

Az értékelés azonosítója: **F22Ú10**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10. szám alatti, 220575 helyrajzi számú – a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező – ingatlan 519 m<sup>2</sup>-es részéről**

**Budapest, 2022. február 10.**

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 13 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!



**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Közvetlen környezet .....	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	5
2.4 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.5 SWOT analízis .....	7
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>	<b>7</b>
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE .....</b>	<b>9</b>
4.1 Piaci összehasonlító módszer .....	10
<b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....</b>	<b>11</b>
<b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>	<b>12</b>
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>.....</b>
Tulajdoni lap, 1. oldal .....	.....
Tulajdoni lap, 2. oldal .....	.....
Változási vázrajz .....	.....
Fényképek .....	.....



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Tárgy:** az 1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10. szám alatti, 220575 helyrajzi számú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan 519 m<sup>2</sup>-es részének értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Fővárosi Önkormányzat
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022. február 10.
Az értékelés célja:	Az ingatlanrész tulajdonjogának ingyenes átruházása miatt.
Helyszíni szemle időpontja:	2022. február 09.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Templom előkert	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.	
Az ingatlan természetbeni címe:	1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	220575	
Telek mérete:	Teljes: 566 m <sup>2</sup>	Értékelt: 519 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Értékelt ingatlan:	a templom előkertjeként használt 220575/1 helyrajzi számon kialakuló önálló ingatlan (lásd változási vázrajz!)	
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti:	Vt-H/BF/6

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	<b>5 300 000 Ft + áfa</b> azaz ötmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke az 519 m <sup>2</sup> telekrész területre vetítve, kerekítve:	<b>10 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz tízezer-kétszáz forint/m <sup>2</sup> + 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:**

Feladatunk az **1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.** szám alatti, **220575 helyrajzi számú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a csatolt T-102248 változási vázrajz szerint kialakuló, 220575/1 helyrajzi számú) 519 m<sup>2</sup>-es részének forgalmi értékének megállapítása volt az ingatlanrész tulajdonjogának ingyenes átruházása miatt.

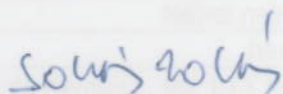
Az ingatlant a Budafoki Református Egyházközség használja. Az ingatlan mögött egy református templom helyezkedik el, az értékelt ingatlanrész a templom előkertjeként funkcionál és a templom megközelítését szolgálja. Az ingatlan Demjén István utca és Leányka utca sarkára eső 47 m<sup>2</sup> nagyságú (a csatolt T-102248 változási vázrajz szerint kialakuló, 220575/2 helyrajzi számú) területrész Kőu-3 fővárosi jelentőségű közlekedési terület övezetbe tartozik, ami távlati közlekedésfejlesztési célokat szolgál.

Az értékelt *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan a XXII. kerületben, Budafokon található. Az értékelt ingatlanrész 519 m<sup>2</sup> nagyságú.

Az ingatlanrész a Vt-H/BF/6 jelű kiemelt jelentőségű helyi központ terület megnevezésű övezetben helyezkedik el. KÉSZ szerint az értékelt telekrész zöldfelületként fenntartandó és a megengedett minimális telekméretnél is kisebb, így önállóan nem beépíthető és hasznosítható.

Budapest, 2022. február 10.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Sohár Zoltán  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

A Fővárosi Önkormányzat megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával az ingatlanrész tulajdonjogának ingyenes átruházása miatt.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:**

a tulajdoni lapot, a telekalakításról szóló változási vázrajzot, az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervet és egyéb dokumentumokat.

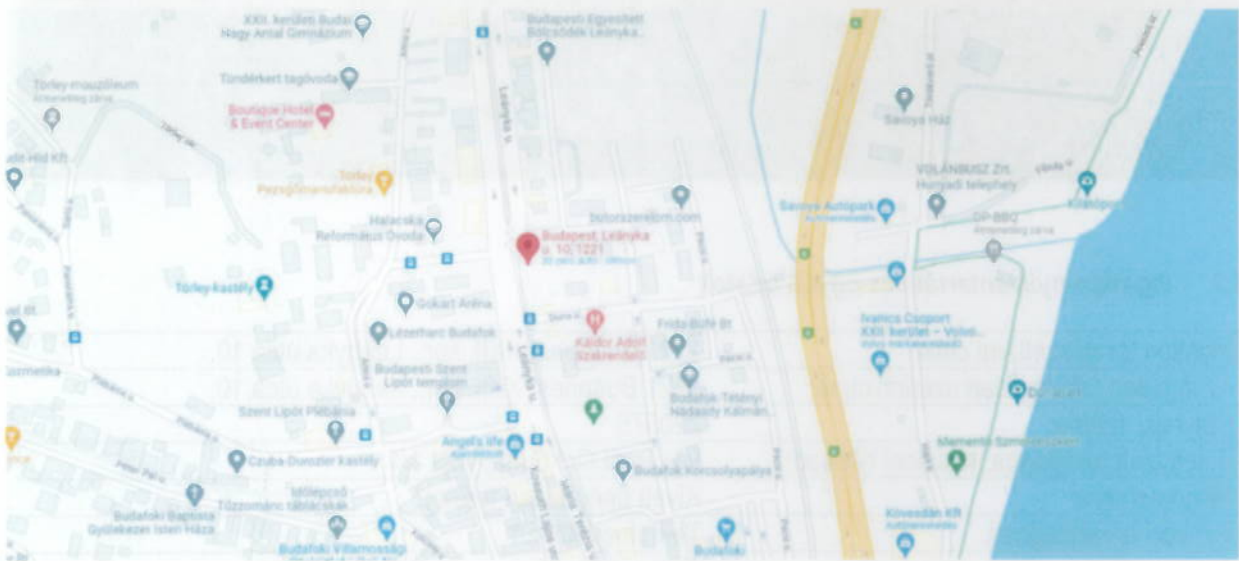
### Helyszíni szemle:

Az ingatlan helyszíni szemlét 2022.02.09-én tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete

Budapest 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.



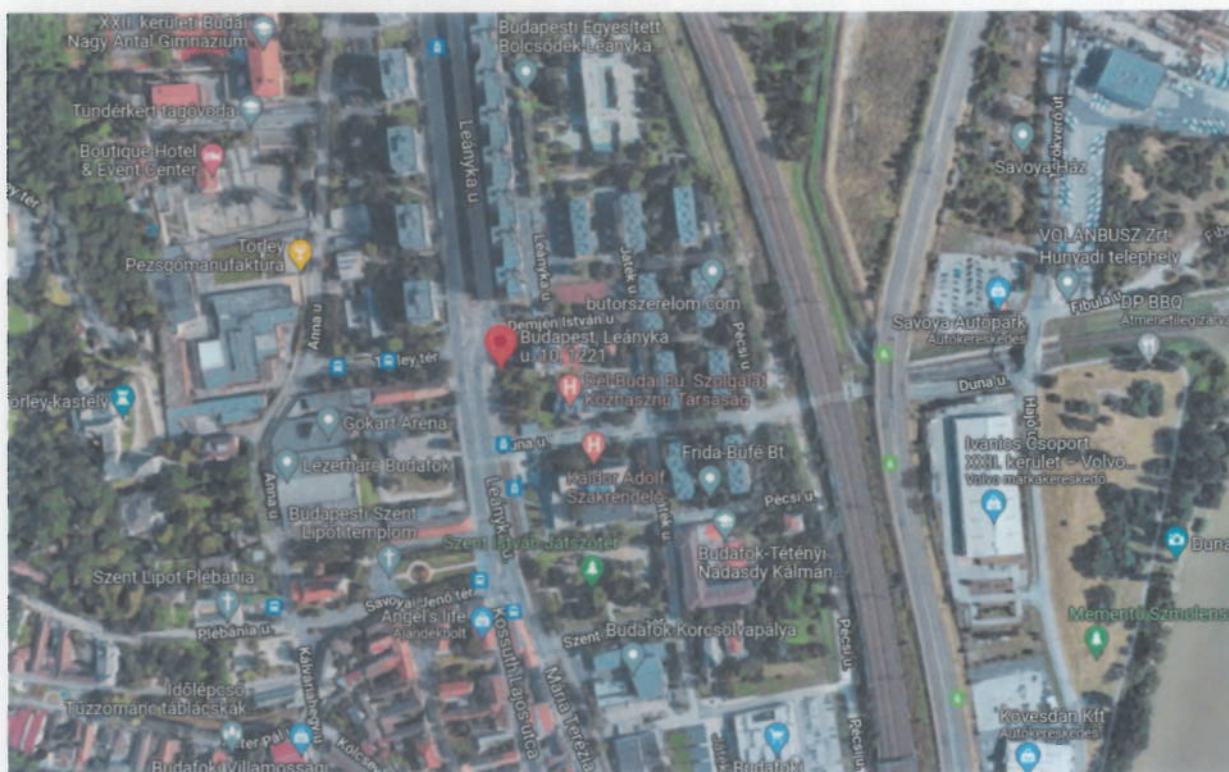
A kerületen áthalad a 6. sz. főútvonal, az M0 és a 7. sz. (régi balatoni) országút. Keleti oldalán húzódik a Dunántúlra vezető 30a és 40a számú vasútvonal. Közösségi közlekedéssel a 41-es és a 47-es villamossal, illetve néhány buszjáratral (13, 13A, 33, 58, 101B, 101E, 113A, 114, 133E, 138, 141, 150, 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 Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlanrész a kerület budafoki városrészében, a Leányka és Demjén István utca sarkán található.

Az ingatlan elhelyezkedése miatt tömegközlekedési eszközökkel (33-as, 114-es, 133E jelű és 233-as busz, 47-es és 56-os villamos) és gépkocsival több irányból is megközelíthető. A megállók 200 méteres távolságon belül vannak. A közterületen ingyenesen lehet parkolni.

A környék infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, élelmiszerüzlet, háziorvosi rendelő, iskola, óvoda, művelődési ház, posta az ingatlan közelében elérhetőek.



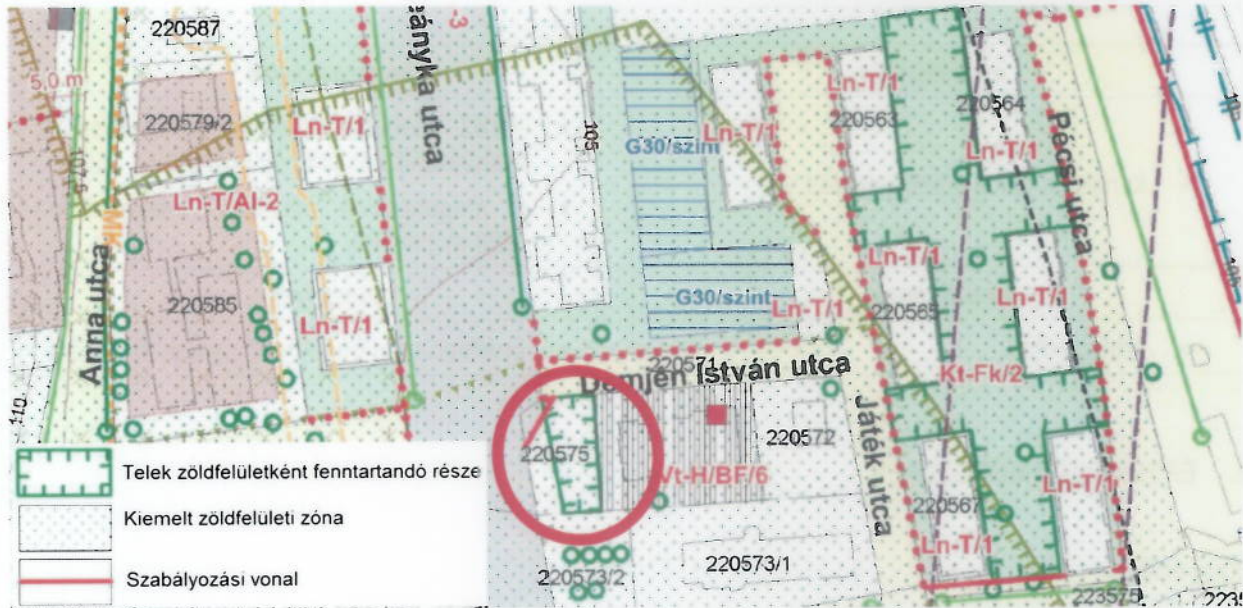
## 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.	
Helyrajzi száma:	220575	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület	
Funkció a valóságban:	Templom előkert	
Telek mérete:	Teljes: 566 m <sup>2</sup>	Értékelt: 519 m <sup>2</sup> (T-102248 változási vázrajz szerint kialakuló, 220575/1 helyrajzi számú telek)
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog – jogosult ELMŰ Hálózati Kft.	



## 2.4 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	Az értékelt ingatlanrész beépítetlen.
Telek alakja:	Szabálytalan alakú
Domborzat:	Sík
Növényzet:	Részben betonozott, parkosított, füvesített.
Kerítés:	Kerítetlen.
Közművek:	Közművesítetlen.
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerint: <b>Vt-H/BF/6</b> , az értékelt telekrész zöldfelületként fenntartandó és kiemelt zöldfelületi zóna, a megengedett minimális telekméretnél is kisebb, így önállóan nem beépíthető és hasznosítható.

17. <sup>31</sup>Vt-H jelű kiemelt jelentőségű helyi központ területek Budafok területén

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkosítási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Beépítési magasság (É= épület, P= parkány)megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	VT-H	/BF1	K	K	K	K	K	K	K	K	K
3.	VT-H	/BF2	-	400	14	35	50	45°	0,7	0,25	É 6,0
4.	VT-H	/BF3	-	400	14	35	50	50°	0,85	0,25	É 6,0
5.	VT-H	/BF4	-	400	14	75	90	10	3,5	0,25	É 12,0
6.	VT-H	/BF5	SZ	300	10	60	80	20°	1,0	0,5	É 6,0
7.	VT-H	/BF6	SZ	600	20	45	65	30°	2,0	1,0	É 13,5
8.	VT-H	/BF7	Z	500	-	80	100	10	2,5	1,0	É 10,5
9.	VT-H	/BF8	Z	500	20	80	100	10	2,5	1,0	É 10,5 (13,5)**
10.	VT-H	/BF9	Z	4000	40	80	95	10	1,5	0,75	É 10,5
11.	VT-H	/BF10	z	400	12	80	100	10	2,0	1,0	P 5,5
12.	VT-H	/BF11	z	400	12	80	100	10	2,0	1,0	P 7,5
13.	VT-H	/BF12	Z	400	10	70****	90	20°	2,4	1,0	P 7,5
14.	VT-H	/BF13	Z	500	20	80	100	10	2,5	1,0	P 10,5
15.	VT-H	/BF14	Z	800	16	100***	100	10	2,0	1,0	P 10,5
16.	VT-H	/BF15	Z	2000	40	60	100	30°	2,0	1,0	P 10,5
17.	VT-H	/BFIAI-1	Z	2000	40	80	100	10	2,5	1,0	P 10,5
18.	VT-H	BF/KÖZMŰ	SZ	-	K	K	K	K	K	K	K

## 2.5 SWOT analízis

**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.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>kerületen belüli elhelyezkedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KÉSZ szerint a telekrész zöldfelületként fenntartandó és kiemelt zöldfelületi zóna</li> <li>a megengedett minimális telekméretnél (600 m<sup>2</sup>) kisebb</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>értékesítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>önállóan nem beépíthető és hasznosítható</li> </ul>

## 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci érték

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

### MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

#### A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-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
  - Bérleti szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
  - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos

bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú megközelítés**

A költség alapú megközelítés 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.
- 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.
  - 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 újateremtésének 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 mobililiákat 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.
  - 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.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## **4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

Jelen értékelésben meghatároztuk az **1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10. szám alatti, 220575 helyrajzi számú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan 519 m<sup>2</sup>-es részének forgalmi értékét az ingatlan esetleges értékesítése miatt.

Az ingatlanrész forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg. Az ingatlanrész 1. lépésben építési telekként értékeltük, majd a KÉSZ korlátozásai (az értékelt telekrész zöldfelületként fenntartandó és a megengedett minimális telekméretnél is kisebb, így önállóan nem beépíthető és hasznosítható) miatt jelentős mértékű korrekciót alkalmaztunk.

## 4.1 Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a 220575 helyrajzi számú, VI-H/BF/6 övezeti besorolású 519 m<sup>2</sup> méretű ingatlanrész forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt telekterülettől. Az általános korrekciót követően kiszámítottuk fajlagos építési telekárak átlagát, mely az ingatlan beépítetlen állapotára vonatkozó forgalmi értéket eredményezte. A speciális körülmények miatt külön korrekciót alkalmaztunk, amely figyelembe vételével meghatároztuk a a végső piaci értéket (1. számú táblázat).

## 1. számú táblázat: Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés	1	2	3	4
Ingatlan címe	Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.	Budapest XXII. kerület, Akadémia utca 12.	Budapest XXII. kerület, Géza utca 10. (2)	Budapest XXII. kerület, Ady Endre út 69.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2022. január	2022. január	2022. január
Adat forrása		https://ingatlan.com/220575	https://ingatlan.com/2205717	https://ingatlan.com/32629134
Ingatlan típusa	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		20 000 000	150 000 000	51 900 000
Nettó kínálati ár (Ft)		22 047 244	106 209 213	40 880 142
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekciós mértéke: -1,3%	14 842 521	96 604 241	30 770 521
Telekterület (m <sup>2</sup> )	519	719	2 253	892
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 597	33 533	41 233
Beépíthetőség	45%	20%	20%	15%
Szántási módok (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) - átlalans	2,0	0,4	0,4	0,4
Speciális körülmény	220575 helyrajzi számú, VI-H/BF/6 övezeti besorolású telek	2014013 helyrajzi számú, I/ko-2/BF/6 övezeti besorolású, (közterület) övezeti besorolású telek viz. vílfény elhelyezéssel	2205012 helyrajzi számú, I/ko-2/BF/1 övezeti besorolású, (közterület) övezeti besorolású, (közterület) övezeti besorolású telek	221113 helyrajzi számú, I/ko-2/BF/2 övezeti besorolású, (közterület) övezeti besorolású telek, viz. vílfény és gáz elhelyezéssel
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Budapest	hasonló (Budapest)	hasonló (Budapest)	hasonló (Budapest)
Korrekciós mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós mértéke		0%	0%	0%
Beépítési paraméterek	45% 2	közvetlenül közvetlenül	közvetlenül közvetlenül	közvetlenül közvetlenül
Korrekciós mértéke		10%	10%	10%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú, sík felszín	hasonló szabálytalan alakú, sík felszín	közvetlenül (szabálytalan alakú, lejtős felszín)	közvetlenül (szabálytalan alakú, lejtős felszín)
Korrekciós mértéke		0%	5%	5%
Telek területe (m <sup>2</sup> )	519	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekciós mértéke		5%	10%	5%
Közterületi kapcsolat	utóval határos - saroktelek	utóval határos - közterületi telek	utóval határos - közterületi telek	utóval határos - közterületi telek
Korrekciós mértéke		0%	5%	5%
Infrastruktúra (köznyelvitelenség)	nincs	közvetlenül (köznyelvitelenség)	hasonló (köznyelvitelenség)	közvetlenül (köznyelvitelenség)
Korrekciós mértéke		5%	0%	10%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekciós mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	közvetlenül (köznyelvitelenség) VI-H/BF/6	hasonló (köznyelvitelenség) közvetlenül (I/ko-2/BF/5)	hasonló (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség)	hasonló (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség) közvetlenül (köznyelvitelenség)
Korrekciós mértéke		0%	30%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	30%	15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	40 916	31 737	43 893	47 418
Telekterületi érték (Ft)	21 235 283			
az értékelt telekterületi értékkel korrigáltan, azaz az nem beépíthető és hasznosítható területtel (közterület) 500 m <sup>2</sup>			fajlagos ár x telekterület	75%
A telekterület nettó forgalmi értéke, korrekció (Ft)				5 300 000 Ft

Az értékelt ingatlanrész forgalmi értéke a piaci összehasonlító módszerrel nettó 5 300 000 Ft.

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük az **1221 Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.** szám alatti, **220575 helyrajzi számú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan 519 m<sup>2</sup>-es részének értékelését. Az ingatlanrész végső forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg.

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlanrész <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>5 300 000 Ft + áfa</b> azaz ötmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész <b>fajlagos forgalmi értéke</b> az 519 m <sup>2</sup> telekrész területre vetítve, kerekítve:	<b>10 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz tízezer-kétszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

**A meghatározott értékek az ingatlanok 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, 2022. február 10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

*Sohár Zoltán*  
Sohár Zoltán  
Ingatlanvagyon-értékelő

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

*Fekesházy Attila*  
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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### *Jogi körülmények*

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

### *Kompetencia*

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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 vagyonerőtelő 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 vagyonerőtelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett járunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

Az 1. fejezetben 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 a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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



## MELLÉKLETEK



Tulajdoni lap, 1. oldal

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 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 9000094/231997/2011

2021.05.18

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 1

Belterület 220575 helyrajzi szám

1271 BUDAPEST XXIII. KER. Lányka utca 10. "Földhivatal alatt"

HIRESZ

Földhasználati területi változás előtt: 566 m<sup>2</sup> törzsi határozat: 9022/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jov k.fill	alrajzi adatok per. kat.jov ha m <sup>2</sup> k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/	min.e		

- Kivett beépítetlen terület

0

566

HIRESZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 40997/3/2010/10.01.22

bejegyző határozat, érvényes idő: 1761/1969/

törzsi határozat: 40997/3/2010/10.01.22

Jogviszonyok:

- Jogvis: kivajátítás 5567/1911/
- Jogvis: kivajátítás 2547/1950/
- Jogvis: kivajátítás 1404/1951/
- Jogvis: kivajátítás 213/1952/1952.03.28
- Jogvis: kivajátítás 750/1954/
- Jogvis: kivajátítás 399/1959/
- Jogvis: kivajátítás 1961/1967/
- Jogvis: kivajátítás 1761/1969/

Jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Vitel: 5600/1945.F.N. juttatás, 1952.évi 4.tv., 1957.évi.32.tv.

✓ hányad: 0/1 törzsi határozat: 40997/3/2010/10.01.22

törzsi határozat: 40997/3/2010/10.01.22

Jogvis: -  
Jogállás: kezelet  
név: PÖVÁROSI ÉPÍTŐIPARI SZERELŐ VÁLLALAT  
cím: 1075 BUDAPEST VII. KER. Ruzsányi S. utca 14

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 40997/3/2010/10.01.22

Jogvis: vagyonátvitel

otálás: II /1-2.

Jogállás: tulajdonos

név: PÖVÁROSI ÖRÖKSZÁMLÁZAT

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

HIRESZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 37030/1/2011/10.09.22

Vezetékjog

az ingatlan 10 m<sup>2</sup> nagyságú területére, ( 196-97/2010 ).

Jogviselt:

név: EMO BALOGSÁGI KFT.

cím: 1111 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

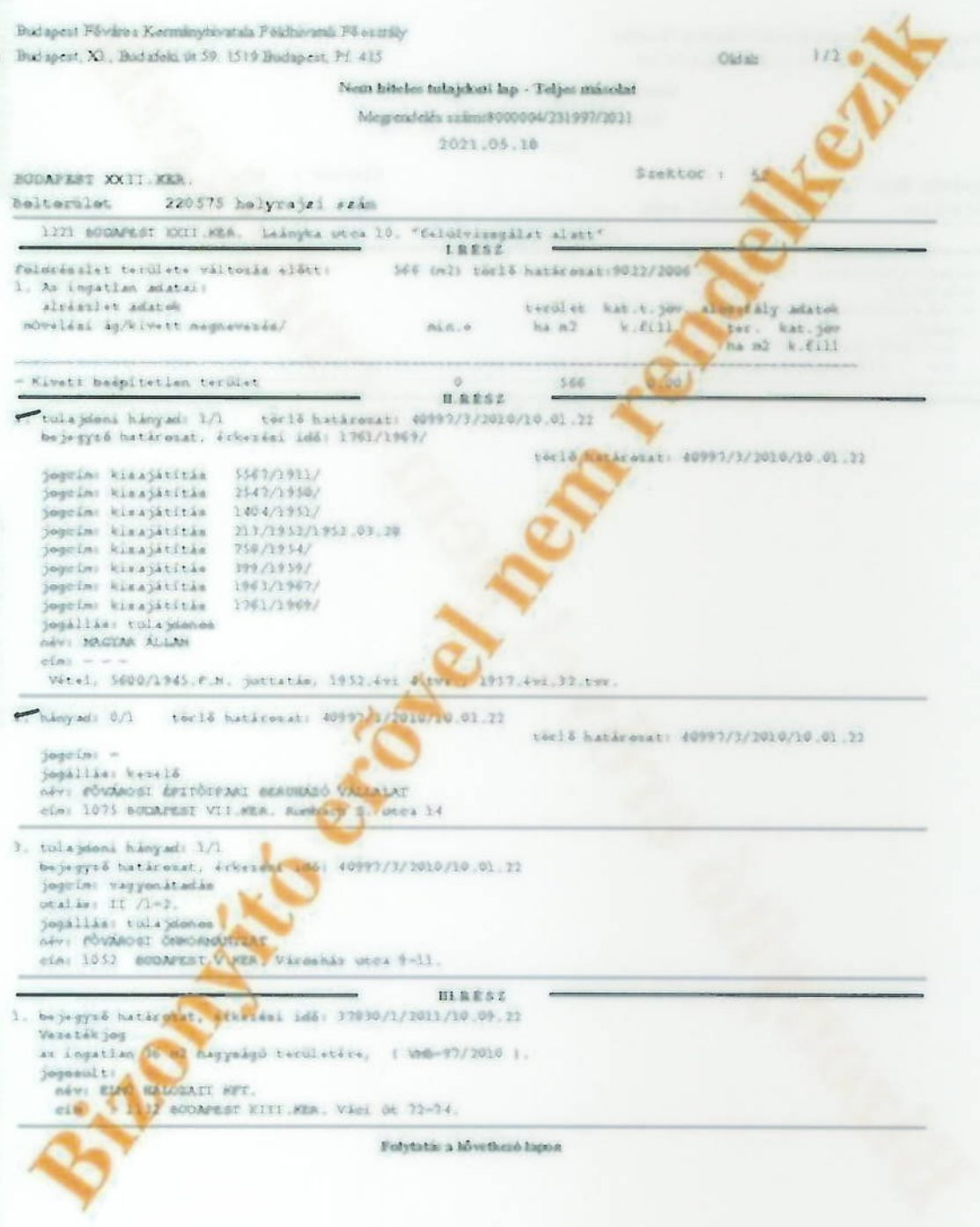
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Tulajdoni lap, 2. oldal

Nem hiteles 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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/231997/2021  
2021.05.18

BUDAPEST XXII. KER.

Szektör: 1 52

Béltérület 220575 helyrajzi szám

Felvitató az előző lapról  
H I R E S Z

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 70304/1/2013/12.05.21  
Vezeték jog  
63 m2 területre, (7103/509/2011).  
jogosult:  
név: ELJÓ KÁLMÉNYI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

# Változási vázrajz

Geodéziai vázrajz készítő neve:  
**Rozsnyai Gábor**  
 Címe: 1112 Bp. Igmándi utca 47  
 Munka száma: 22/2021

Telépülés neve:  
**Budapest, XXII. kerület**  
 Iszony: **Béklerőd**  
 Adatszolgáltatás iratfajlagja: 7206/2523/2021

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 220575 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról Méretarány 1:1000

**T-102248**



Címkefejtékek			
Hrsz.	Psz.	Y	X
220575/1	1	649275	231834

Címkefejtékek			
Hrsz.	Psz.	Y	X
220575/2	1	649266	231832

ÉVI 11 Földmérési Évesítés  
 Pártmány: 20. Budapesti VI. 58  
 Jóváhagyva: 2021. június 10.



604600

Méretarány: 1:1000  
 Munka szám: 22/2021  
 Ábrák:

A vázrajz méretei lefelől nem alakíthatók.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szállgatói és egyéb jogok
Hrsz.	jel	mű. ága	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Hrsz.	jel	mű. ága	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK			
220575		kivett beépítetlen terület	0.0586	0.00	220575/1		kivett beépítetlen terület	0.0318	0.00	Vezeték jog 2 m <sup>2</sup> -re. VtB-97/2010. 12/1. 86223/2011.05.02. Vezeték jog 51 m <sup>2</sup> -re. K/2. 7103/85/2010. Jogtul: ELMŰ Hálózati Kft. 1134 Bp. Váci út 72-74.		
					220575/2		kivett közút	0.0047	0.00	Vezeték jog 34 m <sup>2</sup> -re. VtB-97/2010. 12/1. 86223/2011.05.02. Vezeték jog 12 m <sup>2</sup> -re. K/2. 7103/85/2010. Jogtul: ELMŰ Hálózati Kft. 1134 Bp. Váci út 72-74.		
Összesen:			0.0586	0.00				0.0586	0.00			

A változás akaratlanul megfordítható.

Digitalisan aláírta:  
**Tomka Bálint**  
 Datum: 2021.07.27  
 13:49:04 +02:00

Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.) mint vezetékjogi jogosult a 220575/1 és 220575/2 (K/2) helyrajzi számú ingatlanok a 2021/2021 (XII/28) Kormányhivatali eljárási jegyzék.

Kozmáné  
**Bárdos Katalin**  
 (Közvetítő)

Budapest, 2021.06.30

RÖZSNYAI GÁBOR  
 Geodéziai Vázrajz készítő  
 Címe: 1112 Bp. Igmándi utca 47  
 Munka száma: 22/2021

A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. július 23. nap

Készítő és minősítő funkciók

Közvetítő száma: 8241  
 Regisztrációs sz.: 2334/2020



Záradék helye  
 az irat mellé

## Fényképek



Leányka utca



Leányka utca



Demjén István utca

A templom előtti kert és parkosított terület



telek



telek



telek

