

Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/066

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XXII. ker., Akó utca 48., 232943/2 hrsz.-ú telekről**

Budapest, 2021.03.31.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 14 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 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.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel .....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek .....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest XXII. ker., Akó utca 48., 232943/2 hrsz.-ú** telek piaci forgalmi értékének meghatározása.  
Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.03.31.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.03.03.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres, beépítetlen, kerítetlen, sík, füves, fás (Fehér nyárfa), bokros terület, a szomszédos 232943/3 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1225 Budapest, Akó utca 48. „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan helyrajzi száma:	232943/2
Telek területe:	753 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes terület

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:** **23 400 000 Ft + áfa,**  
**azaz huszónhárommillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, a 753 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve, kerekítve: **31 100 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz harmincegyezer-egyszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a címben szereplő telek piaci forgalmi értékének megállapítása.

A telek sík, kerítetlen, közmű nélküli, a szomszédos 232943/3 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja.

A telken található a fűzfafélék családjába tartozó, 1 db 60 cm törzsátmérőjű őshonos Fehér nyárfa (*Populus alba*), mely a XXII. kerületi kataszteri nyilvántartásban szerepel. Természetvédelmi státuszát tekintve, a „nem fenyegetett” kategóriába tartozik, így a kihalás veszélye nem áll fenn a közeljövőben sem, viszont a XXII. kerület, településképiles értékes fák és fasorok nyilvántartásában szerepel, így a fák védelméről szóló Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata képviselő-testületének 7/2020. (IV.23.) önkormányzati rendelete hatálya alá tartozik, mely részletszabályai a mellékeltben találhatóak.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2

Budapest, 2021.03.31.

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:

  
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK ZRT. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő telek piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

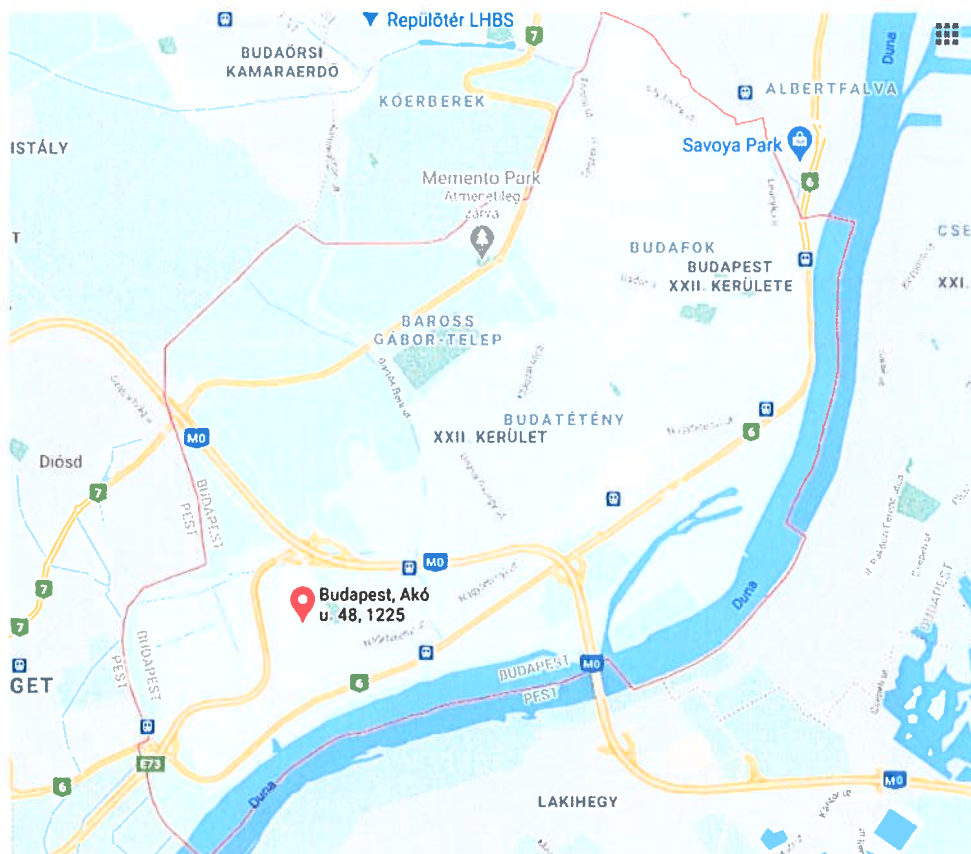
#### Helyszíni szemle:

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

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XXII. kerülete Budapest délnyugati részén, a Duna jobb partján fekvő kerület. A kerületi önkormányzat által megállapított hivatalos elnevezése Budafok-Tétény. A Budai-hegység déli előterét alkotó dolomitból és mészkőből álló, karsztos felszínű Tétényi-fennsík és annak a Dunáig lefutó lejtőin terül el. Ennek löszös talajtakarója kiválóan alkalmas volt a szőlőtermesztésre. A fennsík Kamaraerdő melletti, sziklagyepes része számos ritka növény- és állatfaj élőhelye. A Háros-sziget a még érintetlen ártéri erdőségével természetvédelmi terület.





A kerületen áthalad a 6. sz. főútvonal, az M0 és a 7. sz. (régi balatoni) országút. Keleti oldalán húzódik a Dunántúlra vezető 30a és 40a számú vasútvonal. Közösségi közlekedéssel a 41-es és a 47-es villamossal, illetve néhány buszjáratral (13, 13A, 33, 58, 101B, 101E, 113A, 114, 133E, 138, 141, 150, 213, 214, 250, 250B, 251, 251A, 287, 941, 973) közelíthető meg. Helyi buszjáratok: 113A, 241, 241A. Könnyen megközelíthető a belvárosból a 133E jelű autóbusszal, valamint személygépkocsival a Hegyalja út és Budaörsi út M1/M7 felé vezető úton az Angeli úton keresztül a Kossuth utcán át érhető el.





## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XXII. ker., Akó utca 48.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1225 Budapest XXII. ker., Akó utca 48. „felülvizsgálat alatt”
<b>Helyrajzi száma:</b>	232943/2
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	üres, beépítetlen, kerítetlen, sík, füves, fás (Fehér nyárfa) terület, a szomszédos 232943/3 hrsz.-ú telektől kerítés nem határolja
<b>Telek alapterülete:</b>	753 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Egyéb a T-31.798 ttsz. térrajz alapján átjegyezve a 9924 számú tulajdoni lapról

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	nincs beépítve
<b>Telek alakja:</b>	szabályos téglalap
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	füves, bokros, fás terület, 1 db XXII. kerületi Önkormányzati kataszterben nyilvántartott 60 cm törzsátmérőjű Fehér nyárfa (Populus alba)
<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Parkolás:</b>	közterületen
<b>Közművek:</b>	nincsenek
<b>Övezeti besorolás:</b>	KÉSZ szerint: Lke-1/NT/2 (részletszabályokat lásd a mellékletben)

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó tömegközlekedés</li> <li>• csendes, kertvárosias környezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• településképileg értékes fa megtartása, gondozása, ápolása a mindenkori tulajdonos, használó kötelessége</li> <li>• fa kivágása, metszése, csonkolása engedélyköteles</li> <li>• lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény – út- és térburkolat kivételével – nem létesíthető</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fa pénzbeli megváltása, fapótlási kompenzáció</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 Értébecslési 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-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 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 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 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.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

### **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 újratertemzésének 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 épületgépezetet 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

Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas üres, beépítetlen terület). Lakóingatlan építésére alkalmas telek értékelése maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel szintén nem életszerű, a költség alapú módszer felépítményes ingatlanok értékelésére szolgáló, elsősorban ellenőrző módszer, ezért ezeket a módszereket nem alkalmaztuk.

##### ***Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel***

A telek forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

Kiemeljük, hogy a területen elhelyezkedő védett fa miatti korlátozásokat -3%-os mértékben vettük figyelembe. Védettség miatti korlátok:

- A védett fa lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény – út- és térburkolat kivételével – nem létesíthető, továbbá a fa kivágása, metszése, csonkolása engedélyköteles.
- Elő-, oldal- és hátsókerthben kizárólag növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból vágható ki.
- A Kerületi Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint, a fa megtartása az elsődleges szempont, így az esetleges kivágási engedély magasabb kategóriát képez és nem csak fapótlásra kötelezi az engedély előterjesztőjét, hanem pénzbeli megváltással is szükséges számolni.
- A fák védelme, gondozása, ápolása az ingatlan mindenkori használójának kötelessége.

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XXII., Akó utca 48. (232943/2 hrsz.)	XXII., Bartók Béla úti lakótelep	XXII., Szent László utca	XXII., Sik utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. március	2021. március	2021. március
Adat forrása		ingatlan.com/31826624	ingatlan.com/32002871	ingatlan.com/31662813*
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Nettó kínálati ár (Ft)		27 480 315	27 480 315	23 622 047
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -5% / 0%	26 106 299	26 106 299	23 622 047
Építmény max. magasság (m)	6	6	6	6
Szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,5	0,5	0,5	0,5
Beépíthetőség	20%	20%	20%	20%
Telek terület (m <sup>2</sup> )	753	947	542	1000
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 567	48 167	23 622
Szöveges leírás	Beépítetlen, nem kerített, közmű nélküli, szomszédos telektől kerítés nem határolja. A telken 1 db 60 cm átmérőjű őshonos Fehér nyárfa található, mely a településképi látványba beletartozik, így védelem alatt áll.	Beépítetlen, közmű nélküli, kerített, fás, bokros terület	Bontandó épület nincs, a földhivatali átminősítés folyamatban. Víz, villany közművel rendelkezik, kerített terület	Magánúttal együtt értékesített terület, közmű nélküli, nem kerített, fűves, fás, bokros, gondozott terület (XXII. Kerületi önkormányzati tulajdon)
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Nagytétény városrész szélén	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Közlekedés	közel az M0 autópálya, a vasútállomás és a busz	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	közel sík, kerítetlen, téglalap alakú, gondozott terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	753 m <sup>2</sup>	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	-5%	5%
Egyéb	nincs	nincs	nincs	magánúttal együtt értékesített
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Védett fa a területen	védett fa miatt korlátozások	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-3%	-3%	-3%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	víz villany	közmű nélküli
Korrekció mértéke		0%	-4%	0%
Övezeti besorolás	Lke-1/NT/2	Lke-2/NT/2	Lke-2/NT/1	Lke-2/NT/2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség; szintterület mutató	20%; 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	20%; 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	20%; 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	20%; 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		2%	-17%	7%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	31 124	28 119	39 978	25 276
Korrigált ár (Ft)	23 436 520	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve</b>	<b>23 400 000 Ft</b>			
* XXII. kerületi önkormányzati ingatlan értékesítése - kínálati korrekciót nem alkalmaztunk				

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **1225 Budapest, Akó utca 48. szám alatti, a 232943/2 hrsz.-ú** telek forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 23 400 000 Ft + áfa,**  
**azaz huszonhárommillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, 31 100 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
a 753 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve, kerekítve: azaz harmincegyezer-egyszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

---

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

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Budapest, 2021.03.31.

?



Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

A 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 használhatóak fel.

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

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

1.2. 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, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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



# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/91 897/2021

2021. 02. 24

Szektor : 53

BUDAPEST XXII. KER.

Belterület 232943/2 helyrajzi szám

1225 BUDAPEST XXII. KER. Akó utca 48. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 753 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 9022/2006

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület 0 753 0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 129683/1996/06.26./

jogcím: 1990.évi LXV tv.107.par.(1)

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 11686/1986/1986.02.28

Egyéb a T-31.798 ttss. térkérajz alapján átjegyezve a 9924 számú tulajdoni lapról.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# Térképmásolat

Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 413

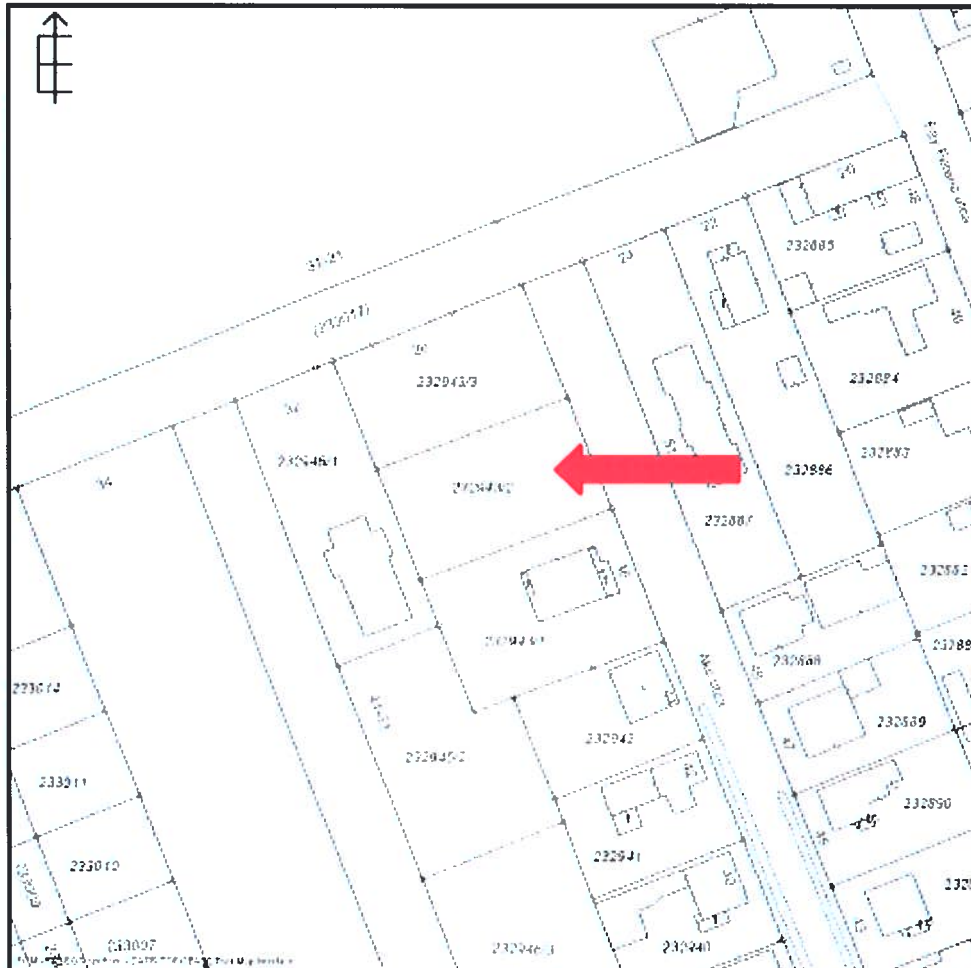
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.24. 14:52:56

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXII KER. bekerület 1332943 2

Megrendelés szám: 90002540 2021

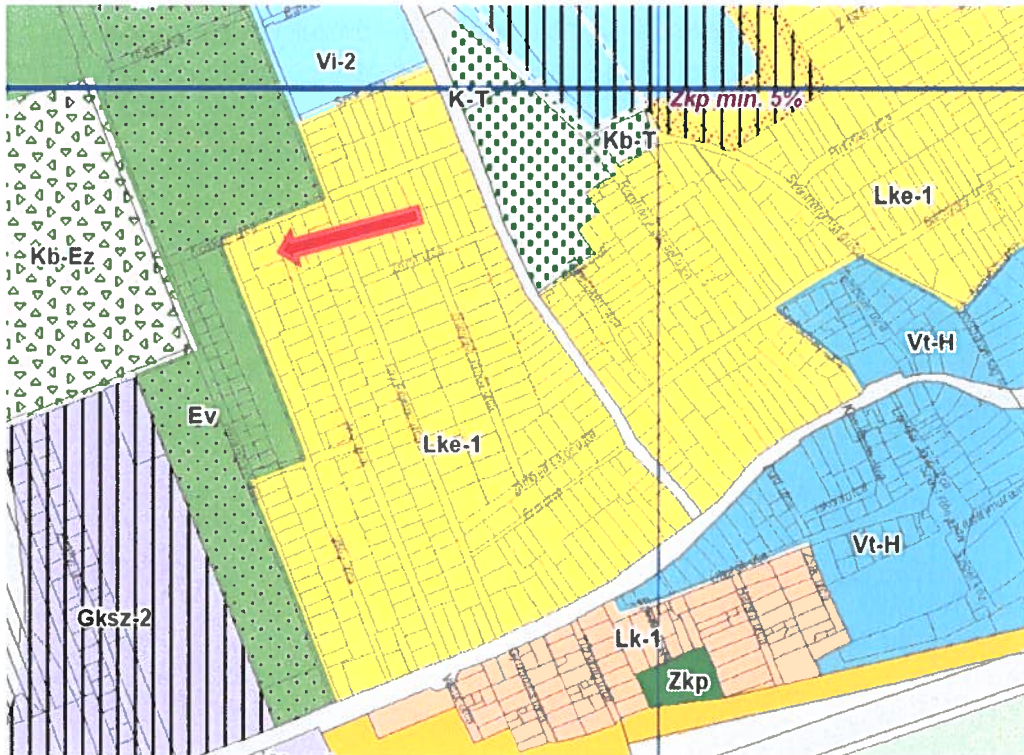
Méretarány: 1 : 1000



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

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

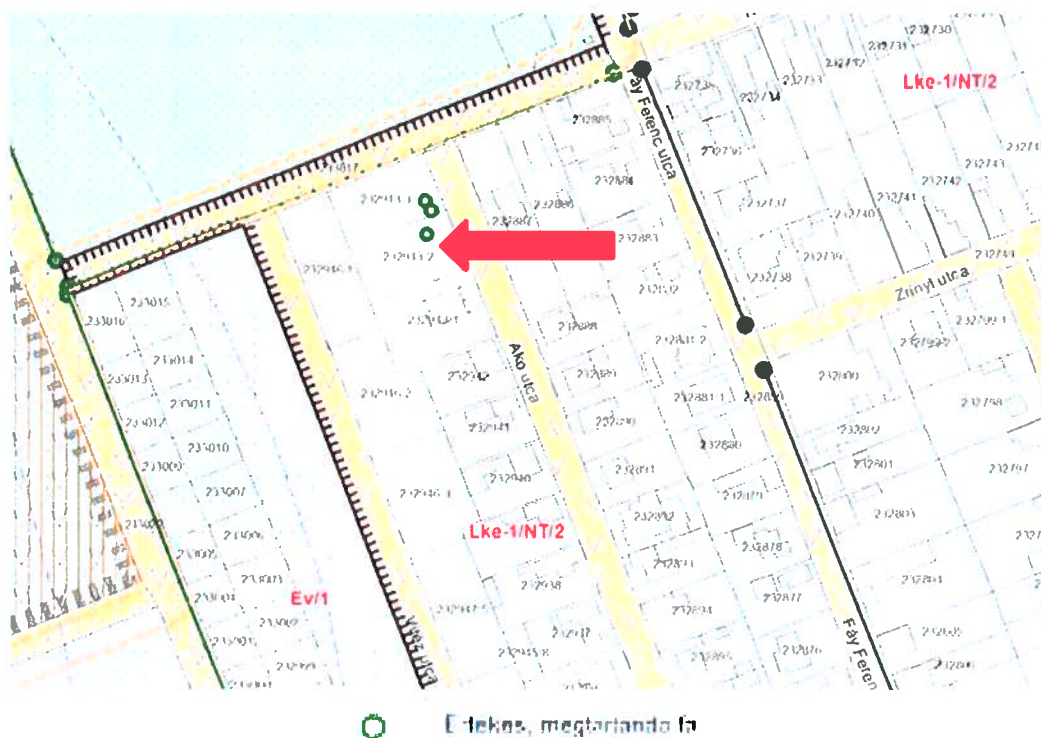


*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8<sup>9</sup> értékben került meghatározásra.

## Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

forrás: Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelete a Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzata

### 2. melléklet – Szabályozási terv – övezeti tervlap- kivágat



### Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

A 2. mellékleten jelölt, beépítésre szánt területen található értékes, megtartandó fa

- a) elő-, oldal- és hátsókertben kizárólag növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból vágható ki,
- b) lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény – út- és térburkolat kivételével – nem létesíthető.

(7) Az építési övezetek területén – a telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg – megkövetelt fásítottság mértékét a 7. melléklet tartalmazza.

### Lke-1/NT/2 jelű intenzív kertvárosias lakóterületek Nagytétény területén

14. Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítési lakóterületek Nagytétény területén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele		Béépítési mód	Telek kiaknáálható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kiaknáálható legkisebb szélessége (m)	Béépítési megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti béépítési megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szintterület mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterület mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Béépítési magasság (E=épület, P=parkány) megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Lke-1	/NT/1	-	600	12	35*	50	45*	0,7	0,2	É 6,0
3	Lke-1	/NT/2	-	1000	14	20	50	60	0,5	0,2	É 6,0
4	Lke-1	/NT/3	SZ	600	14	35*	50	45*	0,7	0,2	É 6,0
5	Lke-1	/NT/4	SZ	800	20	15	15	65	0,7	0,2	É 10,5
6	Lke-1	/NT/5	SZ	1000	14	20	50	60	0,5	0,2	É 6,0
7	Lke-1	/NT/6	Z	400	8	25	50	55	0,7	0,2	P 6,0
8	Lke-1	/NT/7	Z	600	14	35*	50	45*	1,0	0,2	P 7,5
9	Lke-1	/NT/8	O	400	14	35*	50	45*	0,7	0,2	É 6,0
10	Lke-1	/NT/9	O	600	14	35*	50	45*	0,7	0,2	É 6,0
11	Lke-1	/NT/10	O	800	14	25	50	55	0,7	0,2	É 6,0
12	Lke-1	/NT/AI-1	SZ	2000	18	20	60	30*	0,5	0,2	É 7,5
13	Lke-1	/NT/AI-2	Z	2000	14	50*	60	30*	1,0	0,2	P 7,5
14	Lke-1	/NT/Közmű	SZ	1000	25	50*	60	35*	1,0	0,2	É 9,0

\* OTEK eltérési engedéllyel



## Lakóterületek általános előírásai

38. § (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések a (2)-(5) bekezdésekben foglalt eltérésekkel az alábbiak lehetnek:

- a) lakó,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) oktatási, köznevelési, gyermekjóléti,
- e) egészségügyi és szociális.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az Lke-1 és Lke-2 jelű területeken az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken kívül a 8. melléklet 1. és 2. pontjában meghatározott rendeltetések elhelyezhetők, a 10. § (3) és (4) bekezdése figyelembevételével.

10 2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2019.12.04.-)

3. melléklet a 10 2018. (V.03.) önkormányzati rendelethez

### Honos fajok jegyzéke

A	
1	Berkenye, barkóca - Sorbus torminalis
2	Berkenye, Borbás - Sorbus borbasi
3	Éger, enyves - Alnus glutinosa
4	Fűz, fehér - Salix alba
5	Hárs, ezüst - Tilia argentea
6	Hárs, kislevelű - Tilia cordata
7	Hárs, nagylevelű - Tilia platyphyllos
8	Juhar, hegyi - Acer pseudoplatanus
9	Juhar, korai - Acer platanoides
10	Juhar, mezei - Acer campestre
11	Körös, magas - Fraxinus excelsior
12	Körös, magyar - Fraxinus angustifolia ssp. Pannonica
13	Körös, virágos - Fraxinus ornus
14	Mandula - Amygdalus communis
15	Meggy, zelnice - Prunus avium
16	Nyár, fehér - Populus alba
17	Nyár, fekete - Populus nigra
18	Nyír, közönséges - Betula pendula
19	Szil, vénic - Ulmus laevis
20	Tölgy, cser - Quercus cerris
21	Tölgy, kocsányos - Quercus robur
22	Tölgy, kocsánytalan - Quercus petraea
23	Tölgy, molyhos - Quercus pubescens
24	Vadkörte - Pyrus pyrastera

## Fontosabb szabályok a fák védelméről (részlet)

Budafok - Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata képviselő-testületének 7/2020. (IV.23.) önkormányzati rendelete Hatályos: 2020-05-26 -tól

Budafok - Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata képviselő-testületének 7/2020. (IV.23.) önkormányzati rendelete

### a fák védelméről

1.§ (1) A rendelet hatálya kiterjed Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) közigazgatási területén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a nem közterületen lévő fákra, valamint a fapótlás mértékét és módját tekintve – a 346/2008. (XII.30.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) nem szabályozottak vonatkozásában a közterületen lévő fákra.

3. § A fák védelme, gondozása, ápolása az ingatlan mindenkori használójának kötelessége.

4. § Fát kivágni, erőteljesen megmetszeni vagy csonkolni, továbbá áttelepíteni indokolt esetben, a kértmunkálatok elvégzésére vonatkozó engedély birtokában lehet. Az engedélyben megállapított mértékben és módon, valamint előírt határidőn belül köteles az engedélyes gondoskodni a pótlásról.

5. § A használót

a) kidőlt, kiszáradt fa eltávolítása,

b) közvetlen élet-, baleset- vagy vagyónvédelmi veszélyhelyzetet okozó fa kivágása

esetén bejelentési kötelezettség terheli, azonban ebben az esetben is köteles a számára előírt pótlási kötelezettséget teljesíteni.

(3) A településrendezési, településképvédelmi, kultúrtörténeti szempontok érvényesítését igénylő esetekben és a KÉSZ-ben a telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt, valamint megtartandó facsoportnövényállomány jelölésű területrészen elhelyezkedő, továbbá az építési helyen belül elhelyezkedő értékes, megtartandó faként jelölt fákat érintő eljárásban a jegyző beszerzi az önkormányzati főépítész véleményét.

5. Engedélyköteles tevékenységek

16. § (1) A fa kivágása, áttelepítése, erőteljes metszése, csonkolása iránti kérelmet a tervezett cselekményelvégzését megelőzően kell benyújtani a melléklet szerinti formanyomtatványon.

## Képek



A telek környezete



A telek környezete



A telek, mely a szomszédos (232943/3 hrsz.-ú) telektől, kerítéssel nem határolt



A telek, mely a szomszédos (232943/3 hrsz.-ú) telektől, kerítéssel nem határolt



A telek környezete



A telek, mely a szomszédos (232943/3 hrsz.-ú) telektől, kerítéssel nem határolt



A telek környezete

