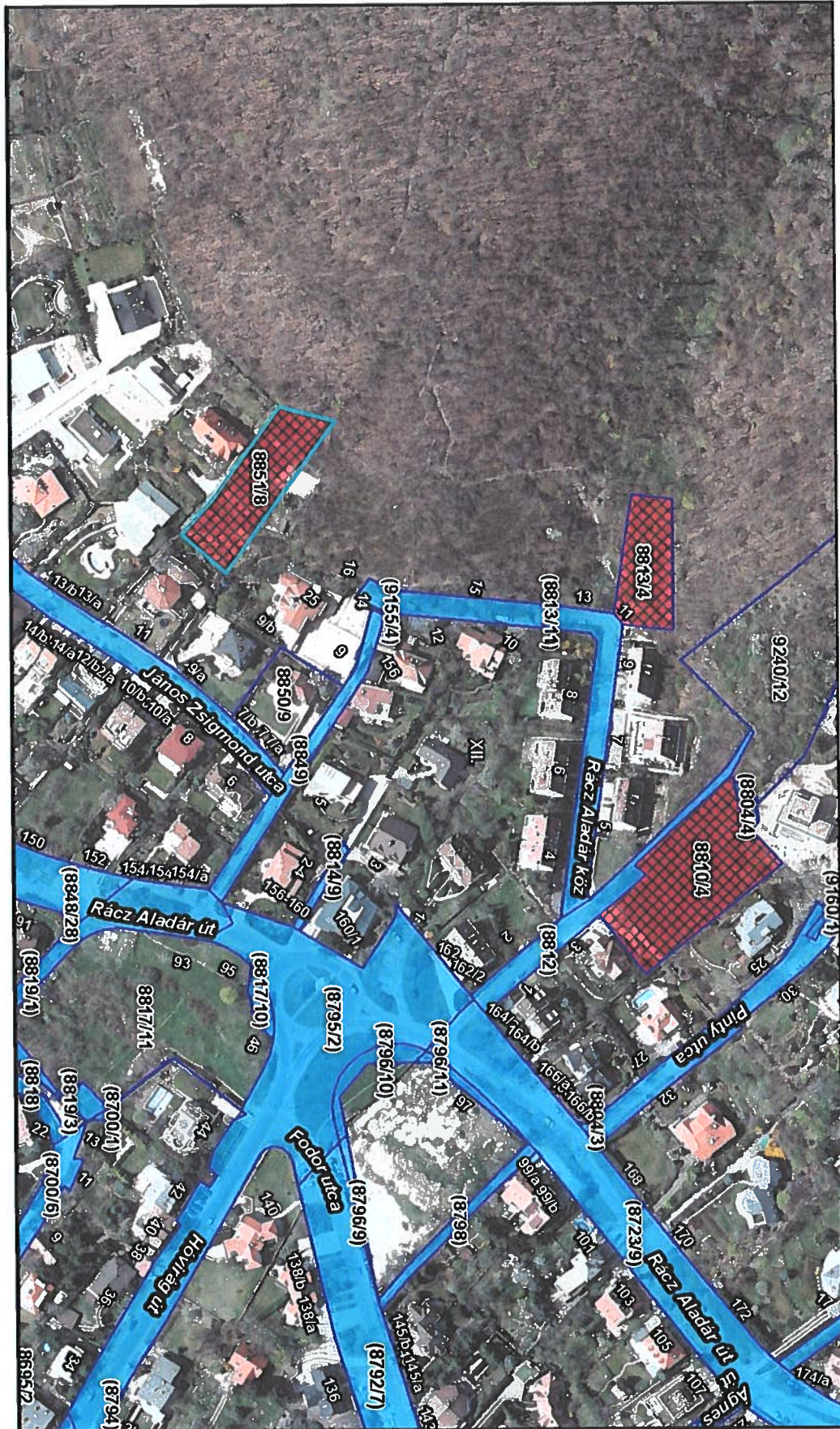
Felhívom figyelmét továbbá, hogy jelen tájékoztató nem mentesít az egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint a tevékenységhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

Budapest Hegyvidék, 2019. január 22

Tisztelettel:


Szabó-Kalmár Éva
irodavezető

8857/8 hrsz.-ú ingatlan és környezete



Képek



János Zsigmond utca 11/b. szolgalmi út nyomvonalában lévő garázs bejáró



János Zsigmond utca részlet



János Zsigmond utca 11/b., utcafront



értékelt ingatlan megközelítése az erdő felől



erdő részlet



erdő felőli kerítés, növényzet



bejárat az erdő felől



értékelt ingatlanon lévő nyári lak



Értékelt ingatlan domborzata



a telek Rácz Aladár utca felőli megközelítését akadályozó gar