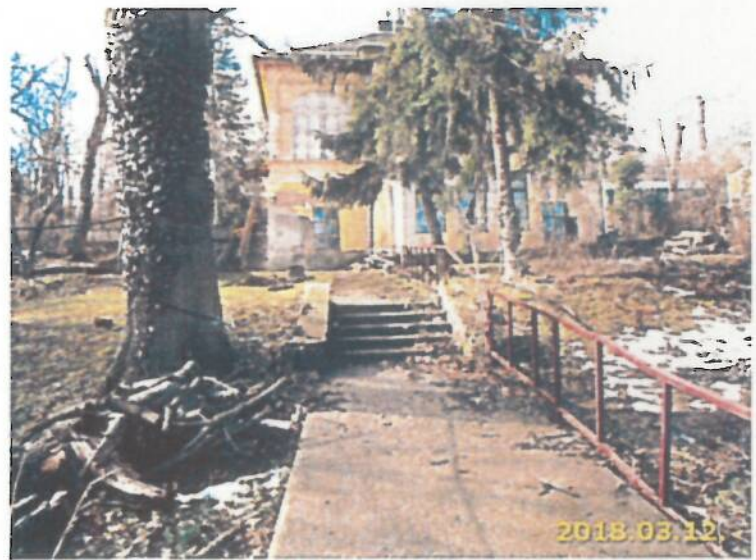




Az értékelés azonosítója: F17Ú256

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest, XII. ker., Mátyás király út 8. szám alatti,
9507 hrsz-ú, a kivett nevelőintézet megnevezésű ingatlanról*

Budapest, 2018.04.03.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 34 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
2.1 Az ingatlan környezete	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.3 A földterület jellemzői	6
2.4 A felépítmény jellemzői	8
2.5 SWOT analízis	10
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	11
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	13
4.1 Piaci összehasonlító módszer	13
4.2 Nettópótlási költségszámítás	15
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	17
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	17
6.1 Felhasználás	17
6.2 Jogi körülmények	17
6.3 Kompetencia	17
6.4 Megbízástól való függés	18
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	18
6.6 Felhasznált adatok	18
6.7 Felelőség kizárása	18
6.8 Rejtett hibák	18
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	18
6.10 Érvényesség	18
MELLÉKLETEK	19
Tulajdoni lap	20
Térképmásolat	23
Alaprajzok	24
Területkimutatás	26
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	27
Képek	29

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest, XII. ker., Mátyás király út 8. szám alatti, 9507 hrsz-ú, a kivett nevelőintézet megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.04.03.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
Helyszíni szemle időpontja:	2018.03.12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, nettó pótlási költségszámítás

Az ingatlan adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett nevelőintézet			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1121 Budapest, Mátyás király út 8.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	9507			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L6/A	TSZT szerinti:	Lke-3
	KSZT szerinti:	L6/A-XII/Sz1	KESZ szerinti:	nem hatályos
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	2380 m ²			
Épületek alapterülete:	<i>Teljes alapterület:</i>		<i>Redukált alapterület:</i>	
	Főépület	304 m ²	Főépület	291 m ²
	Melléképület	27 m ²	Melléképület	19 m ²
	Garázsok:	37m ²	Garázsok:	11 m ²
	Összesen:	368 m ²	Összesen::	321 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat			1/1

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Feladatunkat képezte tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

Az ingatlan eredetileg lakó funkciójú, kertés villaépület, amely jelenleg nevelőintézet megnevezéssel szerepel a tulajdoni lapon. A kerületi szabályozás az ingatlant az L6/A-XII/Sz1 jelű, hegyvidéki, kertvárosias, szabadon álló beépítésű, nagytelkes lakóterületbe sorolja. Az ingatlan a Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű terület része, az épület a helyi önkormányzat településképi rendelete (42/2017 (XI.17.) rendelet) szerint helyi építészeti örökségvédelem alatt áll. A védettség az ingatlanon álló fő- és melléképületre, valamint az ingatlan határoló támfalra egyaránt kiterjed.

A forgalmi érték megállapítására a piaci összehasonlító módszert, és a nettó pótlási költségszámítást alkalmaztuk. A lakóövezeti környezetben lévő ingatlanon lévő felépítmény teljes felújításra szorul, értéke a jó adottságú telek értékéhez képest jóval kisebb. A piaci összehasonlító módszerrel történő számításhoz tárgyi ingatlant hasonló, nagytelkes, többnyire felújítandó villákkal hasonlítottuk össze. A nettó pótlási költségszámítás során a teljeskörű felújítást igénylő épület tekintetében jelentős avultsággal számoltunk.

Végső értéknek a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti meg legjobban az ingatlan reális értékét. A nettó pótlási módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	178 000 000 Ft + áfa
	azaz százhetvennyolcmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 321 m² redukált alapterületre vetítve, kerekítve:	555 000 Ft/m²+ áfa
	azaz ötszázötvenötezer forint/m² + áfa

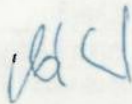
A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

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!

Budapest, 2018.04.03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

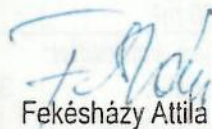
2.



Móricz István
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01380/1994



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési 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.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018.03.12-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

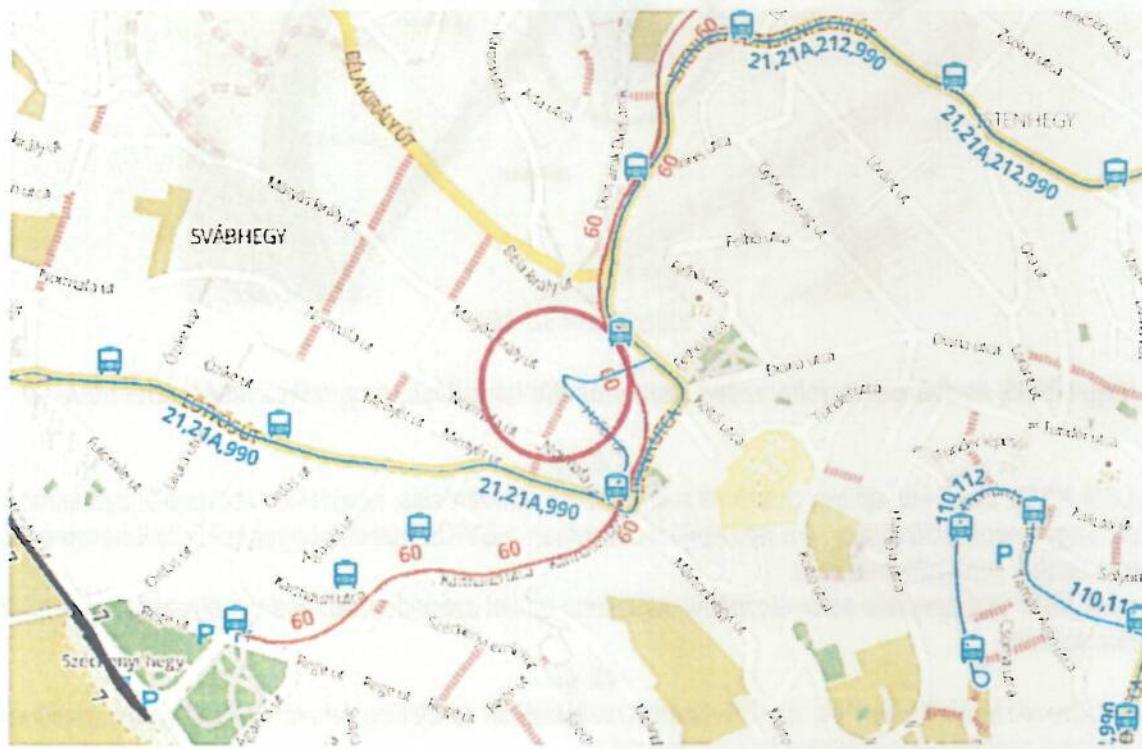
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a főváros budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik, melynek jelentős részét erdő borítja. A kerületben számos pazar villa található, valamint jellegéből adódóan több diplomáciai képviseletnek is helyt ad.

Az ingatlan a kerület Svábhegy elnevezésű részén, a Mátyás király út elején helyezkedik el. Megközelíthető elsősorban gépkocsival, valamint tömegközlekedéssel (a fogaskerekű vasút Városkút nevű megállója és a 21, 21A, 212 autóbuszok megállója kb. 250 m-re található).

Az ingatlan környezetében nagytelkes, több mint száz éves villák, üdülők, illetve modern épületek, újépítésű társasházak egyaránt megtalálhatók.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XII., Mátyás király út 8.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1121 Budapest XII., Mátyás király út 8.
Helyrajzi száma:	9507
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	nevelőintézet
Funkció a valóságban:	nevelőintézet (használaton kívül)
Telek alapterülete:	Teljes: 2380 m ² , Értékelt: 2380 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 368 m ² , Értékelt (redukált): 321 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 4 m ² területre, jogosult Elmű Hálózati Kft.

2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: L6/A TSZT: Lke-3	KSZT: L6/A-XII/Sz1 KÉSZ: Még nem készült el!
---------------------	----------------------------	---



Idézet a KVSZ -ből:

Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterület L6/A-XII

42. §

(2) Az L6/A-XII/Sz és /E jelű építési övezetek a hegyvidéki, kertvárosias, nagytelkes lakóterület szabadonállóan beépített, vagy beépítendő része, a /E jelű építési övezetben a BVKSZ szerinti engedmény építménymagassági korlátozás esetén kerül alkalmazásra.

(3) Az L6/A-XII/AI jelű speciális alapintézményi övezetben épület szabadonálló módon helyezhető el, a területen lakás nem építhető.

43. §71

(1) A kerítőövezet területén az 1/A. és 1/B. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben a 6. számú táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni.72

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	terület (m ²)		beépítési mértéke (%)	szintterület mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)	
L6/A-XII/Sz1	2000	-	10	0,25	30	24	-	80	4,0	6,5
L6/A-XII/Sz2	4000	-	10	0,25	30	30	-	80	4,0	6,5
L6/A-XII/Sz3	4000	-	10	0,25	30	30	-	80	4,0	7,5
L6/A-XII/Sz4	3000	-	10	0,25	20	30	-	80	4,0	6,0
L6/A-XII/E	2000	-	15	0,25	30	24	50	75	4,0	4,5
L6/A-XII/A11	2000	-	15	0,4	30	24	-	75	4,5	6,5
L6/A-XII/A12	2000	-	20	0,4	30	24	-	75	4,5	6,5

(2) Az építési övezetekben minden teljes 500 m² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység, de épületenként összesen legfeljebb 4 hozható létre.

Beépítettség:	A telken egy főépület és egy melléképület helyezkedik el, továbbá két terepszint alá kialakított garázs helyiség.
Telek alakja:	Trapéz alakú.
Domborzat:	északi irányban lejtős terület.
Kert, növényzet:	Vegyes, füves, fás, bokros.
Kerítés:	Az ingatlan körbe kerített, az utcafronti a termésköböl falazott, támfalas, fémoszlopos, drótfonatos, az oldalsó kerítés fémoszlopos, drótfonatos, a hátsó vasbeton elemes, fémhálós kialakítású.
Közművek:	Összközműves

A telek 2 380 m² alapterületű, alakja közel szabályos négyszög, felszíne domboldali elhelyezkedésű, amely az utca irányába lejt. A terület határai kerítettek épített, illetve drótfonatos kerítéssel. A terepszint eltérés miatt a Mátyás király út felőli utcafront támfalal védett. A területen egy nagy alapterületű kétszintes főépület, egy kis alapterületű, egy szintes melléképület és egy a terepszint alá beépített garázs található. Az épületeket és az utca felől a főépülethez felvezető járdát a csatolt térképmásolat jelzi. A beépítetlenül maradt földterület parkosított, melyen örökzöldek, fák, bokrok állnak. A terület felszíne, kerítése és támfala elhanyagolt állapotban van. Az érvényben lévő szabályozási terv alapján az értékelt ingatlan L6/A-XII/Sz1 övezetbe sorolt, amely alapján a telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke 10%. A terület jelenlegi terepszint feletti beépítettsége megközelítőleg 9%-os.

2.4 A felépítmény jellemzői

Főépület:		állapot
Építési éve:	kb. 19. század vége (tervezés ideje 1888)	
Alapterület:	nettó 304 m ²	
Szintszám:	2 (földszint, emelet)	
Parkolás:	ingatlan előtti utcaszakaszon, illetve a támfalba épített garázsban	
Alapozás:	vélhetően téglá	gyenge
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat, gerendás, béllestestés földém	gyenge
Tetőszerkezet, héjalás:	fa fedélszék, cserépfedés	gyenge-közepes
Lépcsőház, lépcsők:	tégla oldalfalazatú vasbeton elemes külső lépcső, kovácsoltvas korláttal	gyenge-közepes
Nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém- és kapcsolt gerébtokos faszervezetű ablakok, régi típusú belső ajtók	gyenge-közepes
Padozatok:	parketta, PVC, szőnyegpadló, mettlachi, mázas kerámia	gyenge
Felületképzés:	festett, a vizes helyiségekben részben csempézett	gyenge
Energia osztály:	-	
Fűtési rendszer:	központi fűtés gázkazánal, a hőleadók acéllemez lapradiátorok, a legnagyobb földszinti szobában még megmaradt a cserépkályha	gyenge
Világítás:	fénycső armatúrás és egyedi lámpatestes	gyenge
Használat, jelenlegi hasznosítás:	az ingatlan eredetileg lakóingatlanak lett kialakítva, később nevelőotthonként használták, jelenleg üres	
Egyéb:	Szabadon álló, emeletes, historizáló stílusú, egykori nyaralóépület, és vele egykorú, földszintes melléképület Reimann Ármin számára épült. A főépület téglalap alaprajzú, hasáb tömegű, kontyolt nyeregtetős villaépület főhomlokzatának középső harmada rizalitként enyhén előreugrik. Az ingatlanon az 1960-as évektől az 1980-as évek végéig gyermekotthon működött, egységes kezelésben a közelben lévő több régi épülettel, villával együtt. Az 1990-es évek eleje óta a villa üresen áll (állapota ennek megfelelően gyenge), de a kertet alapszinten gondozzák.	

Melléképület:

Melléképület:		állapot
Építési éve:	kb. 19. század vége (tervezés ideje 1888)	
Alapterület:	nettó 27 m ²	
Szintszám:	fszt.+magastető	
Parkolás:	ingatlan előtti utcaszakaszon, illetve a támfalba épített garázsban	
Alapozás:	vélhetően téglá	gyenge
Teherhordó szerkezet:	tégla falszerkezet, vélhetően borított fa gerendás földém	gyenge
Tetőszerkezet:	magastető, fa fedélszék, cserépfedés	gyenge
Nyílászárók:	hagyományos fa szerkezetű ablakok, hagyományos üvegezéssel	gyenge
Padozatok:	kőlap és PVC	gyenge
Felületképzés:	festett	gyenge

Energia osztály:	-	
Fűtési rendszer:	egyedi gáz, gázkonvektor	gyenge
Világítás:	neon armatúrák	gyenge
Meleg víz:	nincs	-
Beosztás:	egyszerű, egymásból nyíló helyiségek	
Jelenlegi hasznosítás:	jelenleg üresen áll	
Egyéb:	A melléképület kontyolt nyeregtetős, sávozott vakolatú, a sarkokon pilaszterekkel díszített kis épület, homlokzata háromtengelyes, a középső tengelyben vakablakkal. Állapota gyenge. A melléképülethez eredetileg hozzáépített faszerkezetű épületrészt már elbontották.	

Garázs építmény:

A támfalba épített garázs beton sávalapra, téglafalszerkezettel, vasbeton födémmel épült, melynek padlósíkja az utca szintjével, felső síkja a kert utca feőli terepszintjével egyezik meg. A garázs két helyiségből áll, melyeknek különálló bejáratai vannak az utca felől. A bal oldali garázs személygépjármű befogadására alkalmas. A jobb oldali - keskenyebb bejárata miatt - erre alkalmatlan. A helyiségeknek nincs közműellátása. A nettó 37 m² alapterületű garázs műszaki állapota leromlott, a falak és mennyezet vakolat mállik, és részben lehullott.

A beépített nettó alapterület, az egyes épületek/épületrészek esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembe vételével egyneműsítettük, redukáltuk. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során. A költség alapú érték meghatározás alkalmával pedig az egyes épületek/épületrészek nettó alapterületeivel számolunk.

Védelem, korlátozások:

Az ingatlan értékelésekor megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlan helyi (kerületi) védettség alatt áll!

A védettséggel kapcsolatban megismert információkat az alábbiakban foglaljuk össze:

A 2011-ben készült „Értékvizsgálati dokumentáció helyi egyedi védetté nyilvánításhoz” szakvélemény és a „18/2007. (IV. 21.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete a helyi (kerületi) jelentőségű építészeti értékek védelméről” szövege, valamint a „Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2011. (IX.30.) önkormányzati rendelete helyi (kerületi) jelentőségű építészeti értékek védetté nyilvánításáról, védettségének módosításáról, valamint védettségének megszüntetéséről” rendelet alapján az ingatlan egésze helyi védettség alatt áll.

Idézet a szakvéleményből:

„Javaslat a helyi egyedi (kerületi) védelem kiterjedésére:

Javasolt a védelemnek az egész ingatlanra történő kiterjesztése, beleértve a villát, az egykorú melléképületet és a kertet is, a támfalas kialakítású kerítéssel együtt. Az ingatlanra további épületek elhelyezése nem javasolt. Az értékes növényzetre való tekintettel a terepszint alatti eselleges bővítés lehetőségét kertszakértői vélemény függvényében javasolt mérlegelni.

Értékes, feltétlenül megtartandó alkotórészek, tartozékok felsorolása:

Az épületek teljes egésze, beleértve a homlokzati kialakítást, a kovácsoltvas korlátokat, a belsőknben az építészeti, a vasalatokat. Javasolt mindezeknek anyagában történő megőrzése, esetleg újakra cserélni csak az avult, leromlott külső nyílászárók külső rétegét javasolt. Megőrzendő viszont a kétrétegű ablakszerkezetek kialakítása.

Az érték megjelenését zavaró (utólagos) alkotórészek, tartozékok:

Megfontolandó a főhomlokzat földszinti toldalékának elbontása, és az egykor teljesen vasszerkezetű, alul nyitott, emeleti terasz visszaállítása, az eredeti tervrajzok alapján. Továbbá eltávolítandók, a „szokásos” falon kívül elhelyezett gépészeti elemek, pl. villanyóra, vezetékek, stb.”

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés, • környezet, • nagy telek 	<ul style="list-style-type: none"> • az épületek teljeskörű felújításra szorulnak • szembetűnök a vízesedés, felnedvedés nyomai a falakon
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés, bérbeadás (felújítás után) 	<ul style="list-style-type: none"> • az állapota folyamatosan romlik, a felújítás egyre magasabb költségű, • helyi védettség

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

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

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek 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-figyelmelen 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 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 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás 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 újratерemítésének 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. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a nettó pótlási költségszámítás módszereivel határoztuk meg.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszkozhöz 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 (interneten az ingatlan.com) kínálati adatokra. Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, 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 értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paramétereai a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az épületek nettó, redukált alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a védettség, a panoráma és a tájolás, a parkolási lehetőség, a telek mérete és egyéb jellemzői. A korrekciók képzésénél különösen figyelemmel voltunk az ingatlan jó elhelyezkedésére, a szabályos de lejtős telekre, az épület északi tájolására és panorámájára, az épület *teljes felújításra szoruló állapotára*, és arra a tényre, hogy a felépítmények helyi védelem alatt állnak, ezért azokat *nem lehet elbontani*.

Megjegyezzük, hogy a meglévő, teljes körű felújítást igénylő épületek bővítése a túlépítés és a védelem miatt nem, vagy csak minimális mértékben lehetséges. Az épületet - a funkció átsorolása mellett - jelentősen át kellene alakítani ahhoz, hogy a mai igényeknek megfelelő lakóépületként szolgáljon.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. A részletes számításokat az 1. számú táblázata tartalmazza.

1. számú táblázat

Felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XII. Mátyás király út 8.	XII. Mátyás király út 12	XII. Isenhegyi út 83	XII. Menyétút 9
Adat lejege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018 március	2018 március	2018 március
Adat forrása		www.ingatlan.com/25254132	www.ingatlan.com/25459417	www.ingatlan.com/2400380
Ingatlan típusa	kertes villa épület	kertes villa és családi ház	kertes villa épület	kertes villa épület
Bruttó kínálati ár (Ft)		318 000 000 Ft	350 000 000 Ft	149 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		250 393 701	275 590 551	117 322 835
Kínálati miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%-15%	225 354 331 Ft	234 251 909 Ft	105 590 551 Ft
Felépítmények redukált alapterülete (m ²)	321 m ²	428 m ²	444 m ²	193 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		526 529 Ft	527 595 Ft	533 286 Ft
Szöveges leírás	Az 1800-as évek végén épült, teljes körűen felújítandó villa-épület, szabályos alakú, lejtős telken, zöldövezetben, jól megközelíthető helyen. Az épület helyi védettség alatt áll.	Szabályos alakú, lejtős telken két szintes épület áll, melyek 1925-ban és 1980-ban épültek, részben közepes állapotúak, részben felújítandók. Lakások, pince, tárolók, 5 garázs redukált alapterület 436 m ² .	Jól megközelíthető helyen lévő, lejtős telken, 1905-ben épült, átépített, két szintes műemlék villa (Wagner villa). Az épület felújítandó. Az ár tartalmazza a jogerős építési engedélyt és az elkészült terveket.	Jól megközelíthető helyen, zsákutcában, enyhén lejtős, szabályos telken lévő, teljes felújást igénylő, helyi védettség alatt álló klasszikus villaépület.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelítés	főútvonal közelében	hasonló	kedvezőbb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	-5%	5%
Redukált alapterület (m ²)	321 m ²	nagyobb	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		5%	5%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	felújítandó	felújítandó, romos
Korrekció mértéke		-10%	0%	5%
Telek nagysága (m ²)	2380	2282	3229	2022
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Parkolási lehetőség	telken belül, garázsban	hasonló	hasonló	telken belül
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Panoráma	van	van	részleges	részleges
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Használat, funkció	eredetileg lakó, jelenleg intézményi	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Védettség	az épületek helyi védelem alatt állnak	az épületek helyi védelem alatt állnak	műemlék villa	az épületek helyi védelem alatt állnak
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	0%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	555 688	552 855	527 595	586 614
Korrigált ár (Ft)	178 375 842	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	178 000 000 Ft			

4.2 Nettópótlási költségszámítás

Nem piaci módszer, csak ellenőrzésre használtuk fel. A telek értékét az összehasonlító módszerrel határoztuk meg a 4.1 pontban leírtak szerint. A felépítmények avultsággal csökkentett értékeinek számításához felhasználtuk az EKS legfrissebb kiadványának vonatkozó adatait. A részletes számításokat az 2. és a 3. számú táblázatok tartalmazzák.

2. számú táblázat

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség (Ft)
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasági-	
főépület (földszint)	150	249 440	37 513 282	65%	80%	85%	16 580 870
főépület(emelet)	137	249 440	34 243 123	70%	80%	85%	16 299 727
emeleti terasz	17	80 000	1 320 000	65%	80%	85%	583 440
melléképület	27	160 000	4 320 000	60%	75%	85%	1 652 400
garázs	37	80 000	2 960 000	60%	75%	85%	1 132 200
támfal	36	30 000	1 080 000	60%	75%	85%	413 100
Osszesen:							36 661 737
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							158 000 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							195 000 000

3. számú táblázat

Telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XII. Mátyás király út 8.	XII. Norma u. 39-41	XII. Felhő u. 12/B.	XII. Mátyás király u. 26.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálói adat	kinálói adat	kinálói adat
Adat dátuma		2018 március	2018 március	2018 március
Adat forrása		www.ingatlan.com/23278410	www.ingatlan.com/22162985	www.ingatlan.com/25589312
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálói ár		252 730 000 Ft	206 000 000 Ft	230 000 000 Ft
Nettó kínálói ár		139 000 000 Ft	162 204 724 Ft	181 102 362 Ft
Kínálati mód korigált ár	kinálói korrekció -10%	179 100 000 Ft	145 984 252 Ft	181 102 362 Ft
Telek terület	2380 m ²	2020 m ²	2059 m ²	1795 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		88 653	70 901	100 893
Szöveges leírás	Szabályos alakú, lakóövezeti telek telek	A 9488/3 hrsz -ú építési telek trapéz alakú, lejtős, beépítetlen	A 9626/1 hrsz -ú építési telek szabálytalan sokszög alakú, lejtős, beépítetlen	A 9496/2 hrsz -ú enyhén lejtős, nyolcs telek, bontandó, kis területű házzal
Értékmódosító tényezők				
Bontandó épület	üres építési teleket veszünk figyelembe	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	3%
Kerületen belüli elhelyezkedés	lakóövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	3%
Közterületi kapcsolat:	van	hasonló	hasonló	nyílen keresztül
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos, téglalap alakú, lejtős	szabálytalan, trapéz alakú, lejtős	szabálytalan sokszög lejtős	többnyire sík telek
Korrekció mértéke		3%	8%	-10%
Telek méret	2380 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-3%	-3%	-10%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	összközműves	összközműves	villany	gázvezetékkel kívül összes közmű
Korrekció		0%	3%	2%
Övezeti besorolás	lakó: L6/A-XII/Sz-1	lakó: L6/A-XII/Sz-1	lakó: L6/A-XII/Sz-1	lakó: L6/A-XII/Sz-1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség (szintterületi mutató)	10%, (0,25 m ² /m ²)	10%, (0,25 m ² /m ²)	10%, (0,25 m ² /m ²)	10%, (0,25 m ² /m ²)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megtartandó épület	Az ingatlanon védettség alatt álló, megtartandó épület van	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-25%	-25%	-25%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-17%	-27%
Korigált fajlagos ár (Ft/m ²)	66 332	66 498	58 847	73 652
Korigált ár (Ft)	157 870 673 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Az üres telek forgalmi értéke kerekítve:	158 000 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest, XII. ker., Mátyás király út 8. szám alatti, 9507 hrsz.-ú, a kivett nevelőintézet megnevezésű ingatlan értékelését.

Az ingatlan forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A nettó pótlási módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

<i>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</i>	178 000 000 Ft + áfa azaz százhetvennyolcmillió forint + áfa
<i>Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 321 m² redukált alapterületre vetítve, kerekítve:</i>	555 000 Ft/m²+ áfa azaz ötszázötvenötezer forint/m² + áfa

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

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

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

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezőre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 Felelősség kizárása

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

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

6.10 Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

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

Budapest, 2018.04.03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Mórincz István

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám: 01380/1994

Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, XII., Budaörsi út 59. 1013 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelési szám: 8000304/157312/2014

2018. 04. 04.

BUDAPEST XII. KER.

Szektor : 5

Közigazgatási körzet: 9507 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII. KER. Mátyás király út 8

HIRDEL

Földterület területe változás előtt: 2381 (m²) terület határozat: 9012/2007

1. Az ingatlan adatai:

alérszám adatai:

művelési ág/kivétel megnevezés/

min. a

terület hat. t. jog. adatai

ha m² k. fill. ter. hat. jog.

ha m² k. fill.

- Kivétel megnevezés:

0

2380

0,00

HIRDEL

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 100323/1/2000/00.07.19

bejegyző határozat, érvényes. idő: 4731/1953/

terület határozat: 100323/1/2000/00.07.19

jog cím: államnévítés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím:

✓ hányad: 0/1 terület határozat: 100323/1/2000/00.07.19

bejegyző határozat, érvényes. idő: 10402/1977/1977.09.09

terület határozat: 100323/1/2000/00.07.19

jog cím:

jogállás: kezeli

név: FŐV. KÖZ. TITKÁRSÁG NYELVTUDÁS FEJLESZTÉSE

cím: 1012 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes. idő: 100323/1/2000/00.07.19

jog cím: 1990. évi LXX. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1012 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

HIRDEL

✓ bejegyző határozat, érvényes. idő: 30016/1/1993/93.01.25

terület határozat: 41275/2/2000/00.03.04

elővásárlási jog

1991. évi LV. tv. 9. § alapján

jogszámla:

név: Barsony Pál

cím: NEMESDOROSI 2000 München 19.

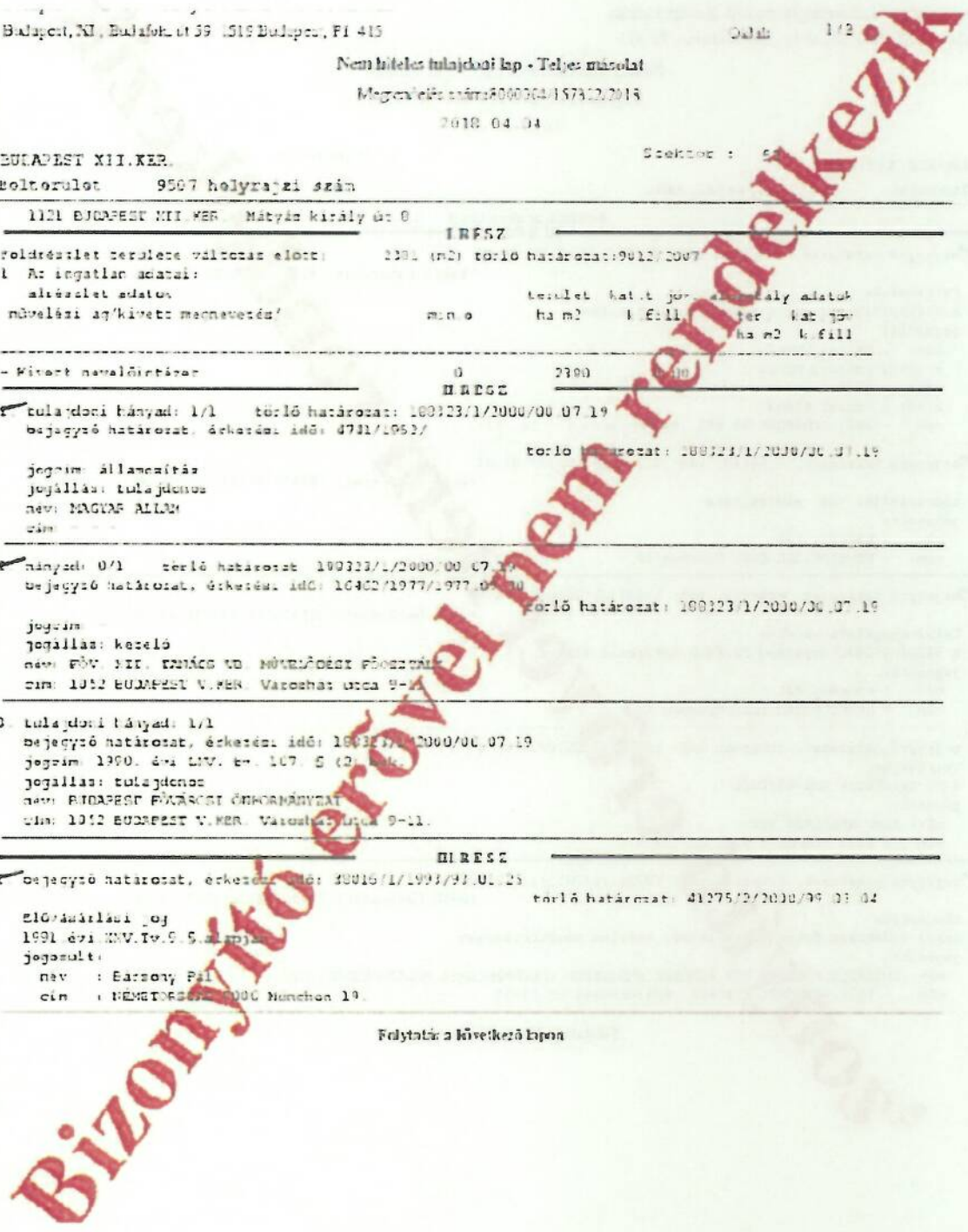
Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Közigazgatási Osztály
 Budapest, XII., Budafok utca 99. 1019 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés

Megjegyzés száma: 4000004/1973.02.2019

2019. 04. 04.

Szektor: 5

BUDAPEST XII. KER.

Béltérület 9507 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
 HIRESZ

4. bejegyző határozat, ékezetes idő: 41175/1/2000/99 04 04

törő határozat: 41175/1/2000/99 04 04

Felülvizsgálat

A 39015/1/1993 számú I. fokú határozat ellen.

jogosult:

név : Halassy Mária

sz. név: Halassy Maria

szül. : 1945

a. név : Poliar Ilona

cím : 1063 BUDAPEST VI KER. BARNA utca 17. II. 1/A

5. bejegyző határozat, ékezetes idő: 41175/2/2000/99 04 04

törő határozat: 101406/1/2001/01 04 04

Elővásárlási jog elutasítása

jogosult:

név : Halassy Pál

cím : NEMETORSZÁG 8000 München 19.

6. bejegyző határozat, ékezetes idő: 110373/1/2000/04 04 04

törő határozat: 101406/1/2001/01 04 04

Céltörvényszámla kérelem

A 30204-2/2000. Szyszámú II. fokú határozat ellen.

jogosult:

név : Halassy Pál

cím : NEMETORSZÁG 8000 München 19.

7. bejegyző határozat, ékezetes idő: 15021/2/2010/10 00 04

Vezetéknév

4 ml területre VNB-03/2010.

jogosult:

név: ELMO HALÁSZAI KFT

cím : 1132 BUDAPEST V. ker. út: 72-74

8. bejegyző határozat, ékezetes idő: 107201/1/2012/11 12 00

törő határozat: 147010/3/2012/10 00 04

Elutasítás

nelyi védettség felépítése szántó kérelem vonatkozásában

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET BÉKVIZDOK ÖNKORMÁNDTATA FOLGÓMESTERI HÍV.

cím : 1126 BUDAPEST XII KER. Bontarmanyi út 23-25

Folytatás a következő lapon

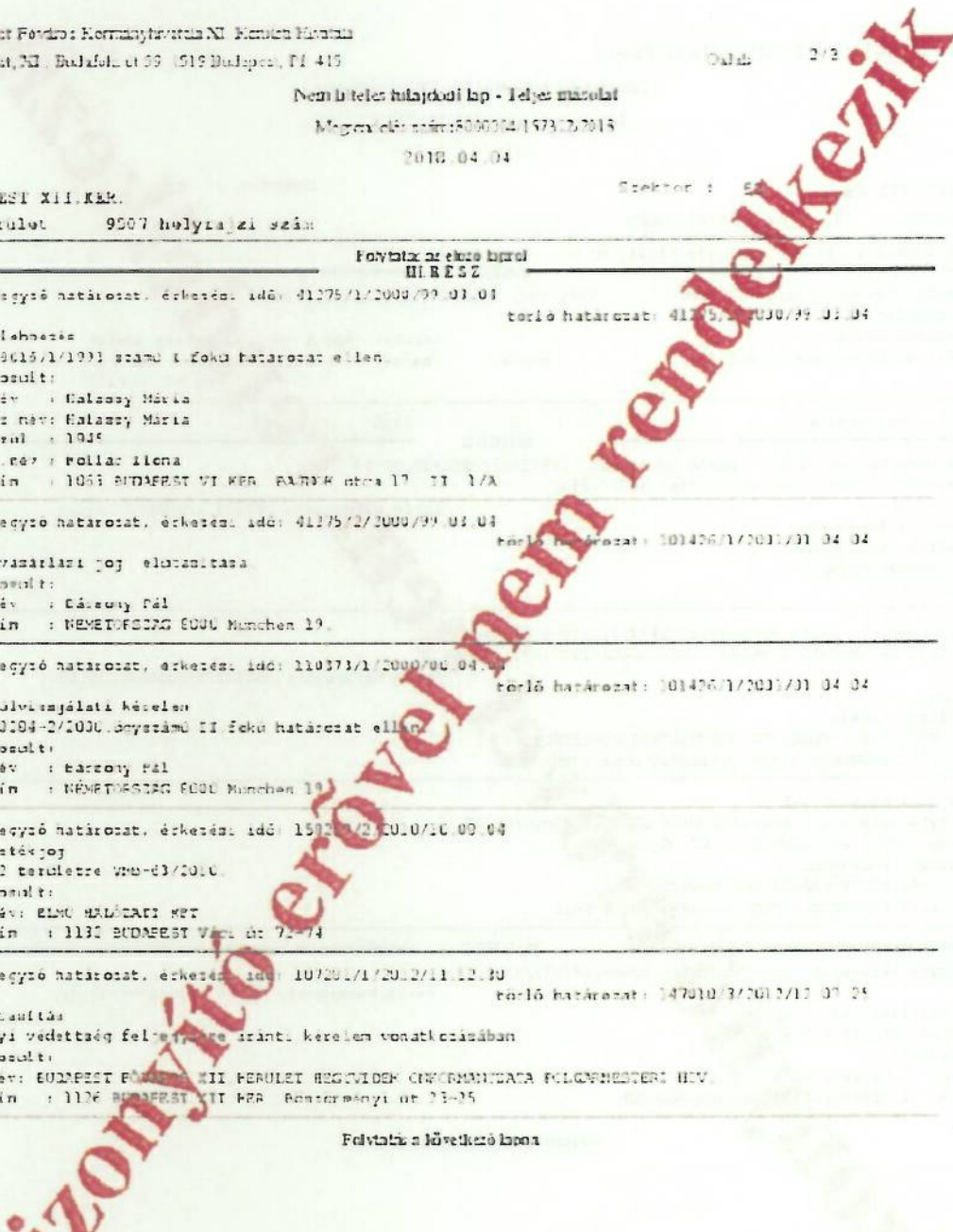
Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdon

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XII. Közföldi Főosztály
 Budapest, XII., Balaföldi ut 59. (1016 Budapest, Pf. 416)

Oldal: 3 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megnevelés száma: 8000004/157310/2015
 2016. 04. 04.

BUDAPEST XII. KER.

Szektor: 6

Közföldtulajdoni helyrajzi szám

Felvitelt tárgya címe
 III. RÉSZ

✓ Megjegyző határozat, felülvizsg. idő: 107170/1/2012/11.05.11

korrig. határozat: 14780/1/2012/11.05.11

Fellebbezés

a 107291/1/2012 számú I. fokú határozat ellen

jegyzelt:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI XII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT VAGYONÉRTÉKELÉSI IRODA tartoztatva

11202123

cím: 1126 BUDAPEST XII. KER. Bontorményi út 21-23

✓ Megjegyző határozat, átkészítés idő: 19.06.01/1/2012/11.11.16

korrig. határozat: 203770/1/2012/11.11.17

Fellebbezés

a 147810/1/2012 számú elsőfokú határozat ellen

jegyzelt:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI XII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT VAGYONÉRTÉKELÉSI IRODA tartoztatva

11202123

cím: 1126 BUDAPEST XII. KER. Bontorményi út 21-23

TULAJDONILAP TITK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

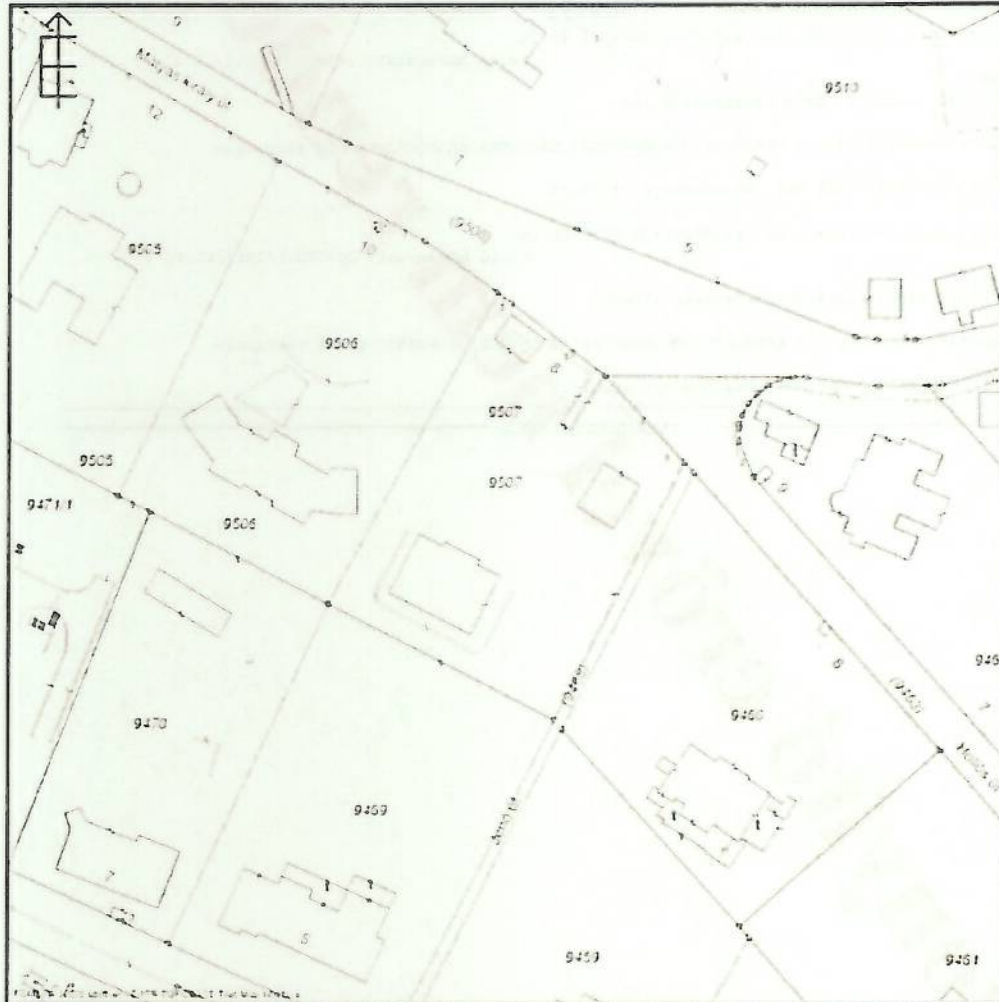
E-hiteles térképmásolat

2018.04.04.09:22:45

Helyrajzi szint: BUDAPEST XII KER. belterület 9507

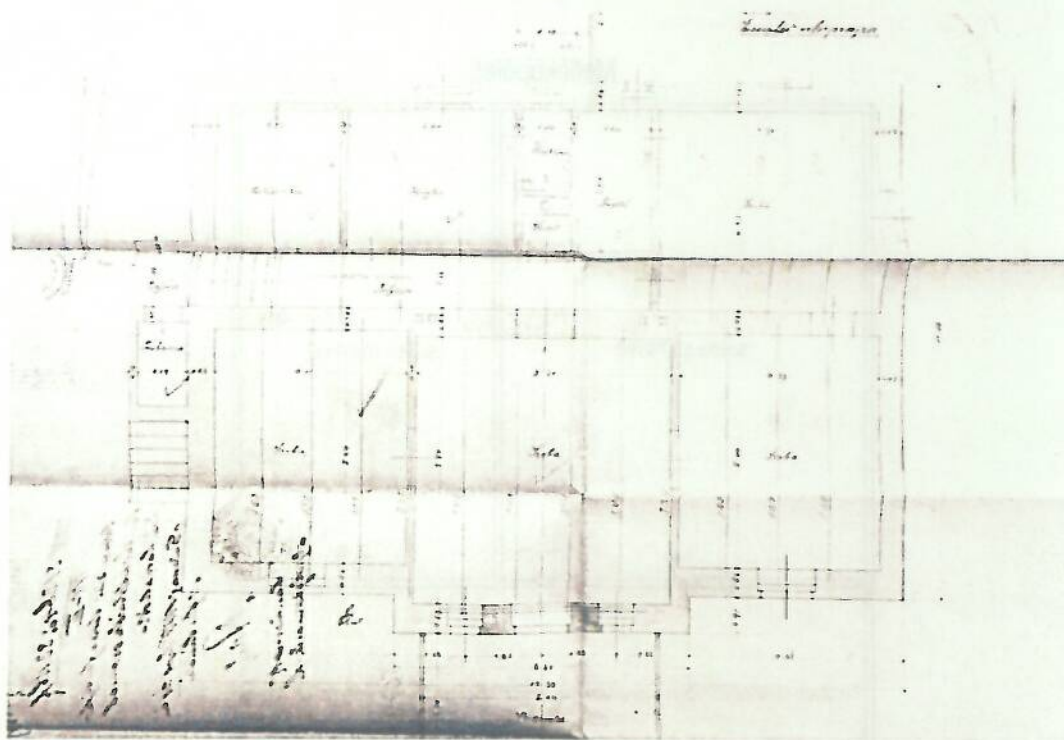
Megrendelés szint: 9000 4413 2018

Méretarány: 1 : 1000

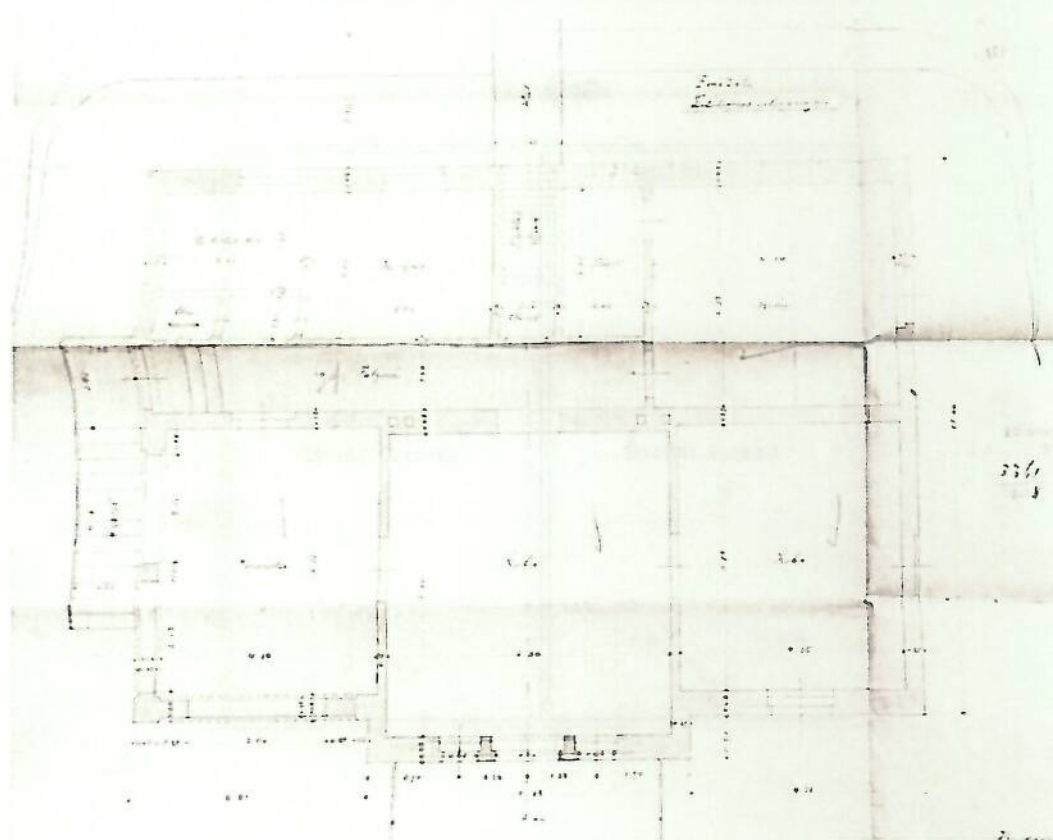


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Alaprajzok

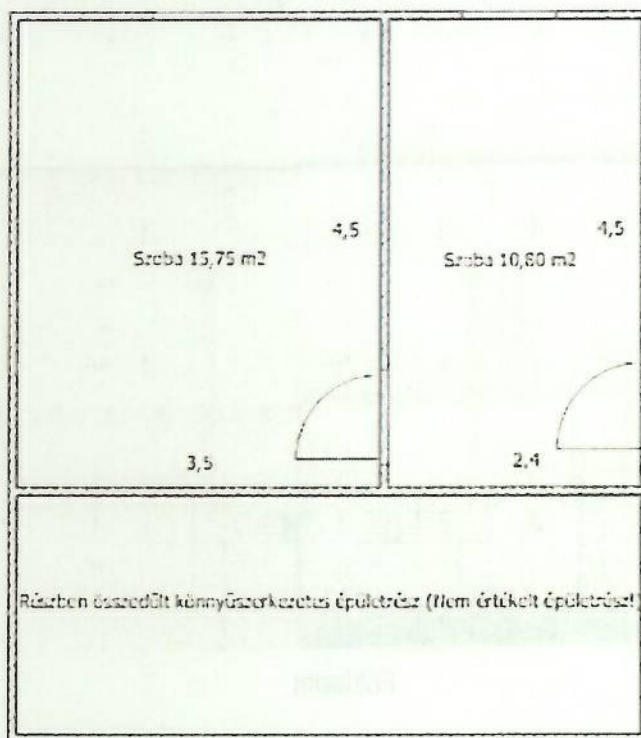


Földszint

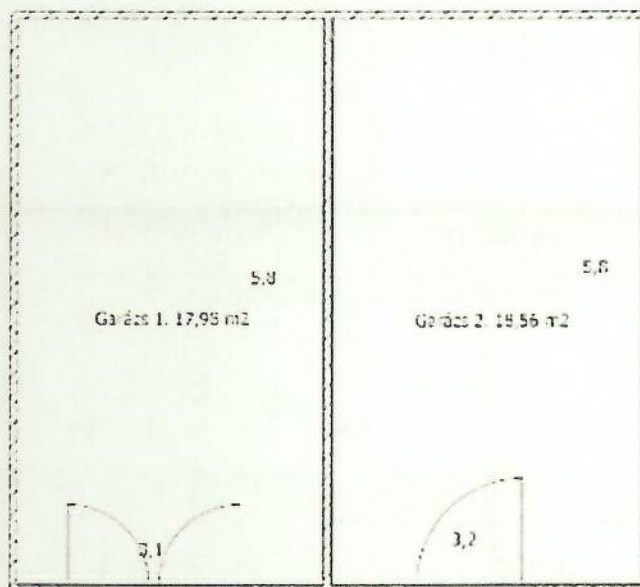


Emelet

Melléképület:



Garázsok:



Területkimutatás

Alapterület-kimutatás (Főépület)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
szoba	földszint	20,55	parketa	gyenge	100%	20,55
szoba	földszint	31,79	parketa	gyenge	100%	31,79
szoba	földszint	21,35	parketa	gyenge	100%	21,35
szoba	földszint	21,03	parketa	gyenge	100%	21,03
cselédszoba	földszint	7,99	parketa	gyenge	100%	7,99
konyha	földszint	10,70	kerámialap	gyenge	100%	10,70
fürdő	földszint	4,70	kerámialap	gyenge	100%	4,70
éleškamra	földszint	1,71	kerámialap	gyenge	100%	1,71
closet (WC)	földszint	1,14	kerámialap	gyenge	100%	1,14
folyosó	földszint	12,93	kerámialap	gyenge	100%	12,93
Veranda (beéptet)	földszint	16,50	parketa	gyenge	100%	16,50
Veranda (beéptet)	emelet	21,57	PVC	gyenge	100%	21,57
szoba	emelet	32,68	parketa	gyenge	100%	32,68
szoba	emelet	22,40	parketa	gyenge	100%	22,40
szoba	emelet	22,11	parketa	gyenge	100%	22,11
fürdő	emelet	4,81	kerámialap	gyenge	100%	4,81
closet (WC)	emelet	1,14	kerámialap	gyenge	100%	1,14
konyha	emelet	10,95	kerámialap	gyenge	100%	10,95
cselédszoba	emelet	5,18	PVC	gyenge	100%	5,18
éleškamra	emelet	1,20	kerámialap	gyenge	100%	1,20
folyosó	emelet	15,24	kerámialap	gyenge	100%	15,24
terasz	emelet	16,50	kerámialap	gyenge	20%	3,30
Teljes alapterület:		304 m²		Redukált nettó alapterület:		291 m²

Alapterület-kimutatás (Melléképület)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
szoba	földszint	10,80	kőlap	gyenge	70%	7,56
szoba	földszint	15,75	PVC	gyenge	70%	11,03
Teljes alapterület:		27 m²		Redukált nettó alapterület:		19 m²

Alapterület-kimutatás (Garázsok)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
garázs 1.	pince	17,98	beton	gyenge	30%	5,39
garázs 2.	pince	18,56	beton	gyenge	30%	5,57
Teljes alapterület:		37 m²		Redukált nettó alapterület:		11 m²

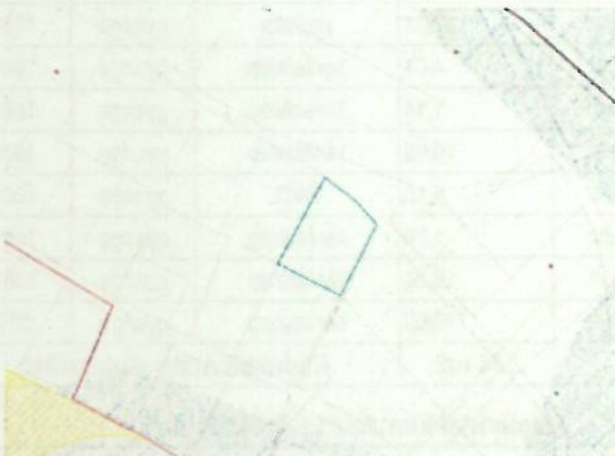
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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

FSZKT övezeti besorolás:



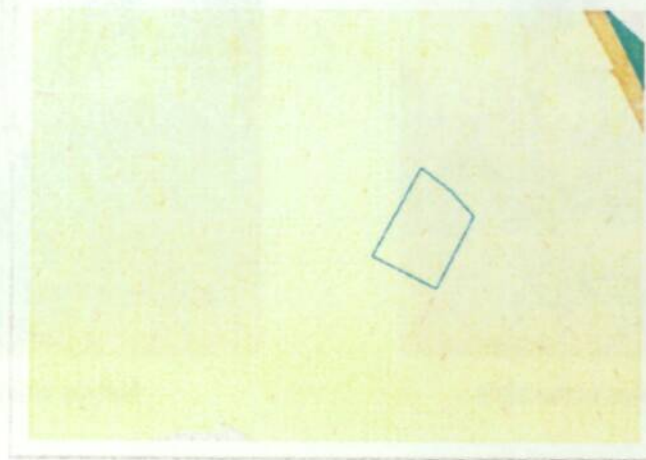
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) terület felhasználási egységbe a budai hegyvidék kivételes adottságú azon lakóterületei tartoznak, amelyek nagyrészt a korábbi – a XX. század elejére jellemző – üdülőterületekből alakultak ki. A magas presztizsű lakóterületeken alacsony a beépítés intenzitása, de a kialakult nagy értékű vegetáció megtartása érdekében nem is cél annak növelése. A beépítési magasság 6,5 méterben történő meghatározásával új épületek építése esetén is biztosítható a terület jellegének megtartása. A beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,6. A *legkisebb zöldfelületi állagérték* a terület felhasználási egységre vonatkozóan 55%.

Képek



Mátyás király út -Hollós út torkolata



Mátyás király út 8.



Az ingatlan Jenő úti oldalhatára



Utcai bejárat, kerti kapu támfallal



A főépület keleti homlokzata



A főépület a felvezető úttal, észak felől



A Hollós út felé lejtő kert



A melléképület a Jenő utca felől



A főépület hátsó homlokzata



A főépület nyugati homlokzat oldalkerttel



A hátsó bejárat megközelítése



Villanyórák a hátsó bejárat mellett

FÖLDSZINT:



Földszinti bejárat, az emeleti veranda alatti előtérrel



Földszinti előtérből nyíló szoba



Szobák közötti átjáró



Szoba



Közlekedő



Gázkazán



Konyha



Konyha



WC



Gázmérő óra

EMELET:



Közlekedő



Beépített veranda



Szoba



Szoba



Szoba



Átjáró a szobák között



Szoba



Padlástér