

Az értékelés azonosítója: **K22Ú195**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**1203 Budapest XX. ker., 170023/1 helyrajzi számú** – a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonát képező – ingatlanról

**Budapest, 2022. november 10.**

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és **14** számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Közvetlen környezet .....	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	5
2.4 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.5 SWOT analízis .....	7
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>	<b>8</b>
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....</b>	<b>10</b>
4.1 Piaci összehasonlító módszer .....	11
<b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....</b>	<b>12</b>
<b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>	<b>13</b>
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap, 1. oldal .....	
Tulajdoni lap, 2. oldal .....	
Térképmásolat .....	
Fényképek.....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Tárgy:** az 1203 Budapest XX. ker., 170023/1 helyrajzi számú, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonát képező, *kivett gyalogút* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022. november 10.
Az értékelés célja:	Az ingatlan tulajdonjogának átruházása miatt.
Helyszíni szemle időpontja:	2022. november 3.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett gyalogút
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Sétány
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XX. ker., 170023/1hrsz
Az ingatlan természetbeni címe:	Budapest XX. ker., 170023/1hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	170023/1
Telek mérete:	Teljes: 1 695 m <sup>2</sup> Értékelt: 1 695 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1
Értékelt ingatlan:	170023/1 helyrajzi számú ingatlan
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti:                      Kt-St

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>43 000 000 Ft + áfa</b> azaz negyvenhárommillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke az 1 695 m <sup>2</sup> telekrész területre vetítve, kerekítve:	25 400 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz huszonötezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

**A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.**

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

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunk az **1203 Budapest XX. ker., 170023/1 helyrajzi számú**, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonát képező, *kivett gyalogút* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása volt az ingatlan tulajdonjogának átruházása miatt.

Az értékelt *kivett gyalogút* megnevezésű ingatlan a XX. kerületben, Pesterzsébeten található. Az értékelt ingatlan 1 695 m<sup>2</sup> nagyságú.

A KÉSZ szerint az ingatlan a Kt-St jelű természetközeli sétány területe megnevezésű övezetben helyezkedik el, míg a Budapest Főváros Településszerkezeti Terv szerint az ingatlan a K-Rek nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület területfelhasználási kategóriába tartozik.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

Budapest, 2022. november 10.



Sohár Zoltán  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával az ingatlan tulajdonjogának átruházása miatt.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:**

a tulajdoni lapot, a térképmásolatot, az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervet és egyéb dokumentumokat.

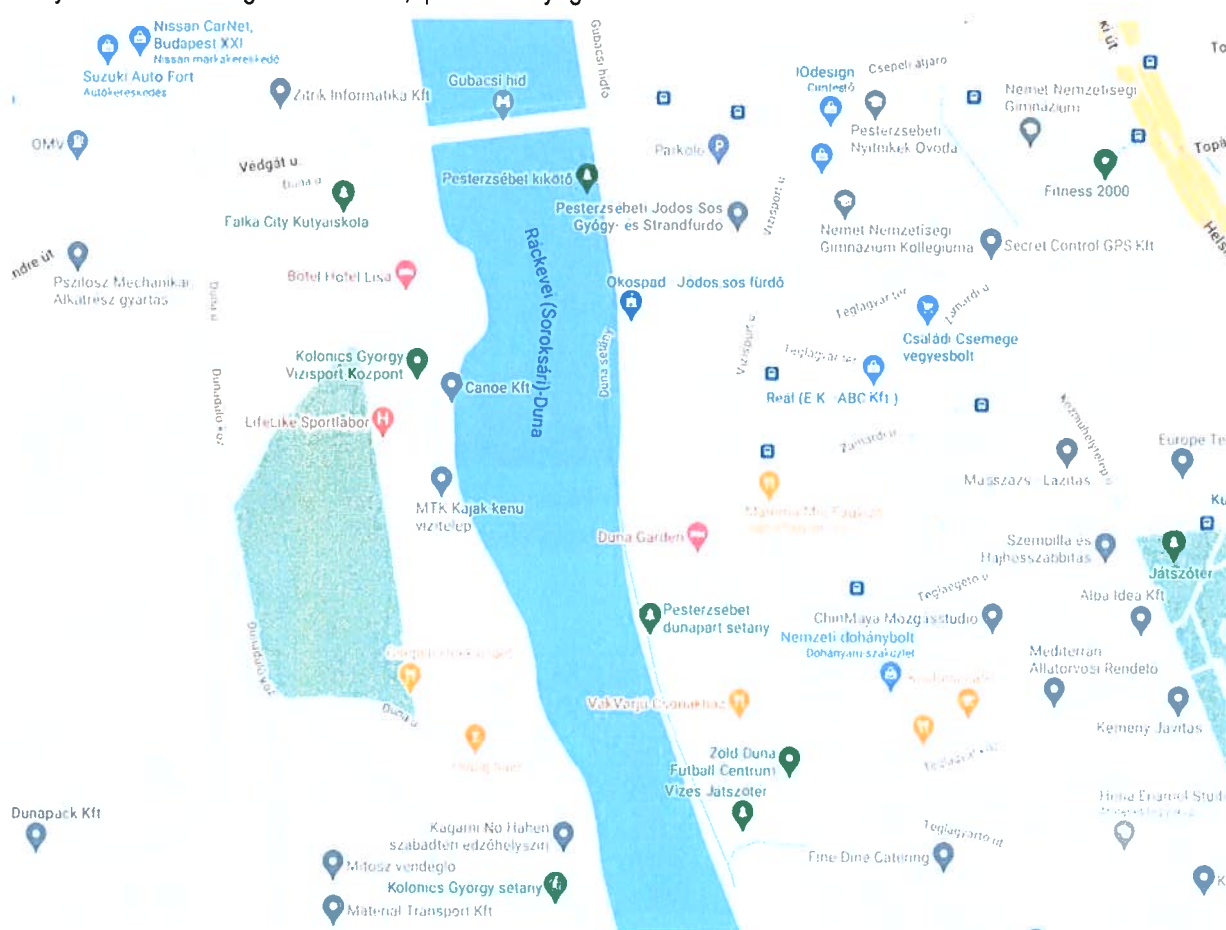
#### **Helyszíni szemle:**

Az ingatlan helyszíni szemlét 2022. november 3-án tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Soroksári-Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható.



Északnyugaton a Határ út mentén a IX. kerülettel határos, északkeleten az M5-ös autópálya bevezető szakasza (a Nagykörösi út) választja el a XIX. kerülettől, délről a kerületről levált Soroksár, a XXIII. kerület határolja, míg a nyugati szélén a Ráckevei (vagy Soroksári)-Duna, melynek túloldalán Csepel, a XXI. kerület fekszik. A folyót áthidaló Gubacsi híd (vagy Csepeli ájtáró) köti össze a városrészt a Csepel-szigettel.

## 2.2 Közvetlen környezet

A vizsgált ingatlan a terület Gubacs elnevezésű részén, a Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő déli és nyugati oldalán helyezkedik el.

Tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető, a Soroksári úton közlekedő 23, 66, 66/B és 166-as jelű autóbusszokkal. A buszmegálló kb. 500 méterre van. A közterületen ingyenesen lehet parkolni.

A tágabb környezetében lévő ingatlanok funkciójukat tekintve vegyes összetételűek. Gubacs jellemzően társasházakkal épült be, közvetlenül a Duna parton éttermek és sportlétesítmények találhatók.



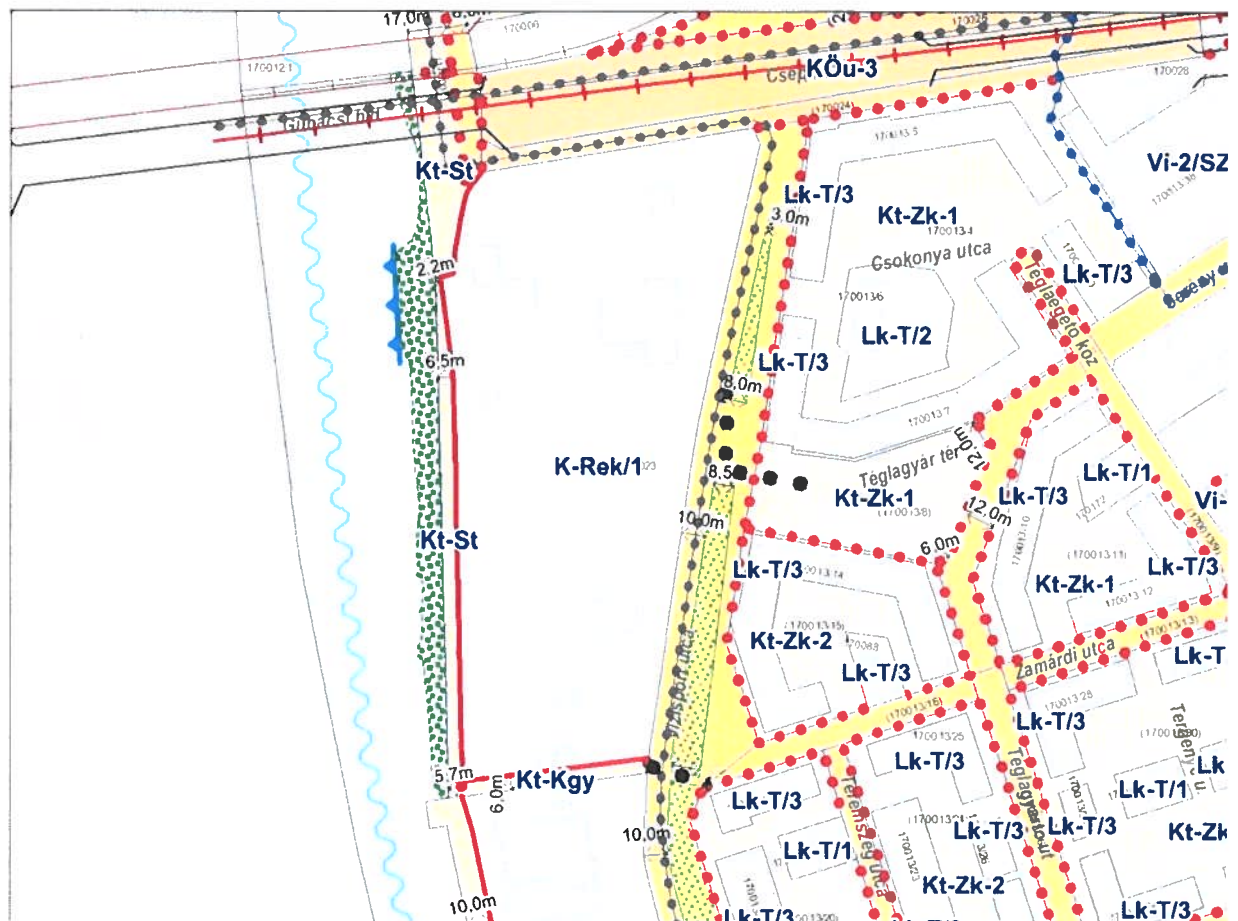
A környék infrastruktúrállátottsága jó, az alapvető ellátást szolgáló üzletek, élelmiszerüzlet, háziorvosi rendelő, iskola, óvoda, művelődési ház, posta az ingatlan közelében elérhetőek.

## 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XX. ker., 170023/1hrs
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XX. ker., 170023/1hrs
Helyrajzi száma:	170023/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1
Megnevezése:	Kivett gyalogút
Funkció a valóságban:	Sétány
Telek mérete:	Teljes: 1 695 m <sup>2</sup> Értékelt: 1 695 m <sup>2</sup>

## 2.4 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	Az értékelt ingatlan beépítetlen.		
Telek alakja:	Szabálytalan alakú		
Domborzat:	Sík		
Növényzet:	Térkövezett, parkosított.		
Kerítés:	Körbekerített.		
Közművek:	Közművesítetlen.		
Övezeti besorolás:	KÉSZ szerinti:	Kt-St jelű természetközeli sétány területe megnevezésű övezetben	

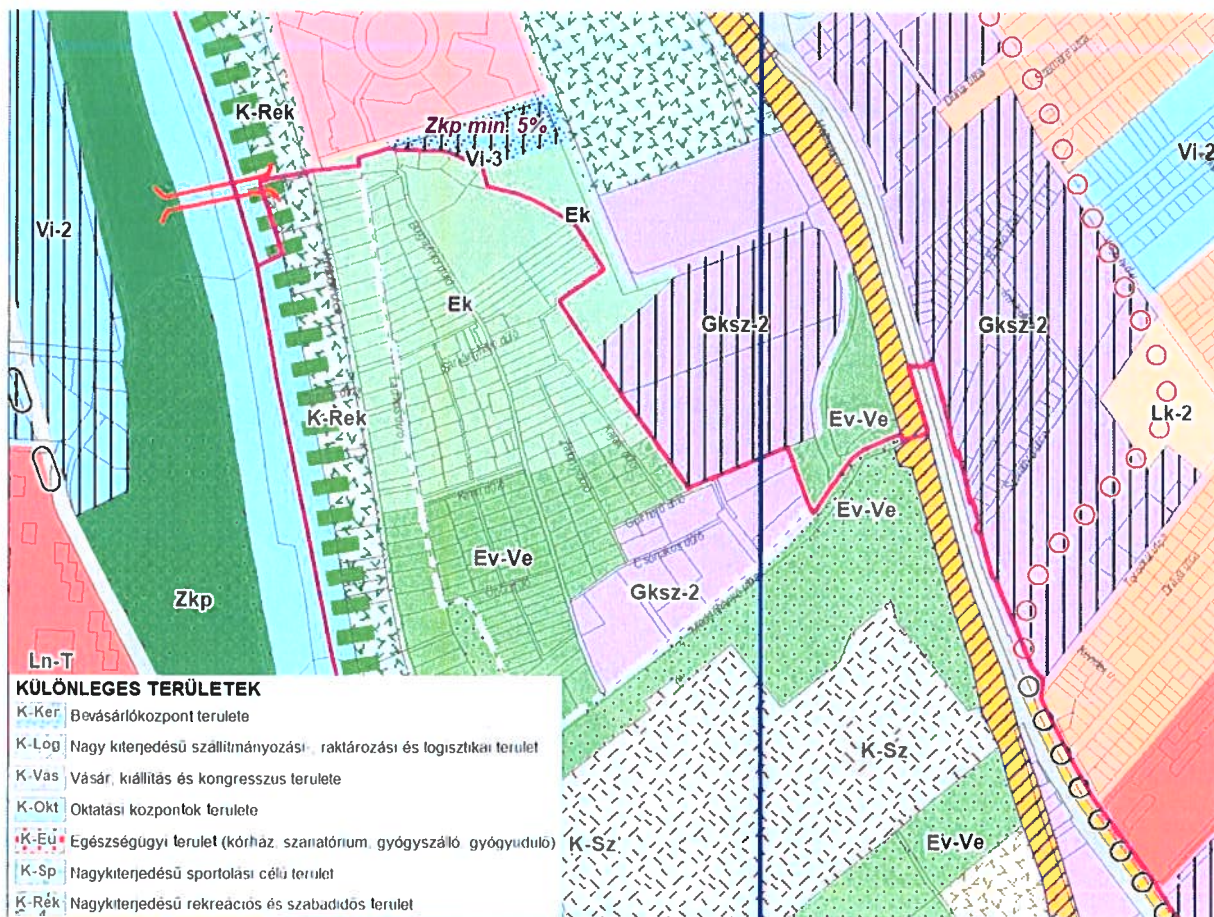


KÉSZ térképkivonat

## 17. Sétány területe (Kt-S)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legnagyobb épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Kt-Sv	5000	-	2	4,5	40	0	-
Kt-St	5000	-	2	4,5	60	0	-

KÉSZ kivonat + beépítési paraméterek



TSZT kivágat (Fővárosi településszerkezeti terv 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy.)

## 2.5 SWOT analízis

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>Duna-parti elhelyezkedés</li> <li>újonnan térkövezett, parkosított</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nem beépíthető</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>önkormányzati tulajdonba adás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>fenntartási költségek</li> </ul>

### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci érték

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

#### **MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési 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 árának, 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-figyelman kívül kell hagyni.
  - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
  - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
  - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok

- Bérleti szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
  - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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 bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú megközelítés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan

újraeremtésének 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 mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

- Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

#### 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben meghatároztuk az **1203 Budapest XX. ker., 170023/1 helyrajzi számú**, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonát képező, *kivett gyalogút* megnevezésű ingatlan forgalmi értékét az ingatlan tulajdonjogának átruházása miatt.

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg. Az ingatlan értékét a környék építési telekáraiból kiindulva határoztuk meg, majd a KÉSZ korlátozásai (Kt-St jelű természetközeli sétány területe megnevezésű övezet) miatt jelentős mértékű korrekciót alkalmaztunk.

#### 4.1 Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a 170023/1 helyrajzi számú, Kt-St jelű övezeti besorolású 1 695 m<sup>2</sup> méretű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelni kívánt ingatlanhoz. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk az alábbiak szerint:

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

Budapest XX. ker.-i, lakó övezeti besorolású telkek											
Elhelyezkedés	övezet /adatforrás	Terület (m²)	Alaphalmaz - Kínálati ár (Ft)				Szűkített alaphalmaz	Korrekció			
			nettó Ft	Kínálati korrekció %-a	Korrigált ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m²)		Szálsó értékek nélkül (Ft/m²)	Fekvés	Beépíthetőség	Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)
XX kerület Átós utca	LKe-1/K <a href="https://ingatlan.com/32967270">https://ingatlan.com/32967270</a>	551	43 900 000	-10%	39 510 000	71 706	71 706	20%	0%	86 047	
XX kerület Erzsébetfalva	Lk1 <a href="https://ingatlan.com/33058125">https://ingatlan.com/33058125</a>	547	44 900 000	-10%	40 410 000	73 876	73 876	20%	0%	88 651	
XX kerület Wesselényi utca	Lke-1/K2 <a href="https://ingatlan.com/33100098">https://ingatlan.com/33100098</a>	541	49 000 000	-10%	44 100 000	81 516	81 516	20%	0%	97 819	
XX kerület Torockó utca	Lke-1/K2 <a href="https://ingatlan.com/33188325">https://ingatlan.com/33188325</a>	421	41 500 000	-10%	37 350 000	88 717	88 717	20%	0%	106 461	
XX kerület Szabadka utca	Lke-1/K2 <a href="https://ingatlan.com/33013870">https://ingatlan.com/33013870</a>	400	44 000 000	-10%	39 600 000	99 000	99 000	20%	0%	118 800	
XX kerület Desseffy utca	Vi-2/L-K1 <a href="https://ingatlan.com/33207178">https://ingatlan.com/33207178</a>	846	99 000 000	-10%	89 100 000	105 319	105 319	20%	-15%	110 585	
Átlagos fajlagos érték						86 689	Korrigált fajlagos átlag (Ft/m²):				101 394

<b>Telek területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 695</b>
Korrigált fajlagos építési telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	101 394
Kt-St természetközeli sétány terület megnevezésű övezet miatti korrekció:	-75%
A sétány földterületére figyelembe vehető fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> ):	25 348
<b>A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)</b>	<b>43 000 000 Ft</b>

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük az **1203 Budapest XX. ker., 170023/1 helyrajzi számú**, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonát képező, *kivett gyalogút* megnevezésű ingatlan értékelését. Az ingatlan becsült forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**


Az ingatlan <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>43 000 000 Ft + áfa</b> azaz negyvenhárommillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke az 1 695 m <sup>2</sup> telekrész területre vetítve, kerekítve:	25 400 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz huszonötezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa


**A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.**

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

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

**Budapest, 2022. november 10.**

  
Sohár Zoltán  
Ingatlanvagyon-értékelő

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

**Az értékelés csak egységes 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.

Az 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 kapcsolatosan. 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**

Az 1. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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



## MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap, 1. oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/481368/2022

2022.10.13

BUDAPEST XX. KER.

Szektor: 34

Belterület 170023/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat. t. jöv.

k. fill.

alrészlet adatok

ter. kat. jöv.

ha m<sup>2</sup> k. fill.

Kivett gyalogút

0

1695

0.00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 48888/2/2019/19.01.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

törő határozat: 48888/2/2019/19.01.31

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: jogutódlás 96620/1998/1996/VIII.05./

jogcím: megosztás

jogallás: tulajdonos

név: BUDAPEST GYÖGYFÜRDŐI ÉS HEVÍZEI ZRT.

cím: 1034 BUDAPEST III. KER. Szőlő utca 38.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48888/2/2019/19.01.31

jogcím: eredeti felvétel 96620/1998/1996/VIII.05./ jogutódlás, megosztás,

88906/3/2017/17.05.03

utalás: II. /1.

jogallás: tulajdonos

név: BUDAPEST GYÖGYFÜRDŐI ÉS HEVÍZEI ZRT.

cím: 1034 BUDAPEST III. KER. Szőlő utca 38.

II/1. sorszám alatti bejegyzés rangsorában, adatváltozás.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

- a 170023 hrsz-ú ingatlant megosztottam és az újonnan nyitott 170023/1 hrsz-ú ingatlanra 1695m<sup>2</sup> nagyságú területtel ide bejegyeztem a T-88524 tiszta változasi vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

Elővásárlási jog

1997. évi LXXVIII. törvény 25§-a alapján, 193142/1/2005/05.06.01.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth Lajos tér 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Tulajdoni lap, 2. oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/481368/2022

2022.10.13

BUDAPEST XX. KER.

Szektor : 34

Belterület 170023/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

Vezeték jog

2 m2 nagyságú területre vonatkozóan VMB-72/2010, 90270/1/2011/10.09.09.,

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

Vezeték jog

3m2 nagyságú területre vonatkozóan VMB-249/2011, 60072/5/2012/12.02.03.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

Vezeték jog

közmű átvezetés 247m2 alapterületű ingatlanra, a 400710/2004.12.16. számú bejegyzés rangsorában, 166041/1/2016/16.10.12.

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNAZÁSI MŰVEK ZRT

cím : 1087 BUDAPEST VIII. KER. Asztalos Sándor út 4.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 88906/3/2017/17.05.03

Szolgalmi jog

27088/1973/V.21./.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FÖLDGÁZELŐSZETÁSI KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII. KER. Il. János Pál Papa tér 20.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.11.05 12:47:49

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX KER. belterület 170023/1

Megrendelés szám: 9000/14352/2021

Méretarány: 1 : 2000



FOMI-PAGEOS szoftver - DATR-TOPCBASE Típusú Map Interface

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

## Fényképek



Vizisport utca



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány



sétány

