

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 m²-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

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 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
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	9
4.1 Piaci összehasonlító módszer	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12
MELLÉKLETEK.....	
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 m²-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 ² Értékelt: 519 m ²
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:	5 300 000 Ft + áfa azaz ötmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke az 519 m ² telekrész területre vetítve, kerekítve:	10 200 Ft/m² + áfa azaz tízezer-kétszáz forint/m ² + 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 m²-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 m² nagyságú (a csatolt T-102248 változási vázrajz szerint kialakuló, 220575/2 helyrajzi számú) területrész Köu-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 m² 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 Főváros Vagyongazdálkodási 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-értékcseklési 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.

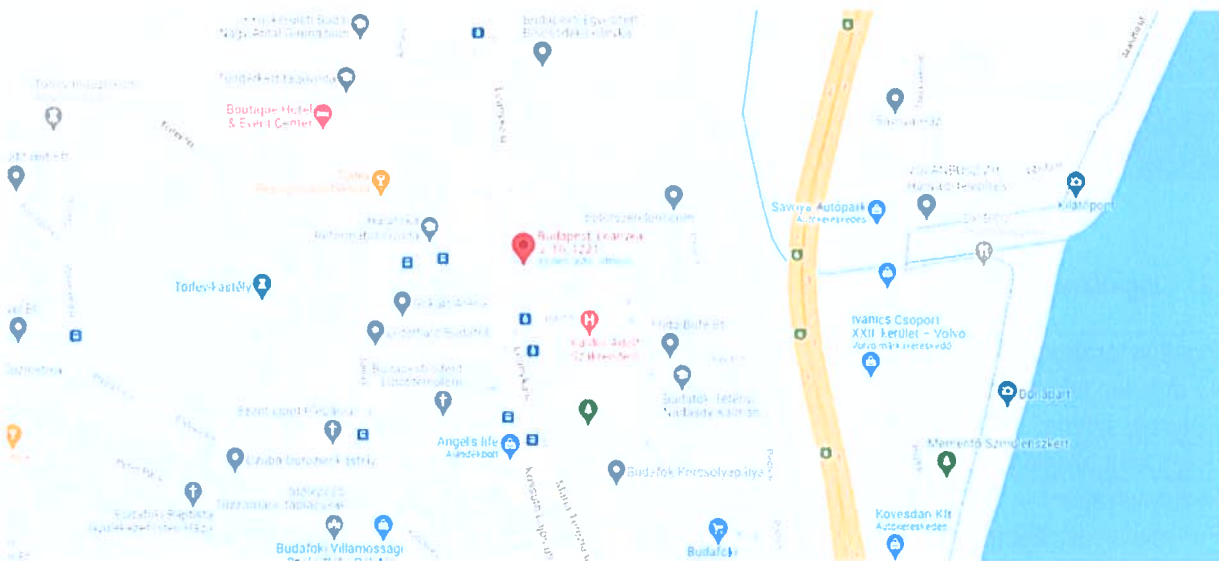
Helyszíni szemle:

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 terület. 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 erdősségével természetvédelmi terület.



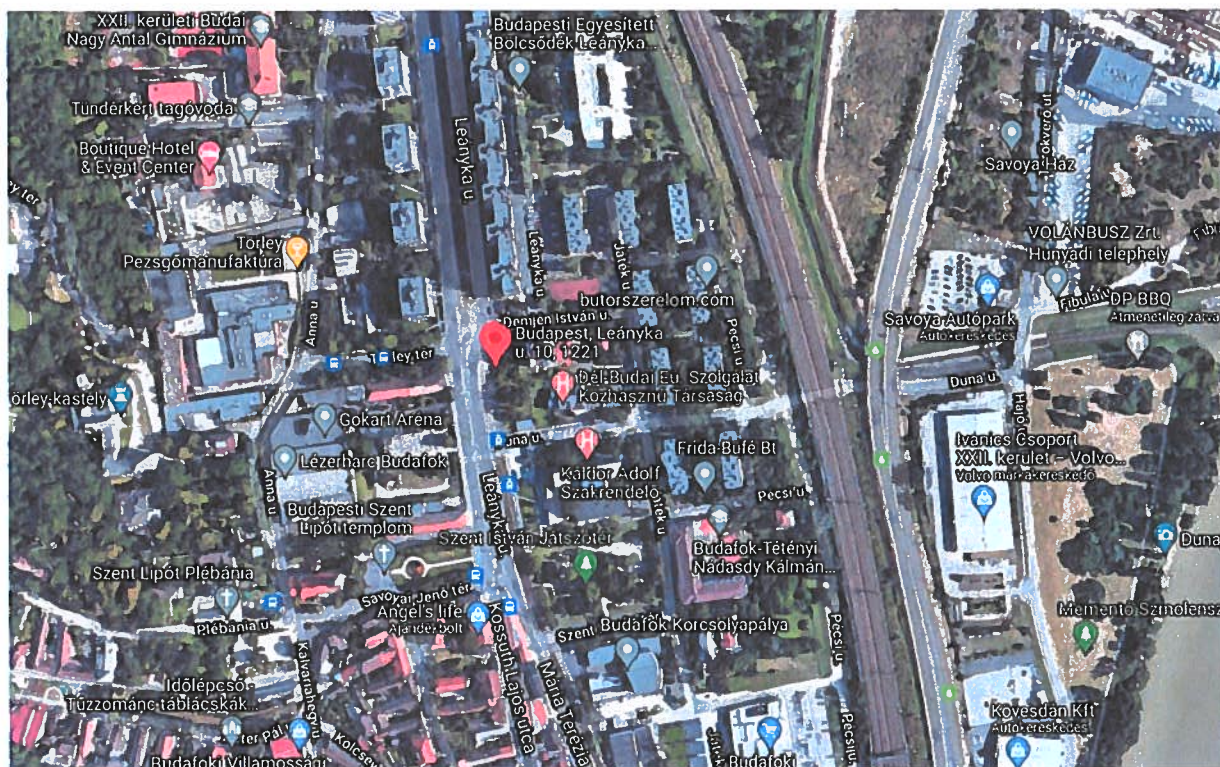
A kerületen áthalad a 6. sz. főútvonal, az M0 és a 7. sz. (régibalaton) országút. Keleti oldalán húzódik a Dunántúlra vezető 30a és 40a számú vasútvonal. Közösségi közlekedéssel a 41-es és a 47-es villamossal, illetve néhány buszjárat (13, 13A, 33, 58, 101B, 101E, 113A, 114, 133E, 138, 141, 150, 213, 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.

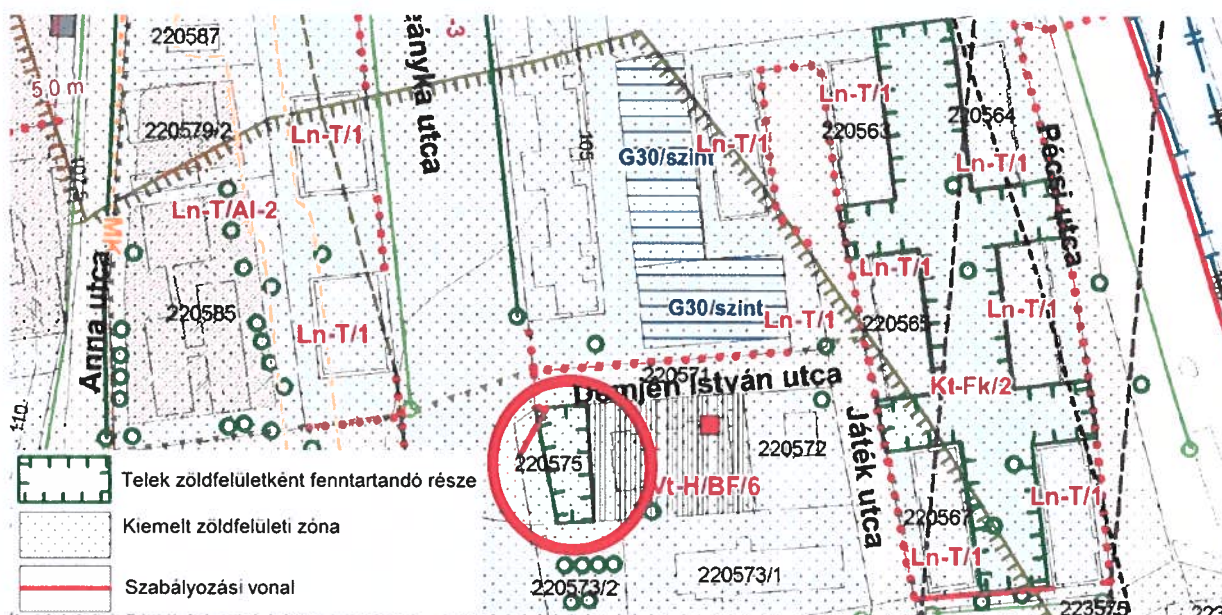
A környék infrastruktúráis ellátottsága jó, a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, élelmiszerüzlet, háziorvosi rendelő, iskola, óvoda, művelődési ház, posta az ingatlan közelében elérhetőek.



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 ²	Értékelt: 519 m ² (T-102248 változási vázrajz szerint kialakuló, 220575/1 helyrajzi számú telek)
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	VezetékJog – jogosult ELMŰ Hálózati Kft.	

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



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek kiakadályozható legkisebb területe (m ²)	Telek kiakadályozható legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szünteretületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szünteretületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Beépített magasság (E = épület, P = párkány) 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	/BFI/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
kerületen belüli elhelyezkedés	- KÉSZ szerint a telekrész zöldfelületként fenntartandó és kiemelt zöldfelületi zóna - a megengedett minimális telekméretnél (600 m²) kisebb
lehetőségek	veszélyek
értékesítés	önállóan nem beépíthető és hasznosítható

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 (bérlet) 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-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
 - 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 bérlóre 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 újrateremtésének költségeit kell előírni, 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.
- 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 m²-es részének forgalmi értékét az ingatlan esetleges értékesítése miatt.

Az ingatlanrész forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg. Az ingatlanrészt 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, Vt-H/BF/6 övezeti besorolású 519 m² 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.	
Ingatlan címe	Budapest XXII. ker., Leányka utca 10.	Budapest XXII. kerület, Alkotmány utca 12	Budapest XXII. kerület, Gennai utca 10-12	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/23127858	https://ingatlan.com/32069717	https://ingatlan.com/32629194
Ingatlan típusa	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		28 000 000	135 000 000	51 900 000
Nettó kínálati ár (Ft)		22 047 244	106 299 213	40 866 142
Kínálati miatti korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	19 842 520	95 669 291	36 779 528
Telekterület (m ²)	519	719	2 853	892
Fajlagos ár (Ft/m ²)		27 597	33 533	41 233
Beépíthetőség	45%	20%	20%	15%
Szintter. mutató (m ² /m ²) - általános	2,0	0,4	0,4	0,4
Szöveges leírás	220575 helyrajzi számú, VI-H/BF/6 övezeti besorolású telek	221406/3 helyrajzi számú, Lke-2/BF/5 kertvárosias, laza beépítésű lakóterület övezeti besorolású telek, víz és villany ellátottsággal	220861/2 helyrajzi számú, Lke-3/BF/1 kertvárosias, szűttelérkékeny, hegyvidéki lakóterület övezeti besorolású, közművesítetlen telek	221111 helyrajzi számú, Lke-2/BF/2 kertvárosias laza beépítésű lakóterület övezeti besorolású telek, víz, villany és gáz ellátottsággal
Értékmódosító tényezők				
Környületen belüli elhelyezkedés	Budafok	hasonló (Budafok)	hasonló (Budafok)	hasonló (Budafok)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépítési paraméterek	45%, 2	kedvezőtlenebb (kisebb)	kedvezőtlenebb (kisebb)	kedvezőtlenebb (kisebb)
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú, sík felszínű	hasonló (szabályos alakú, sík felszínű)	kedvezőtlenebb (szabálytalan alakú, lejtős felszínű)	kedvezőtlenebb (szabálytalan alakú, lejtős felszínű)
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Telek területe (m ²)	519	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	10%	5%
Közfürdői kapcsolat	utccal határos - saroktelek	kedvezőtlenebb (utccal határos - közbenső telek)	kedvezőtlenebb (utccal határos - közbenső telek)	kedvezőtlenebb (utccal határos - közbenső telek)
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	nincs	kedvezőbb (víz, villany)	hasonló (közmuellátottság)	kedvezőbb (víz, villany, gáz)
Korrekció mértéke		-5%	0%	-10%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	kien áll jelentőségű helyi központi terület építési övezet - VI-H/BF/6	hasonló (kertvárosias, laza beépítésű lakóterület - Lke-2/BF/5)	hasonló (kertvárosias, szűttelérkékeny hegyvidéki lakóterület építési övezet - Lke-3/BF/1)	hasonló (kertvárosias laza beépítésű lakóterület - Lke-2/BF/2)
Korrekció		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	30%	15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		40 916	31 737	43 593
Telekterület értéke (Ft)	21 235 280	fajlagos ár x telekterület		
az értékelt telekterülettel fenntartandó, önállóan nem beépíthető és hasznosítható (min telekterület 600 m ²)		-75%		
A telekterület nettó forgalmi értéke, kerekítve (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 m²-es részének értékelését. Az ingatlanrész végső forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

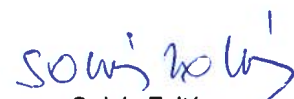
Az ingatlanrész forgalmi értéke , kerekítve:	5 300 000 Ft + áfa azaz ötmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke az 519 m ² telekrész területre vetítve, kerekítve:	10 200 Ft/m² + áfa azaz tízezer-kétszáz forint/m ² + áfa

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 Vagyontisztelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Sohár Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő

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


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és 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 vagyonerőtelkelő 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 vagyonerőtelkelés 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

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 vagyonértékelésben 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. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési

Megnevezés szám: 8000004/231977/2021

2021.09.18

Sektor : 52

BUDAPEST XXII. KER.

Beltérület: 220575 helyrajzi azár

1221 BUDAPEST XXII KER Leányka utca 10 "felölvaszgat alatt"

I RESZ

Földvezetési területi változás előtt: 566 m2 terület határozat: 4002/2006

1. Az ingatlan adatai:

alvezetési adatai:

vezetési aj/kivett megnevezés/

min o

terület

ha m2

kat t jog

k fill

alvezetési adatai:

kat jog

ha m2 k fill

- Kivett beépítetlen terület

U

566

II RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 40997/3/2010/10 01 22

bejegyző határozat, érkezési idő: 1761/1969/

terület határozat: 40997/3/2010/10 01 22

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogcím: kivájtatás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ALLAM

cím: - - -

Vétel: 5600/1945 F.M. juttatás, 1952 évi 4. törv. 1957 évi 32. törv.

1. hányad: 0/1 terület határozat: 40997/3/2010/10 01 22

terület határozat: 40997/3/2010/10 01 22

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPESTI ÉPÍTŐIPARI KÖZHASZNÓ VÁLLALAT

cím: 1075 BUDAPEST VII KER. Rumbach S. utca 14

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40997/3/2010/10 01 22

jogcím: vagyonátadás

utalás: II /1-2

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI ÉPÍTŐIPARI KÖZHASZNÓ VÁLLALAT

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

III RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 17310/1/2011/10 09 22

Vezeték jog

az ingatlan 10 m2 hányados területére, (17310/1/2011/10 09 22)

jogállás:

név: FIAK KALÁZATI KFT

cím: 1112 BUDAPEST XIII KER. Vári út 72-74

Polytár: 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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoku út 50-1519 Budapest, 11415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:80000004/231999/2021

2021.05.18

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 52

Földterület: 220575 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

2 bejegyző határozat, érkezési idő: 70304/1/2013/22.05.21

Vezetek jog

63 m² területre, (7103/589/2011)

jóváhagyott

név: ELNÖ HADÓDATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váró 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

Változási vázrajz

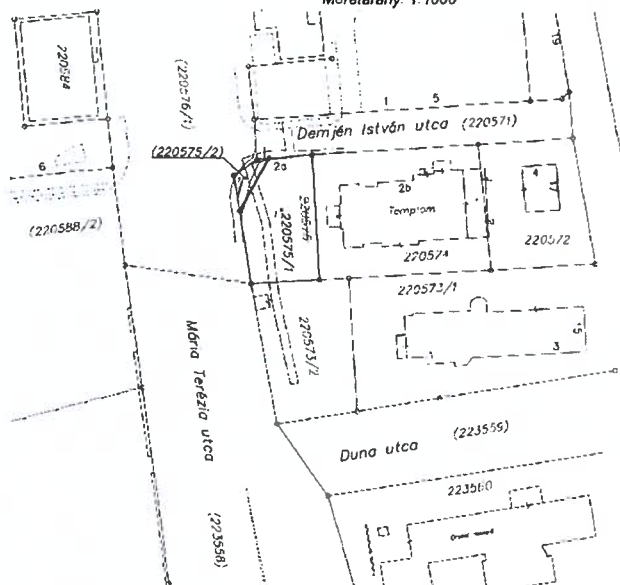
Geodéziai vállalkozó neve
Rozsnyai Gábor
Címe 1112 Bp. Igmándi utca 47
Munka száma 22/2021

Település neve
Budapest, XXII. kerület
Fekvés: **belterület**
Adatszolgáltatás iktatószáma 7206/2523/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 220575 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:1000

T-102248



Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
220575/1	1	649275	231821

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
(220575/2)	1	649266	231832

BKFI Földhivatali Főosztály
Budapest XII. Budapesti út 56
Datum: 2021. Július 05



10519070/0000021 **604600**

Iktatószám: 7206/2523/2021
Művelet: földrajzi
Alírány:

A vázrajz méretei levételre nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	mű. o.	ha m²			jel	műv. ága	mű. o.	ha m²		
220575		kivett beépítetlen terület		0.0566	0.00	220575/1		kivett beépítetlen terület		0.0519	0.00	Vezeték jog 2 m²-re. VMB-97/2010 III/1. 86223/2011.05.02 Vezeték jog 51 m²-re III/2. 7103/569/2010 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft, 1134 Bp. Váci út 72-74.
						(220575/2)		kivett közút		0.0047	0.00	Vezeték jog 34 m²-re. VMB-97/2010 III/1. 86223/2011.05.02 Vezeték jog 12 m²-re III/2. 7103/569/2010 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft, 1134 Bp. Váci út 72-74.
Összesen				0.0566	0.00					0.0566	0.00	

A változás adatainak megfellelően történt

Digitálisan aláírta:

Tomka Bálint
Dátum: 2021.07.27
13:49:04 +02'00'

Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)
mint vezetékgig jogosult
a 384/2016 (XII. 2.) Korm.r. szerint hozzájárul
a 382/2007 (XII. 23.) Korm.r. szerint ellenjegyz

Kozmáné
Bárdos
Katalin

Digitálisan aláírta
Kozmáné Bárdos
Katalin
Dátum: 2021.07.23
13:29:55 +02'00'

Budapest, 2021.06.30

ROZSNYAI GÁBOR
vállalkozó, földmérő mérnök
1112 Bp. Igmándi u. 47
T: 307 7182-51, 06 20 398 3096
E: rozsnai.gabor@protonmail.hu

Készítő és minőségét tanúsító:

1000mérő ig száma: 6241
ing rend min sz: 2384/2020

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. július 20. nap



Záradékoló

ing rend min száma:

Fényképek



Leányka utca



Leányka utca



Demjén István utca

A templom előtti kert és parkosított terület



telek



telek



telek

