



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1181 Budapest, Kondor Béla stny. / Barta Lajos
u. sarok
sz. alatti ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek
T

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Somkuti Márton
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2022.03.29
Az értékelés dátuma:	2022.03.29
A megbízás hivatkozási száma:	-

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Piaci érték meghatározása döntés előkészítéshez (telek elméleti értékének megállapítása)

első értékelés		aktualizálás	X	egyéb:
----------------	--	--------------	---	--------

Üzletfél: BFVK Zrt.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	Kivett üzletház, udvar
Az értékelte ingatlanrész természetbeli funkciója:	Üzletsor
Az ingatlan természetbeni címe	1181 Budapest, Kondor Béla stny. / Barta Lajos u. sarok
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1180 Budapest, belterület, "címkézés alatt"
Helyrajzi száma	151126/56
Tulajdoni lap szerinti telek terület	3 000 m ²

Forgalmi érték - telek elméleti értéke

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	229 800 000 Ft + áfa
Egyeztetett (végső) piaci érték :	229 800 000 Ft + áfa

Mellékletek

1. Fotók, térképek	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképmásolat	X
4. Szabályozási terv	X
5. Egyéb	
6. Egyéb	
7. Egyéb	
8. Egyéb	
9. Egyéb	



[Handwritten signature]

Az értékelés elektronikus példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1181 Budapest, Kondor Béla stny. / Barta Lajos u. sarok
Helyrajzi száma:	151126/56
Tulajdoni lap szerint terület (m ²):	3 000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 48 és 40 m2 területre.
Bérlő:	üzlethelyiségek vélhetőleg béreltek
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	N/A
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakó, üzleti ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, Havannatelep, Kondor Béla sétány
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna, gáz
Hasznosítás jelenlegi formája:	Kereskedelmi, intézmény
Legcélszerűbb hasznosítás:	Kereskedelmi, intézmény
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	

Rövid, szöveges ismertető

Budapest XVIII. kerülete 1950. január 1-jén alakult két fő részből, Pestszentlőrincből (németül Sankt Lorenz) és Pestszentimréből (németül Sankt Emmerick). A kerület állandó lakosainak száma 95 257 fő (2001), népsűrűsége 2467,2 fő/km² (2001), a két kerületrész közti lakosság aránya: Pestszentlőrinc 79%, Pestszentimre 21%. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családházias beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel. A kerület területén található a Liszt Ferenc repülőtér, a főváros nemzetközi repülőtere, valamint az Országos Meteorológiai Szolgálat Központi Előrejelzője és a Központi Légekörfizikai Intézet is. A XVIII. kerület legnagyobb kiterjedése észak-déli és kelet-nyugati irányban egyaránt 8–8 kilométer, területe 38,61 km². Tárgyi ingatlan a kerület DNy-i részén, a Havanna lakótelepen, a Barta Lajos utcáról nyíló Kondor Béla sétány és Csontváry Kosztka Tivadar utcák közötti részen található. Tömegközlekedési kapcsolatot az autóbusz jelenti. Környezetében telepszerű tízemeletes panelházak, közöttük kereskedelmi egységek, oktatási- és kulturális intézmények, templom, ill. közpark van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő: az alapellátást biztosító intézmények és szolgáltatók helyben elérhetőek. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a 2022. március 3-án tartott Képviselő-testületi ülésén megalkotta a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.9.) számú önkormányzati rendeletét (KÉSZ). A KÉSZ a kihirdetését követő 30. napon, azaz április 8-án lép hatályba. Az értékelés során az új KÉSZ adatait vettük figyelembe. Ezek alapján az ingatlan a Vi-3/KER építési övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó részletes leírás a szakvélemény mellékletét képezi. **Az értékelés során, megbízó kérésére, egy elméleti állapotból indultunk ki, és kizárólag a telek értékét vizsgáltuk. A helyi építési szabályzatban az adott övezetre megjelölt beépíthetőségi paraméterek függvényében a telek került értékelésre úgy, hogy a meglévő felépítmény korlátozó hatása figyelembevételre került. Utóbbi hatást az ún. "beépítettség" soron vettük figyelembe, a korrekció mértékének meghatározása során vizsgáltuk, milyen összegből lenne elbontható a meglévő épület, így téve az övezeti paraméterek mentén fejlesztésre alkalmassá a telket.** A telek beépíthetősége 50%, max. építménymagasság 10m, szintterületi mutató vonatkozó értéke 1,5 m²/m² (általános). Lakó funkció nem engedélyezett.

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	1181 Budapest, Kondor Béla stny. / Barta Lajos u. sarok	Budapest XIX. Kispest, főút mentén	Budapest XX. Attila u. 38.	Budapest XIX. Kossuth tér	
Leírás	Vi-3/KER övezet 50% beépíthetőség, sz.t. 1,5m2/m2, ép.mag. 10m	Vi-2-XIX-10 övezet 60% beépíthetőség, sz.t. 3,0m2/m2, ép.mag. 15m. Hasonló bontandó épülettel.	Vi-2/L-Z4 övezet 45% beépíthetőség, sz.t. 2,0m2/m2, ép.mag. 15m	Vt-H-XIX/2 övezet 75% beépíthetőség, sz.t. 3,0m2/m2, ép.mag. 25m. Kisebb bonatndó épülettel.	
Közművesítettség	szilárd burkolatú úton	összközműves	összközműves	összközműves	
Méret (m ²)	3 000	1 880	2 162	2 600	
Ár / Kínálati ár (Ft)		250 000 000	273 700 000	380 000 000	
Fajlagos érték (Ft/m ²)		132 979	126 596	146 154	
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		119 681	113 936	131 538	
Adatforrás időpontja		2022.03 hirdetés	2022.03 hirdetés	2022.03 hirdetés	
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret		-10%	-10%	-5%	
Beépíthetőség		-20%	-10%	-25%	
Beépítettség*		-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Bontási költségek		10%		5%	
Fekvés	3 oldalról közterülettel határos	5%	5%	5%	
Elhelyezkedés		-10%	-5%	-15%	
Megközelíthetőség					
Domborzat és lejtésviszonyok					
Infrastruktúra					
Esztétikai benyomás					
Környezeti szennyezettség					
Meglévő közművek					
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások					
Hasznosíthatóság					
Összes módosítás**		-35%	-30%	-45%	
Módosított alapár	76 631	77 793	79 755	72 346	
Súlyozás		33%	33%	34%	
Súlyozott alapár	76 588				
A telekérték megállapítás					
TÉ=	3 000	m ² x	76 588	Ft / m ² =	229 765 471 Ft
Összesen:					229 800 000 Ft

*becsültük a meglévő felépítmény elbontásának költségét (cca. 1020m² x 40e Ft/m²)

**a vizsgált ingatlanhoz nagyban hasonlító adatok nem álltak rendelkezésre, ezért az összehasonlításához felhasznált ingatlanok tágabb kiterjesztése és az átlagnál magasabb korrekciók alkalmazása vált szükségessé

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni.

Súlyozás

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	229 800 000 Ft + áfa
--	------	----------------------

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke	229 800 000 Ft + áfa
---	-----------------------------

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelés során, megbízó kérésére, egy elméleti állapotból indultunk ki, és kizárólag a telek értékét vizsgáltuk. A helyi építési szabályzatban az adott övezetre megjelölt beépíthetőségi paraméterek függvényében a telek került értékelésre úgy, hogy a meglévő felépítmény korlátozó hatása figyelembevételre került.
2. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
3. A rendelkezésre álló tulajdoni lap nem hiteles, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
4. A megállapított érték nettó, ÁFA nélküli érték. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

FOTÓK



Üzletház



Telek



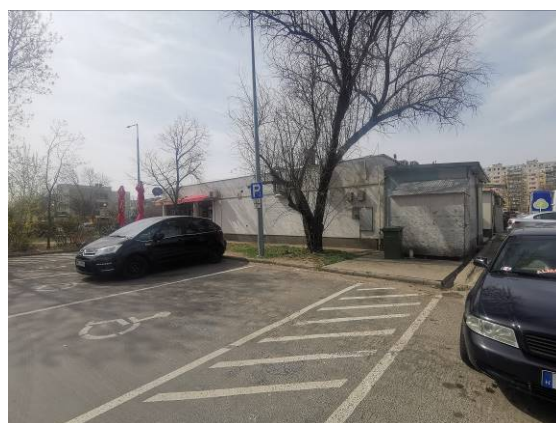
Telek



Telek és üzletház

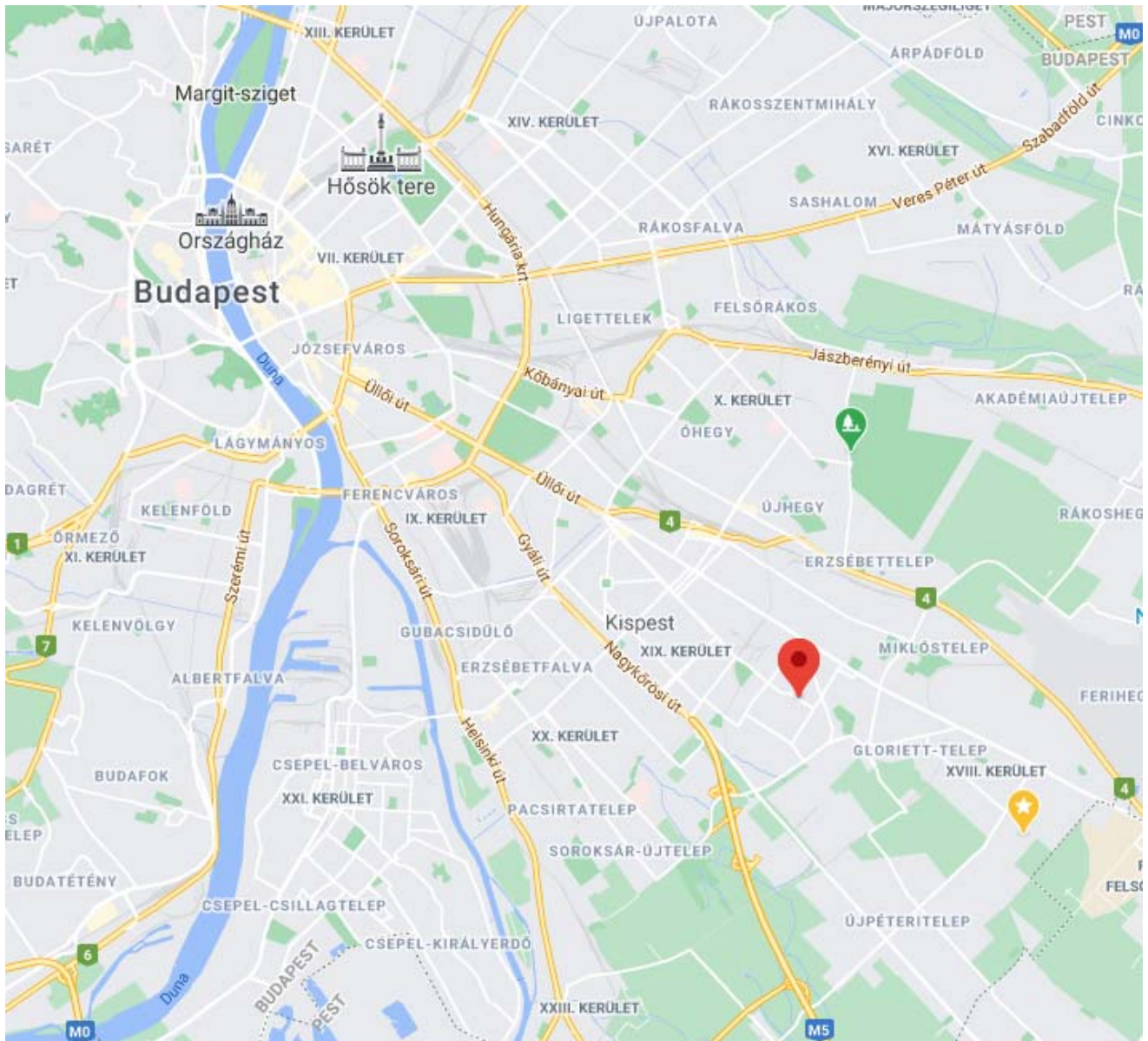


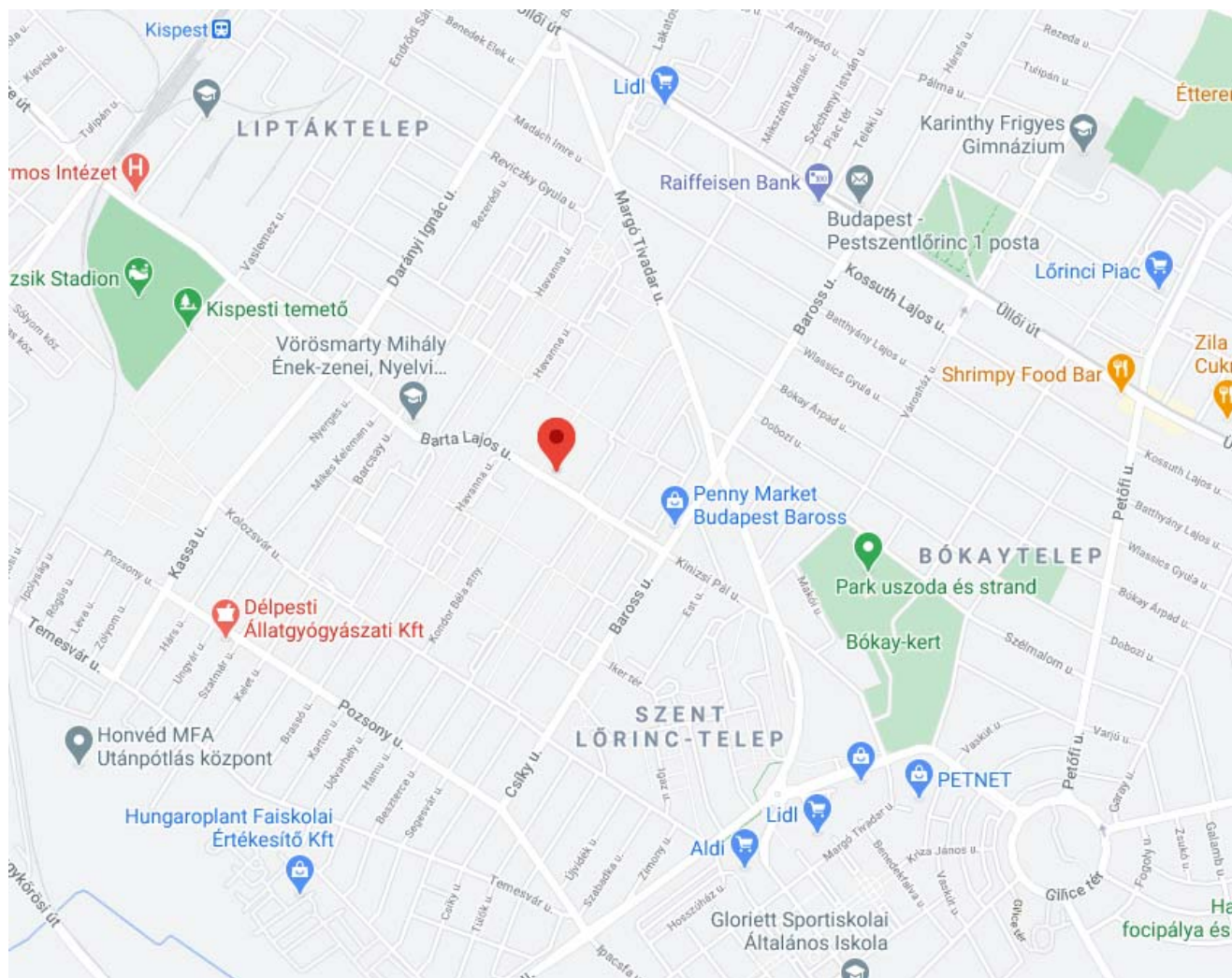
Telek

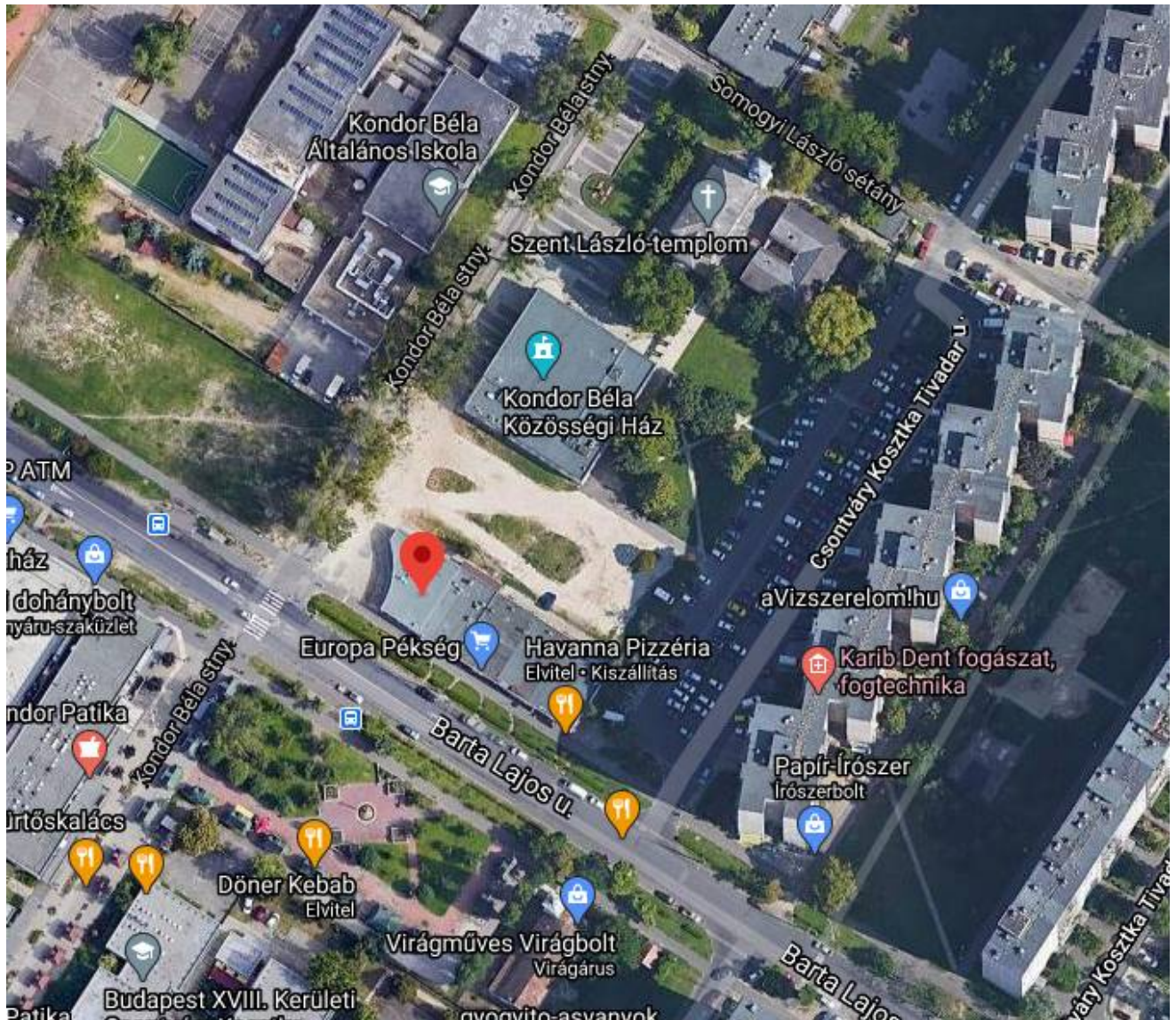


Üzletház

Térkép







KÉSZ részlet



Vi-3		A	B	C		D	E		F	G	H		I
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)					
			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet				
1	Vi-3/KER	1000 m ²	Z	50%	50%	4,5 m	10,0 m	35%	1,5	0,25			
2	Vi-3/A1	5000 m ²	Z	30%	45 %	4,5 m	7,5 m	40%	0,5	0,25			
3	Vi-3/A2	1000 m ²	Z	50%	50%	7,0 m	12,5 m	35%	1,4	0,25			
4	Vi-3/A3	5000 m ²	Z	30%	45 %	4,5 m	7,5 m	40%	0,25	0,25			
5	Vi-3/A4	1000 m ²	Z	50%	50%	5,0 m	10,5 m	35 %	0,75	0,25			
6	Vi-3/B1	15000 m ²	SZ	10%	25%	–	12,5 m	70 %	0,2	0,25			
7	Vi-3/B2	5000 m ²	SZ	15%	25%	–	12,5 m	50%	0,3	0,25			
8	Vi-3/B3	3000 m ²	SZ	15%	25%	–	12,5 m	50%	0,45	0,25			
9	Vi-3/K	500 m ²	K	K	K	K	K	K	K	–			

XIII. Fejezet
Vegyes területek: intézményi terület
31. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

40. § (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, az intézményi területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási,
- c) szociális és egészségügyi,
- d) hitéleti,
- e) kereskedelmi és szolgáltató,
- f) szálláshely-szolgáltató,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- h) kulturális, közösségi szórakoztató,
- i) iroda,
- j) parkolóház,
- k) sport,
- l) lakó.

(2) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek –:

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
- b) önálló ipari, nagykereskedelmi funkciójú rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- d) üzemanyagtöltő állomás

nem létesíthető, meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Az övezetek területén – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – melléképítmények közül

- a) közmű - becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály - tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú általános szintterületi mutató értékű (szmá) épület nem létesíthető.

(5) Az övezetekben – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az általános szintterületi mutató érték (szmá)

- a) 1000 m²-t meg nem haladó méretű telek esetében minden teljes 150 m² -e után egy,
- b) 1000 m²-t meghaladó méretű telek esetében minden teljes 100 m² -e után egy

lakórendeltetés helyezhető el. Az összes rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakásszámot.

(6) Az övezetekben főútvonalak és KÖu övezetek mentén, az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetők el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

(7) Ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott az építési vonal legalább 50 %-án épület homlokzatnak kell állnia.

(8) Telekalakításnál – az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában – a telekszélességnek legalább 14 méternek kell lennie.

(9) Az övezetekben eltérő előírás hiányában közösségi funkciójú épület előkert nélkül is elhelyezhető.

33. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területek (Vi-3)

42. § (1) A Vi-3/KER építési övezetben:

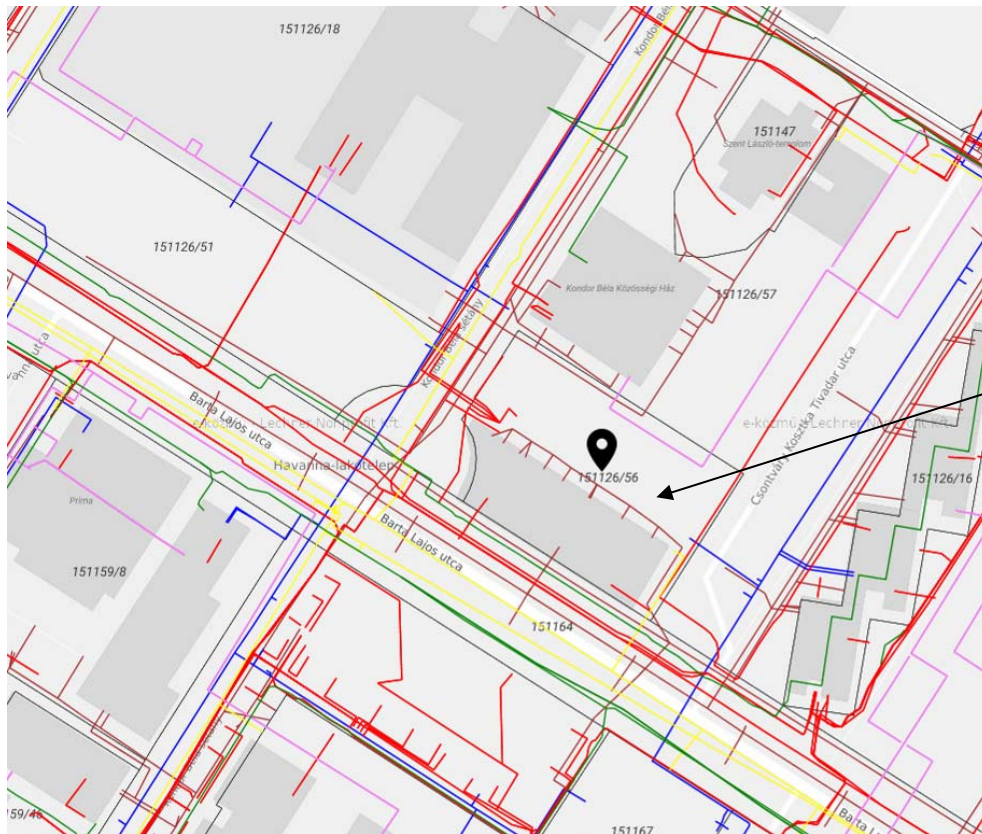
a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási, nevelési, oktatási, szociális, művelődési, kulturális, egészségügyi, hitéleti és sport funkciójú, valamint gépjármű tárolására szolgáló épület helyezhető el;

b) szolgálati lakás és szociális lakás kivételével új lakóépület vagy lakó rendeltetés nem alakítható ki;

c) a járműtárolás célját szolgáló önálló építmény kizárólag több járműtároló egységet magába foglalóan, zöldtetővel létesíthető,

d) az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter lehet.

E-közmű térkép



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

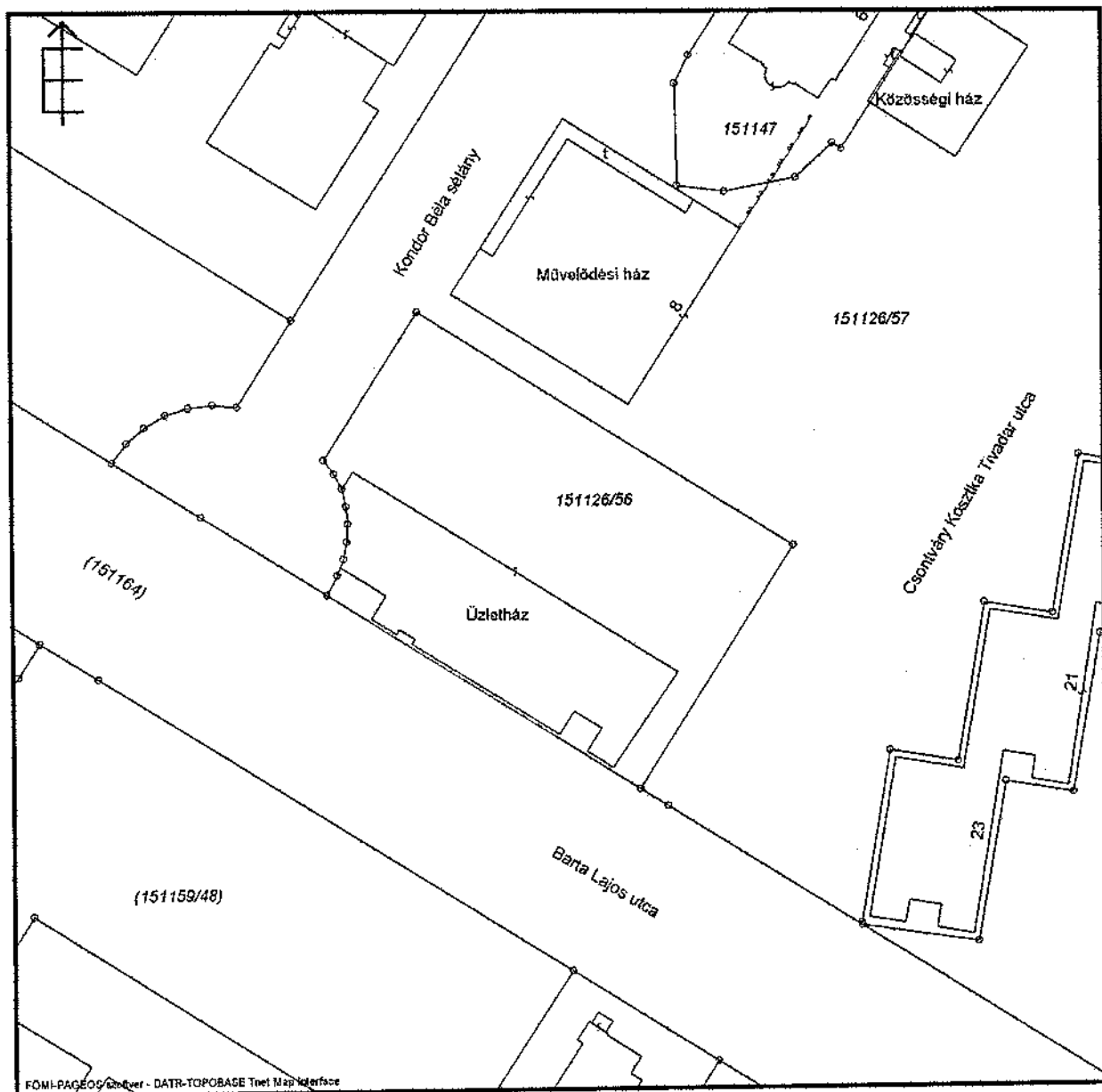
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.04 14:25:03

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 151126/56

Megrendelés szám: 9000/4745/2019

Méretarány: 1 : 1000



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