

Az értékelés azonosítója: B24Ú166

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú és az Öv u.126., 31267/122 hrsz.-ú ingatlan cserélendő telekrészeiről, valamint a XIV. ker Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m² és 105 m² területű telekrészeiről

Budapest, 2024. július 23.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 21 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	5
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	5
2. AZ INGATLANOK RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az értékelt ingatlanrészek ismertetése.....	7
2.4 SWOT analízis.....	12
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	12
4. ÉRTÉKELÉS.....	15
4.1 Az ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározása.....	15
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	19
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	20
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lapok.....	
Térképmásolat.....	
Változási vázrajz.....	
Közműtérkép.....	
Ingatlanokat érintő védettségek.....	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 009 m², 917 m² és 105 m² területű telekrészeinek, valamint a **Budapest XIV. ker. Öv u. 126. szám alatti, 312676/122 hrsz.-ú** kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan 1 009 m² nagyságú telekrészeinek piaci forgalmi érték meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrészek értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2024.07.23.
Az értékelés célja:	Pöstyén u.2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1009 m ² -es, valamint az Öv u.126., 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1009 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi érték megállapítása az ingatlanrészek cseréje céljából. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m ² és 105 m ² területű telekrészeinek piaci forgalmi értékének megállapítása, a telekrészek 31268/133 hrsz.-ú ingatlanhoz történő hozzászabályozása céljából.
Helyszíni szemle időpontja:	2024.07.22.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer

Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

– Budapest XIV. ker., belterület 31267/113 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest, XIV. ker. Öv utca 124. "felülvizsgálat alatt" 1141 Budapest, XIV. ker Pöstyén utca 2-4. "felülvizsgálat alatt"
Az ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest, XIV. ker Pöstyén utca 2-4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/113
Telek területe:	Teljes: 5 456 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlan:	Az ingatlan Öv u. és Pöstyén u. sarka felőli, 1 009 m ² területű telekrésze, valamint a 31268/133 hrsz.-ú közterülethez leszabályozásra kerülő 917 m ² és 105 m ² nagyságú telekrészei.

– Budapest XIV. ker., belterület 31267/122 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett csonkatelek
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest, XIV. ker. Öv utca 126.
Az ingatlan természetbeni címe:	1147 Budapest, XIV. ker. Öv utca 126
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/122
Telek területe:	Teljes: 1 652 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest XIV. ker. Zugló Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	Az ingatlan kijelölt 1 009 m² nagyságú telekrésze.

Az értékelés megállapításai, eredménye

A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	139 000 000 Ft + áfa, azaz egyszázharminckilencmillió forint + áfa
A 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	139 000 000 Ft + áfa, azaz egyszázharminckilencmillió forint + áfa
Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke:	138 015 Ft/m ² + áfa, azaz százharmincnyolcezer-tizenöt forint/m ² + áfa
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	31 600 000 Ft + áfa, azaz harmincegymillió-hatszázézer forint + áfa
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 105 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	3 600 000 Ft + áfa, azaz hárommillió-hatszázézer forint + áfa
Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	34 500 Ft/m ² + áfa, azaz harmincnégyezer-ötszáz forint/m ² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XIV. ker., Pöstyén utca mentén lévő 31267/113, 31267/122 és 31268/133 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekredezéshez készült változási vázrajzon megjelölt telekrészek piaci forgalmi értékének megállapítása.

A telekredezés során a 31267/113 hrsz.-ú Fővárosi Önkormányzat, valamint a 31267/122 hrsz.-ú Zugló Önkormányzata tulajdonát képező telkek összevonásra, majd megosztásra kerülnek, melynek során egyenlő nagyságú telekrészek cseréje jön létre, mivel így az igényeknek megfelelő, több szempontból kedvezőbb adottságú telkek alakíthatók ki. Fenti telekalakításon kívül a Pöstyén utca folytatásában, a Németpróna utcai szakaszon történő szabályozás, a közterület 12 méterre való szélesítése is megtörténik.

A megbízás alapján az alábbi, változási vázrajzon megadott területű telekrészeket értékeltük:

- telekrészcsere kapcsán a Pöstyén u. és az Öv u. sarkánál elhelyezkedő, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 31267/113 hrsz.-ú telek **1 009 m²**-es területrészének, illetve a szomszédos, Zugló Önkormányzat tulajdonában lévő 31267/122 hrsz.-ú telek szintén **1 009 m²**-es telekrészének piaci forgalmi érték megállapítása
- a kerületi szabályozási terv alapján a 31267/113 hrsz.-ú telekből leválasztásra, valamint a 31268/133 hrsz.-ú közterületi telekhez hozzacsatolásra kerülő **917 m²** és **105 m²** nagyságú telekrészek piaci forgalmi értékének megállapítása

Budapest, 2024. július 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

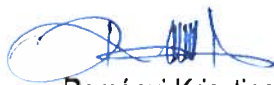


Móricz István
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

A városrészt több forgalmas út is érinti vagy áthalad rajta, mint a Fogarasi út, a Mogyoródi út, a Füredi utca, a Kerepesi út, a Thököly út, a Nagy Lajos király útja. Szintén ebben a városrészben található a Bosnyák tér, illetve Rákosrendező vasútállomás is.



Az értékelt ingatlanok / ingatlanrészek az Öv utca – Pöstyén utca sarkán fekszenek, főleg kertvárosias lakóövezetben. Az ingatlanok közvetlen szomszédságában új építésű társasházi lakópark, autókereskedés és a Hallásszerűtek Budapesti Tanintézete található.

Az ingatlanok személyautóval és BKV járatokkal is megközelíthető. Tömegközlekedéssel a Nagy Lajos királyút felől indulva a Csömöri úton közlekedő autóbuszsal, vagy a Szugló utcában közlekedő 77-es trolibuszsal közelíthetők meg az ingatlanok, a legközelebbi megállótól legalább 300 méter gyaloglással.

Az infrastruktúra kielégítőnek tekinthető, az alapellátás létesítményei 1000 m-en belül elérhetőek. Parkolás az utcán, díjmentes övezetben lehetséges.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

– Budapest XIV. ker., belterület 31267/113 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest, XIV. ker. Öv utca 124. "felülvizsgálat alatt"	
	1141 Budapest, XIV. ker. Pöstyén utca 2-4. "felülvizsgálat alatt"	
Az ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest, XIV. ker. Pöstyén utca 2-4.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/113	
Telek területe:	Teljes: 5 456 m ²	Értékelt: 2 031 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- Egyéb t-67944 ttsz-ú térrajz alapján megosztva a 31267/110; 31267/111; 31267/112; helyrajzi számú ingatlanokkal a 31267/26 helyrajzi számú ingatlant.	

	- VezetékJog 1017 m ² területre – Jogosult: ELMŰ Rt. - Bányászolgalmi jog – Jogosult: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI Kft.
Értékelt ingatlanrész:	Az ingatlan Öv u. és Pöstyén u. sarka felőli 1 009 m ² területű telekrésze, valamint a 31268/133 hrsz.-ú közterülethez leszabályozásra kerülő 917 m ² és 105 m ² nagyságú telekrészei.

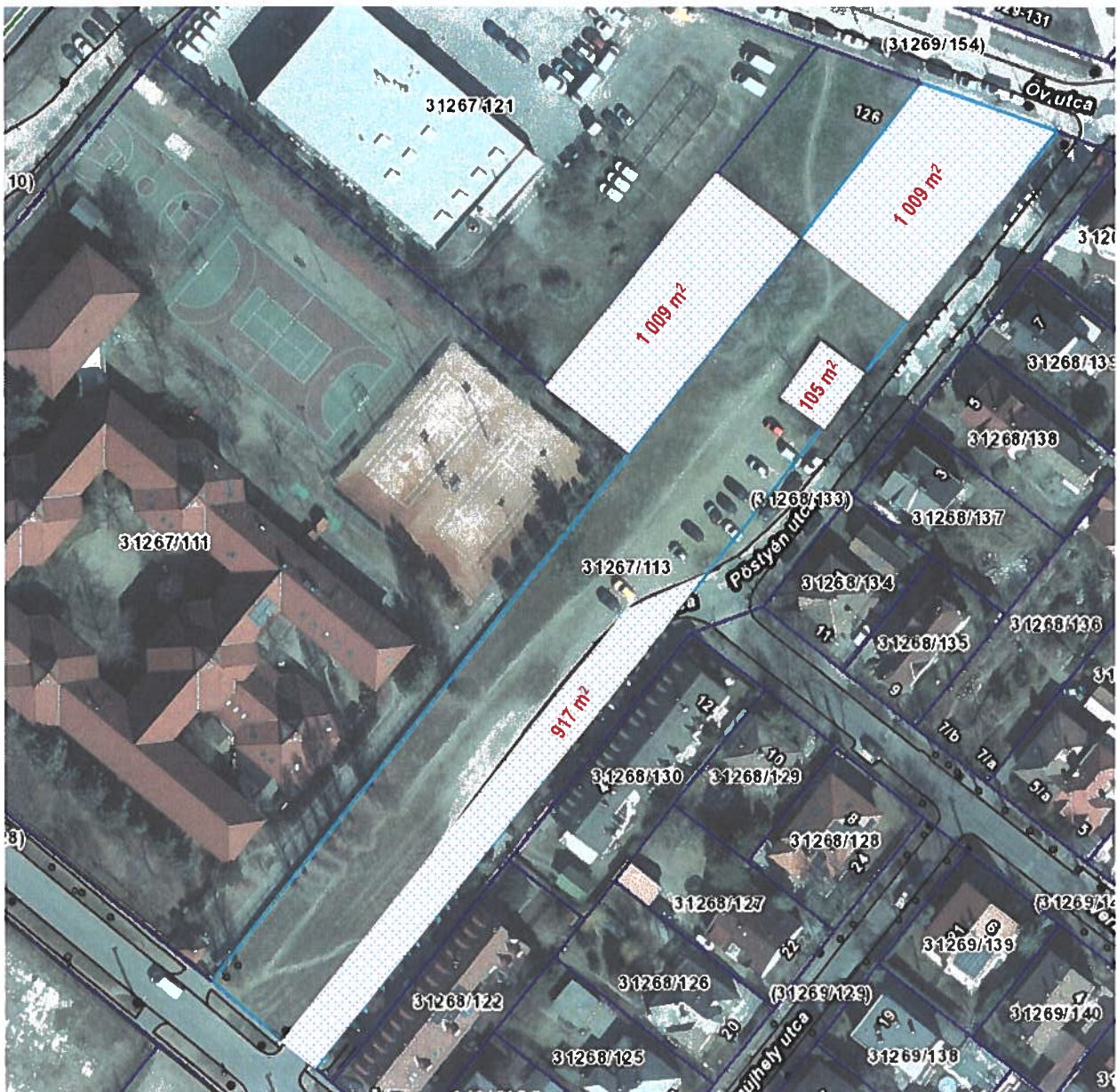
– Budapest XIV. ker., belterület 31267/122 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett csonkatelek
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 126.
Az ingatlan természetbeni címe:	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 126.
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/122
Telek területe:	Teljes: 1 652 m ² Értékelt: 1009 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest, XIV. ker. Zugló Önkormányzata; 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nem tartalmaz bejegyzést.
Értékelt ingatlanrész:	Az ingatlan kijelölt 1 009 m ² nagyságú telekrésze

2.3 Az értékelt ingatlanrészek ismertetése



Változási vázrajzrészlet a telekrészek területének feltüntetésével (a teljes vázrajzot lásd a mellékletben).



Helyrajzi szám:	31267/113
Értékelt terület:	1 009 m ² (telekalakítást követően a 31267/151 hrsz.-ú ingatlan része)
Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	közel szabályos
Domborzat, növényzet	sík, füves terület
Kerítés:	csak az utcai határon kerített, fonott drótkerítéssel
Közművek:	Elektromos hálózati vezeték a felszín alatt, rákötés nincs. Többi közmű utcáról elérhető.
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Vi-2 (intézményi) KÉSZ szerint: Vi- 2/28 (intézményi)
Egyéb:	Az ingatlanrész csere tárgyát képezi a jelenleg 31267/122 hrsz. megegyező méretű telekrészével.
Helyrajzi szám:	31267/122
Értékelt terület:	1 009 m ² (telekalakítást követően a 31267/152 hrsz.ú ingatlan része)
Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	közel szabályos

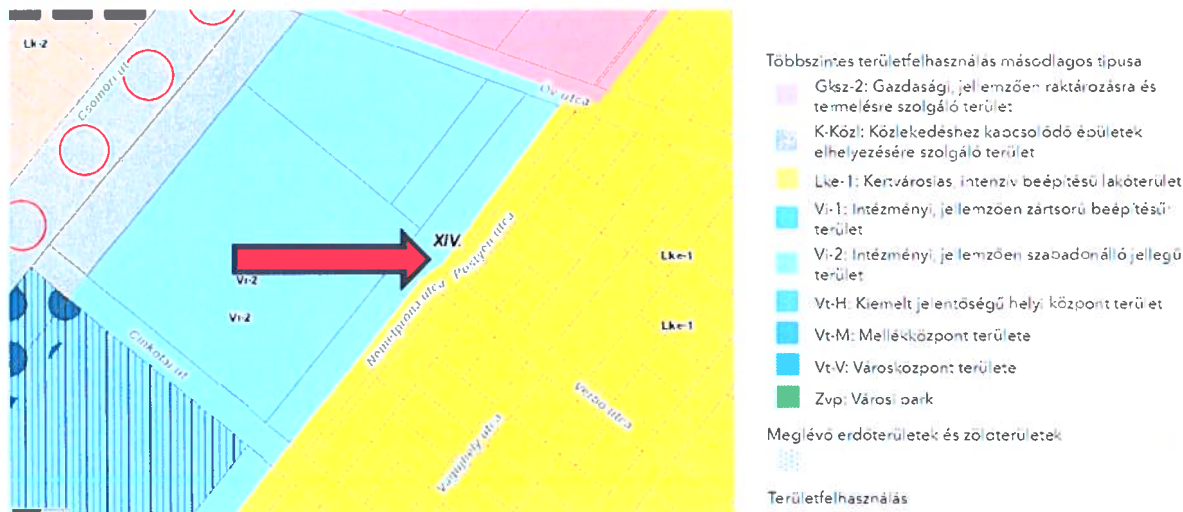
Domborzat:	sík, füves terület
Kerítés:	csak az egyik oldalhatáron kerített, betonalapú drótkerítéssel
Közművek:	nincs
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Vi-2 (intézményi) KÉSZ szerint: Vi- 2/28 (intézményi)
Egyéb:	Az ingatlanrész csere tárgyát képezi a jelenleg 31267/113 hrsz. megegyező méretű telekrészével.

Helyrajzi szám:	31267/113
Értékelt terület:	917 m² (telekalakítást követően a 31267/154 hrsz.-hez csatolva)
Beépítettség:	beépítetlen, közút funkciójú terület
Telek alakja:	hosszan elnyúló, keskeny sáv
Domborzat, burkolat:	sík, aszfaltozott közút
Kerítés:	nincs
Közművek:	a közút alatt a közműhálózat gerincvezetékei húzódnak
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Lke-1 (lakóterület) KÉSZ szerint: Kt-Kk (közlekedési terület)
Egyéb:	A telekalakítás során az ingatlanrész a 31268/113 hrsz.-ú ingatlanból leválasztásra és a 31268/133 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzácsatolásra kerül.

Helyrajzi szám:	31267/113
Értékelt terület:	105 m² (telekalakítást követően a 31267/154 hrsz.-hez csatolva)
Beépítettség:	a telekrészen a gázvezeték nyomásszabályozó állomását helyezték el
Telek alakja:	szabályos
Domborzat:	sík, részben betonozott, részben füves terület
Kerítés:	fonott drótkerítéssel körbekerített
Közművek:	gázvezeték
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Lke-1 (lakóterület) KÉSZ szerint: Kt-Kk (közlekedési terület)
Egyéb:	A telekalakítás során az ingatlanrész 31268/113 a hrsz.-ú ingatlanból leválasztásra és a 31268/133 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzácsatolásra kerül.

Ingtalanokra vonatkozó szabályozás

Fővárosi területszabályozási terv (TSZT)



Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zugló építési szabályzatáról – kivonat:

IX. Fejezet

- Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

39. Közlekedési területek**70. § (1)** Közúti közlekedési terület (KÖu) alövezetei: KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4, Kt-kk és KÖk.

(2) A KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4 övezet területén gyalogos járda építést legalább 2 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(3) A KÖu-2 övezet az I. rendű főutak területe. Az övezet a főútvonalon, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, befogadóig kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, gyorsvasúti és közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(4) A KÖu-3 övezet a II. rendű főutak területe. Az övezet a II. rendű főútvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(5) A KÖu-4 övezet a település szerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe. Az övezet a gyűjtőút, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(6)² Az I. és II. rendű főutak területén - az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével - nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

35. Intézményterület

54. § *2 (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zártkörű beépítésű terület (Vi-1) alövezetei: Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/13, Vi-1/14 és Vi-1/15.

59. § (1)¹ Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26, Vi-2/27, Vi-2/28 és Vi-2/EN.

(2) A Vi-2/13 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetésű és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű megengedett.

(3) A 424-es jelű tomb Vi-2/14 jelű építési övezetnek a területén:

a) a csatlakozó Vi-2/23 jelű építési övezettel közös telekhatár felőli homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 9,5 métert,

b) a csatlakozó Vi-2/22 jelű építési övezettel közös telekhatár felőli a Thokóly ut felé távolodva a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a szomszédos telken álló épülettől mért tavolságának a másfélszeresét az építési övezetre előírt legnagyobb beépítési magasság között.

(4) A 419-es jelű tomb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám - 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti - alapértéke: 600 m²/db.

(5) A Vi-2/15 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektomb területének részletes talajszelvényezésvizsgálata és az esetleges szennyvezés ártalmatlanítása után lehet.

*1 Beiktatta a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 17. §-a

*2 Módosította a 7/2023. (II. 27.) rendelet 4. §-a

(6) A Vi-2/16 és a Vi-2/17 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetés:

a) főként a sport, a vendéglátó vagy a nevelési, oktatási, valamint

b) a főként a kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű egészségügyi és hordó rendeltetési egység alakítható ki.

(7) Vi-2/19 jelű építési övezet területén új lakás önálló rendeltetési egység nem létesíthető, a meglévő lakások felújíthatóak, átalakíthatóak, de nem bővíthetők.

(8) A Vi-2/23, Vi-2/24 és Vi-2/26 jelű építési övezetben a Hungaria körúttal szomszédos első teleksor telkein új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(9) A Vi-2/EN jelű építési övezet területén kizárólag az energiaszolgáltatás építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetési egység alakítható ki.

(10)¹ A Vi-2/28 jelű építési övezetben

a) szociális rendeltetésű támogatott lakhatás elhelyezhető,

b) megváltozott munkaképességű személyeket ellátó szociális rendeltetések közül támogatott lakhatás önálló rendeltetési egysége után nem kell autóbusz elhelyezését biztosítani;

c) a hátsó kert legkisebb mérete 4,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 4,0 m;

d) a szabályozási terven az övezetet lehatároló közterületi telekalakítást meghatározó szabályozási vonalat irányadó szabályozási vonalnak kell tekinteni, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterület és az egyéb nem közterület elválasztó vonalait, kialakítása esetén azonban az e) pont szerint kell eljárni;

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Vi-2/28 övezeti kedvező beépíthetőségű területek • jó közúti és tömegközlekedési kapcsolatok 	<ul style="list-style-type: none"> • egyes ingatlanrészek Kt-Kk övezeti besorolásuk miatt korlátozottan hasznosíthatók
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • telekcsere és telekalakítást követően szabályozásnak megfelelő állapot és jobban hasznosítható telkek jönnek létre 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

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. 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
- 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 bérlore 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 elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci

elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- 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 újratemtésének 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 móbiliákat 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

- Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Értékelésünkben a beépítetlen telekrészek forgalmi értékeit piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

4.1 Az ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározása

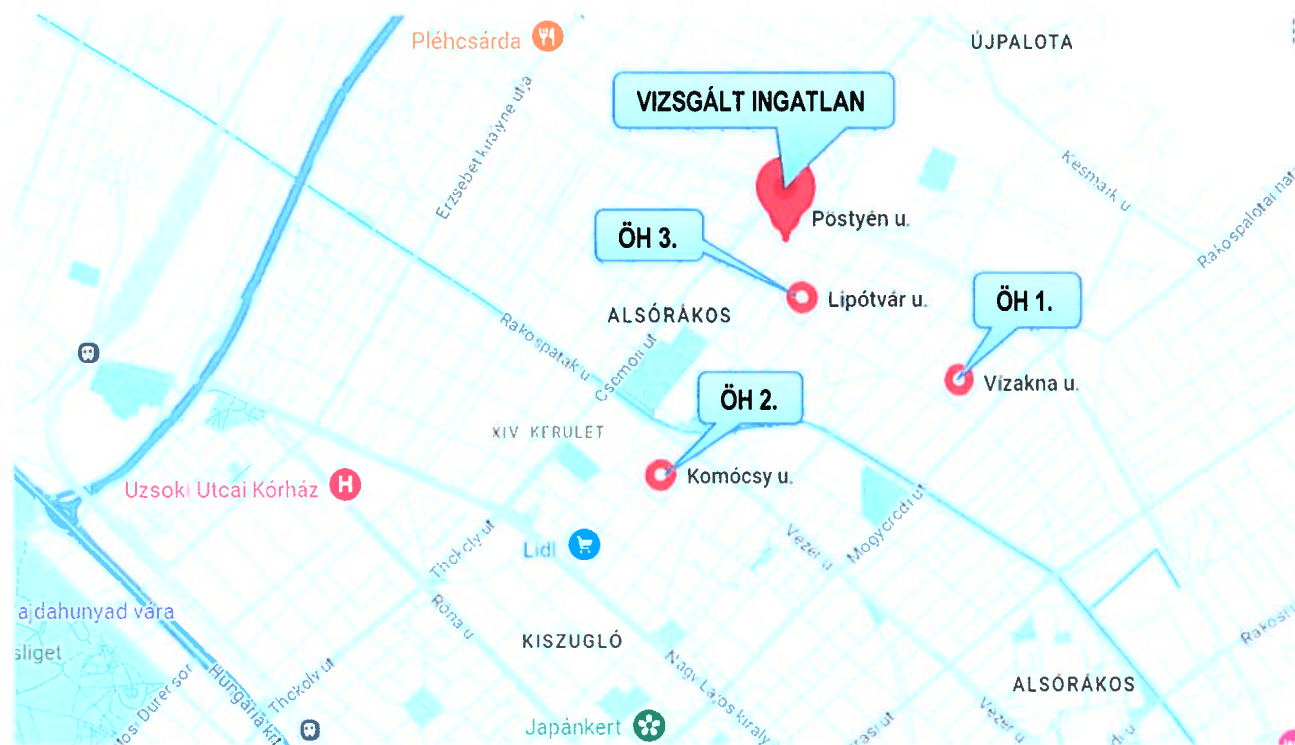
Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlanrészek forgalmi értékének megállapítására. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak a vizsgált ingatlanrészekhez. Piaci tapasztalatok, valamint szakmai mérlegelés alapján az összehasonlító adatoknál egységesen -10%-os korrekciót alkalmaztunk azok kínálati jellege miatt. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értéket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlítás során az alábbi korrekciós tényezőket vettük figyelembe: elhelyezkedés, közlekedés (megközelíthetőség), telek méret, telek alakja és domborzata, közműellátottság, övezeti besorolás, beépítési paraméterek, engedélyek, bontandó épület megléte, védelmek és egyéb korrekciós szempontok.

A korrekciókat követően kiszámítottuk a korigált fajlagos árak átlagát, mely a Vi-2/28 övezetű telekrészek fajlagos árának feleltethető meg. A szóban forgó ingatlanrészek forgalmi értékét a fajlagos ár és telek terület szorzataként határoztuk meg (1.-2. sz. táblázatok).

A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m²-es és 105 m²-es Kt-Kk, közlekedési övezeti besorolású telekrészei beépítésre nem szánt területek. Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a hasonló adottságú ingatlanok / ingatlanrészek értékét a környék építési telekárainak 25-50%-ában határozhatjuk meg. Jelen esetben szakértői mérlegelés alapján a telekrészek fajlagos árát az ingatlan beépítésre alkalmas, Vi-2/28 övezeti besorolású telekrészenek fajlagos építési telekárának 25%-ában állapítottuk meg (3.-4. sz. táblázat).

Az értékelt ingatlanrészek és az összehasonlító adatok kerületen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép kivágot szemlélteti:



1. sz. táblázat

A XIV. ker. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m ² -es telekrészének forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Budapest XIV. ker., Alsórákos Pöstyén u. 2-4., hrsz.: 31267/113	Budapest XIV. ker., Vízakna u.	Budapest XIV. ker., Komócsy u.	Budapest XIV. ker., Lipótvár u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2024. július	2024. július	2024. július
Adat forrása		https://ingatlan.com/34193967	https://ingatlan.com/34100705	https://ingatlan.com/33925456
Ingtalan típusa	beépítetlen telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		198 000 000	210 000 000	99 900 000
Nettó kínálati ár (Ft)		155 905 512	165 354 331	78 661 417
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálat korrekció mértéke: - 10%	140 314 961	148 818 898	70 795 276
Telek területe (m ²)	1 009	1 080	1 070	538
Fajlagos ár (Ft/m ²)		129 921	139 083	131 590
Szöveges leírás	A 31267/113 hrsz.-ú, 5456 m ² -es telek Öv u. és a Pöstyén u. sarkán lévő, 1009 m ² -es telekrészre. Ép. övezet: Vi-2/28. Közműrákötés nincs, de az utcában az összes közmű elérhető.	Két egymás mellett, összközműves lakóövezeti telek, bontandó házzal. Övezeti besorolás: LKe-1/1.	Utcafronti 918 m ² -es telek a mögöttele lévő 152 m ² -es telekkel együtt. Szabályos alakú lakóövezeti telek, hátsó részen lévő, bontandó épülettel. Övezeti besorolás: Lk-1/4.	Utcafronti szabályos alakú lakóövezeti telek, bontandó épülettel. Övezeti besorolás: Lke-1/2.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	XIV. ker. Alsórákos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek területe (m ²)	1009	hasonló	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Telek alakja, domborzata	közél szabályos, trapéz alakú, sík telekrész	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	az összes közmű az utcában	az összes közmű a telekre beköve	az összes közmű a telekre beköve	az összes közmű a telekre beköve
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Vi-2/28 (lakó épület nem, de lakófunkció létesíthető)	lakóövezeti, kedvezőbb (LKe-1/1)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/4)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/4)
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti előírás - beépítési paraméterek	beépíthető max.: 35%, ép. mag. 12,5, (becsült szintter. mutató: 1,4)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 6,5, (becsült szintter. mutató: 0,60)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 8,0, (becsült szintter. mutató: 0,75)	beépíthető max. 25%, ép. mag. 7,5, (becsült szintter. mutató: 0,65)
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Védelmek	régészeti lelőhely	régészeti lelőhely	nem ismert	feltehetően régészeti lelőhely
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Egyéb tényezők	nem ismert	nem ismert	szolgalmi úttal terhelt	nem ismert
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	5%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	138 015	136 417	146 037	131 590
Korrigált ár (Ft)	139 256 799			
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m²-es, telekrészének nettó forgalmi értéke, kerekítve:		139 000 000 Ft		

2. sz. táblázat

A XIV. ker. Öv u. 126. sz., 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1009 m ² -es telekrész forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XIV. ker., Alsórákos Öv u. 126., hrsz.: 31267/122	Budapest XIV. ker., Vízakna u.	Budapest XIV. ker., Komócsy u.	Budapest XIV. ker., Lipótvár u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2024. július	2024. július	2024. július
Adat forrása		https://ingatlan.com/34193967	https://ingatlan.com/34100705	https://ingatlan.com/33925456
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		198 000 000	210 000 000	99 900 000
Nettó kínálati ár (Ft)		155 905 512	165 354 331	78 661 417
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	140 314 961	148 818 898	70 795 276
Telek területe (m ²)	1 009	1 080	1 070	538
Fajlagos ár (Ft/m ²)		129 921	139 083	131 590
Szöveges leírás	Öv u. 126. sz. alatti, 31267/122 hrsz.-ú, 1652 m ² -es telek hátsó, 1009 m ² -es telekrésze, amely a Vi-2/28 építési övezetekbe esik. Közműrákötés nincs, de az utcában az összes közmű elérhető.	Két egymás mellett, összközműves lakóövezeti telek, bontandó házzal. Övezeti besorolás: LKe-1/1.	Utcafronti 918 m ² -es telek a mögötte lévő 152 m ² -es telekkel együtt. Szabályos alakú lakóövezeti telkek, hátsó részen lévő, bontandó épülettel. Övezeti besorolás: Lk-1/4.	Utcafronti szabályos alakú lakóövezeti telek, bontandó épülettel. Övezeti besorolás: Lke-1/2.
Értékmódosító tényezők				
Eihelyezkedés	XIV. ker. Alsórákos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek területe (m ²)	1009	hasonló	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Telek alakja, domborzata	közél szabályos, trapéz alakú, sík telekrész	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	az összes közmű az utcában	az összes közmű a telekre beköve	az összes közmű a telekre beköve	az összes közmű a telekre beköve
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Vi-2/28 (lakó épület nem, de lakófunkció létesíthető)	lakóövezeti, kedvezőbb (LKe-1/1)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/4)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/4)
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti előírás - beépítési paraméterek	beépíthető max.: 35%, ép. mag. 12,5, (becsült szintter. mutató: 1,4)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 6,5, (becsült szintter. mutató: 0,60)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 8,0, (becsült szintter. mutató: 0,75)	beépíthető max. 25%, ép. mag. 7,5, (becsült szintter. mutató: 0,65)
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Védelmek	régészeti lelőhely	régészeti lelőhely	nem ismert	feltehetően régészeti lelőhely
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Egyéb tényezők	nem ismert	nem ismert	szolgalmi úttal terhelt	nem ismert
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	5%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	138 015	136 417	146 037	131 590
Korrigált ár (Ft)	139 256 799	fajlagos szintterületi mutató ár * bruttó beépíthető szintterület		
A 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1009 m²-es telekrész nettó forgalmi értéke, kerekítve:			139 000 000 Ft	

3. sz. táblázat

A XIV. ker. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m²-es, közlekedési övezetben lévő telekrészének forgalmi érték meghatározása	
Telek területe (m ²)	917
Övezeti besorolás	Kt-Kk
Funkció	Közlekedési terület
Vi-2/28 övezetre jellemző korrigált fajlagos építési telekár (Ft/m ²)	138 015
Az ingatlanrész forgalmi értéke, Vi-2/28 övezetű építési telek esetén (Ft)	126 559 449
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált ár (Ft)	31 639 862
Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	31 600 000 Ft

4. sz. táblázat

A XIV. ker. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 105 m²-es, közlekedési övezetben lévő telekrészének forgalmi érték meghatározása	
Telek területe (m ²)	105
Övezeti besorolás	Kt-Kk
Funkció	Közlekedési terület
Vi-2/28 övezetre jellemző korrigált fajlagos építési telekár (Ft/m ²)	138 015
Az ingatlanrész forgalmi értéke, Vi-2/28 övezetű építési telek esetén (Ft)	14 491 540
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált ár (Ft)	3 622 885
Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	3 600 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 009 m², 917 m² és 105 m² területű telekrészeinek, valamint a **Budapest XIV. ker. Öv u. 126. szám alatti, 312676/122 hrsz.-ú** kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan 1 009 m² nagyságú telekrészeinek értékelését.

Az értékelés eredménye:

A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	139 000 000 Ft + áfa, azaz egyszázharminckilencmillió forint + áfa
A 312676/122 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	139 000 000 Ft + áfa, azaz egyszázharminckilencmillió forint + áfa
Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke:	138 015 Ft/m ² + áfa, azaz százharmincnyolcezer-tizenöt forint/m ² + áfa
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	31 600 000 Ft + áfa, azaz harmincegymillió-hatszázézer forint + áfa
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 105 m ² -es telekrészeinek piaci forgalmi értéke kerekítve:	3 600 000 Ft + áfa, azaz hárommillió-hatszázézer forint + áfa
Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	34 500 Ft/m ² + áfa, azaz harmincnégyezer-ötszáz forint/m ² + áfa

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


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

Budapest, 2024. július 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Móricz István
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám.: 01380/1994

Ellenőrizte:


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020


Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, 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.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Budapest XIV. ker., 31267/113 hrsz.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004-44558 2024

2024.02.12

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 52

Belterület 31267/113 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Öv utca 124. "felülvizsgálat alatt"
1141 BUDAPEST XIV.KER. Postyan utca 2-4. "felülvizsgálat alatt"

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

LEÍRÁS

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111279/1/2002/02.04.10
jogcím: tulajdonba adás 153129/2/2000/99.07.01
jogcím: telekmegosztás
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ONKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.
Zuglói Önkormányzat tulajdonjogán át.

LEÍRÁS

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 111279/1/2002/02.04.10

Egyéb t-67944 tisz-ú terryajz alapján megosztva a 31267/110; 31267/111; 31267/112; helyrajzi számú ingatlanokkal a 31267/26 helyrajzi számú ingatlant.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35917/1/2004/04.01.12

VezetékJog
1019 m² területre.
jogosult:
név: ELMŐ RT
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47192/1/2009/07.12.20

Bányászati jog
jogosult:
név: FÖGÁZ FOLDGÁZELOSZTÁSI KFT.
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték értékű dokumentumnak.

TULAJDONILAPVÉGE

Budapest XIV. ker., 31267/122 hrsz.

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 200454 2024

2024.07.18

BUDAPEST XIV.KER.

Sektor: 53

Belterület 31267/122 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Öv utca 126.		ILRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó	terület ha m ²	kat., t. jöv. K. fill.	alosztály adatok ter. kat. jöv. ha m ² K. fill.	

Kivett csonkatelek	0	1652	0,00		
--------------------	---	------	------	--	--

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 61227/5/2006/06.02.08
törzsi határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcími eredeti felvétel 31235/1/2003/02.09.23
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST-ZUGLO ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Petervárad utca 2

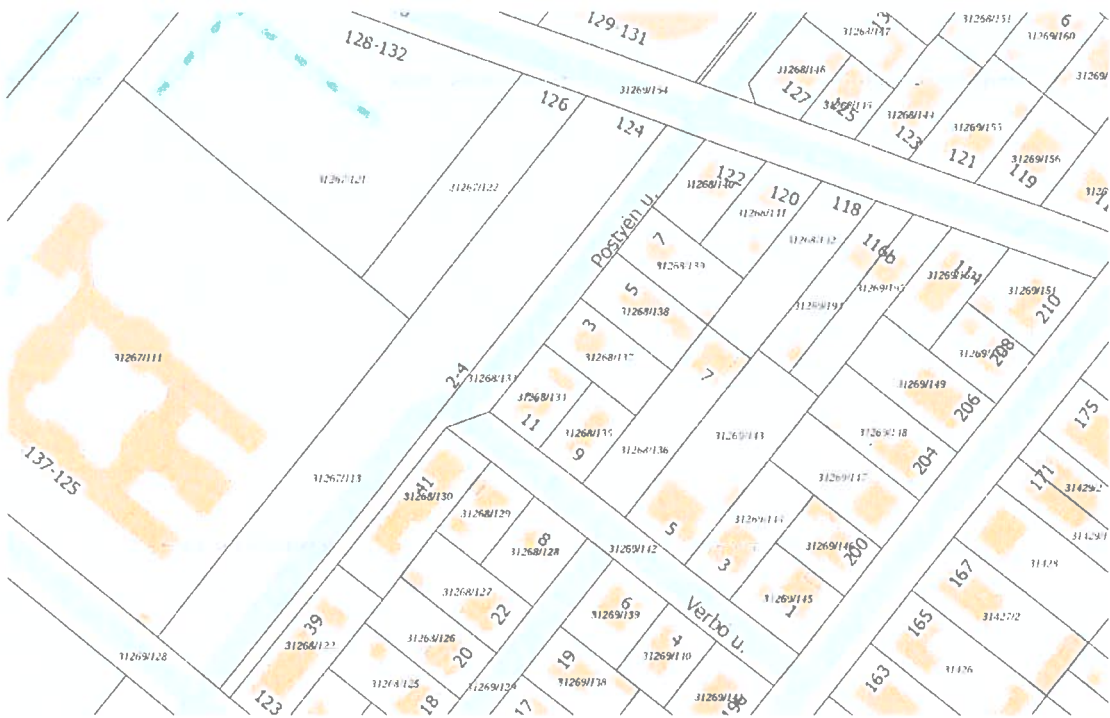
2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcími eredeti felvétel 31235/1/2003/02.09.23
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERULET ZUGLO ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Petervárad utca 2
törzsszám: 15735777

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61227/5/2006/06.02.08
Egyéb a 1-76482. tt. számi térkép alapján megszerzve a 31267/121. hrsz-ú ingatlanra 6000. m²-rel és a 31267/122. hrsz-ú ingatlanra 1652 m²-rel.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megőrződik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Térképmásolat



Térképmásolat (E-közmű)



Térképmásolat és légifotó (Budapest Közút Kapu))

Változási vázrajz

Az értékelendő telekrészeket Megbízó sárga sraffozással jelölte.

Toth István
3100 Salgotarján, Útörök útja 33 1/4
Msz.: 24-070

Budapest XIV. ker.
belfterület
Adatszolgáltatás Ikt. sz.: 7206-789/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 31267/113, 31267/122 és 31268/133 helyrajzi számú földrészlet telekcsoport
újraosztásáról

M= 1:1000



Címkoordináták	
Psz	X
1	656004 242838
2	655988 242759
3	655968 242745

Hrct	Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Storgalm és egyéb jogok
	terület ha m2	terület ha m2	terület ha m2	terület ha m2	terület ha m2	terület ha m2	terület ha m2	terület ha m2	
31267/113	0,5456	0,00	0,1652	0,1652	0,1652	0,00	0,00	0,00	Vezetékvíz ** m2 területe
31267/122	0,1652	0,00	0,1652	0,1652	0,2366	0,00	0,00	0,00	Vezetékvíz ** m2 területe
31268/133	0,1825	0,00	0,1825	0,2068	0,2068	0,00	0,00	0,00	Vezetékvíz ** m2 területe
Összesen:	0,8933	0,00	0,5139	0,5139	0,6084	0,00	0,00	0,00	Vezetékvíz ** m2 területe

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas
Salgotarján, 2024.05.30

Készítő és minősítőjelzet

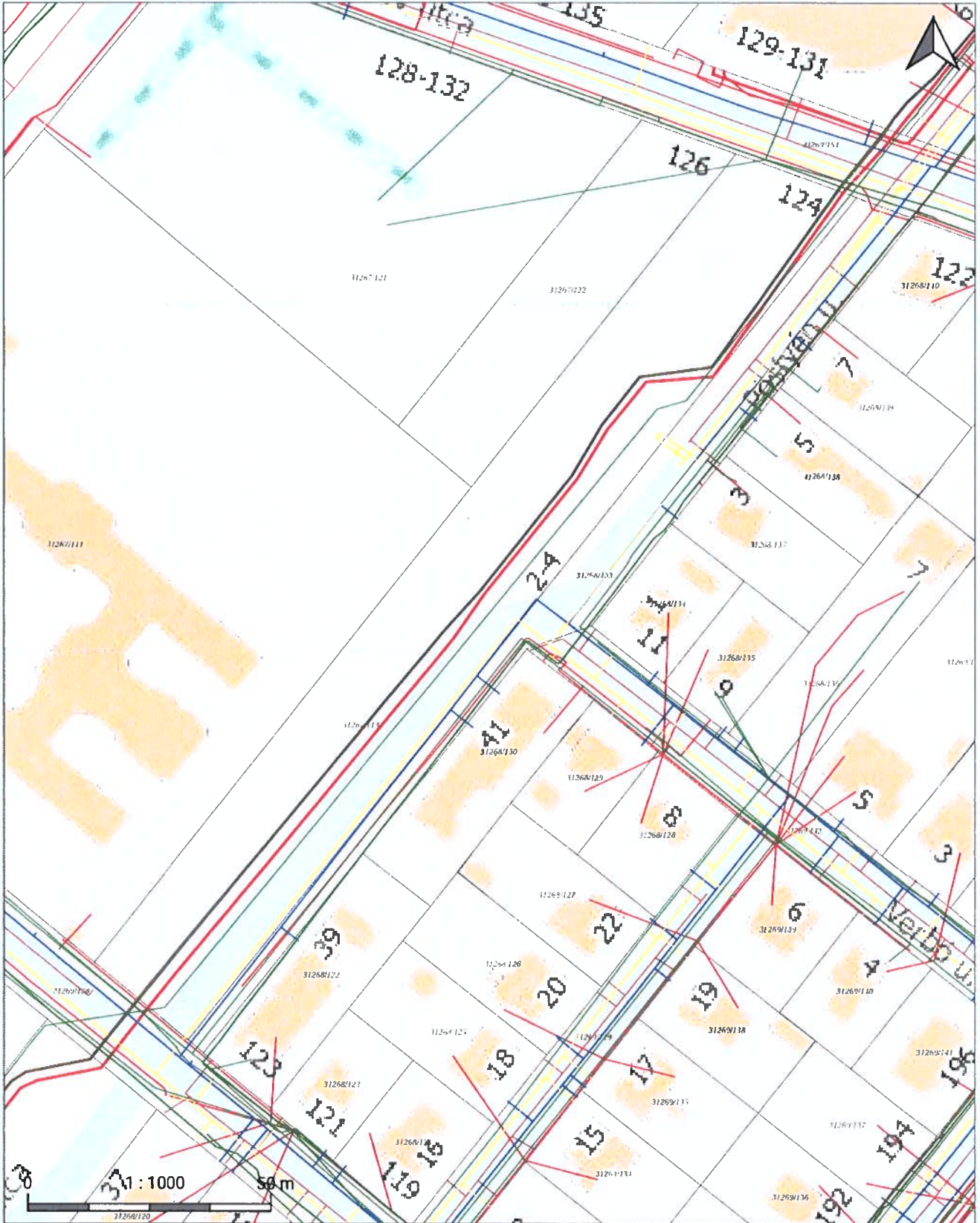
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes Ez a záradék a
fentírtakról szemléltető egy érvényes
Budapest, 2024. hó nap

P H Záróközlés
ing rend m.n. száma

Toth István
földm. sz. 7304/2017
ing rend m.n. száma 2315/2017

A változás alkalmazásának megfelelően fordított

Közműterkép



E-KÖZMŰ

Közműterkép

Bp. XIV. ker., 31267/113 és /122 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 09. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Ingatlanokat érintő védettségek

Település (Településrész)

Budapest 14

Helyrajzi szám

31267/113

Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) Világörökségi védelem (0 db)

 Találatok nyomtatása



Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 14	31267/113	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út- Vezseny u.-Vazul u.- Körvasút	régészeti lelőhely	67381

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Budapest 14

Helyrajzi szám

31267/122

Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) Világörökségi védelem (0 db)

 Találatok nyomtatása



Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 14	31267/122	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út- Vezseny u.-Vazul u.- Körvasút	régészeti lelőhely	67381

Világörökségi védelem (0 db)

Képek



A 31267/113 hrsz.-ú telek Pöstyén u.- Öv u. sarka



A 31267/113 hrsz.-ú telek az Öv utca felől



A 31267/122 hrsz.-ú telek az Öv utca felől



A 31267/113 és /122 hrsz.-ú telkek a Pöstyén u. felől



A gázfogadó állomás bejárata a Pöstyén u. felől



A gázfogadó állomás felépítménye Pöstyén u. felől



Pöstyén utca



A Pöstyén utca a Németpróna u. felől



Pöstyén utcán a Verbó utcai sarok felé tekintve



Pöstyén u. - Verbó u. - Németpróna u. sarok



A 31267/113 hrsz.-ú telek az Öv u. felé tekintve



A 31267/122 hrsz.-ú telek hátsó telekhatára



A 31267/113 hrsz.-ú beépítetlen telek Cinkotai út felőli része



A 31267/113 hrsz.-ú beépítetlen telek a Cinkotai út felől tekintve

