

**Az értékelés azonosítója: F21Ú015**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XIII. ker., Hajókovács utca 25910/3 hrsz.-ú ingatlanról**

Budapest, 2021.03.05.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



**TARTALOMJEGYZÉK**

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLANRÉSZEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	5
2.4 SWOT analízis az építési telekre vonatkozóan.....	10
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	13
4.1 Az ingatlanrész értékének meghatározása az Ln-3/ZSz-3 építési övezet szerint.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Képek



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest XIII. ker., Hajókovács utca 25910/3 hrsz.-ú** ingatlan 15 m<sup>2</sup>-es részének forgalmi érték meghatározása telekalakítással egybekötött adásvétel érdekében.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrészek értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.03.05.
Az értékelés célja:	telekalakítással egybekötött értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.01.25.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatok (Hrsz.: 25910/3)**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	közút
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIII. ker., Hajókovács utca
Az ingatlan helyrajzi száma:	<b>25910/3</b>
Telek területe:	1589 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	<b>15 m<sup>2</sup></b>

Megjegyzés: a telek területe változás után 1574 m<sup>2</sup> lesz.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

<b>Az ingatlanrész forgalmi értéke Ln-3/ZSz-3 övezetben, kerekítve:</b>	<b>3 030 000 Ft + áfa,</b> <b>azaz Hárommillió-harmincezer forint + áfa</b>
---	--

<b>Fajlagos érték 15 m<sup>2</sup> területre vetítve, kerekítve:</b>	<b>202 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,</b> <b>azaz Kétszázkettőezer forint/m<sup>2</sup> + áfa</b>
--	---

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

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


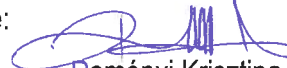
Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:


A Budapest XIII. kerület Danubius utca – Hajókovács utca – Turóc utca által határolt területre tervezett iroda, kereskedelmi, szolgáltató és lakás célú épületek megvalósítására irányuló beruházás előkészítése érdekében folyamatban van az érintett ingatlanok telekalakítása, a vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervnek megfelelően.

A telekalakítás érinti a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 25910/3 kivett közterület megnevezésű ingatlant, mely a 25910/5 hrsz.-ú ingatlannal együtt a természetben a Hajókovács utca néven ismert utcát képezik.

A telekalakítás során a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 25910/3 hrsz.-ú ingatlanból a Danubius utca és a Hajókovács utca sarkánál egy kis háromszög alakú területrészt, a T-90980 sz. változási vázrajz szerinti 15 m<sup>2</sup> terület a társasági tulajdonban lévő 25904/26 hrsz.-ú, kivett beépítetlen területhez kerül hozzácsatolásra. Értékbecslésünkben ennek a 15 m<sup>2</sup>-es területnek határoztuk meg a forgalmi értékét a változás utáni, vagyis az érvényben lévő KÉSZ szerinti **Ln-3/ZSz-3 építési övezeti** besorolás alapján.

Budapest, 2021.03.05.

  
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Ellenőrizte:   
Seotér Ágnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01419/94  
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

  
Fekésházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan meghatározott részének forgalmi érték meghatározásával telekalakítással egybekötött adásvétel érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, változási vázrajzot (záradékolt)

#### Helyszíni szemle:

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

## 2. AZ INGATLANRÉSZEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XIII. kerülete Budapest főváros egyik kerülete a pesti oldalon. Az Angyalföld, Göncz Árpád városközpont, Újlipótváros, Vizafogó városrészekből és a Népsziget déli részéből álló kerület jó közlekedésnek köszönhetően viszonylag gyorsan a kereskedelem és szolgáltatás vette át a vezető szerepet és mára a főváros egyik leggyorsabban fejlődő kerületévé vált.

A hozzá tartozó Újlipótváros déli részének századeleji építészete jelentős turisztikai vonzerőt jelent, a kerület középső régiójában pedig közintézmények sora rendezte be székhelyét. 2013-ig a Margit-sziget is a kerület része volt, 2013 júniusában közvetlenül Budapest önkormányzatának igazgatása alá került.

Az Újpesti-öbölben történt ingatlanfejlesztés során mintegy 300 ezer négyzetméter került beépítésre, 3500-4000 új lakás kialakításával. A Marina Part közvetlenül a Duna partján helyezkedik el. A Marina Part a Rákos Patak északi torkolatától egészen a Duna Plazáig tart, a Váci út szomszédságában épült.

A Duna közelsége és a Váci úti irodafolyosó munkaerőpiaci igénye vonzza ide azokat, akik lakásvásárlás előtt állnak. A környék rendezett, az útburkolatok és a járdák jó minőségűek. Az utcákat zöldfelület szegélyezi, azonban nagyobb parkosított területek jelenleg még nincsenek kialakítva.

A vízparti lakások iránti keresletet több beruházó is megpróbálja kielégíteni, és az új beruházások esetében többnyire már az árvízvédelmet is szem előtt tartják. Az ingatlanfejlesztők a gátépítések helyett általában megemelik a terület szintjét, ezt tette az Autoker Holding is a Marina-part beépítése előtt: a telek szintje a mértékadó árvízszintet mintegy 130 centivel haladja meg. Ennek köszönhetően egy esetleges vízszintemelkedés nem érinti az épületeket.

Az értékelt ingatlanrész a Vizafogó városrészben helyezkedik el, a Danubius utca – Hajókovács utca – Turóc utca által határolt területen. A már meglévő Marina Part Lakópark szomszédságában lévő építési területre iroda, kereskedelmi, szolgáltató és lakás célú épületek megvalósítására irányuló beruházás van tervben. Említett beruházás előkészítése miatt tervezik az érintett ingatlanok telekalakítását, a vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervnek megfelelően. A területrendezés a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 25910/3 hrsz.-ú Kt-kk közlekedési terület (Hajókovács utca) területének 15 m<sup>2</sup>-rel való csökkenését és a 25904/26 hrsz.-ú Ln-3/ZSz-3 építési övezetű telek területének 15 m<sup>2</sup>-rel való növelését eredményezi.

**Megközelítése:** A Hajókovács utca gépjárművel megközelíthető a Váci út irányából vagy a Carl Lutz rakpart – Vizafogó utca felől. Tömegközlekedéssel pedig a Gyöngyösi utcai M3 metrómegálló 500 méterre érhető el.





fotó: Marina sétány

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XIII. ker., Hajókovács utca
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XIII. ker., Hajókovács utca
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>25910/3</b>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett közterület
<b>Funkció a valóságban:</b>	közút
<b>Telek alapterülete:</b>	1589 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	-

Megjegyzés: a telek területe változás után 1574 m<sup>2</sup> lesz.

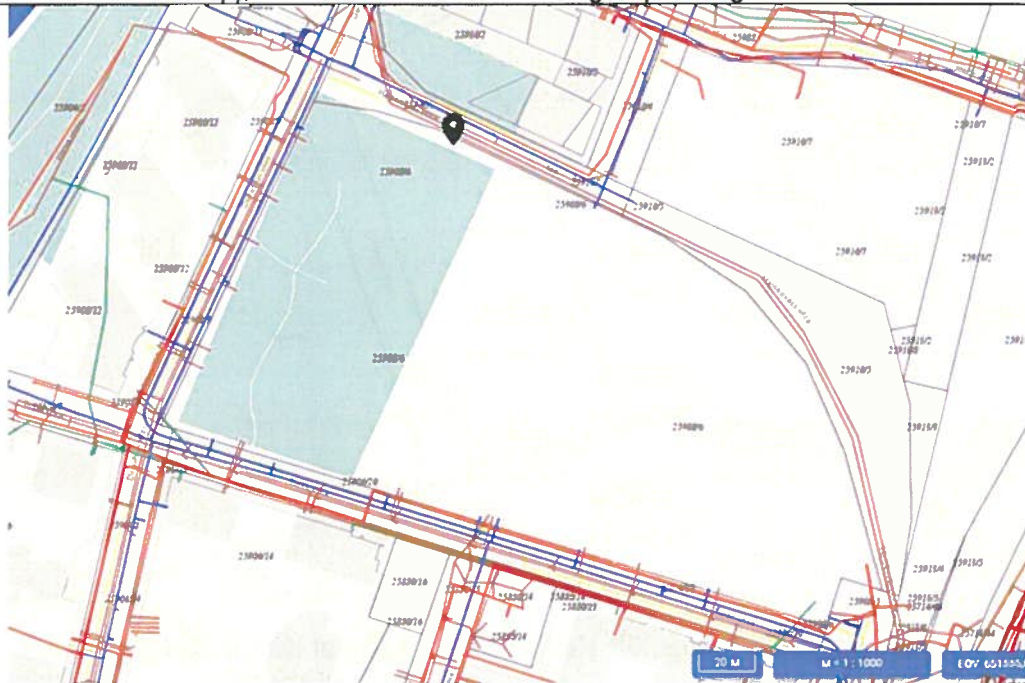
## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek (Hajókovács utca) ismertetése

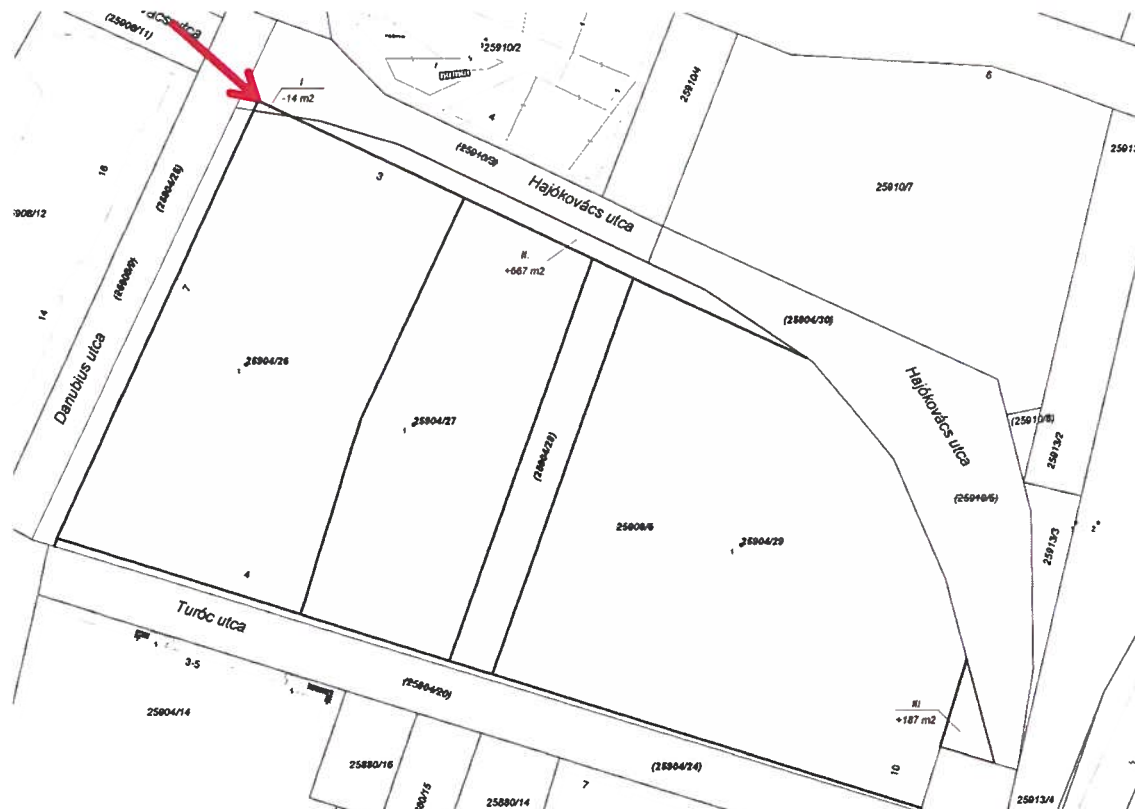
<b>Beépítettség:</b>	nincs beépítve
<b>Telek alakja:</b>	nem szabályos, hosszú, keskeny (út)
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	aszfaltozott út, füves, murvás szegéllyel és járdával
<b>Kerítés:</b>	nincs



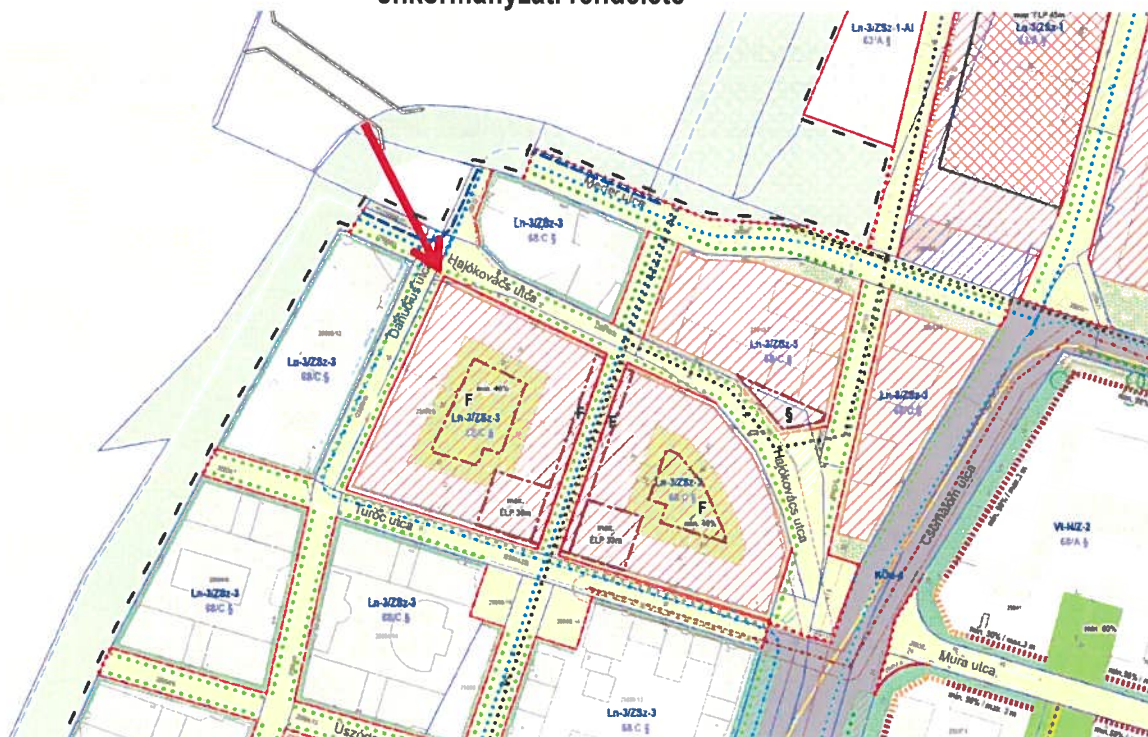
<b>Parkolás:</b>	út mentén
<b>Övezeti besorolás:</b>	jelenleg Kt-kk közlekedési terület, hozzácsolás után: <b>Ln-3/ZSz-3 építési övezetű lesz</b>
<b>Közművek:</b>	minden közmű – víz, villany, gáz, csatorna – a Hajókovács utcában megtalálható (ld. alábbi közműtérkép), de a rácsatlakozási lehetőség kiépítettségéről nincs tudomásunk



A 25910/3 hrsz.-ú Kt-kk közlekedési területek övezetben lévő ingatlanból egy **kis háromszög alakú 15 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész** hozzácsolásra kerül a 25904/26 hrsz.-ú ingatlanhoz. Megállapítottuk a telekrész forgalmi értékét a hozzácsolás utáni **Ln-3/ZSz-3 építési övezet** szerint.



Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2016. (XI. 15.)  
önkormányzati rendelete



<sup>511</sup> Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (1), 1. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

Jelmagyarázat:

## KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM



szabályozási vonal



kötelező megszüntelő jel

az építés helye és módja a telken

előírástól ellérő építési határvonal, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)



építési határvonal



építési hely terepszint felett is beépíthető része

- 
- max. ...% arányban
  - mn ...m felett
  - max. PM...m párkánymagassággal, vagy max. ÉM...m épületmagassággal, vagy max. ÉLP...m legmagasabb ponttal
  - F+ ... szintszámmal
  - § kiegészítő-előírás figyelembevételével építhető be

## zöldfelület létesítése és helye

## TÁJÉKOZTATÓ ELEM

3. melléklet a 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelethez<sup>512</sup>AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT  
MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága
2	Ln-3				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezési módja	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terep-szint felett (%)	terep-szint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	4. melléklet szerint
7	Ln-3/ZSz-3	Z/SZ	600	18	60 65 S 70 F§	70 100 G	3 + 0,25 §	2	30	épületmagasság
1 5	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
1 6	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
2 1	§	előírásban foglalt feltétel esetén kialakult állapot								

<sup>512</sup> Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (4), 4. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.



## Az Ln-3 jelű építési övezetek előírásai

(4)<sup>252</sup> Az Ln-3/ZSz-3 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a zártosú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;
- b) új épület
  - ba) a Szabályozási terven meghatározott építési helyen, a bb) alpont figyelembevételével létesíthető.
  - bb) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban telepíthető;
  - c) a telektömb megosztása esetén
    - ca) szabadonálló jellegű beépítés esetén a terepszint felett, de legalább az I. emelet felett a telekhatár mentén az épületmagasság felének megfelelő méretű oldalsó távolságot kell tartani, vagy
    - cb) a telekhatáron a keretes beépítés „B” típusának szabályait kell alkalmazni az épületek csatlakozása esetén, a földszinten és legfeljebb az I. emeleti szinteken;
    - d) földszinti kialakítás
      - da) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető.
      - db) földszinti teremgarázs létesítése során az épület utcai homlokzata felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.
      - dc) a földszinti beépítési mérték kedvezménye akkor használható ki, ha a földszinten az utca felől legalább 50% hosszban üzlethelyiség vagy közhasználatú rendeltetési egység kerül megvalósításra;
    - e) ha a telektömb hossza meghaladja a 60 métert, akkor az épületek földszint feletti összezáródását meg kell szakítani
      - ea) egy, legalább 1,0-nél nem nagyobb térarányú és legalább 16 méter szélességű épületközzel vagy
      - eb) a ca) alpont szerinti oldalsó távolság betartásával a telekhatár mentén;
    - f) az épület legmagasabb pontja az épületmagasság értékénél legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb;
    - g) az első lakószint padlóvonalára a közterület felé
      - ga) előkert hiányában a járdaszinttől mérten legalább 3 méter,
      - gb) 3,0 méter, vagy a feletti előkertméret esetén a járdaszinttől mérten legalább 1,5 méter;
    - h) kereskedelmi rendeltetés
      - ha) az épületek földszintjén, és a gyűjtőút menti épületraktusban a földszinten és az I. emeleten létesíthető.
      - hb) legnagyobb bruttó alapterülete a hc) alpont kivételével legfeljebb 4000 négyzetméter.
      - hc) bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 1000 négyzetméter lehet;
    - i) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
    - j)<sup>253</sup> a Cserhalom utca melletti és a Cserhalom utcáról kiszolgált tömbökben fekvő telkek esetében 0,25 általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, amennyiben a távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére történik a Cserhalom utca szakaszán;
    - k)<sup>254</sup> a Cserhalom utca Csavargyár utca és Rákospatak közötti szakasza mentén az épületek sarkaitól számított 30 méter hosszban az épület legmagasabb pontja elérheti a 31 métert.

## 2.4 SWOT analízis az építési telekre vonatkozóan

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>Duna, Marina part közelsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>parkolás közterületen korlátozott számban lehetséges</li> <li>építkezések miatti por és zajszenyezettség</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>Váci úti irodák munkavállalói miatt igény van a környéken épülő lakásokra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zsúfolt lakóparkok</li> </ul>

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

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

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

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

## 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

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

### MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérliőre 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.



### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

#### *A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterviselésének 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 alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

### 4.1 Az ingatlanrész értékének meghatározása az Ln-3/ZSz-3 építési övezet szerint

A 25910/3 hrsz.-ú Kt-kk közlekedési területek övezetben lévő ingatlanból 15 m<sup>2</sup> területű háromszög alakú telekrész, hozzácsatolásra kerül a 25904/26 hrsz.-ú ingatlanhoz. Megbízó kérésére megállapítottuk a telekrész piaci értékét az Ln-3/ZSz-3 építési övezet szerint. Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az ingatlan elhelyezkedését, a közlekedést, az övezeti besorolását, beépíthetőségét, a bontandó épületeket és egyéb korrekciós tényezőt a következő táblázat szerint:

15 m2 telekrész forgalmi érték meghatározása az Ln-3/ZSz-3 építési övezet szerint piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XIII. Vizafogó, Hajókovács utca	XIII. Angyalföld, Jász utca 56.	XIII. Angyalföld, Dolmány u.	XIII. Angyalföld, Kucsma u. 7.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. február	2021. február	2021. február
Adat forrása		ingatlan.com/29211326	ingatlan.com/29140742	ingatlan.com/32035123
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Nettó kínálati ár (Ft)		295 000 000 Ft	325 000 000 Ft	288 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	265 500 000 Ft	292 500 000 Ft	259 200 000 Ft
Telekrész területe (m <sup>2</sup> )	15 m <sup>2</sup>	1287 m <sup>2</sup>	1545 m <sup>2</sup>	1475 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		206 294	189 320	175 729
Szöveges leírás	Hajókovács utca néven ismert közterület, melynek kis része, 14 m <sup>2</sup> a telekalkálás során Ln-3/ZSz-3 építési övezetbe kerül.	45-50 lakásos társasház építésére alkalmas, Ln-2/B-11 övezetű, zártosú keretes beépítésű összközműves telek, bontandó 2 db épülettel	Összközműves Ln-2/C-2 építési övezetű, zártosú keretes beépítésű telek, bontandó földszintes épülettel	Összközműves Ln-2/C-1 építési övezetű, zártosú keretes beépítésű, panorámás telek
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	Vizafogó / Marina part, Duna közelében	Angyalföld	Angyalföld	Angyalföld
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	jó	jó	jó	jó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	kiepített közmű rácsatlakozási lehetőségéről nincs tudomásunk	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		-8%	-8%	-8%
Övezeti besorolás	Ln-3/ZSz-3	Ln-2/B-11	Ln-2/C-2	Ln-2/C-1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség, szint.ter.m.:	65%; 3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60%; 2,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%; 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%; 2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		5%	10%	10%
Bontandó épület	nincs	van	van	nincs
Korrekció mértéke		5%	2%	0%
Egyéb	nincs	nincs	nincs	panorámás
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		7%	9%	2%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	202 112	220 734	206 359	179 243
<b>15 m2 telekrész forgalmi értéke, kerekítve (Ft)</b>	<b>3 030 000</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest XIII. ker., Hajókovács utca 25910/3 hrsz.-ú** ingatlan 15 m<sup>2</sup> ingatlanrészének forgalmi érték meghatározását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlanrész forgalmi értéke Ln-3/ZSz-3 övezetben, kerekítve:**


**3 030 000 Ft + áfa,  
azaz Hárommillió-harmincezer forint + áfa**


**Fajlagos érték 15 m<sup>2</sup> területre vetítve, kerekítve:**


**202 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz Kétszázkettőezer forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

Budapest, 2021.03.05.

  
**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
Seőter Ágnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01419/94

  
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 vagyonerőtelkés 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. 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 értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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.

### Megbízástól való függés

A vagyonerőtelkés 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 vagyonerőtelkés 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**

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

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

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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





# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

25910/3 hrsz.

Page 1 of 1

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/13950/2021

2021.01.14

Szektor : 53

BUDAPEST XIII.KER.

Belterület 25910/3 helyrajzi szám

1138 BUDAPEST XIII.KER. Hajókövác utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaprészlet ter.	adatok kat.jöv. m2 k.fill
---	-------	------------------	----------------------	---------------------	---------------------------------

Kivett kosterület	0	1589	0,00		
II.RÉSZ					

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 98247/2/2005/05.03.01  
jogcím: adásvétel 96037/1997/97.05.12  
jogcím: telekomztás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 98247/2/2005/05.03.01  
- kialakítva a 25909/4, 25910 és 25913/1hrszú ingatlanok megvesztése és megosztása folytán  
T-74038 tbsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800191/1/2018/18.06.28  
törölő határozat: 800242/1/2018/18.10.02

Telekalakítási eljárás megindítása  
jogosult:  
név: REALPORT KFT.  
cím : 1149 BUDAPEST XIV.KER. Fogarasi út 10-14

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 800242/1/2018/18.10.02  
törölő határozat: 800027/2/2019/19.01.18

Telekalakítási eljárás megindítása  
jogosult:  
név: REALPORT KFT.  
cím : 1149 BUDAPEST XIV.KER. Fogarasi út 10-14

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 800027/1/2019/19.01.18  
törölő határozat: 800027/2/2019/19.01.18

Fellebbezés  
jogosult:  
név : Dr Czeglédy Ottó József  
szül. : 1953  
a.név : Benesch Karolina  
cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Varjókáj utca 7

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Változási vázrajz



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

WGS 16 Kft.  
 6000 Székesfehérvár  
 Munkácsy M. u. 6B 3/14  
 0670-326-0576 homajovazsk@gmail.com  
 A munkavégző neve  
 munkaszám: 17172021

Budapest XIII.  
 belterület  
 Adatszög: IKL sz. 7206\_04\_2021

a 25904/26 (25910/3) helyrajzi számú  
 földrészletek határrendezéséhez.

M=1:1000

T-90980

BPKH Földhivatali Főosztály  
 Budapest XIV. Beosztás tér 5  
 Dátum: 2021. Február 02



200609940002021

IKL szám: 7206\_04\_2021

Mellékletek (db):

Aldírás:

Változás előtti állapot		Változás utáni állapot			
Helyrajzi szám	Terület ha, m <sup>2</sup>	Terület		AK	Szojgalmi és egyéb jogok
		je	m <sup>2</sup>		
25904/26	0,7771	0,7771	0,00	0,00	
(25910/3)	0,1569	0,1578	0,00	0,00	
<b>Összesen:</b>	<b>0,9340</b>	<b>0,9349</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

*Hiv. János Blauz*  
 Címazonosítók: 25904/26 hrsz  
 Ptz: Y X  
 1 651462 244940

Megj. a T-90980 M. határozatú változási vázrajz átvezetése  
 A letelekhatár rendezése akaratunknak megfelelően történt.

A vázrajz mértékei, levételeire nem alkalmas  
 A helyrajz - számolás és a területszámítás helyes. Ez a  
 záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2021 FEBR 23.  
 Budapest, 2021. február 23. nap  
 Zárókérdő: *Blauz*  
 Ing. rend. min. száma:

Székesfehérvár, 2021. január 21.  
 Készítő és minőségper lenűs **Homajovazski László**  
 Földmérő mérnök  
 IRM: 2024/2007  
 Homajovazski László Székesfehérvár, Kőröndi u. 44  
 Ikonográfus száma: 205-70326-0576  
 IRM 2024/2007, GDVT 07-1073

## Képek



Danubius utca



Hajókovács utca



Danubius utca – Hajókovács utca sarkán a kiszabályozásra kerülő 15 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész

