

# **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/64; 117510/65; 117510/66  
és 117510/67 helyrajzi szám alatti,  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra  
vonatkozóan**



1 példány mellékletekkel együtt 29 oldalt tartalmaz.

**Budapest, 2022. március 03.**



<b>PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.</b>
<b>1023 Budapest, Orgona utca 8.</b>
<b>Tel: 06-20 986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com</b>

# TARTALOM

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	<b>3</b>
<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA</b>	<b>5</b>
<b>1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK</b>	<b>6</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE</b>	<b>8</b>
2.1. Helyszíni szemle	8
2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai	8
<b>3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE</b>	<b>10</b>
3.1. Tulajdoni lapok adatai	10
3.2. Az ingatlanok környezetének bemutatása	11
3.3. Az ingatlanok övezeti besorolása	13
<b>4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE</b>	<b>16</b>
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet, piaci adatok	16
4.2. Az ingatlanok összegző értékelése	18
4.3. Alkalmazandó módszer kiválasztása	18
4.4. Az ingatlanok értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	19
4.4.1. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása - NAV adatokkal	20
4.4.2. Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása - kínálati adatokkal	21
4.5. Az ingatlanok végső értéke	22
<b>5. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>22</b>
<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>24</b>
- Helyszíni fényképfelvételek	
- Tulajdoni lapok másolata	
- Telekalakítási helyszínrajz	

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 1. Megbízó

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda** (1163 Budapest, Havashalom utca 43. II. emelet 216. szoba.)

## 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecső, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

## 3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/64 hrsz.
Hrsz.:	117510/64
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m <sup>2</sup> Épület nettó területe: - m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/65 hrsz.
Hrsz.:	117510/65
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m <sup>2</sup> Épület nettó területe: - m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/66 hrsz.
Hrsz.:	117510/66
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m <sup>2</sup> Épület nettó területe: - m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/67 hrsz.
Hrsz.:	117510/67
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m <sup>2</sup> Épület nettó területe: - m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

## 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

## 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

## 6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

## 7. Az értékbecslés fordulónapja

2022. március 03.

## 8. Az értékbecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlanok értékbecslését elvégeztem. Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

**A 1165 Budapest, belterület 117540/64, 117540/65, 117540/66, és a 117540/67 alatti  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok  
becsült fajlagos nettó piaci értéke:  
37 500 Ft/m<sup>2</sup>, azaz harminchétezer-ötszáz forint/négyzetméter**

Cím	Hrsz	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )
1165 Budapest, Belterület	117510/64	kivett beépítetlen terület	800	37 500
1165 Budapest, Belterület	117510/65	kivett beépítetlen terület	800	37 500
1165 Budapest, Belterület	117510/66	kivett beépítetlen terület	800	37 500
1165 Budapest, Belterület	117510/67	kivett beépítetlen terület	800	37 500

## 9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló, többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. tv. alapján az építési telek-ingatlanok jellemzően áfás-s áron értékesíthetők. Áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27% áfa terheli. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

## 10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 3 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

**Budapest, 2022. március 03.**

  
 Krisánszky Tímea  
 igazságügyi ingatlan-értékbecslő  
 ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értékeket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci, gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telkek geodéziai kitűzése nem képezte megbízásom tárgyát. A Megbízó által átadott területi adatokat és rajzokat elfogadtam, mert a helyszíni szemle során valósághűnek találtam. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlanok tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalom. *Az ingatlanok tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.*
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat, de a biztosított dokumentumokat alapul vettem. A látottak alapján az ingatlanokon, ill. azok szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, melyek eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értékeket.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az általam megállapított forgalmi értékek lehetőségeim szerint objektíven, reálisan meghatározott értékek, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
7. Az értékelő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. A tudomásomra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem egyúttal kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz nem fűződnek érdekeim, díjazásom nincs kapcsolatban a megállapított értékekkel és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.
9. Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentem, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozom, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

  
Krisánszky Tímea



## 1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe. Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottam ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

### Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés. A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület – annak üres állapotát feltételezve – forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

**Beépítetlen területek értékelése fenti rendelet és az EVS ajánlása szerint két különböző módszerrel történhet:**

**1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző értékmódosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

**2. Maradványértékelés módszere**

Beépítetlen telek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (egyszerűbb esetben az építési telkek, vagy másik esetben a felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke.

A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló értékmeghatározás. A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

### 2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlanok jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében, a megbízást követően helyszíni szemlét tartottam. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

### 2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

A tulajdoni lap adatok a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály nyilvántartásából származnak.

- nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatok
- telekalakítási helyszínrajz
- szabályozási terv-kivonat

### 2.3. A nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolatok adatai

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>117510/64</b>
<b>Tulajdoni lap I. része</b>	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/64 „címképzés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
<b>Tulajdoni lap II. része</b>	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>Tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>117510/65</b>
<b>Tulajdoni lap I. része</b>	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/65 „címképzés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
<b>Tulajdoni lap II. része</b>	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>Tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.



<b>Helyrajzi szám</b>	<b>117510/66</b>
<b>Tulajdoni lap I. része</b>	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/66 „címképzés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
<b>Tulajdoni lap II. része</b>	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>Tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

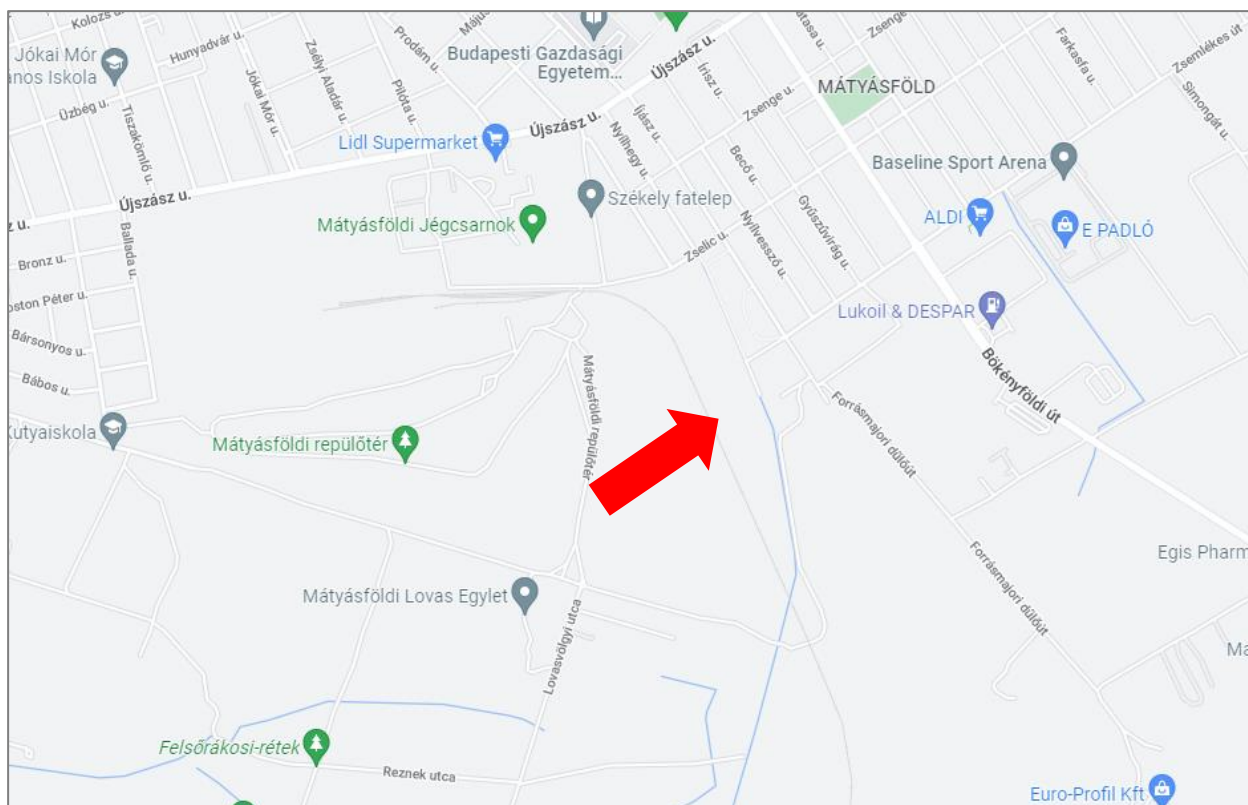
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>117510/67</b>
<b>Tulajdoni lap I. része</b>	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/67 „címképzés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
<b>Tulajdoni lap II. része</b>	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>Tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

**Jogi helyzet:**

Az ingatlanok tulajdonjogát per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltem.

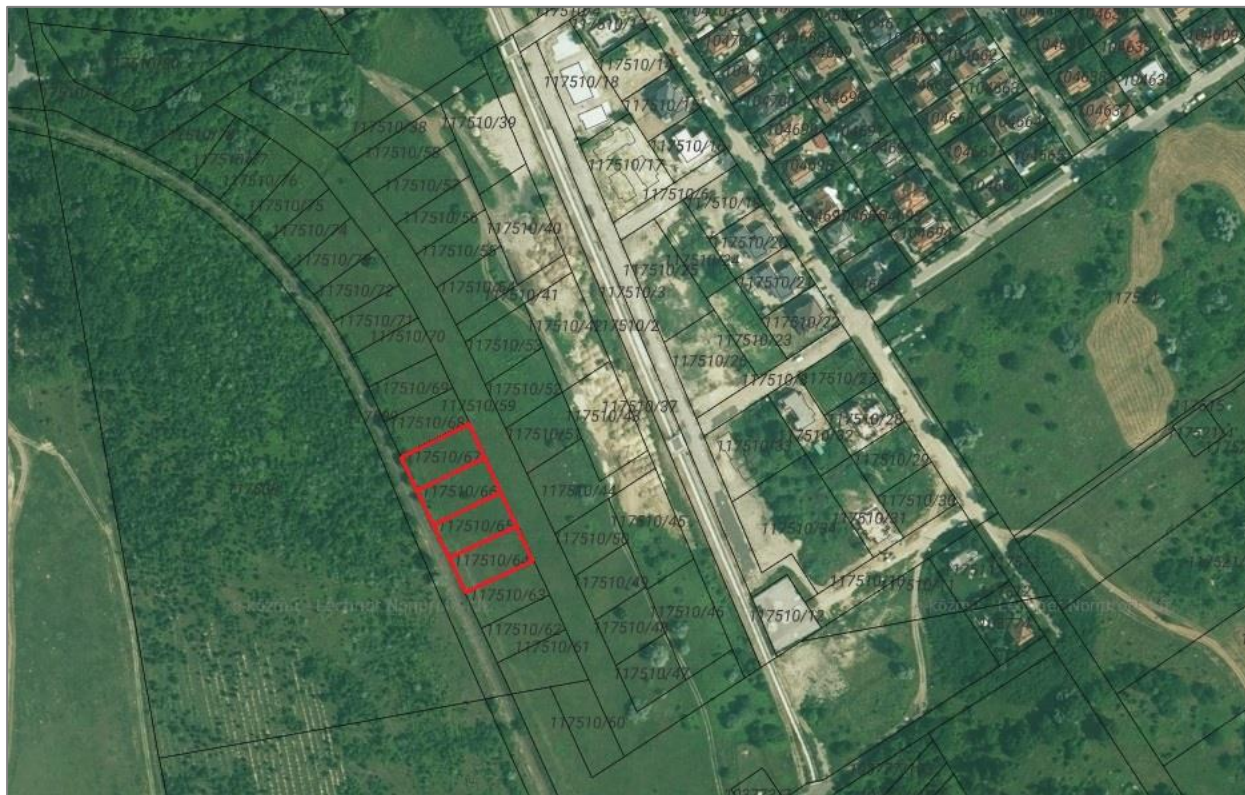






### 3.2. A vizsgált ingatlanok ismertetése

A vizsgált ingatlanok a XVI. kerület Máttyásföld elnevezésű városrészében találhatók, új parcellázású területen. Megközelítésük az Íjász utca - Böszénfa utca vagy Gálosfa utcák felől aszfaltozott úton lehetséges, de az utolsó ~100-150 méteren csak földút van.



A vizsgált ingatlanok iparvágány mellett húzódnak a pataktól kb. 100 m távolságra helyezkednek el.

A vizsgált ingatlanok a tulajdoni lapok szerint 800 m<sup>2</sup> területűek, megnevezésük „beépítetlen terület”. Szabályos téglalap alakúak, a hossz tengelyük ÉK-DNy-i. Jellemzően sík felszínűek, kerítetlenek, jelenleg a környezetüktől nem különülnek el, a helyszínen a pontos helyük nem határozható meg. Kiépített közművekkel nem rendelkeznek.

A vizsgált ingatlanoktól ~150 méterre ÉK-re kiépülőben lévő kertvárosias lakóterület van.

### Közműtérkép



### Közművesítettség:

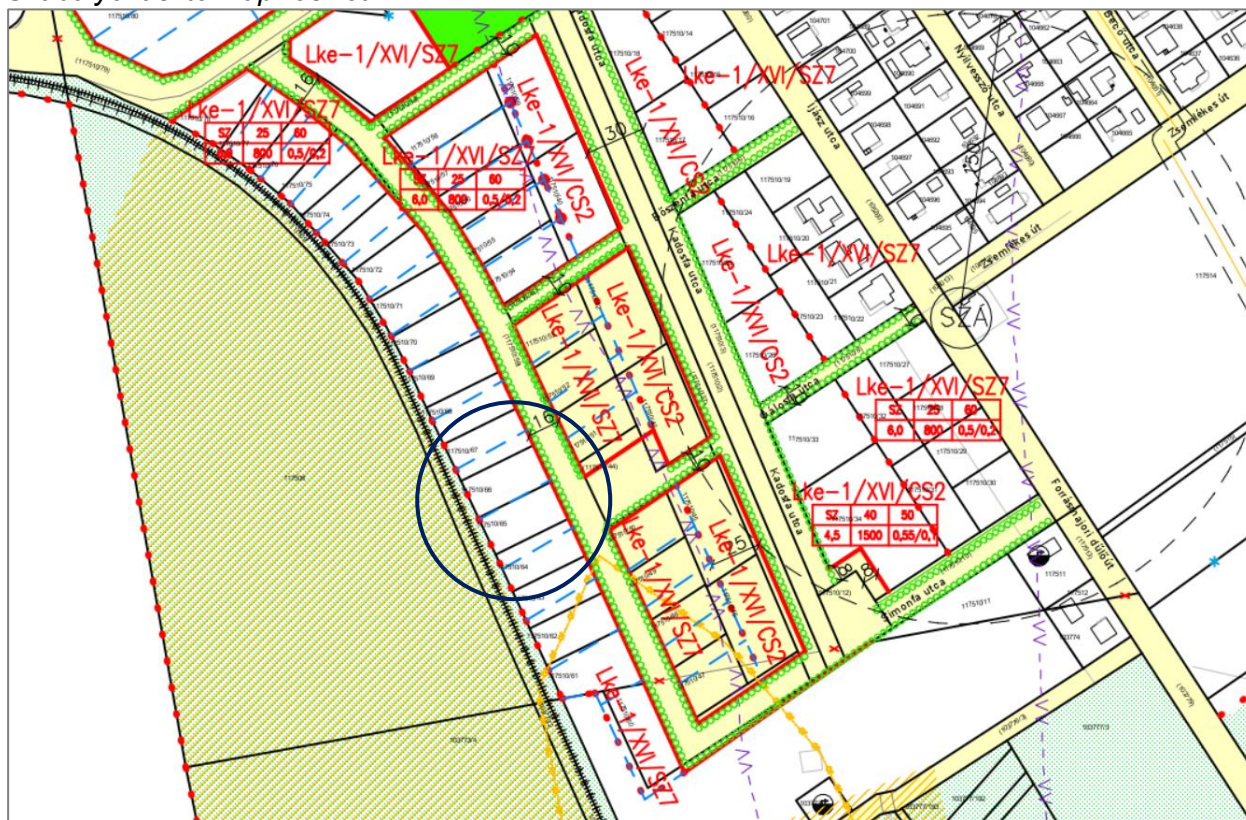
Vízellátás:	nincs, fenti közműtérkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található
Csatornázás:	nincs, fenti közműtérkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található
Gázellátás:	nincs, fenti közműtérkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található
Elektromos áramellátás:	nincs, fenti közműtérkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található



### 3.3. Az ingatlanok övezeti besorolása

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról szerint a vizsgált ingatlanok **Lke-1/XVI/SZ7** övezetbe tartoznak.

#### Szabályozási tervlap részlet



### KERTVÁROSIAS, INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET (Lke-1/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 47. §

(1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport rendeltetést tartalmazhat.

(3)\* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m<sup>2</sup> alapterületű, épületen belüli tároló

területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)\*

(7)\* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervízút választja el, és ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

a) 2000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m<sup>2</sup> telekterület felett 2000 m<sup>2</sup>-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11)\* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m<sup>2</sup> telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m<sup>2</sup> telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva 5%, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c)\* nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18)\* A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek

esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében -az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet (Lke-1/XVI/SZ7)

#### 54. §

(1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.

(4)\* Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

#### Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/SZ5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05
Lke-1 /XVI/SZ6	SZ	8000	25	35	7,5	50	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2
Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05
Lke-1 /XVI/O2	O	1000	25	35	5,0	60	0,6	0,15
Lke-1 /XVI/O3	O	800	20	35	4,5	55	0,4	0,05
Lke-1 /XVI/Z	Z	400	30**	35	7,5	50	0,7	0,05
Lke-1 /XVI/IK	I	400	30**	40	5,5	50	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/CS1	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1
Lke-1 /XVI/I-Z	SZ	5000	30	35	7,5	65	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

Z zárt sorú

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

IK ikres

\* telekszélességtől függően változó

\*\* telekmérettől függően változó

\*\*\* elhelyezkedéstől függően változó

## 4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

### 4.1. Ingatlanforgalmi helyzet, piaci adatok

AZ ERŐS ÉVKEZDÉS NEM CSAK A TRANZAKCIÓK SZÁMÁBAN, DE AZ ÁTLAGÁRAKBAN IS ÉRZÉKELHETŐ

A Duna House becslése szerint az új év első hónapjában, erős érdeklődés mellett 10 815 darab ingatlantranzakció realizálódott. Ugyan 2021 januárjához képest 3%-os korrekciót mutat, a 2020-as adatokhoz viszonyítva 9%-kal nagyobb forgalom generálódott. A Duna House keresletindexe jelenleg 96 ponton áll, ami ugyan alacsonyabb érdeklődést mutat, mint tavaly, ám 2021 azonos időszaka a bevezetett állami támogatások – és áttolódott hatásuk – miatt rendkívüli erős volt.

A hitelpiac azonban nem lassított le az új évre. A Duna House Pénzügyek adatai alapján 100 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott hazánkban, ami az eddigi legerősebb évkezdés lehet az elmúlt években. 2020-ban 80, 2021-ben mindössze 59 milliárd forintos hitelvolumennel kezdett a januári piac. A folyósított jelzáloghitelek volumenében egyelőre nem érződik erősen a kamatemelési ciklus, a beadott igényekben azonban már látszik az új igénylések mérséklődése, így a következő hónapokban csökkenő folyósított hitelvolumenre számolnak a szakemberek.

Budán és Pesten egyaránt a 900 ezer forint feletti négyzetméteráron értékesített lakások voltak többségben – 48, illetve 28 százalékkal. Pesten továbbra is kiegyenlített kereslet mutatkozik az értékesített lakások árának szempontjából, habár tavaly januárhoz képest közel felére esett vissza a 25-30 millió forint között eladott ingatlanok aránya, és jelentősen nőtt a 70 milliónál drágább otthonok részesedése. Ezzel szemben Budán inkább a középárkategóriás, vagyis a 35-60 millió forintos lakások aránya nőtt, a legdrágábbak értékesített daraszáma pedig 25 százalékponttal esett vissza 2020 januárjához képest. Ez is azt jelzi, hogy a főváros budai oldalán inkább a kisebb lakások adták a tranzakciók nagyobb részét.

Budapest agglomerációjában is jelentősen megváltozott a kereslet: az adásvételek közel negyedét 600 ezer forintos négyzetméteráron kötötték meg, így az itt értékesített ingatlanok többsége (31%) minimum 40 millió forintba került. Nyugat- és Kelet-Magyarországon továbbra is a 250 ezer forintos négyzetméterár alatti ingatlanok voltak a legkelendőbbek januárban. Összességében pedig jellemzően 15-20, illetve 40 millió forint feletti összeget fizettek ezekért az otthonokért a vidéki vevők.

A januárban értékesített panelekért keleten átlagosan 412, nyugaton 383 ezer forintot fizettek négyzetméterenként. A fővárosban az átlagos négyzetméterár már 600 ezer fölé emelkedett a paneleknel és a téglalakásoknál is, ám utóbbi esetében a potenciális vevőknek a belvárosban közel 900 ezer, Budán pedig több mint 1 millió forintos négyzetméterárral kell számolniuk. A kerületek között ismét Angyalföld volt a legnépszerűbb, a vevők 20,7%-a jelölte meg preferenciaként ezt a városrészt. Ugyanakkor a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva nőtt az érdeklődés a belvárosi kerületek iránt.

Míg Budapesten a kiváló állapotú ingatlanokat keresték a legtöbben, addig vidéken sokkal nyitottabbak voltak a lakható lakások iránt. A pesti agglomerációban volt a legmagasabb (13%) azon vásárlók aránya, akik felújítandó otthonra szerződtek. A fővárosban és vidéken egyaránt a befektetési céllal történő vásárlás volt a legfőbb vevői motiváció, átlagosan közel 50, illetve 30 millió forintot költöttek ilyen típusú ingatlanokra idén januárban. Vidéken ugyanakkor a vásárlók közel negyedét motiválta a nagyobb ingatlanba költözés és az első lakás vásárlása is, amire 40, illetve 26 millió forintot fordítottak.

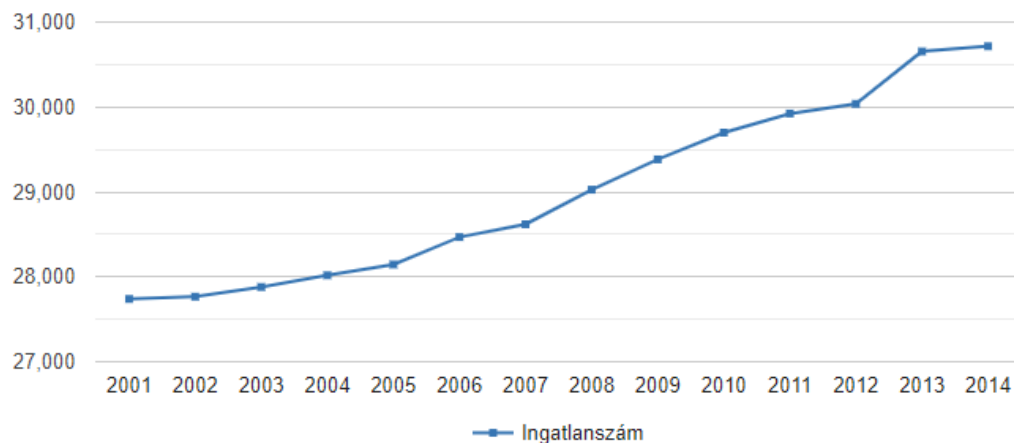
*Forrás: [https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/Barometer-2022-12-januar\\_HUN\\_final.pdf](https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/Barometer-2022-12-januar_HUN_final.pdf)*



A következő grafikonok Budapest XVI. kerület, Mátyásföld városrész lakóingatlanszámának változását, valamint népesség változását mutatják: *Forrás: ingatlanet.hu/statisztika*

#### Lakóingatlanszám változás

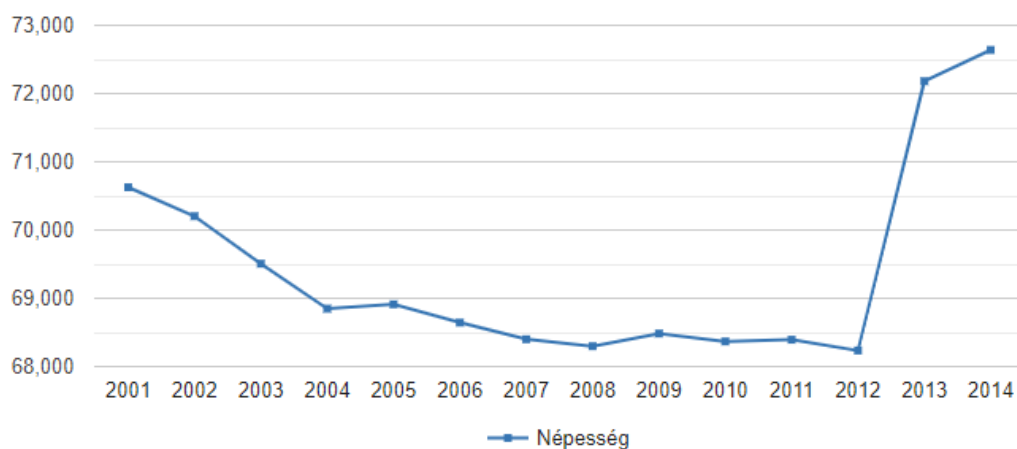
Az alábbi diagramon Budapest, XVI. kerület lakóingatlanszámának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



A lakóingatlanok száma Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben 2009-ben 29 383 darab volt, mely 2014-re 30 715 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben a lakóingatlanok száma 5 év alatt 4.53%-kal, azaz 1 332 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 266 darabbal növekedett meg.

#### Népesség változás

Az alábbi diagramon Budapest, XVI. kerület népesség számának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



A népesség száma Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben 2009-ben 68 484 fő volt, ez 2014-re 72 639 főre emelkedett meg. 5 év alatt tehát Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben lakossága 6.07%-kal, azaz 4 155 fővel gyarapodott.

## 4.2. Az ingatlanok összegző értékelése

Az összegzés egy átlagos vevő szempontjából került kidolgozásra.

### **Előnyök:**

- Kedvelt területen, új építésű környezetben található
- Kedvező beépíthetőség - Legfeljebb 1 db főépület, legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- Építési telek (253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklete alapján). Továbbá a telkek nem állnak sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, a területen nincs környezetvédelmi szempontból releváns tény, mely a telkek beépítését korlátozná akadályozná.)

### **Hátrányok:**

- Nincs kiépített út
- Nincs kiépített közmű hálózat sem a telken, sem az utcában, az Önkormányzat sem az közútra, sem a telekre nem tervezi a közművek kiépítését. A közművel való ellátás a Vevők kötelezettsége. Amennyiben a közművesítés nem történik meg, abban az esetben vizsgált ingatlanok beépítése és használatbavételi engedélye akadályba ütközik. Nincs közmű építésre költségvetési tervezet.
- A Kerületi Építési Szabályzat szerint az ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 m)

## 4.3. Alkalmazandó módszer kiválasztása

Beépítetlen területek értékelése két különböző módszerrel történhet:

1. piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
2. maradványértékelés módszerével.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló értékmeghatározás.

Adott esetben elfogadható számú összehasonlító adattal rendelkezem az ingatlanok piaci összehasonlító értékeléséhez, ezért ezt a módszert alkalmaztam.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához. A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját.

Jelen esetben a maradványértékelésen alapuló módszert nem vettem figyelembe, a közmű kiépítési költségek bizonytalansága miatt.

#### **4.4. Az ingatlanok értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata.

Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztam.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettem figyelembe: úgmint elhelyezkedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztem el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptam az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

***Részletes összehasonlító elemzést lásd a következő oldalakon található táblázatokban!***

#### 4.4.1. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása – NAV adatokkal

A piaci összehasonlítást megtörtént értékesítések árainak felhasználásával készítettem el.

A következő táblázat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlanforgalmi értékadatbázisában fellelhető, 2020 és 2021 folyamán a XVI. kerületben értékesített, lakóház építésére alkalmas telkek értékadatait tartalmazza:

(Az Adatvédelmi törvény tiltása miatt nem engedélyezett az ingatlanok pontos beazonosítását lehetővé tevő helyrajzi szám kiadása.)

Sor-szám	Település, irányítószám	Megnevezés	Illeték kötelezettség éve	Terület (m <sup>2</sup> )	Eladási ár (Ft)	Nettó eladási ár (Ft)	Fajlagos nettó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )
1.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. III. negyedév	1 500	53 911 500	42 450 000	28 300
2.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. III. negyedév	900	34 518 600	27 180 000	30 200
3.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. III. negyedév	1 103	37 823 271	29 782 103	27 001
4.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	900	31 546 800	24 840 000	27 600
5.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	1 500	53 549 550	42 165 000	28 110
6.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	864	29 626 560	23 328 000	27 000
7.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	900	30 872 430	24 309 000	27 010
8.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	1 500	53 555 265	42 169 500	28 113
9.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	1 500	53 555 265	42 169 500	28 113
10.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	1 000	34 290 000	27 000 000	27 000
11.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	673	45 000 000	35 433 071	52 649
12.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	beépítetlen terület	2021. I. negyedév	2 241	129 165 350	101 705 000	45 384
13.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	beépítetlen terület	2021. I. negyedév	1 615	93 084 650	73 295 000	45 384
Átlag:				1 246	52 346 095	41 217 398	32 451

A következő táblázatban korrekciók alkalmazására került sor, csak a konkrét beazonosítható (méret, adásvétel időpontja) tényezők esetében. Olyan tényezők, mint közművesítés, vagy mint beépíthetőség, melyek nem azonosíthatók be, nem került alkalmazásra korrekció. Ezért a következő táblázat csak tájékoztató jellegű, értékképzésben nem kerül figyelembevételre.

Sor-szám	Cím, helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Nettó eladási ár (Ft)	Fajlagos nettó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Korrekció oka	Korrekció mértéke %	Korrigált nettó fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )
1.	1165 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 450 000	28 300	Nagyobb méret miatt	15%	32 545
2.	1165 Budapest, XVI. kerület	900	27 180 000	30 200		0%	30 200
3.	1165 Budapest, XVI. kerület	1 103	29 782 103	27 001	Nagyobb méret miatt	10%	29 701
4.	1165 Budapest, XVI. kerület	900	24 840 000	27 600	Időközi áremelkedés miatt	10%	30 360
5.	1165 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 165 000	28 110	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	25%	35 138
6.	1161 Budapest, XVI. kerület	864	23 328 000	27 000		0%	27 000
7.	1161 Budapest, XVI. kerület	900	24 309 000	27 010		0%	27 010
8.	1161 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 169 500	28 113	Nagyobb méret miatt	15%	32 330
9.	1161 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 169 500	28 113	Nagyobb méret miatt	15%	32 330
10.	1161 Budapest, XVI. kerület	1 000	27 000 000	27 000	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	15%	31 050
11.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	673	35 433 071	52 649	Időközi áremelkedés és kisebb méret miatt	5%	55 282
12.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	2 241	101 705 000	45 384	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	25%	56 730
13.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	1 615	73 295 000	45 384	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	25%	56 730
Átlag:		1 246	41 217 398	32 451		Átlag	36 647
Nettó fajlagos érték, kerekítve:							36 600

**Tájékoztató jellegű tényadatok elemzése alapján a nettó fajlagos érték: 36.600 Ft/m<sup>2</sup>.**

#### 4.4.2. Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása – kínálati adatokkal

Az értékesített telkekről csak azokkal a – szegényes – információkkal rendelkeztem, amelyeket a NAV rendelkezésemre bocsátott. Telkek esetében az adatbázis nem tartalmazza az övezeti besorolást, a beépítési paramétereket, a telekalakot, lejtést, kerítettséget vagy a kiépített / kiépíthető közműveket.

A becslés biztonságát azzal kívántam növelni, hogy olyan – az értékeltekhez hasonló – ingatlanokkal is elvégeztem a páronkénti összehasonlítást, amelyeket jelenleg kínálnak az ingatlanpiacon.

Az *ingatlan.com* internetes oldalon kínált telkekről lényegesen több információ és fényképes hirdetés állt rendelkezésemre, bár ezek esetében a várható áralku értékmódosító hatásának becslése okoz bizonytalanságot.

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
<b>Cím</b>	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület
<b>Hrsz</b>	Hrsz.: 117510/64; /65; /66; /67	Cinkota, Csókakő utca 13.	Mátyásföld, Kardosfa utca	Árpádföld-Szabadság telep, Fúrge utca	Rákosszentmihály, Jávorfá utca	Sashalom (Zugló közelében)
<b>Kiinduló alapadatok</b>						
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	800	876	863	1 080	1 220	602
Adásvételi bruttó ár (Ft)		59 500 000	72 000 000	78 900 000	79 900 000	54 900 000
Adásvételi nettó ár (Ft)		46 850 394	56 692 913	62 125 984	62 913 386	43 228 346
Adat forrás		ingatlan.com / 32437088	ingatlan.com / 32667299	ingatlan.com / 24837478	ingatlan.com / 31220470	ingatlan.com / 32536175
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		53 482	65 693	57 524	51 568	71 808
Bruttó szinterület beépíthető terület) (bruttó)	400	394	432	540	610	301
Az ingatlan jellege	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	Lke-1/XVI/SZ7 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m; szinterület: 0,5/0,2; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m <sup>2</sup> . A telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Lke-1/XVI/O1-es övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szinterület: 0,45/0,05; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m <sup>2</sup> . Aszfaltozott úton megközelíthető, 20 m-es utcafrontal rendelkező, összközműves telek, bontandó vagy teljes felújítást igénylő házazal.	Lke-1/XVI/SZ7 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m; szinterület: 0,5/0,2; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m <sup>2</sup> . Földúton megközelíthető, kiépített közművekkel nem rendelkező telek. A telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Lke-1/XVI/SZ4 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szinterület: 0,5/0,05; kialakítható legkisebb telekterület: 600 m <sup>2</sup> . Aszfaltozott úton megközelíthető, kerített. Villany az utcában, többi közmű telken belül. Legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Csendes mellékutcaiban lévő, 43 méteres utcafrontal rendelkező, déli fekvésű, összközműves telek. (maximális beépíthetőség: 25%; maximális ép.mag.: 6 m) A telekre 2021.01.01.-től csak egylakásos épület építhető!	Lke-1 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szinterület: 0,5. A telken legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el. Villany és víz telken belül kiépített (fűtő kút is van), gáz és csatorna telekhatáron van. Elnyújtott téglalap alakú telek, oldalhatáros beépíthetőséggel.
Adásvétel időpontja		2022	2022	2022	2022	2022
Adásvétel időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		48 134	59 124	51 772	46 412	64 627
<b>Értékmódosító tényezők</b>						
Telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	kisebb -5%
Alak, forma, oszthatóság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Közműellátottság		jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Elhelyezkedés		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -5%
Megközelítés	földúton	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Beépíthetőség		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Jogi helyzet	használatbavételi eng. bizonytalansága	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb: bontandó épület		jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>Korrekciók összesen:</b>		-35%	-35%	-25%	-20%	-35%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>37 537</b>	<b>31 287</b>	<b>38 430</b>	<b>38 829</b>	<b>37 129</b>	<b>42 008</b>
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					37 537	Ft/m <sup>2</sup>
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR KEREKÍTVE:</b>					<b>37 500</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup></b>

A vizsgált ingatlan nem rendelkezik, kiépített úttal és közművekkel sem, ezért jelentős korrekció került alkalmazásra, így a korrekció mértéke, meghaladja a 30%-ot, de nem éri el az 50%-os mértéket.

**Kínálati adatok elemzése alapján az ingatlanokra jellemző nettó fajlagos érték: 37.500 Ft/m<sup>2</sup>.**

#### 4.5. Az ingatlanok végső értéke

Az ingatlanok végső forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Érték megállapítás módja:	Megállapított nettó fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott nettó érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer - NAV adatokkal	36 600	29 280 000 Ft	0%	0 Ft
Piaci összehasonlító módszer - kínálati adatokkal	37 500	30 000 000 Ft	100%	30 000 000 Ft
<b>Egyeztetett érték, kerekítve:</b>	<b>37 500</b>			<b>30 000 000 Ft</b>

#### Következtetések:

A piaci összehasonlítással meghatározott érték tükrözi a beépítetlen területek iránti kereslet és kínálat viszonyait.

A maradványértékeléssel meghatározott érték annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosításnak. Maradványértékelés nem került alkalmazásra, több bizonytalansági tényező miatt.

Fenti okok miatt a piaci összehasonlítás eredményét fogadtam el végeredményként, – jelen esetben a kínálati adatokkal számított eredményt.

Cím	Hrsz	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Nettó piaci érték	Bruttó piaci érték
1165 Budapest, Belterület	117510/64	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/65	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/66	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/67	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>3 200</b>		<b>120 000 000 Ft</b>	<b>152 400 000 Ft</b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>					<b>120 000 000 Ft</b>	<b>152 400 000 Ft</b>

### 5. MEGJEGYZÉSEK

- **Az ingatlanok forgalomképesek.**
- **Környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltem.**
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanokra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő három hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. március 03.



**HELYSZÍNI FÉNYKÉPFELVÉTELEK**

Az ingatlanokhoz legközelebbi kiépített utcák



Kardosfa utca



Kiépített híd



Hídról nyugati irányba fotózva vizsgált ingatlanok



Építendő út déli irányba fotózva



Építendő út északi irányba fotózva





Vizsgált ingatlanok DNy-i irányból észak felé fotózva



Vizsgált ingatlanok DNy-i irányból keleti irányba fotózva



Vizsgált ingatlanok



Vizsgált ingatlanok



Vizsgált ingatlanok



Vizsgált ingatlanok



## TULAJDONI LAPOK

Page 1 of 1

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentke másolat

Megrendelés szám: 8000004/S6591/2022

2022.02.17

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/64 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

600

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖRKÖMÉNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Kavasahalom utca 43.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONILAP VÉGE

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220217120929zq-156851016-1-15685104...> 2022. 02. 17.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 80 00004/56594/2022

2022. 02. 17

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/65 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alrészlet adatai

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

800

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-00 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

TULAJDONILAP 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

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220217120929zq-156851016-2-15685106...> 2022. 02. 17.

Page 1 of 1

## 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

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/56598/2022

2022.02.17

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/66 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület

0

I.RÉSZ

300

0,00

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

II.RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-90 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONILAP VÉGE

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220217120929zq-156851016-3-15685110...> 2022. 02. 17.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800004/56599/2022

2022.02.17

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 117510/67 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

800

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

TULAJDONILAP 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

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520220217120929zq-156851016-4-15685113...> 2022. 02. 17.

## TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

Molnár Péter E.V.  
2151 Hódmezővásárhelyi út 18.  
Nyíregyháza, 5203-4925  
Munka száma: 18/2019

Budapest XVI.  
Belterület  
Adatszolg. kft. sz.: 1164/2019

## TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 103773/6, 117510/2, 117510/12, 117510/36 helyrajzi számú földrészletek  
határendezése és megosztása



Az érintett földrészleteken lévő átlagos lejtésvízviszonyok nem haladják meg a 20 % -ot.

A telekalakítással érintett ingatlanokon tervezett, jogerős és végrehajtható építési engedélyre rendelkező, vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmény nincs, tehát

a változás előtti és változás után kialakult összes földrészlet beépítettsége : 0.00 %.

FtL 2019 június 8.

Készítő és minőségellenőrző

Földmérő-j. szám: 8079/2019  
Jeg. rend. min. szám: 10572003