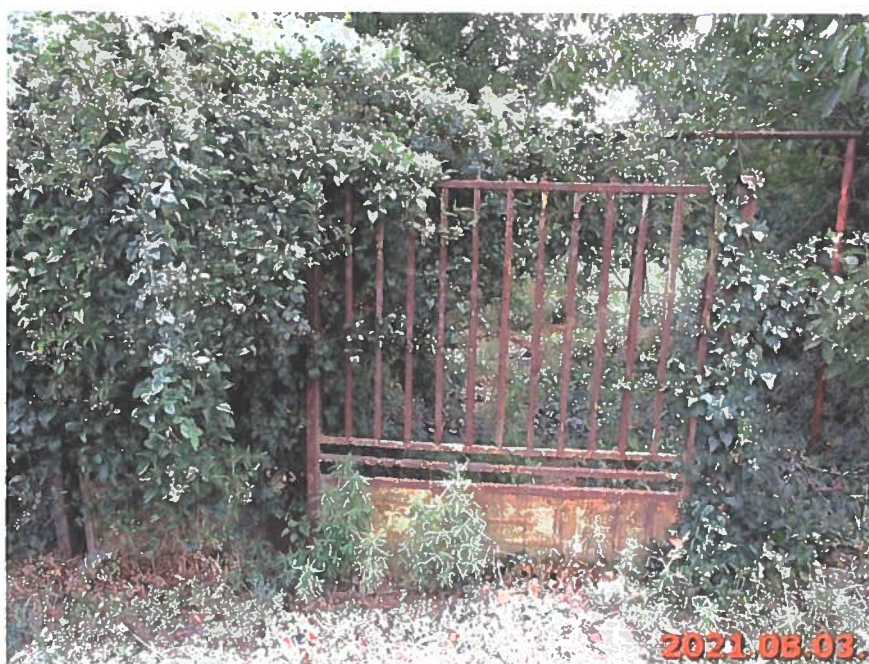


Az értékelés azonosítója: B/21/A/1023

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő
Budapest XXII. kerület, Angeli utca 211. szám alatti 236023/1 hrsz.-ú zártkert

2021.08.13.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Ingatlanhasznosítási Irodája megbízásából a BFVK Ingatlan értékbecslési Irodája 2020. szeptember 01-i fordulónappal ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező *Budapest XXII. ker., Angeli utca 211. szám alatti 236023/1 hrsz.-ú zártkert megnevezésű ingatlanra.*

Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényességi ideje lejárt, ezért Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített az ingatlanról.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. szeptember 01-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor ismételt helyszíni szemlére került sor.
3. A megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná. Jelen aktualizáló értékelés során a 2021. augusztus 03-i helyszíni szemle során tapasztalt állapotot vettük figyelembe.
4. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a *Budapest XXII. ker., Angeli utca 211. szám alatti 236023/1 hrsz.-ú zártkert megnevezésű ingatlan most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értékei között az eltérés kevesebb mint 5 %, ezért az előző, 2020. szeptember 01-én meghatározott 11 400 000 Ft + áfa forgalmi értéket fenntartjuk.*

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XXII. ker., Angeli utca 211. szám alatti 236023/1 hrsz.-ú Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő zártkert megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékelési Iroda
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék, értékesítés érdekében
Az értékelés kiadásának dátuma:	2021.08.13.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító adatok és hozam számítás módszere

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlanok címe:	XXII. kerület Angeli utca 211.
Az ingatlan megnevezése:	zártkert
Az ingatlan helyrajzi száma:	236023/1
Ingatlan alapterülete:	1 440 m ²
Az ingatlan fizikai megjelenése:	elhanyagolt üres telekingatlan
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	zártkert

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

**A raktárhelyiség forgalmi értéke,
kerekítve:**

**11 400 000 Ft + áfa,
azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint + áfa**

Fajlagos forgalmi érték a 1 440 m² telek
területre vetítve kerekítve:

**7 920 Ft/m² + áfa,
azaz Hétezer-kilencszázhusz forint/m² + áfa**

A megállapított érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza.

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi, kivett hétvégi ház, gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

A vizsgált ingatlanon, az ingatlan-nyilvántartás szerint egy bruttó 21 m² alapterületű hétvégi ház és egy gazdasági épület áll. A valóságban az épületek nincsenek már a telken. Jelen állapotban az értékelt földterület egy trapéz alakú, kerített, sík felszínű, felépítmény nélküli, gondozatlan gyümölcsös. KÉSZ szerinti övezeti besorolása MK/1 kertes mezőgazdasági terület, beépíthetősége max. 3%. Nem a teljes terület Mk/1 övezetű, mert az építési övezet határvonala áthalad a telken, így egy kis része, kb. 5 %-a nem Mk/1 övezetű, övezetbe nem sorolt terület. Az eltérés minimális, a pontos méret nem ismert. A telek beépíthetősége e miatt kis mértékben csökken, ezért a számításaink során a teljes területtel számoltunk, de a piaci összehasonlító elemzésnél a beépíthetőség soron 5 % mértékű értékcsökkentő korrekciót levontunk az összehasonlító adatokhoz viszonyítva.

A 236023/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1224 Budapest Angeli utca 211. szám alatt található, 1440 m² területű „hétvégi ház, gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban épülettel nem beépített 5. minőségi osztályú 5.68 AK értékű -gyümölcsös művelési ágú ingatlan értékesítése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik.

Budapest, 2021.augusztus 13.

Ellenőrizte:

 
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 0750/1992

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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Számítások

Fényképek

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafoki út 52. 1519 Budapest, Fő 4-15

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/023402/0020
 2020.02.29

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor: 1/1

Zártkörű 236023/1 helyrajzi szám

1224 BUDAPEST XXII. KER. Árpád utca 211. 'Tulajdonjegyzék alatt'

I RESZ

1. Az ingatlan adatai
 művelési ág/terület megnevezés/ min. a terület ha m² kat. jmv. k. fill. alvóhelyek száma
 terület ha m² kat. jmv. k. fill.

a) Kisebbségi házas	0	21	0,00
b) Gyümölcsös és gazdasági épület	5	1429	3,59
A földterület összes területa:		1440	3,59

II RESZ

2. Tulajdoni kényagszám: 1/1
 bejegyzéskor: 14.07.1991/1991.07.04. 14.15.
 jogállás: kizárólagos
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III RESZ

2. bejegyzéskor: 14.07.1991/1991.07.04. 14.15.
 Pórbk. a. P. 36570. Ezer. Ezer. alapján átjegyezve a 10620. sz. 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

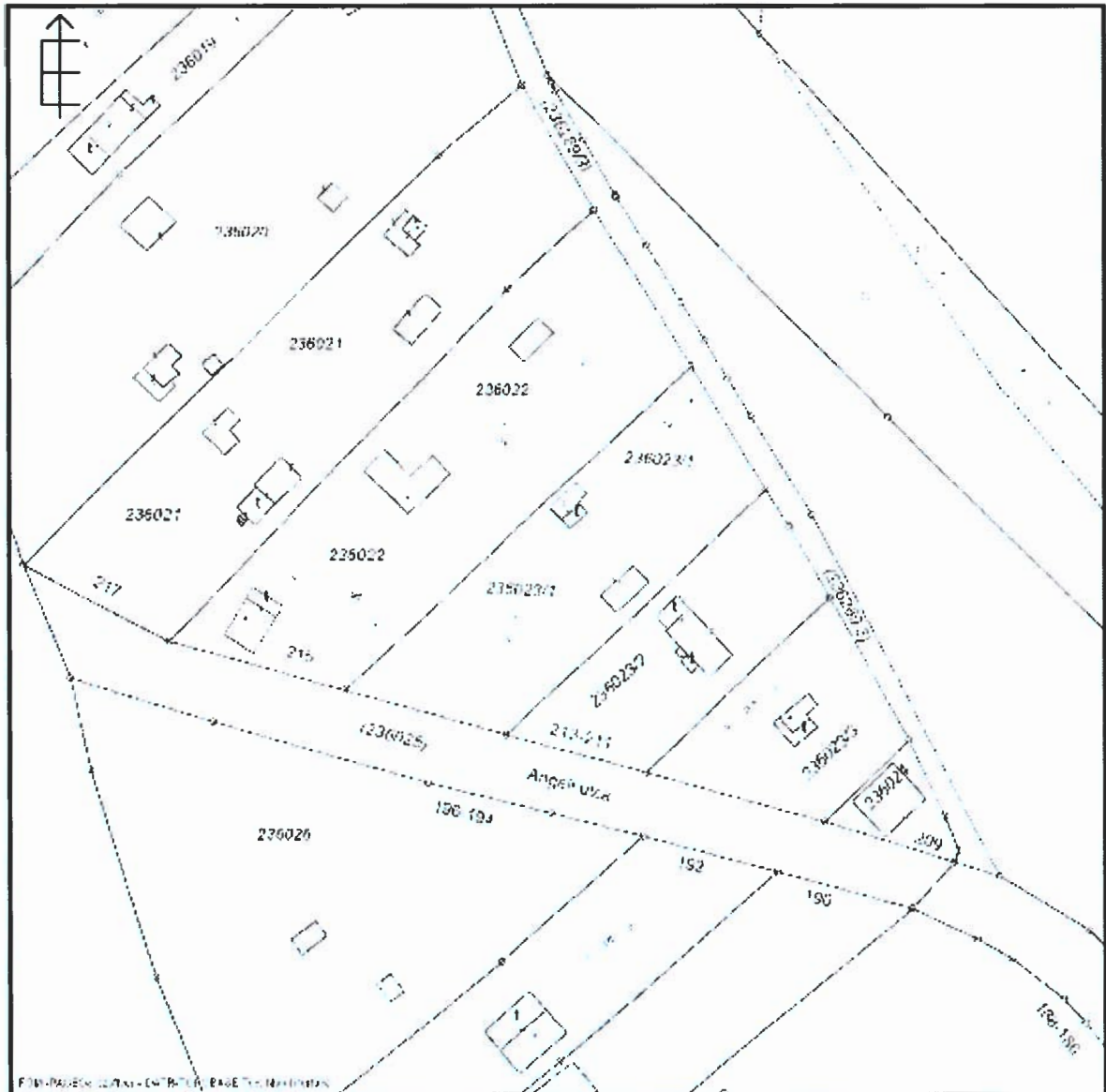
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.07.29 10:21:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXII KER. zártkert 236023-1

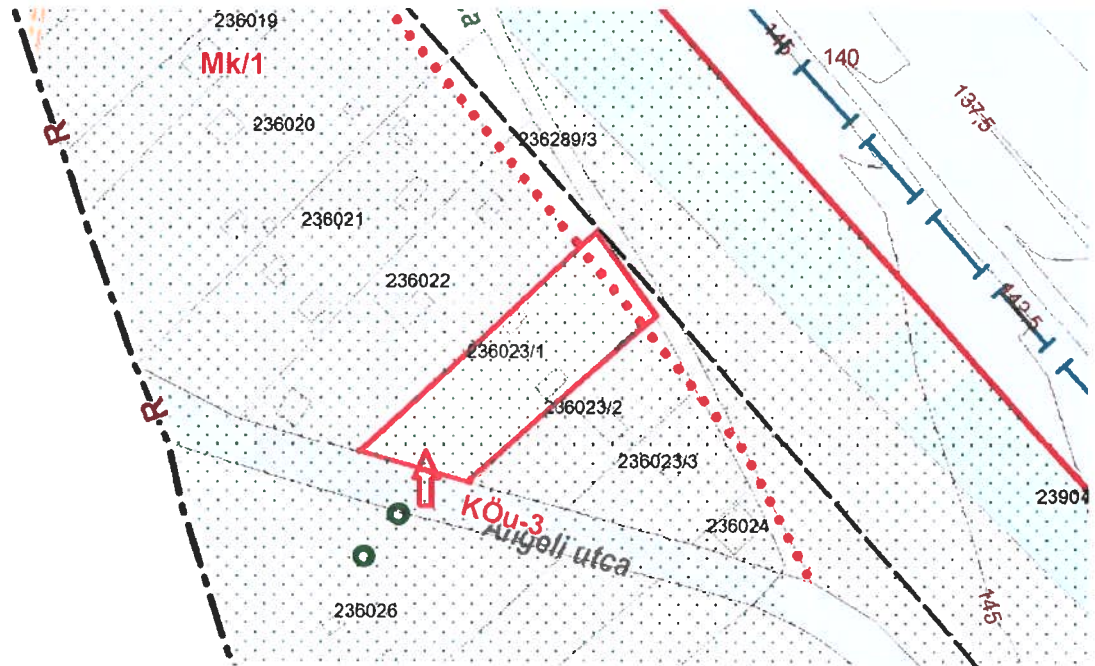
Megrendelés szám: 9000/8394/2020

Méretarány: 1 : 1000



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

Övezeti besorolást mutató térkép



Számítás

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XXII. Angeli utca 211.	Budapest, XXII. Nagytédeny-Óhegy	Budapest XI. Fülöke utca 220	Budapest XXII. Diótörő út 65.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálai adat	kínálai adat	kínálai adat
Adat dátuma		2021. 07. hó	2021. 07. hó	2021. 07. hó
Adat forrása		https://ingatlan.com/28260452	https://ingatlan.com/32264700	https://ingatlan.com/26452837
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálai ár (Ft)		20 275 591 Ft	11 732 283 Ft	19 685 039 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	18 248 031 Ft	10 559 055 Ft	17 716 535 Ft
Telek terület (m ²)	1440 m²	3157 m²	600 m²	3100 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		5 780	17 598	5 715
Szöveges leírás	Nagytédeny-Óhegy városrészen, két utcára nyíló, zártkerű, kerített trapéz alakú sík terület, gondozatlan gyümölcsösrel, villany közművel	Nagytédeny-Óhegy kerületében, zártkerű, kerített, termő gyümölcsfákkal betelepített terület. Vízközmű a telekingatlanon belül, villany, gáz, csatorna az utcából beköthető.	Kőérberki-Balaton útnál közelében elhelyezkedő üdülőtelek. Ásott kút, elektromos áram van. A telekingatlanon termő gyümölcsfák, 7 m ² -es faház található.	Három részre is megosztható, termő gyümölcsfákkal betelepített telekingatlan. Vízközmű a telekingatlanon belül, villany, gáz, csatorna az utcából beköthető.
Értékmódosító tényezők				
Jogi helyzet	mezőgazdasági művelés alatti	mezőgazdasági művelés alatti	mezőgazdasági művelés alatti	mezőgazdasági művelés alatti
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zártkerű (külső terület)	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-20%	0%
Közlekedés	aszfalt úton, jól megközelíthető, buszjárat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	trapéz alapú, kerített sík terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	1440 m²	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		20%	-15%	20%
Közterületi kapcsolat	van, két utcára nyílt	van	van	van
Korrekció		5%	5%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	villany	víz	villany	víz
Korrekció		0%	0%	0%
Bontandó épület	beépítetlen	beépítetlen	bontandó faház	beépítetlen
Korrekció		0%	2%	0%
Övezeti besorolás	Mk/1	Mk/1	Mg-RfXI	Mk/2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség*	3%	3%	3%	3%
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Egyéb	M0 közelsége, zaj	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		20%	-43%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	7 942	6 936	10 031	6 858
Korrigált ár (Ft)	11 436 160	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)				11 400 000 Ft

* a telek kb. 5%-a nem Mk/1 övezetű (övezeti besorolás nélküli)

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XXII. Angeli utca 211.	Budapest XI. Áfonya u. 87/1 hrsz.	Budapest XI. Kamaraerdei út 57/13 és /15 hrsz.	Budapest XI. Susulyka u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálai adat	kínálai adat	kínálai adat
Adat dátuma		2021. 08. hó	2021. 08. hó	2021. 08. hó
Adat forrása		https://ingatlan.com/31535480	https://ingatlan.com/31535500	https://ingatlan.com/31535385
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálai ár (Ft)		90 000 Ft	60 000 Ft	120 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-5%	85 500 Ft	57 000 Ft	114 000 Ft
Telek terület (m ²)	1440 m ²	3000 m ²	1700 m ²	1800 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		29	34	63
Szöveges leírás	Nagytétény-Óhegy városrészen, két utcára nyíló, zártkerterű, kerített trapéz alakú sík terület, gondozatlan gyümölcsösseel, villany közművel	Kamaraerdőnél, földúton megközelíthető, erdő mellett üres telek, nagyon jó levegő, panoráma. Sport, lovas oktatás, lovarda, egyéb célokra kiválóan alkalmas.	Jól megközelíthető helyen, erdő mellett kiadó üres telek, nagyon jó levegő, panoráma. Sport, lovas oktatás, lovarda, egyéb célokra kiválóan alkalmas.	M4 metrótól 1 buszmegállónyi távolságra, a villamos vonalán, a 41-es villamos megállójánál, aszfalt úton megközelíthető telek, kis téglalapú épülettel, fűrt kúttal, villanyal kiadó
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	zártkerterű (külsőterület)	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekción mértéke		5%	5%	0%
Közlekedés	aszfalt úton, jól megközelíthető, buszjárat	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		10%	5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	trapéz alapú, kerített sík terület	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekción mértéke		5%	5%	0%
Telek méret	1440 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción mértéke		20%	3%	3%
Közterületi kapcsolat	van, két utcára	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekción		5%	10%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	villany	közmű nélküli	közmű nélküli	villany, fűrt kút
Korrekción		2%	2%	-2%
Beépítettség	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen	kis téglalapú épület
Korrekción		0%	0%	-5%
Egyéb	M0 közelsége, zaj	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekción mértéke		-5%	-5%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		42%	25%	-4%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	48	40	42	61
Korrigált ár (Ft)	68 727	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó bérleti díja, kerekítve (Ft/hó)	68 700	Éves nettó bérleti díj, kerekítve (Ft/év)		824 400 Ft

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2021. 07. hó	3,130%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
típus kockázat	telek	1,000%
regionális kockázat	XXII. ker.	1,500%
Hozam ráta		7,630%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	824 400	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,630%	
Tőkésített forgalmi érték:	9 940 341	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	9 900 000	,- Ft

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	11 400 000 Ft	100%	11 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	9 900 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	11 400 000 Ft

Fényképek



Utcakép, környezet



Utca felőli nézet



Telekingatlan bejárat



Telekingatlan



Telekingatlan

Az értékelés azonosítója: B20Ú094

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1224 Budapest, Angeli utca 211. szám alatti, 236023/1 hrsz.-ú zártkert

ingatlan forgalmi értékéről

2020. szeptember 1.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 18 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket

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 ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, megközelíthetőség.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 A földterület jellemzői.....	5
2.4 SWOT analízis.....	9
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	12
4.2 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1224 Budapest, Angeli utca 211., 236023/1 hrsz.-ú zártkert, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékének meghatározása.**

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. IHI Ingatlanhasznosítási iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. IHI Ingatlan-értékbecslési iroda
Az értékelés kiadás napja:	2020. szeptember 1.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2020. július 17.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozam alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	a kivett hétvégi ház 21 m ² b gyümölcsös és gazdasági épület 5. minőségi osztályú 5,68 AK értékű 1419 m ² A földrészlet összes területe: 1440 m ² 5,68 AK értékű
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Kerített füves terület, fenyők, gondozatlan gyümölcsös
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1224 Budapest, Angeli utca 211.
Az ingatlan helyrajzi száma:	zártkert 236023/1
Telek területe:	1440 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Övezeti besorolás	KÉSZ szerint: Mk/1 (kis része övezetbe nem besorolt)

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 11 400 000 Ft + áfa,
azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint +áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, 1440 m² területre vetítve, kerekítve: 7 920 Ft/m² +áfa,
azaz Hétezer-kilencszázhusz forint/m² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi, kivett hétvégi ház, gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

A vizsgált ingatlanon, az ingatlan-nyilvántartás szerint egy bruttó 21 m² alapterületű hétvégi ház és egy gazdasági épület áll. A valóságban az épületek nincsenek már a telken. Jelen állapotban az értékelt földterület egy trapéz alakú, kerített, sík felszínű, felépítmény nélküli, gondozatlan gyümölcsös. KÉSZ szerinti övezeti besorolása MK/1 kertes mezőgazdasági terület, beépíthetősége max. 3%. Nem a teljes terület Mk/1 övezetű, mert az építési övezet határvonala áthalad a telken, így egy kis része, kb. 5 %-a nem Mk/1 övezetű, övezetbe nem sorolt terület. Az eltérés minimális, a pontos méret nem ismert. A telek beépíthetősége e miatt kis mértékben csökken, ezért a számításaink során a teljes területtel számoltunk, de a piaci összehasonlító elemzésnél a beépíthetőség soron 5 % mértékű értékcsökkentő korrekciót levontunk az összehasonlító adatokhoz viszonyítva.

A 236023/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1224 Budapest Angeli utca 211. szám alatt található, 1440 m² területű „hétvégi ház, gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban épülettel nem beépített 5. minőségi osztályú 5.68 AK értékű -gyümölcsös művelési ágú ingatlan értékesítése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik.

Budapest, 2020. szeptember 1. **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Seöter Ágnes
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének megállapításával, értékesítés céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

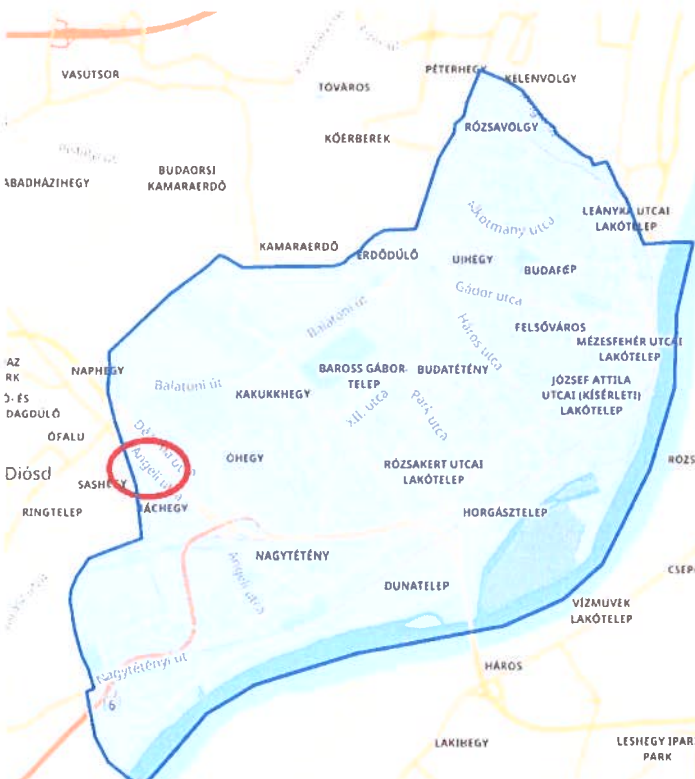
Helyszíni szemle:

2020. július 17-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, megközelíthetőség

Budapest XXII. kerülete Budapest délnyugati részén, a Duna jobb partján fekvő kerület. A kerületi önkormányzat által megállapított hivatalos elnevezése Budafok-Tétény. A kerület részei: Budafok, Baross Gábor – telep, Budatétény, Nagytétény. A kerületen áthalad a 6. sz. főútvonal, az M0 és a 7. sz. (régibaltoni) 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, 33, 114, 133, 138, 141, 150, 213, 214, 233, 250, 941, 973) közelíthető meg.



Az értékelt ingatlan a XXII. kerület nyugati határán, Nagytétény elnevezésű részén, Diósd közigazgatási határához közel, az M0 autótút és a 7. sz. országút kereszteződésétől délre, az M0 autótúthoz nagyon közel, az Angeli utcában helyezkedik el. Nagytétény központja, illetve bolt, óvoda, iskola, szolgáltató egységek 2000 méteren belül találhatóak, autóbussz megálló 100 méteren belül elérhető.

Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel a 13,13A,113-as autóbusszal lehetséges.

Az ingatlan zártkert és a környezete is hasonló. KÉSZ szerinti övezeti besorolása MK/1 kertes mezőgazdasági terület, beépíthetősége max. 3%. (Nem a teljes terület MK/1 övezetű, mert az építési övezet határvonala áthalad a telken, így egy kis része, kb. 5 %-a nem Mk/1 övezetű. Az eltérés minimális, a pontos méret nem ismert, ezért a számításaink során a teljes területtel számoltunk.)

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetét ábrázoló légifelvétel:



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1224 Budapest, Angeli utca 211.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1224 Budapest, Angeli utca 211.	
Helyrajzi száma:	236023/1	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1	
Megnevezése:	a kivett hétvégi ház 21 m ² b gyümölcsös és gazdasági épület 5 minőségi osztályú 5,68 AK értékű 1419 m ² A földrészlet összes területe: 1440 m ² 5,68 AK értékű	
Funkció a valóságban:	felépítmény nélküli gyümölcsös	
Földrészlet alapterülete:	Teljes: 1440 m ²	Értékelt: 1440 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Egyéb a T-36520 ttsz. térrajz alapján átjegyezve a 10620 sz. tulajdoni lapról.	

2.3 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

Az értékelt földrészlet az Angeli utcában, az M0 autópályától DNY-ra, az M6 és a Balatoni út által határolt területen, a kerület (egyben a Főváros) és Díósd közigazgatási határától kb. 200 méterre található. A zártkerti terület KÉSZ szerinti övezeti besorolása: Mk/1, kis része övezeti besorolás nélküli. A két utcára nyíló ingatlan megközelíthető az aszfaltozott Angeli utca felől, valamint egy keskeny földútról, a Sipka utca irányából is.

A földrészlet felszíne sík, helyenként megrongálódott drótfonatos kerítéssel teljesen körbekerített. Nyilvántartás szerinti megnevezése: a., kivett hétvégi ház 21 m², b., gyümölcsös és gazdasági épület 5 minőségi osztályú 5,68 AK értékű 1419 m². A földrészlet összes területe: 1440 m² 5,68 AK értékű.

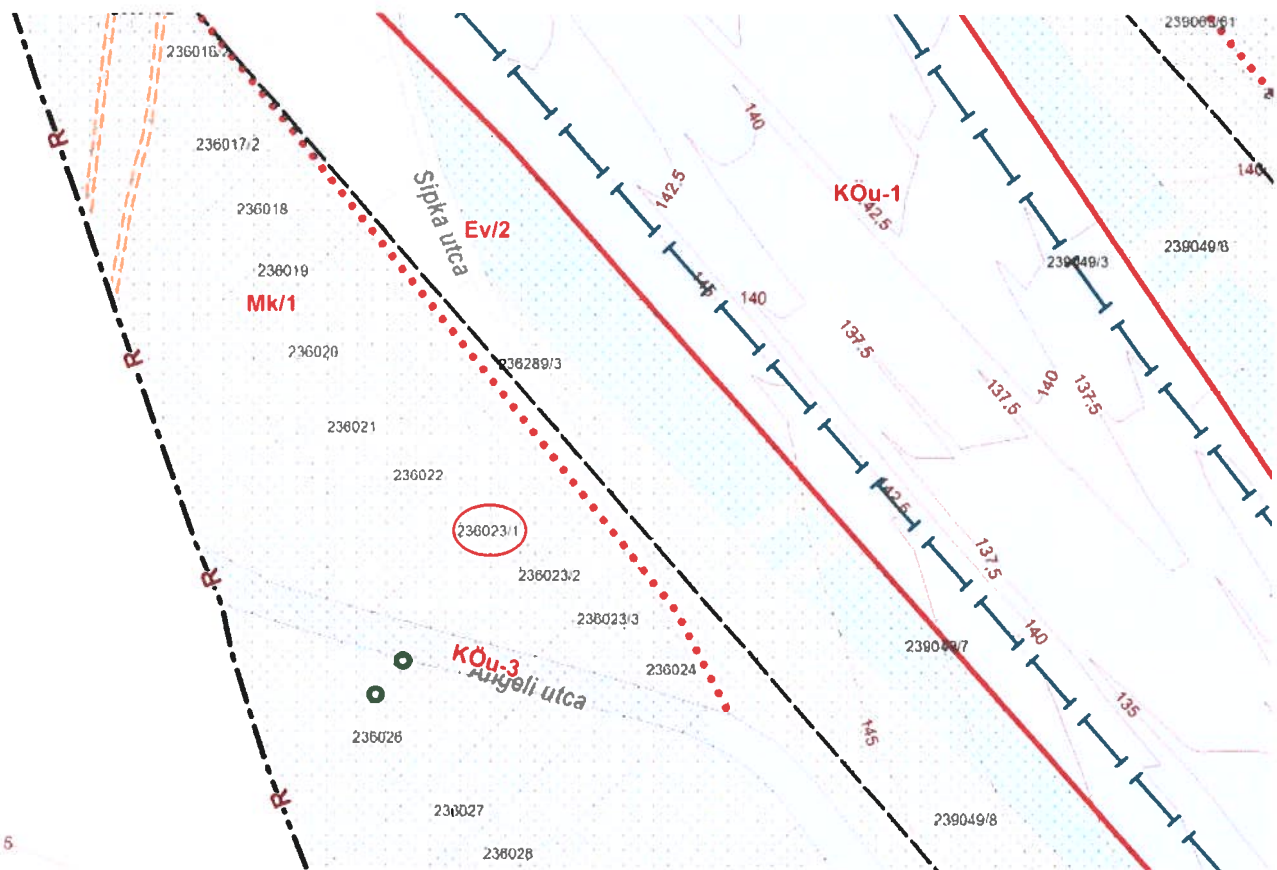
A tulajdoni lapon szereplő 21 m²-es hétvégi ház és a gazdasági épület a térképmásolaton is fel van tüntetve, a valóságban azonban nincsenek a telken, időközben összedőltek, vagy lebontásra kerültek. Jelenleg a felépítmény nélküli földterület, füves terület, fenyőfák és gondozatlan állapotú gyümölcsfák vannak a telken.

A kerület ezen része az elmúlt években, jelentős gyorsforgalmi fejlesztésen esett át. A közeljövőben folytatódó úthálózat korszerűsítés a tervek szerint érinti majd az Angeli utcát is. Ez azonban növeli majd a környék zajterhelését, ami az M0 közelsége miatt amúgy is számottevő.





10/2018. (V.03.) hatályos önkormányzati rendelet alapján, KÉSZ szerinti övezeti besorolás: **Mk/1**

Az építési övezet határvonala áthalad a telken, így egy kis része, kb. 5 %-a övezeti besorolás nélküli. Az eltérés minimális, a pontos méret nem ismert, ezért a számításaink során a teljes területtel számoltunk, de a piaci összehasonlítás során, a beépíthetőség sorában negatív tényezőként vesszük figyelembe.

A közúti védőtávolság határa a telek északi sarkán halad át.



Jelmagyarázat

-  Budapest közigazgatási határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet, övezet határa
-  Közúti védőtávolság határa (1988. évi I. törvény)

10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2018.06.22.-)

**Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelete¹
a Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról**

*egységes szerkezetben
a 14/2018. (VI.21.) önkormányzati rendelettel²*

84. Mk jelű kertés mezőgazdasági terület

108. § (1) Az Mk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet* 44. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetekbe a kertés mezőgazdasági területek tartoznak.

(3) Az Mk jelű övezetekben, a (4) bekezdés kivételével, mezőgazdasági haszonállat tartására szolgáló épület legfeljebb 50 m² alapterülettel helyezhető el, lakóterület, továbbá a Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezet határától legalább 100,0 méterre.

(4) Az Mk/2 jelű övezetben sportcélú lo tartására szolgáló épület legfeljebb 150 m² alapterülettel helyezhető el, lakóterület, továbbá a Mk/3 és Mk/4 jelű övezet határától legalább 100,0 méterre.

(5) Az Mk/Közmű jelű övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és földalatti víztároló helyezhető el.

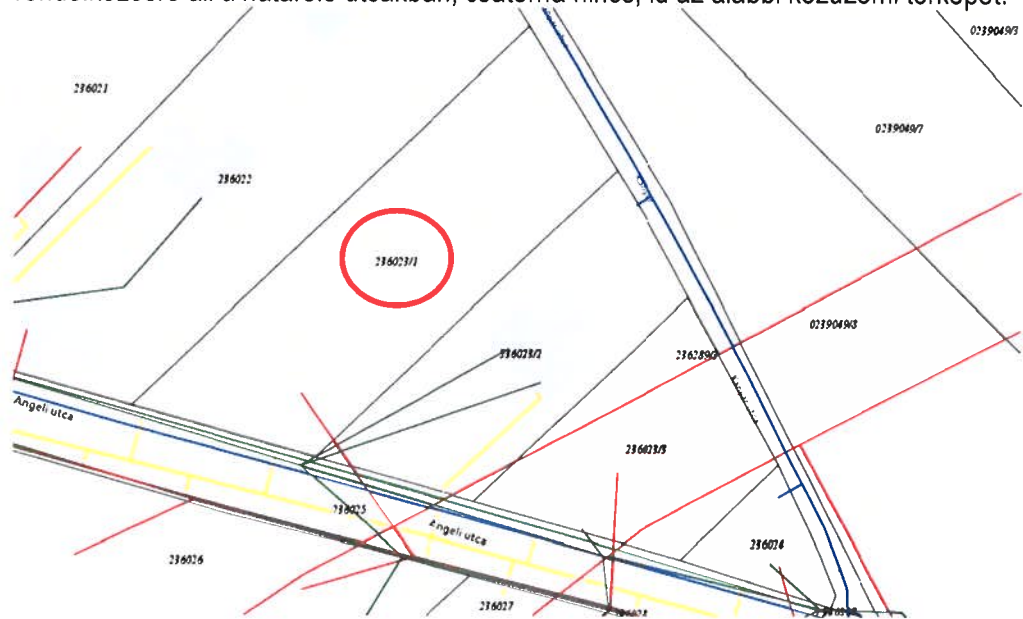
44. Kertés mezőgazdasági területek (Mk)

1.	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)
2.	Mk/1	800	SZ	3	4.5	80*	10
3.	Mk/2	6000	SZ	3	4.5	80*	10
4.	Mk/3	1200	SZ	3	4.5	80*	10
5.	Mk/4	6000	SZ	3	4.5	80*	10
6.	Mk/Közmű	1500	SZ	5	7.5	60	60

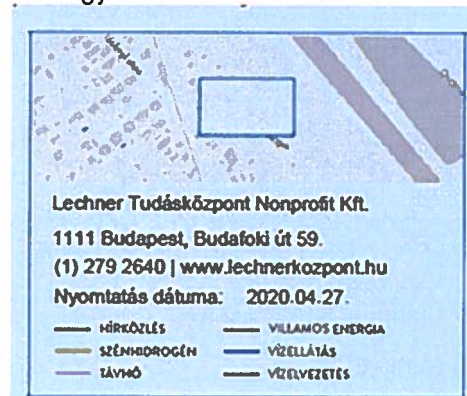
* Művelés alól kivett telkek esetében, egyéb művelési ág esetén 15 %.

Földterület kimutatás						
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Budapest Főváros Önkormányzat tulajdoni hányada	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	terepszint alatti beépíthetőség
236023/1	1440 m ²	1/1	1440 m ²	Mk/1	3%	10%
Teljes terület:	1440 m²		1440 m²			

Beépítettség:	beépítetlen (a tulajdoni lapon és térképmásolaton feltüntetett épületek a valóságban nincsenek a telken)
Telek alakja:	szabálytalan négyszög, trapéz alakú
Domborzat:	sík terület
Kert, növényzet:	füves terület, fenyőfákkal, gondozatlan gyümölcsfákkal
Kerítés:	drótfonatos kerítéssel körbe van kerítve
Közművek:	Az ingatlan részben közművesített. Amíg az épület állt, addig a víz és villany a telken belül volt, jelenleg a vízakna helye fellelhető, a villanyvezeték lekötve. A közműtérkép szerint a villany a telken belül található. A víz, gáz, hírközlés közmű rendelkezésre áll a határoló utcákban, csatorna nincs, ld az alábbi közüzemi térképet:



Jelmagyarázat:



2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jól megközelíthető, főútvonalak közelsége • nagyméretű telek, így a kis beépíthetősége ellenére is viszonylag jól beépíthető • villany közmű rendelkezésre áll 	<ul style="list-style-type: none"> • mezőgazdasági művelés alatt áll • kis beépíthetőség (3%) • csak részben közművesített • M0 és forgalmas úthálózat közelségéből eredő egészség károsító hatások (zaj, por)
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • a beépíthetőség kihasználása • hiányzó közművek bevezetése • eladás 	<ul style="list-style-type: none"> • környezeti zajterhelés további növekedése

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

- 1) Az alaphalmaz kiválasztása.
- 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) Végző 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 (tisza 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.

Költségszámítás

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a **piaci összehasonlító - és hozam alapú módszert** alkalmazzuk az alább részletezettek szerint

4.1 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhez hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők: elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek nagysága, a közterületi kapcsolata, övezeti besorolása, beépíthetősége, infrastruktúrája, bontandó épület van-e a területen vagy sem és egyéb szempontokat, jelen esetben a telek zajterhelését.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A számításainkat a következő táblázat tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XXII. Angeli utca 211.	Budapest, XXII. Angeli utca	Budapest XXII. Aranyhegyi utca	Budapest XXII. Diótoró út 81.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2020. 07. hó	2020. 07. hó	2020. 07. hó
Adat forrása		https://ingatlan.com/28185140	https://ingatlan.com/31650705	https://ingatlan.com/31162576
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálási ár (Ft)		11 803 150 Ft	13 779 528 Ft	9 440 945 Ft
Kínálási mázsi korrigált. ár (Ft)	-10%	10 622 835 Ft	12 401 575 Ft	8 496 850 Ft
Telek terület (m ²)	1440 m ²	1178 m ²	945 m ²	800 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		9 018	13 123	10 621
Szöveges leírás	Nagyréteny-Óhegy városrészben, két utcára nyíló, zártkeri, kerített trapéz alakú sík terület, gondozatlan gyümölcsösökkel, villany közművel	Nagyréteny-Óhegy városrészben, zártkeri, kerített téglalap alakú sík terület, bontandó gazdasági épülettel, víz, villany a telken belül	Nagyréteny-Óhegy városrészben, zártkeri kerített saroktelek, gáz a telken belül. Művelési ág alól kivett terület	Nagyréteny-Óhegy városrészben, zártkeri, kerített téglalap alakú telek, bontandó faházal, víz, villany a telken belül. Művelési ág alól kivett terület
Értékmódosító tényezők				
Jogi helyzet	mezőgazdasági művelés alatt	mezőgazdasági művelés alatt	művelési ág alól kivett terület	művelési ág alól kivett terület
Korrektó mértéke		0%	-10%	-10%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zártkeri (küterület)	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	aszfalt úton, jól megközelíthető, buszjárat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	trapéz alapú, kerített sík terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	1440 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrektó mértéke		-7%	-12%	-16%
Közterületi kapcsolat	van, két utcára	van	saroktelek	van
Korrektó		5%	-10%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	villany	víz villany	gáz, fűtő kút	víz villany
Korrektó		-2%	-2%	-2%
Bontandó épület	beépítetlen	bontandó gazdasági ép.	beépítetlen	bontandó faház
Korrektó		2%	0%	2%
Övezeti besorolás	Mk/1	Mk/1	Mk/3	Mk/3
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség*	3%	3%	3%	3%
Korrektó mértéke		-5%	-5%	-5%
Egyéb	M0 közelsége, zaj	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrektó mértéke		0%	0%	-5%
Korrektó a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-7%	-39%	-31%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	7 907	8 386	8 005	7 329
Korrigált ár (Ft)	11 385 711	fajlagos m ² ár x telek alapterület:		
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)				11 400 000 Ft

* a telek kb. 5%-a nem Mk/1 övezetű (övezeti besorolás nélküli)

4.2 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Első lépésként a bérleti díjat határozzuk meg piaci összehasonlító módszerrel. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A XXII. kerületben nem találtunk megfelelő összehasonlító adatot, ezért keresésünket kiterjesztettük a budai kerületekre, az összehasonlító adatok a szomszédos XI. kerületből származnak. Számításunkat a következő táblázat tartalmazza:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest XXII. Angeli utca 211.	Budapest XI. Áfonya u. 87/1 hrsz.	Budapest XI. Kamaraerdei út 57/13 és /15 hrsz.	Budapest XI. Susulyka u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. 07. hó	2020. 07. hó	2020. 07. hó
Adat forrása		https://ingatlan.com/31535480	https://ingatlan.com/31535500	https://ingatlan.com/31535385
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár (Ft)		100 000 Ft	50 000 Ft	100 000 Ft
Kínálati mátr korrigált ár (Ft)	-5%	95 000 Ft	47 500 Ft	95 000 Ft
Telek terület (m ²)	1440 m²	3000 m²	1700 m²	1700 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		32	28	56
Szoveges leiras	Nagyrétegy-Óhegy városrészen, két utcára nyíló, zártkert, kerített trapéz alakú sík terület, gondozással, gumókocsossal, villányi közművel	Kamaraerdőnél, földúton megközelíthető, erdő mellett üres telek, nagyon jó levegő, panoráma Sport, lovas oktatás, lovarda, egyéb célokra kiválóan alkalmas.	Jól megközelíthető helyen, erdő mellett kiadó üres telek, nagyon jó levegő, panoráma. Sport, lovas oktatás, lovarda, egyéb célokra kiválóan alkalmas.	M4 metrótól 1 buszmegállónyit távolságra, a villamos vonalán, a 41-es villamos megállójánál, aszfalt úton megközelíthető telek, kis téglalapú épülettel, fűtő kútjal, villannyal kiadó
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	zártkerti (küterület)	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Közelkedés	aszfalt úton, jól megközelíthető, buszjárat	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		10%	5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	trapéz alapú, kerített sík terület	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Telek méret	1440 m²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		20%	3%	3%
Közterületi kapcsolat	van, két utcára	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		5%	10%	5%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	villány	közmű nélküli	közmű nélküli	villány, fűtő kút
Korrekció		2%	2%	-2%
Beépítettség	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen	kis téglalapú épület
Korrekció		0%	0%	-5%
Egyéb	M0 közelsége, zaj	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		42%	25%	-4%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	45	45	35	54
Korrigált ár (Ft)	64 099	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó bérleti díja, kerekítve (Ft/hó)	64 100	Éves nettó bérleti díj, kerekítve (Ft/év)		769 200 Ft

A becsült bérleti díjból hozamszámítással határoztuk meg az ingatlan értékét. Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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 ráta meghatározása felépítéses módszerrel történt:

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2020. 08. hó	2,760%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
tipus kockázat	telek	1,000%
regionális kockázat	XXII. ker.	1,500%
Hozam ráta		7,260%

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására direkt tőkésítéssel történt az alábbi táblázat szerint:

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	769 200	,- Ft/év
vesztés (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta	7,260%	
Tőkésített forgalmi érték	9 747 438	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	9 700 000	,- Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XXII. ker., zártkert Angeli utca 211. szám alatti, 236023/1 hrsz.-ú ingatlan értékelését, a természetben felépítmények nélküli földterület forgalmi értékének meghatározását.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer eredménye jobban kifejezi az ingatlan valós értékét, ezért 100 %-ban vettük figyelembe a végső érték kialakítása során, a hozam alapú értékelést csak ellenőrzésre használtuk fel.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	11 400 000 Ft	100%	11 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	9 700 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	11 400 000 Ft

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**11 400 000 Ft + áfa,
azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint +áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, 1440 m²
területre vetítve, kerekítve:

7 920 Ft/m² +áfa,
azaz Hétezer-kilencszázhusz forint/m² + áfa

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

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

Budapest, 2020. szeptember 1.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Seötér Ágnes
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

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

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett 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 vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelőség 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 felelőséget nem vállalunk.

Felelőség 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, felelőséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától hat hónapig érvényes.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/293402/2020

2020.07.29

BUDAPEST XXII.KER.

Szektor : 61

Zártkert 236023/1 helyrajzi szám

1224 BUDAPEST XXII.KER. Angeli utca 211. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

a Kivett hétvégi ház	0	21	0.00	
b gyümölcsös és gazdasági épület	5	1419	5.68	
A földrészlet összes területe:		1440	5.68	

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145718/1/2004/04.04.15

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71609/1991/1991.04.15

Egyéb a T-36520 ttaz. térrajz alapján átjegyezve a 10620 sz. 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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

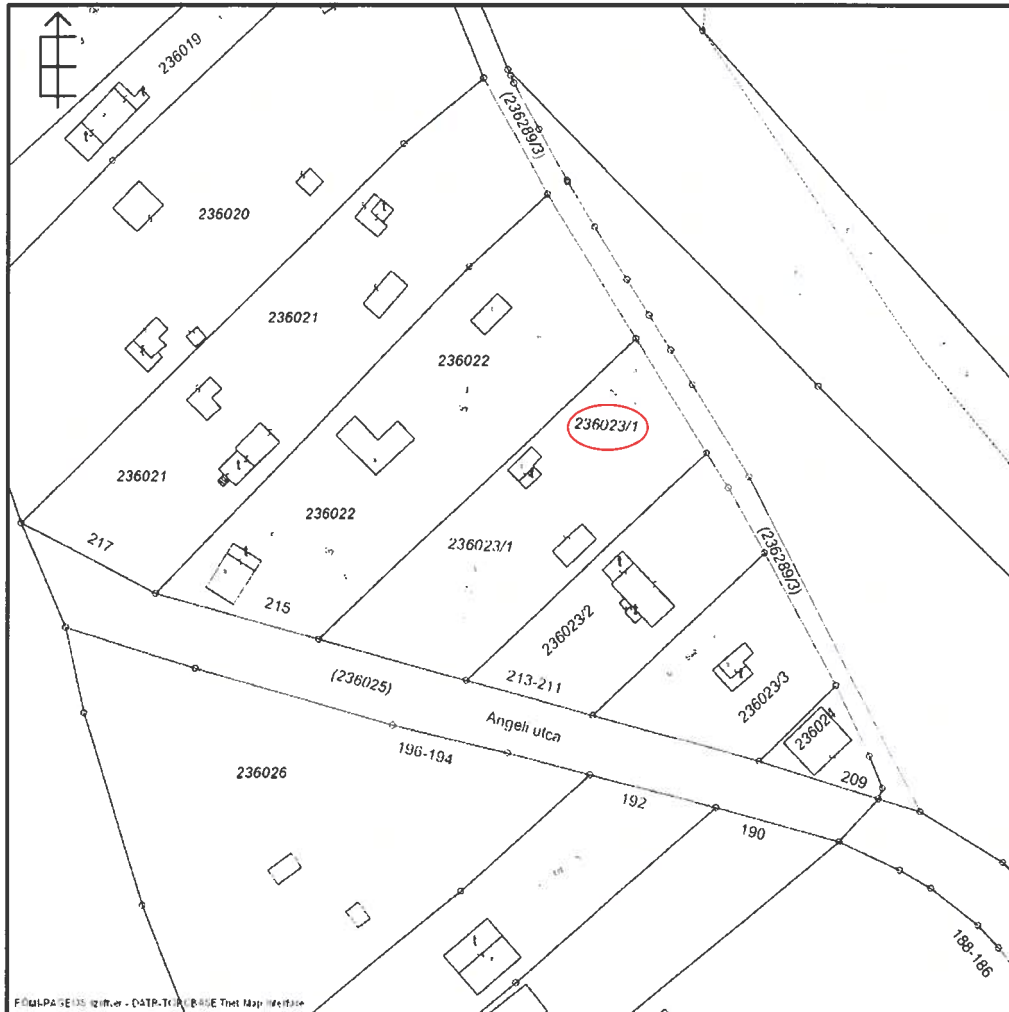
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.07.29 10:21:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXII.KER. zártkert 236023/1

Megrendelés szám: 9000/8394/2020

Méretarány: 1 : 1000



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

Képek



Utcakép – Angeli utca



Értékelt ingatlan kapuja



Burkolat nélküli járda az ingatlan előtt



Rossz állapotú kerítés



Aszfaltozott autóbeálló a járdán



Házzszám tábla a kerítésen



Az értékelt ingatlan



Egykori lugas



A telken lévő gyümölcsfák