

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/26

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest XX. ker., Bácska utca, belterület 181372 hrsz.-ú ingatlanról.*

2018. június 26.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 27 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározás .....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>16</b>
Tulajdoni lap .....	17
Térképmásolat.....	19
Felmérési vázrajz .....	20
Szabályozási terv kiegészítése.....	21
Képek .....	23





Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XX. ker. belterület 181372 hrsz.-ú, a természetben Bácska utca 60. - 66. számú ingatlanokhoz csatolt telekingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A fenti ingatlan közterületi kapcsolattal nem rendelkező, 217 m<sup>2</sup> nagyságú, keskeny téglalap alakú zárványtelek, melyet a négy Bácska utca felőli ingatlanhoz csatoltak. Évek óta a szomszédos ingatlanok tulajdonosai használják, pedig a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdona.

A környék lakóövezetében jellemzően 400-600 négyzetméteres telkek vannak kialakítva. A Bácska utca 60.-66. számú ingatlanokhoz csatolt telekrészek ingatlanonként kb. 50 négyzetméterrel növelik az említett ingatlanok méretét, ennek következtében beépíthetőségük is nő. Az értékelt telek négy részre oszlik, melyből egy beépítetlen, a többi telekrészen már most is idegen tulajdonú felépítmény található.

Tudomásunk szerint az ingatlan jelenlegi használói vételi szándékukat már jelezték. Tárgyi ingatlan megvásárlása a négy szomszédos ingatlan tulajdonosának érdeke, mellyel saját tulajdonuk jogi helyzete rendezetté, ingatlanjaik beépíthetősége, értékesíthetősége kedvezőbbé válik.

Budapest, 2018. 06. 26.



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
eng. szám: 07128/2015



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

#### Helyszíni szemle:

2018. 06. 01.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során a szomszédos ingatlan tulajdonosai, illetve megbízottjai vettek részt. Fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsüléssel adottságait.

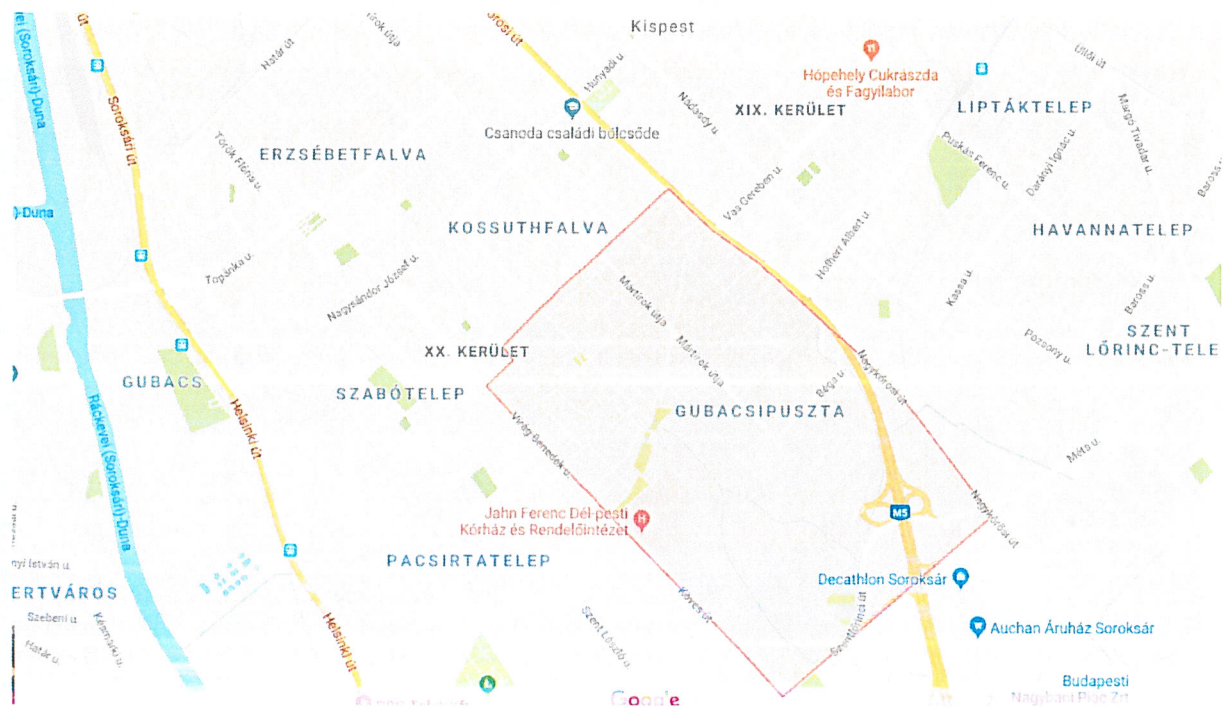
## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet



A **XX. kerület** a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A IX., XIX., XVIII., XXIII., XXI. kerületek illetve a Ráckevei-Duna ág határolják.

A **Gubacsipusztá** városrész a Nagykörösi és a Helsinki út közötti területen fekszik, ahol az értékelt ingatlan található, kertvárosi, családi házas környezetben. A Bácska utca átmenő forgalma kicsi, emiatt csendes és nyugodt környezetű.

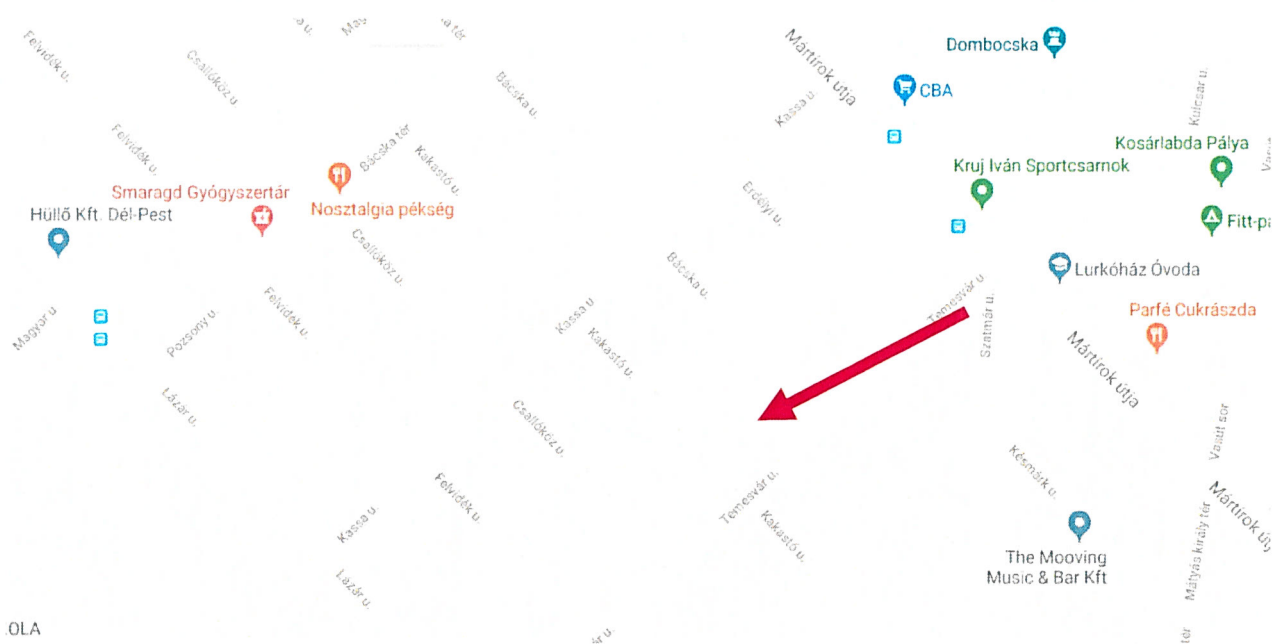


**Megközelítése:** Budapest centrumából gépkocsival a Könyves Kálmán körútról a Gyáli úton, majd a Nagykőrösi úton át közelíthető meg a Mártírok útjával párhuzamos Bácska utca. A telekingatlan a Kassa utca, Bácska utca, Temesvár utca és a Kakastó utca által határolt tömbben fekszik, a Temesvár - Bácska utca kereszteződéséhez van legközelebb.

Tömegközlekedéssel a Határ úti metrómegállótól a 99, 123 vagy 123A jelzésű buszokkal lehetséges megközelíteni. A Közvágóhíd irányából a H6-os hévvel, onnan pedig a 23 vagy 23E jelű autóbuszokkal.

**Parkolás:** közterületen díjmentes.

**Infrastrukturális ellátottsága:** Az ingatlan környezetében 500 méteren belül csak néhány kisebb, a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzlet van, nagyobb bevásárló- és szolgáltató központ, oktatási és egészségügyi intézmények csak távolabb találhatók.



**Egyéb:** A Bácska utca 60.- 66. számú ingatlanok mögötti hosszú és keskeny telek, közterületi kapcsolata nincsen. A szomszédos ingatlanok tulajdonosai tárgyi telket elkerítették, mellyel saját telkük méretét növelték.



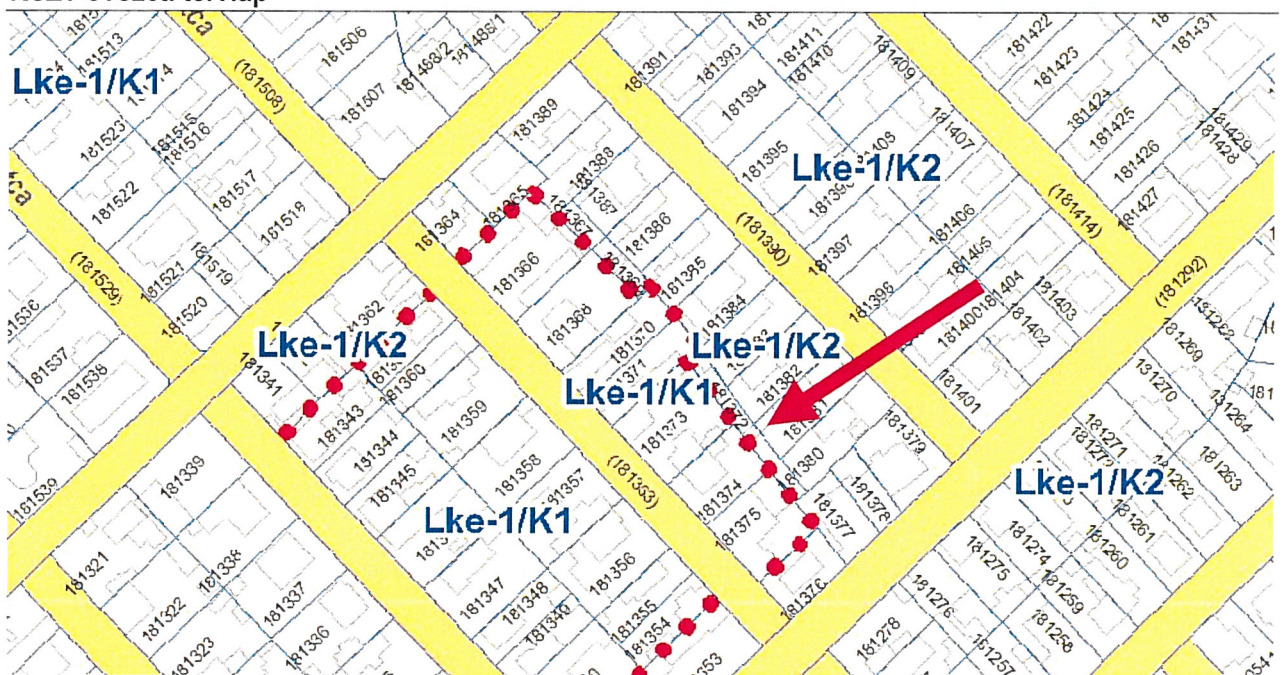


## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XX. ker., Bácska utca
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XX. ker., belterület 181372 hrsz.
Helyrajzi száma:	181372
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett gazdasági épület, udvar
Funkció a valóságban:	részben beépített telek négy részre osztva - a Bácska u. 60.-66. számú családi házas ingatlanok hátsó, hozzákerített kertje.
Telek alapterülete:	Teljes: 217 m <sup>2</sup> , Értékelt: 217 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-




## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### KSZT övezeti tervlap



### JELMAGYARÁZAT

#### KÖTELEZŐ ELEMEEK

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa

**XII. FEJEZET**  
**KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (Lke)**

**31. Általános előírások**

**32. § (1)** Az Lke jelű építési övezetek területei a jellemzően 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakás,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) iroda,
- g) sport.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlósíntjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

(5) Az építési övezetekben már meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként csak gépjárműtároló létesíthető.

(6) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

**32. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) építési övezetei**

**33. § (1)** Az Lke-1/K jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületei, ahol

- a) meglévő épület esetében új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t,
- c) <sup>46</sup>
- d) <sup>47</sup> a Kéreg utca menti ingatlanok új beépítése esetén az építési lehetőség meghatározásakor a szabályozás végrehajtását megelőző telekméretet kell alapul venni.

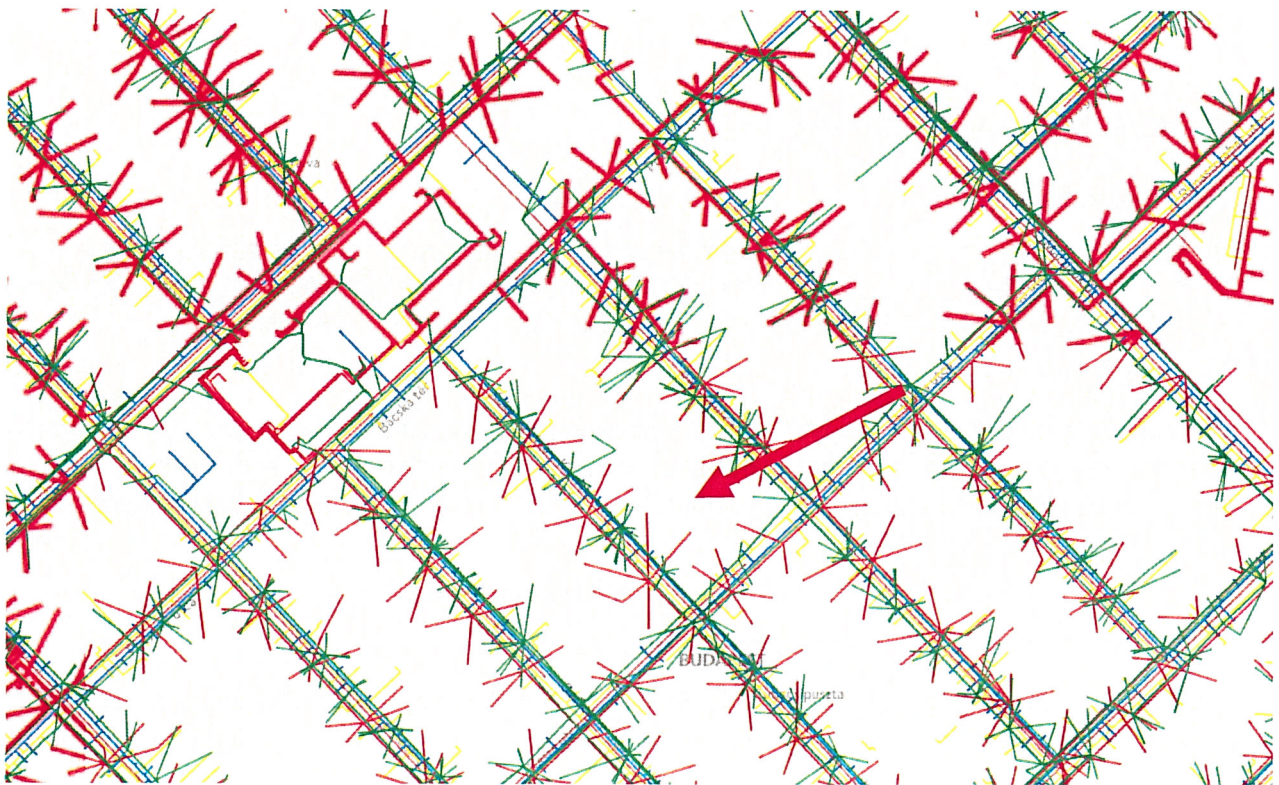
**6. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zoldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/K1	600	---	30	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/K2	400	---	35*	---	6,5	50	40	0,7	0,2

\* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<b>Beépítettség:</b>	Idegen tulajdonú felépítményekkel részben beépített az alábbiak szerint: <u>Bácska utca 60.:</u> nincs épület a telekrészen, a korábbi építményt elbontották, jelenleg gondozott füves terület. <u>Bácska utca 62.:</u> könnyűszerkezetes bádoggal, kamrával és fedett színnel részben beépített. <u>Bácska utca 64.:</u> téglafalazatú melléképülettel és könnyűszerkezetes gépkocsitárolóval részben beépített. <u>Bácska utca 66.:</u> pinceveremmel kiépített, faszervezetű kerti tárolóval részben beépített.
----------------------	--

<b>Telek alakja:</b>	hosszú, keskeny kissé szabálytalan téglalap alakú (kb. 49 m x 5 m széles)
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	a beépítetlen részek füves vagy betonozott területek
<b>Kerítés:</b>	A telek Kakastó utca felőli határán drótkerítéssel kerített, a Bácska utca felőli szomszédok telkéhez csatolt négy különálló telekrész.
<b>Közművek:</b>	összes közmű a környezetében biztosított.



Jelmagyarázat: piros – villamos energia, kék – vízellátás, sárga – szénhidrogén, barna – csatorna

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>kertvárosi lakóövezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nincs a teleknek közterületi kapcsolata</li> <li>a telek mérete és alakja</li> <li>idegen tulajdonú felépítmények</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>a kialakult telekhasználati viszonyok miatt érdemes a telket a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak értékesíteni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kötött vevős hasznosítás lehetséges</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.
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 alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **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 újratertésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

### **4.1 Forgalmi érték meghatározás**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az értékelt zárványtelek belterületi, lakóövezeti telkekkel határolt, közterületi kapcsolata nincsen.

Az összehasonlítás során a következő oldalon lévő táblázatban szereplő korrekciós tényezőket vettük figyelembe:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XX. ker. Gubacspuszta, Bácska u. 181372 hrsz.	XX. ker. Gubacspuszta, Zombor u. 28. (182364 hrsz)	XX. ker. Kossuthfalva, Magyar u. 5. (176411 hrsz.)	XX. ker. Pacsirtatelep
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018. június	2018. június	2018. június
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/26065866">ingatlan.com/26065866</a>	<a href="http://ingatlan.com/26209783">ingatlan.com/26209783</a>	<a href="http://ingatlan.com/26105743">ingatlan.com/26105743</a>
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		15 500 000 Ft	12 000 000 Ft	15 900 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		12 204 724 Ft	9 448 819 Ft	12 519 685 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	10 984 252 Ft	8 503 937 Ft	11 267 717 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	217 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 177	30 590	23 722
Szöveges leírás	Közterületi kapcsolattal és közművel nem rendelkező zárványtelek. Elkerített és részben beépített idegen tulajdonú felépítményekkel.	Villany és víz közművekkel ellátott, építési saroktelek, kiépített sávalappal, 35% beépíthetőséggel. Zsáktuca végén, zajvédőfal mellett.	Kertvárosban, osztatlan közös tulajdonban lévő, de elkerített belterületi telek. Viz, csatorna, villany a szomszédos telekről bevezethető, gáz az utcában.	15%-os beépíthetőségű építési telek Lehetséges épületmagasság: 8 méter. Pacsirtatelepen. Közművek az utcában.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	idegen tulajdonú felépítmény	rendezett	osztatlan közös tulajdon	rendezett
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	csendes kertvárosi	M5 kivezető (zajvédő fal) mellett	csendes kertvárosi	csendes kertvárosi
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	hosszú, keskeny téglalap alakú, sík, szomszédok által elkerített	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-20%
Telek méret és kihasználhatóság*	217 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-5%	-3%	-10%
Közterületi kapcsolat	nincs	van	van	van
Korrekció		-25%	-25%	-25%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közművesíthető	víz, villany van, csatorna, gáz elérhető	közművesíthető	közművesíthető
Korrekció		-4%	0%	0%
Övezeti besorolás	Lke-1/K2, 35% beépíthetőség	Lke-1/K2, 35% beépíthetőség	Lke-1/K2, 35% beépíthetőség	15% beépíthetőség
Korrekció mértéke		0%	0%	20%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-49%	-48%	-40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	15 177	15 390	15 907	14 233
Önállóan nem beépíthető**	-50%			
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	7 588			
Korrigált ár (Ft)	1 646 653 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>1 600 000 Ft</b>			
* Az értékelt ingatlan speciális elhelyezkedése, kis mérete és kihasználhatósága miatt ellenkezőleg alkalmazzuk a méret miatti korrekciót. Jelen esetben az értékelt telek kis mérete hátrányt jelent.				
** Önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető, közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, ezért értékesíthetősége kötött.				

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest, XX. ker. 181372 hrsz-ú**, Fővárosi Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer szerint.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>1 600 000 Ft + áfa</b> <b>azaz Egymillió-hatszáz ezer forint + áfa</b>
--	--

---

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a 217 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve, kerekítve:	7 400 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Hétezer négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa
---	--

---

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

Budapest, 2018. 06. 26.



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
eng. szám: 07128/2015



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési 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 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

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

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

### Megbízástól való függés

A 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.

### 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.

**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, 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 vagyonértékelésben 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., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/256905/2018

2018.05.01

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület: 181372 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

		I R E S Z			
Földrészlet területe változás előtt:	229 (m <sup>2</sup> )	törölő határozat: 9020/2005			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jov.	alengfály	adatok
alrészlet adatai	min.o	ha m <sup>2</sup>	k.Fiill.	ter.	kat.jov
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m <sup>2</sup>	k.Fiill
- Kivett gazdasági épület, udvar	0	217	0,00		

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 124127/1/1991/91.09.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 310/1968/1968.02.29

törölő határozat: 124127/1/1991/91.09.03

jogcím: kivajátítás  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

3. hányad: 1/1 törölő határozat: 124127/1/1991/91.09.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 310/1968/1968.02.29

törölő határozat: 124127/1/1991/91.09.03

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDÉSEI ÉS ÉPÍTÉSEI FŐOSZTÁLYA  
cím: 1940 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 124127/1/1991/91.09.03

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 173420/1/2014/14.11.03  
törölő határozat: 49037/1/2015/14.11.03

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:  
név : Nemere István Balázs  
sz.név: Nemere István Balázs  
szül. : 1994  
a.név : Jakab Andrea  
cím : 1205 BUDAPEST XX.KER. Báthori utca 21/A.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/256905/2018

2018.05.01

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 181372 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
H I R E S Z

E. bejegyző határozat, érkezési idő: 173420/1/2014/14.11.03

Törölő határozat: 49037/1/2015/14.11.03

Hasonlósági jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Barkaszi Lászlóné

sz.név: Tolgyasi Erzsébet

szül. : 1939

a.név : Jancsó Mária

cím : 1202 BUDAPEST XX.KER. Bácska utca 66.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Térképmásolat**

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

**E-hiteles térképmásolat**

2018.06.01 09:38:14

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX.KER. belterület 181372

Megrendelés szám: 9000/7491/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

## Felmérési vázrajz

GeoDict Mémöki Iroda Bt.

A munkavégző neve

Budapest XX. kerület  
Község, város

belterület

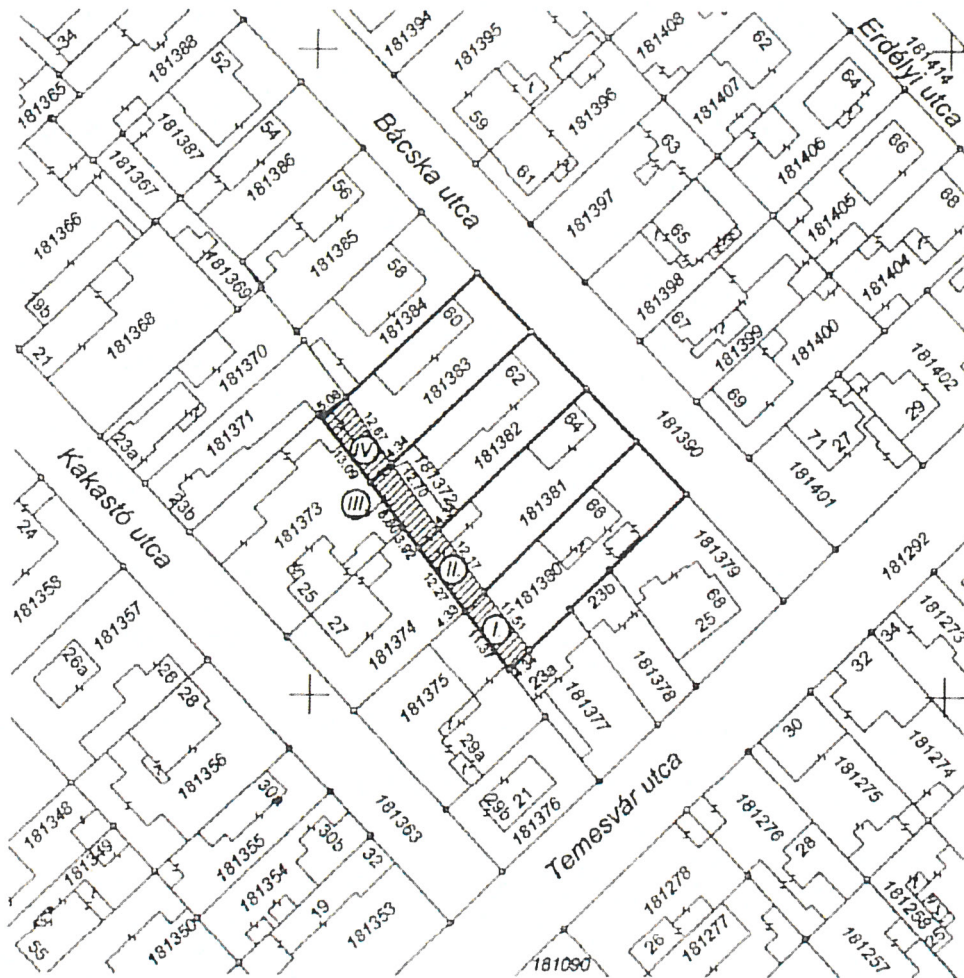
Munkaszám: 29/2012

## FELMÉRÉSI VÁZRAJZ

a 181372 helyrajzi számú földrészlet helyszíni használatáról

Méretarány: 1:1000

Szelvénytérkép szám: 47.



A vázrajzon

I.-gyel jelölt, 49 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt a szomszédos 181380,  
 II.-vel jelölt, 53 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt a szomszédos 181381,  
 III.-mal jelölt, 55 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt a szomszédos 181382,  
 IV.-gyel jelölt, 60 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt a szomszédos 181383  
 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai használják

Készítette: Budapest, 2012. november 2

Müller Tamás  
 minőségügyi tanúsító felelős  
 Ing. rend. min. sz.: 1459/1995

GEODICT Bt.  
 1105 Bp. Ráthóty u. 29.  
 Telefon: 401-0721  
 Adószám: 28920102-42



## Szabályozási terv kiegészítése



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BPD/010/0034-10/2015** **Tárgy: teljes eljárás, végső véleményezési szakasz**  
Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina Budapest XX. ker. KÉSZ készítése  
Telefon: 06-1/485 69 16 Melléklet: -  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.hu Hiv. szám: FÉ 2791/2015

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Szabados Ákos polgármester**  
Budapest Főváros XX. kerület  
Pesterzsébet Önkormányzatának Polgármestere  
Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
1201

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, teljes eljárással történt.

A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályait a 240/2013.(IX.12.) ÖK határozattal fogadta el a Hivatali SZMSZ 23. sz. mellékleteként, ennek megfelelően a partnerek a tervezetet megismerhették, véleményezhették.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalásokon jogszabályon alapuló kifogás nem maradt fenn.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket és a jegyzőkönyvet ismertették a Képviselő-testülettel. A Képviselő-testület a 176/2015. (IX. 10.) sz. Önk. határozatában döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, kifogást emelő vélemény nem érkezett.

**A rendelet tervezettel kapcsolatban fenntartom korábbi szakmai észrevételeim, hogy a gyakorlati alkalmazás szempontjából célszerűbb a szabályozási tervet egy mellékletbe foglalni, jelmagyarázatában a más jogszabályból származó elemeket differenciáltan megjeleníteni, továbbá, hogy az erdőterületeket**

Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 62-64.; telephelye: 1014 Budapest, Logodí u. 38-40.  
Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 4856945

Oldal: 2 / 2

zöld, a vízfelületeket kék színnel indokolt megkülönböztetni a tervlapon. A 63. § (1) bekezdést a használhatóságra való tekintettel továbbra is átgondolásra, illetve differenciálásra javasolom.

Felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § - ban foglaltak szerint történhet.

Fentiek szerint kérem, hogy a jóváhagyott terv egy hitelesített papír alapú és digitális (cd) példányát irattári elhelyezésre Irodám részére eljuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2015. október 5.

Tisztelettel:

Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Osztályvezető Állami Főépítész

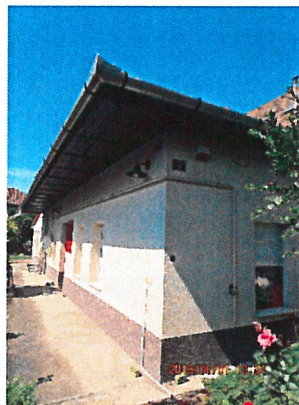
Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

**Képek**

A telek Bácska utca felőli megközelítése, utcakép

**Bácska utca 60. szám alatti,  
181383 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt terület**



Beépítetlen, füvesített terület



Korábbi épület lebontásra került

Bácska utca 62. szám alatti,  
181382 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt terület



Gépkocsitároló

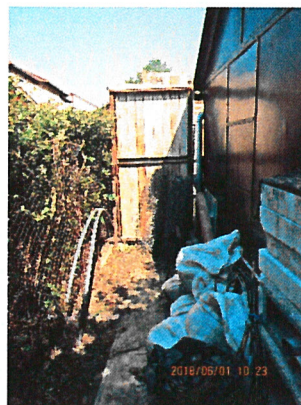


Fedett szín

Bácska utca 64.szám alatti,  
181381 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt terület



Kerti tároló



181380 hrsz.-ú ingatlan felőli telekhatár



181374 hrsz.-ú ingatlan felőli telekhatár és tároló



Térképmásolaton is szereplő téglamelléképület

Bácska utca 66.szám alatti,  
181380 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt terület



Faszervezetű kerti tároló



181377 hrsz.-ú és 181375 hrsz.-ú ingatlanok felőli telekhatárok



Kerti tároló



A kerti tároló és az elkerített füves terület

