

## ÜRES, FEJLESZTÉSRE ALKALMAS TELEK ÉRTÉKBECSLÉSE



### *Az értékelő társaság:*

Szakértő neve:

Hangya Péter

Eng. sz.: 07930/2018

Az értékelés napja:

2019.05.05.

A vizsgálat célja \*

Tárgyi ingatlan értékének megállapítása értékesítési szándékkal.

első fedezet vizsgálat		éves felülvizsgálat		egyéb:	X
------------------------	--	---------------------	--	--------	---

*Az értékbecslést igénylő:*

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

## Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>		Budapest 1696/5	
<b>Az ingatlan címe:</b>		<b>Budapest, Zabfű u.</b>	
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>		kivett út	
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>		lakóingatlan beépítésre alkalmas telek,	
<b>Vagyonértékű jog megnevezése:</b>	tulajdon- jog	mértéke/időtartama	1/1-ed tulajdoni hányad
<b>Telek területe</b>			1814 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték</b>			
<b>Piaci összehasonlító megközelítés szerint</b>		Nettó .65.488.189-Ft	
		Bruttó.83.170.000 -Ft	

Egyeztetett (végső) piaci érték :

**Nettó : 65.488,189 Ft**  
**Bruttó: 83.170.000 Ft**

### Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége \*

Könnyen	X	Átlagos		Problematikus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		erős túlkí- nálat	

#### Mellékletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap	X
		2. Hivatalos helyszínrajz	X
		3. Alaprajz	
		4. Térképkivonat	X
		5. Fotók	X
		6. Egyéb...TRT kivonat	X

Hangya Péter E.V.  
Ingatlan értékbecslő  
ESZ: 07930/2018  
Mobil: 36 70 272-1496

.....  
Az értékelő aláírása

<b>Piaci érték</b>	<b>Bruttó : 83.170.000. -Ft</b>
Likvidációs érték: (75%)	62.377.500. -Ft

**AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

Az ingatlan címe:	<b>Budapest, Zabfű u.</b>
Helyrajzi száma:	Budapest 1696/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	<b>Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Ön-kormányzata</b> 1/1-ed tulajdoni hányadban
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	7+481 nm Elmű vezetékjog
Bérlő:	nincs
Bérlő minősége	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	---
A telek területe:	1814 m <sup>2</sup>
A telek alakja, formája:	közel szabályos téglalap alakú telek,
A telek határai, kerítettsége:	A telek építési telkekkel körbevett, nem bekerített, részben bekerített.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Budapest XI. kerületében a Madárhegyi városrészén az M1-M7-es autópálya közelében helyezkedik el.
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terület
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen a terület
Az ingatlanon jelenleg található:	az ingatlanon épület, építmény nem található
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	alapvetően lakó ingatlan építésére alkalmas telkek, illetve megkezdett építkezések találhatóak.
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	a településrész központjához (Gazdagrét, Eleventer stb.) kb. 1-2km-es távolságra, a belvárosi részhez kb. 8 km távolságra helyezkedik el.
Megközelíthetősége:	aszfaltozás nélküli (döngölt föld) utcán közelíthető meg, az aszfaltozott út 2-300 m
Közlekedési eszközök:	gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel elérhető (buszmegálló ~500m Budaörsi út )
Közművesítettség:	a teljes közmű rendelkezés áll, a Hosszúréti utcában, (víz, villany, gáz, csatorna, telefon) jelenleg a vizsgált ingatlanra közmű nincs lekötve, csak az villany.
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb. )	--

A telefonvonalak száma	--
A hasznosítás formája a tulajdoni lap szerint:	kivett beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	lakó és társasház építésre alkalmas telek, <b>Önállóan nem alkalmas beépítésre, nem beépíthető !</b>
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Környék jelentős fejlődés, beépítés előtt áll ezt követően a terület jelentősen felértékelődhet.
Környezeti állapot ( szemrevételezés és szóbeli információ alapján )	a városrész még nem teljesen kiépített, inkább kertvárosi beépítettségű, de ez a közeljövőben várhatóan pozitív irányban változik.

#### Az érvényes TRT alapján az adott terület szabályozása:

- övezeti besorolása:	„L2-XI/13” lakó övezet
- építési övezet :	kialakult
- beépítési mód:	Sz(abadonálló)
- megengedett legkisebb telek nagyság:	2000 m <sup>2</sup>
- megengedett max. beépíthetőség.	25 %-os
- megengedett építmény magasság	6-10,5 m

A vizsgált ingatlan a város Mádárhegyi részén a Budaörsi virágpiac és egy Budaörsi út közelében helyezkedik el. Könnyen megközelíthető helyen, bár csak részben aszfaltozott úton.

A területen épület építmény nem található, azon szórványosan fák, bokrok találhatóak. A terület te-repe viszonylag rendezett. Az ingatlanon az utcai közvilágítás oszlopai már kiépítve vannak !

#### A LEHETSÉGES FEJLESZTÉS ADATAI

A telek mérete:	1814 m <sup>2</sup>
A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma::	lakó övezeti elhelyezkedéséből adódóan lakó-ház.
A beépíthető összes terület	a telek 25 %-a beépíthető maximálisan 453,5 nm
Főfunkció	lakó funkció
A beépíthető terület nagysága:	max.: 1814 m <sup>2</sup>

A megépíthető szintszám a földszint alatt: 1 szint (~907 nm)

A megépíthető szintszám a földszint felett: 2 -3 szint

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

### A telekérték meghatározása

<b>A telek területe (m<sup>2</sup>)</b>	1814	<b>Besorolása:</b>	Lakóövezet
<b>Pillanatnyi hasznosítási forma:</b>	beépítetlen terület, út	<b>Legjobb hasznosítási forma:</b>	Társas lakóház építés + út

### A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	Idő	Funkció	Méret	Piaci ár*	Fajlagos ár
<b>Helyszín</b>	<b>Idő</b>	<b>Funkció</b>	<b>Méret</b>	<b>Piaci ár*</b>	<b>Fajlagos ár</b>
Budapest, XI. ker. Madárhegy .	2019	lakóövezeti besorolású terület (L6)	708 m <sup>2</sup>	70 M Ft K	98,870 -Ft/m <sup>2</sup>
Budapest, XI. ker. Keltike lejtő.		lakóövezeti besorolású terület (L6)	1001 m <sup>2</sup>	120 M Ft K	119.880.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest XI. ker. Medvetalp		lakóövezeti besorolású terület (L6)	1287 m <sup>2</sup>	145 M Ft K	112.665.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest XI. ker. Keltike lejtő		lakóövezeti besorolású terület (L6)	2002 m <sup>2</sup>	240 M Ft K	119.880-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest XI. ker. Madárhegy		lakóövezeti besorolású terület (L6)	1005 m <sup>2</sup>	95 M Ft K	94.527.-Ft/m <sup>2</sup>

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Fajlagos alapár:	<b>109.164.-Ft/m<sup>2</sup></b>
------------------	----------------------------------

### A telekérték korrekciója

	Részletezés	% eltérés az alapértéktől
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 5 %
- beépíthetőség	Önállóan nem beépíthető	- 50 %
- beépítettség	azonos	+ - 0 %
- alak, forma, területi méret	szabályos téglalap alakú	+ - 0 %

- fekvés	zajos, kereskedelmi szomszéd	- 3 %
- elhelyezkedés	közel azonos	+ - 0 %
- megközelíthetőség	azonos	+ - 0 %
- domborzat és lejtésviszonyok	közel azonos	+ - 0 %
- infrastruktúra	azonos	+ - 0 %
- esztétikai benyomás	azonos	+ - 0 %
- környezeti szennyezettség	zajos	+ - 0 %
- meglévő közművek	azonos	+ - 0 %
- kerítettség	azonos	+ - 0 %
- gazdasági környezet	azonos	+ - 0 %
- hatósági előírások	azonos	+ - 0 %
- hasznosíthatóság	azonos	+ - 0 %
		Σ -58 %

#### A telekérték megállapítás

Telekérték:	1814 m <sup>2</sup> x	42 %	109,164.-Ft /m <sup>2</sup> =	83,169,868.-Ft
<b>Összesen:</b>			<b>Nettó :</b>	<b>65.488,189.-Ft</b>
			<b>Bruttó :</b>	<b>83.170.000.-Ft</b>

#### AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Budapest város közigazgatási területén a település lakói övezetében, nagyon könnyen megközelíthető helyen helyezkedik el. Az ingatlan reális értékének meghatározásához a piaci összehasonlító módszerű vagyoneértéket és hozamalapú értékelést célszerű figyelembe venni, mivel kellő számú összehasonlító értékadat áll rendelkezésre az érték meghatározásához. Döntő súllyal a piaci összehasonlító módszerű értékelést javaslom figyelembe venni, mivel az lakó telkek piacán elsősorban a magán építők és fejlesztők felépítését követően jellemzően értékesítik a megvalósított lakó ingatlanokat A város területén nem jellemző a fejlesztések bérbe adás útján történő hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	83.170.000.-Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	Önállóan nem beépíthető
A hozadéki megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	83.170.000.-Ft
Forgalmi érték kerekítve	<b>Bruttó 83.170.000.-Ft</b>

## A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZEMPONTJAI

### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Budapest város közigazgatási területén az elmúlt 4-5 évben elég sok lakó ingatlan került szervezett formában lakó terület kialakításra, így magántulajdonban lévő telkekből van beruházásra alkalmas telek kínálat. A beruházásra alkalmas lakó terület kínálat városi viszonylatban viszonylag bőséges, de a kereslet is élénk, és egyéb pozitív változások is várhatóak.

A vizsgált telek előnye, hogy kialakított telekhatárokkal rendelkezik azonnal beépíthető, hasznosítható. A városrész társasház beruházásra megfelelő övezet, ahol az elmúlt évek során több zöldmezős beruházás valósult meg.

Hosszú távú értékállandóság kockázata	értékét hosszútávon megtartja, mivel fejlődő városrészben helyezkedik el
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	kellő számú piaci összehasonlítható értékadat áll rendelkezésre
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	nincs
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	az ingatlan kényszer értékesítés esetén viszonylag könnyen értékesíthető, mivel folyamatosan van kereslet társasház építési telek iránt.

## A VIZSGÁLT INGATLAN FÖLDRAJZI ADOTTSÁGAI

### XI. kerület

#### Előtörténet



1910 körül: a Gellért fürdő még sehol, háttérben a Lágymányosi-öböl



A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszgát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a 19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés. A Sopron út és a Hengermalom út találkozásánál 2013-ban két bronzkori települést tártak fel, melyek egykor a Duna-menti dombosor egyik magaslatán épültek. A korábbi a Kr. e. 2500 körül megtelepedett harangedényes kultúra falusias települése, a másik a Kr. e. 1200 körül élt urnamezős kultúra települése volt.

### **Ókor**

Az ókorban a Kr. e. 4. századtól kezdve az eraviszkuszok kelta törzse népesítette be a Dunántúlt. A Gellért-hegyen és annak lejtőin állt a törzs politikai, gazdasági és vallási központja. A sánccal védett Gellért-hegyi oppidumban részben a sziklákba vágott teraszokon épültek fel a földből, agyagból vagy kőből épített eraviszkusz épületek. Itt állt a latin feljegyzésekben *Iuppiter Teutanusnak* nevezett főisten szentélye is. A római bevonulás idején az eraviszkuszok feladták a Gellért-hegyi oppidumot, helyette a hegy lábánál építettek új települést, egy részük pedig a mai Albertfalvára települt. A hegy (melyet róluk *Mons Eraviscus*nak neveztek az antik szerzők) még sokáig, legalább a 3. századig megtartotta vallási jelentőségét. A római limes részeként a mai Albertfalván az 1. század közepén palánkerőd létesült egy ötszáz fős lovascsapat (auxilia) elszállásolására, amit a 2. század elején, Traianus korában kőből újjáépítettek és megnagyobbítottak. A korábbi szarmata és kvád támadások nyomán többször kijavított és újjáépített erődöt a 3. század közepén pusztítottak el végleg a barbárok a körülötte elterülő ismeretlen nevű, de kiterjedt és népes településsel együtt. Késő római (4-5. századi) temető került elő a gazdagréti lakótelep építésekor, ami feltehetően egy közeli faluhoz tartozott.

### **Középkor és kora újkor**

A római uralmat követő századokból egy longobárd (Albertfalva) és egy századokon át használt avar temető (Kelenföld, Fehérvári út) is előkerült. A honfoglalás és Magyar Fejedelemség korából nem kerültek elő maradványok a térségben. A hagyomány szerint Szent Gellért püspök 1046-ban a később róla elnevezett hegy tövében halt vértanúhalált. Az Árpád-korból Kőérberek területén találtak maradványokat: a 11-12. században alapított, 15. századig működő, Szent Szabináról elnevezett bencés kolostort, ami Kána faluban volt, illetve tőle nem messze egy szintén Árpád-kori falut, templomot és temetőt. A mai Gazdagrét és Hosszúrét környékén létezett a Nevegy nevű település, míg a Kelenföldi pályaudvar környékén feküdt Áronfölde, ám ezek nyom nélkül elpusztultak, ahogy a csak nevében tovább élő Sasad is.

A ma Gellért fürdőt tápláló gyógyvízről már a 15. századból is maradtak ránk feljegyzések, és a török hódoltság korában is hasznosították: itt állt az Aga fürdőjeként ismert fürdő. A 17. századtól a lerakódott iszap miatt Sáros fürdőnek nevezték. A törökök a Gellért-hegyre is építettek egy palánkvárat, a terület többi része azonban, felvonulási terület lévén, hosszú időre elnéptelenedett.

### **Újkor**

Újbuda nagy része a török kiűzése után is sokáig ritkán lakott, agrárjellegű terület volt: a Gellért-, a Sas-hegyen, a Péter- és a Rupp-hegyen a többi budai domboldalhoz hasonlóan szőlőművelés folyt, Lágymányos nagy részét pedig az 1870-re befejezett gátépítésekig a Duna elmocsarasodó főága,

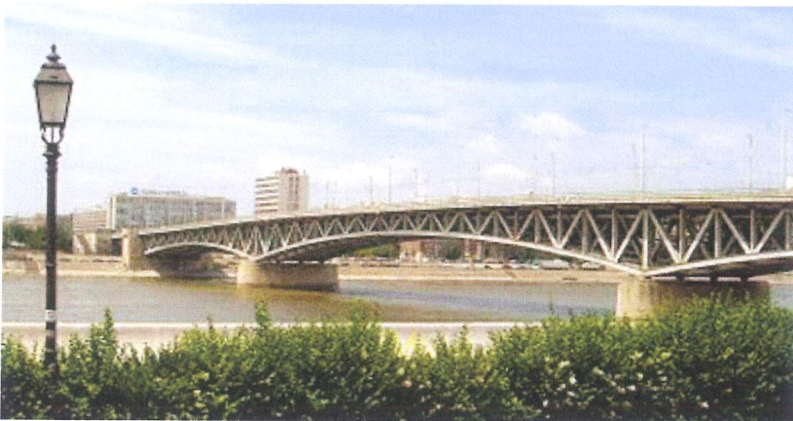


majd részleges feltöltéséig az arról leválasztott Lágymányosi-öböl borította. A Kamaraerdő a 19. század első évtizedeiig a budai és pesti lakosság kedvelt kiránduló- és vadászterülete volt; egy ideig felparcellázását és üdülőterületté történő átalakítását is tervezték, de az 1840-es évekig halogatott parcellázás végül nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. A birtokosáról, Albert Kázmér szásztescheni hercegről elnevezett Albertfalva egy 1819-es telepítés nyomán jött létre, de a századfordulóig csupán egyutcás falucska maradt.

1815-től 1849-es pusztulásáig a Gellért-hegyen működött az egyetemi csillagvizsgáló; ennek helyére építette 1854-ben Julius Haynaua kerület legjelentősebb 19. századi emlékét, a Citadellát, melynek szerepe a pesti lakosság megfélemlítése volt az 1848-49-es szabadságharc után. 1859-től a Gellért-hegy déli oldalában működött Entz Ferenc tangazdasága, amely a későbbi kertészeti felsőoktatási intézmények alapjául szolgált; ugyanekkor az 1853-ban talált keserűvízre építve megnyílt az Erzsébet Gyógyfürdő Kelenföldön, ami köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben. Keserűvizet találtak 1854-ben Őrmezőn (Rákóczi Ferenc-, Viktória-, és Ferencz József-víz néven árusították is), illetve 1862-ben Őrsődön (a Hunyadi János-vízet később milliós számban palackozták és exportálták.) Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata.

A komolyabb városiasodás csak a 20. század elején indult meg, ekkor a beépítés északkelet – az 1896-ban átadott Ferenc József híd – felől haladt délnyugati irányba. A nagy építkezéseket megkönnyítette, hogy a filoxéravész kiirtotta a budai szőlők nagy részét. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem új campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtérig emeletes polgárházakat emeltek. A délebbi Duna-parton iparterület alakult ki (Röck István Gép- Gőzkazán Gyára és Vasöntődéje, a hengermalom, kávégyár, repülőgyár, hőerőmű, tésztagyár). 1910-ben kezdett kiépülni a kelenföldi pályaudvartól az Andor utcán áthaladó, a Duna-parti iparterületet kiszolgáló, kiterjedt iparvágányhálózat. A tömegközlekedés fejlődését a Szent Gellért térről – később a Móricz Zsigmond körtérről – Budafokig közlekedő, később Nagytétényig és Törökbálintig bővített HÉV 1899-es megindulása fémjelezte. (Ezt később villamos vonallá alakították és részben felszámolták.)

### Az önálló kerület



Petőfi híd

Budapest főváros négy új, a XI-XIV. sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. törvénycikk rendelte el, határaikat pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi elöljáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését. A kerület a *Szentimre* város nevet viselte 1950-ig.

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarra bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil- és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését. (1923-1926 között még hidrolánállomás is működött a Szent Gellért térnél, a Dunán.) Budapest ostro-

ma során a szovjet csapatok december 26-án értek el a Kelenföldi pályaudvart, december 28-ára pedig elfoglalták Albertfalvát. A front az ostrom alatt jórészt a Sas-hegy – déli vasút töltése – körvasúti töltés vonal mentén húzódott. Hosszú, heves harcok árán a stratégiai fontosságú Sas-hegyet február 6-án adták fel védői. December 9-én a Kis-Gellért-hegy is szovjet kézbe került, innen pedig megindulhatott a támadás a Duna és a Gellért-hegy felé. Február 10-én, éjjel kezdték meg az áttörést a mai Kosztolányi Dezső tér környékén, és február 11-re felszámolták az ellenállást. Erről értesülve a körvasúti töltést a folyamatos szovjet rohamok ellenére mindaddig megtartó magyar védők is kapituláltak. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult.

1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták ide délen Albertfalvát és Budafoktól Kelenvölgyet, és a XI. kerületnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.

Az újjáépítés éveit követően az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés, melynek korai példája a lágymányosi és albertfalvai lakótelep, illetve a Villányi út szocreál házai. Az 1960-as évek közepétől kezdődően házgyári elemekből összeállított, paneles lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten. Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le.

Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a Rákóczi híd 1995-ös átadása, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark. Az ezredforduló idején a kerület több részén (Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek, amelyek visszafogják a szuburbanizációt és a népességfogyást. Jelentős, ám politikai botrányoktól kísért beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.

A rendszerváltás után felmerült az igény, hogy olyan elnevezést kapjon a kerület, amely egyszerű, kifejező és egyik kisebb városrészhez sem köthető. A választás az Újbuda névre esett, amelynek már középkorra visszanyúló előzményei voltak, majd az 1860-as évek várostervezésének dokumentumaiban bukkant fel. A területet a Déli Vasút (1861) idején még Újbudának, de az összekötő vasúti híd 1873-as megépítése után itt kialakított vasúti csomópontot már Kelenföldi vasútállomásnak nevezték. 1991-ben az önkormányzat a kerület lapját Kelenföldi Híradóról átkeresztelte Újbudára. 2003-tól kezdve mind több szervezet, rendezvény viselte az Újbuda elnevezést, így a 2004-ben indított, de 2008-ban megszüntetett, egyes városrészeket összekötő Újbuda-busz is. A képviselő-testület határozata értelmében 2005. május 29-ével kezdődően a kerület hivatalos neve Újbuda.

A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Tabán területét, így azóta ez nem része a kerületnek.

## MADÁRHEGY

Fekvése

Határai: Törökbálinti út a Rupphegyi úttól – Hosszúrési út – Budaörsi út – Rupphegyi út a Törökbálinti útig.

Története

A környék 1847-ben, Döbrentei Gábor kezdeményezésére az addigi Starentanz (magyarul Seregélyes) helyett kapta ezt a nevet. A területet csak 2006 után kezdték beépíteni kis és közepes méretű társasházakkal, addig jóformán lakatlan volt.

## AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE:

Az ingatlanok értékének megállapítása folyamatában sohasem hagyható figyelmen kívül, hogy az az adott környezetben mire alkalmas, ott milyen tevékenység végezhető.

*A telek adottságai miatt társasház építésére alkalmas.*

A hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy településen belül területrészenként is olyan különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

A helybeli ingatlanokat nyilván elsősorban helybeliekkel lehet összehasonlítani, de a megvalósult adásvételek során csak az árat rögzítik, a műszaki tartalomra vonatkozóan ma még ezek az okiratok igen ritkán közölnek olyan információkat, amelyet klasszikus összehasonlító ár-érték adatként fel lehetne használni.

Az illetékhivatali adatok kutatására is csak konkrét ügyben történt bírósági kirendelés alapján, és csak arra a körzetre vonatkozóan van mód!

Az ingatlan a környezeti összhangjába illeszkedik, jól megközelíthető.

### **Az árak, értékek kialakításakor figyelembe vesszük**

---

- a munkánk során szerzett helyi-, és megyei ingatlanpiaci tapasztalatokat,
- Környéken értékesített hasonló ingatlanok (telek, ház, lakás stb.)
- az Építési Vállalkozók Szövetségének szakmai projektjeit, egyéb műszaki szakanyagok adatait,

Az értékelemzési munkánk során mindig igyekszünk vizsgálni a városban folyó kisebb és nagyobb beruházások normatíváit, költség-előirányzatát-, és az előző hónapokban végzett értékbecsléseink során, a bírálók által elfogadott adatokat is.

Az ingatlan-szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és
- településen belüli elhelyezkedés,

- az infrastrukturális ellátottság,
- a közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok.

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl mindig szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, ami gyakorlatunkban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést.

Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

*A **forgalmi érték** alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.*

*Minden szabatos eljárás lényege annak az értéknek a megközelítése, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (nagy valószínűséggel) behatárolható időn belül értékesíthető.*

**Piaci értéken** azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevétele nem szükséges.

# TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/157996/2019

2019.03.29

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1696/5 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Zabéő utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

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

- Kivett út

0

1914

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 158834/1/2002/02.06.06

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: BP. FŐV.XI.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 177570/2/2000/00.12.07

- a T-67391 tisz számú térrajz alapján a 1696 és 1698 hrszám egyesítve majd újraosztva 1696/1-16 hrszámra és ide lejegyezve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 100547/1/2012/11.05.11

Vezetékjog

7 m2 területre. 7103/04/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 61976/1/2013/12.04.19

Vezetékjog

481 m2 területre, 7103/535/2011, 7103/537/2011, 7103/536/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

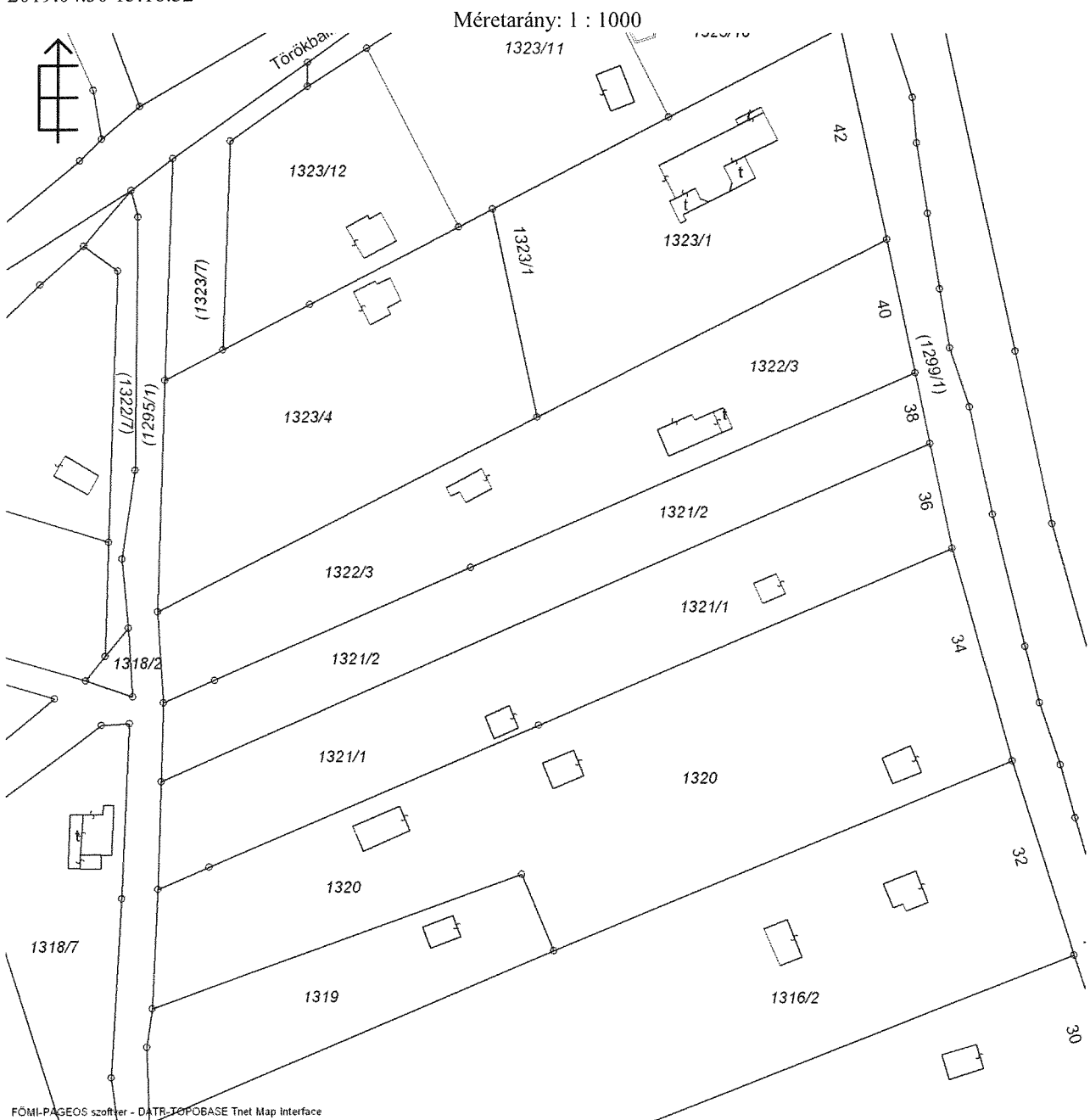
Nem hiteles tulajdoni lap

# TÉRKÉPEK, KIVONATOK

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

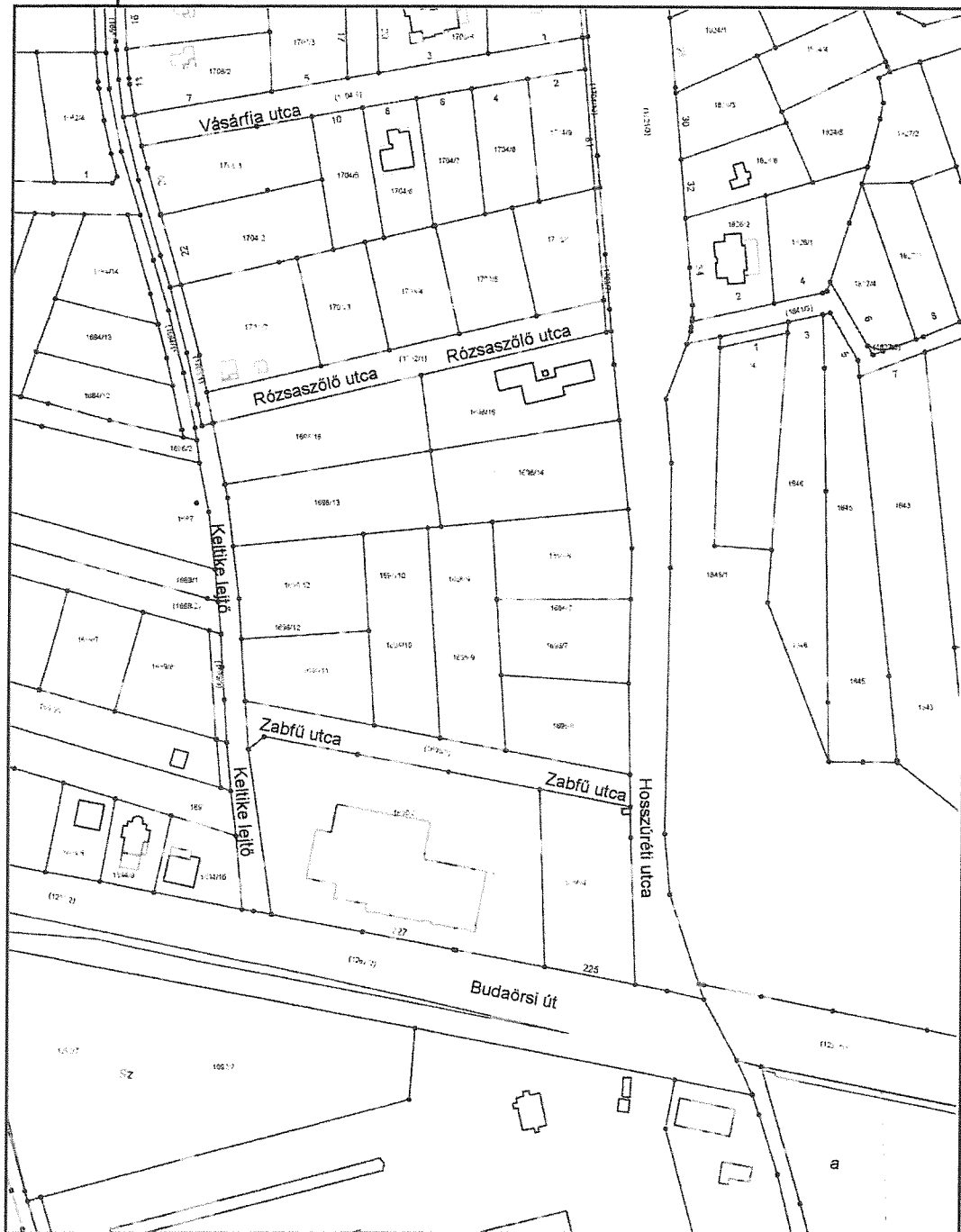
Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 1321/2 Megrendelés szám: 9000/5877/2019  
2019.04.30 15:18:32



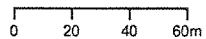
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



*Választás*

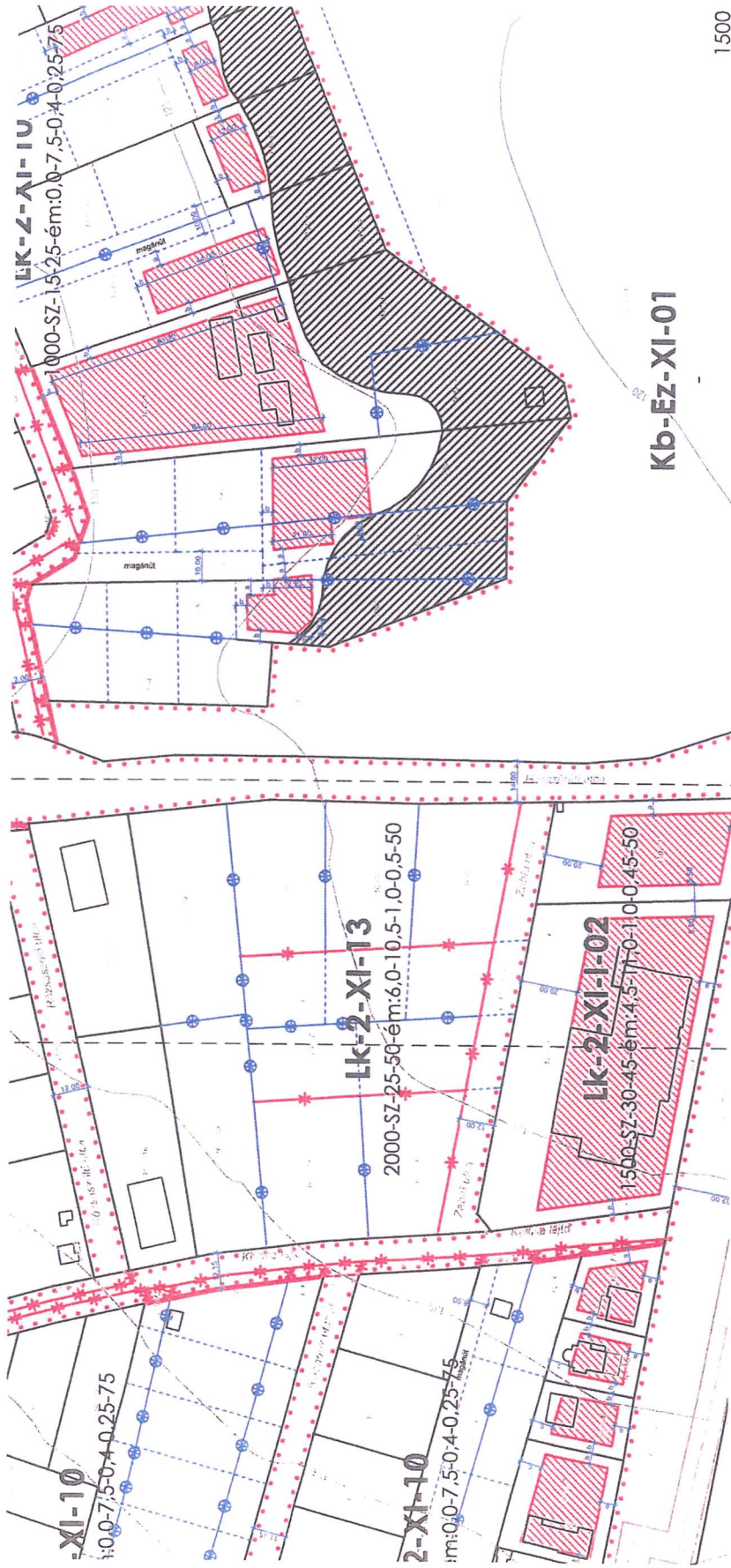


Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

43/2018. (XII. 4.) XI. ÖK

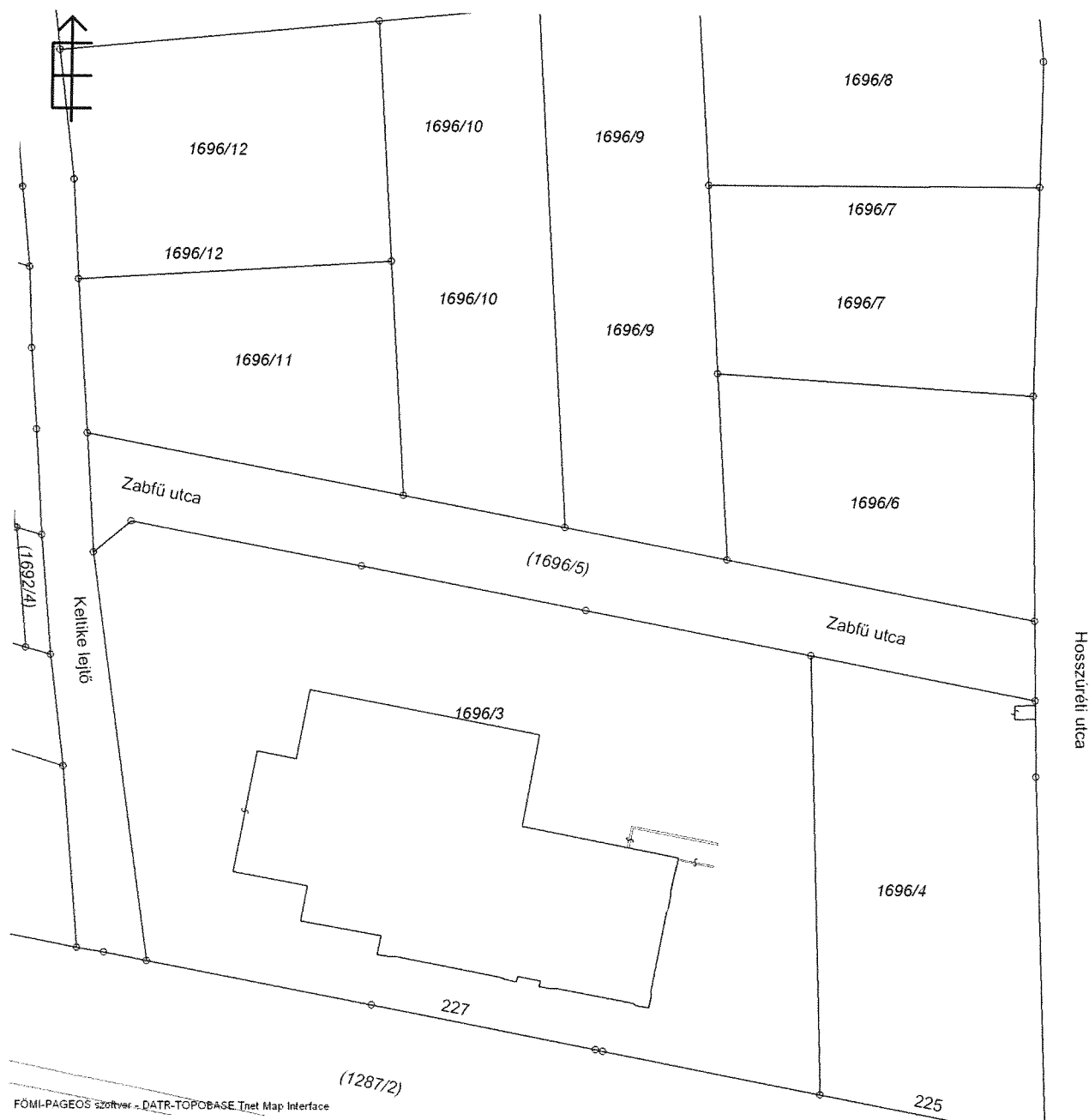




2. melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK. rendelethez  
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság			szintterületmutató		zöldfelület legkisebb mérték <sup>c</sup>
				terepszint felett %	terepszint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	szmp m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	%	
<i>Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek (Ln-T)</i>											
Ln-T-XI-G	kialakult	kialakult	Ú	kialakult <sup>1</sup>	20	4,5	16,0	1,2	0,5	0,5	45 <sup>a</sup>
Ln-T-XI-I-06	500	20	SZ	35	35	-	6,0	0,5	0,35	0,35	35
Ln-T-XI-I-07	1500	25	SZ	50	45	-	10,5	1,50	0,45	0,45	35
Ln-T-XI-I-08	1500	25	SZ	50	60	-	10,5	1,4	0,6	0,6	35
Ln-T-XI-P-01	1500	25	SZ	100	100	7,5	15,0	5,5	1,0	1,0	0
Ln-T-XI-L-01	1500	20	SZ	35	50	7,5	15,0	2,0	0,5	0,5	45
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>											
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)											
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) <sup>xx</sup> [35]	25[35]	-	7,5	0,4[0,8]	0,25[35]	0,25[35]	75 (70) <sup>xx</sup> [30]
Lk-2-XI-11	1500	20	SZ	20	35	6,0	10,5	0,75	0,35	0,35	65
Lk-2-XI-12	2000	30	SZ	35	50	7,5	11,0	1,2	0,5	0,5	50
Lk-2-XI-13	2000	20	SZ	25	50	6,0	10,5	1,0	0,5	0,5	50
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>											
lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydominánsterületek											
Lk-2-XI-I-02	1500	30	SZ	30	45	4,5	11,0	1,0	0,45	0,45	50
Lk-2-XI-I-03	5000	50	SZ	40	65	7,5	12,5	1,4	0,65	0,65	50
Lk-2-XI-I-04	2000	25	SZ	30	45	6,0	10,5	1,2	0,5	0,5	35
Lk-2-XI-I-05	1500	30	SZ	30	45	6,0	12,0	1,0	0,45	0,45	55
Lk-2-XI-KG	1000	30	SZ	50	50	4,5	19,0	1,5	0,5	0,5	20
<i>Környörosias, laza beépítésű lakóterületek (Lke-2)</i>											
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)											
Lke-2-XI-01	1000	18	SZ	15 (20) <sup>xx</sup>	25	-	7,5	0,4	0,25	0,25	75 (70) <sup>xx</sup>
Lke-2-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup>	0,3	0,25	0,25	75
<i>Környörosias, szilveterékény hegységű lakóterület (Lke-3)</i>											
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)											
Lke-3-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup>	0,3	0,25	0,25	75
Lke-3-XI-03	2000	18	SZ	10	20	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup>	0,2	0,2	0,2	80
Lke-3-XI-Kv-01	kialakult	kialakult	SZ	10	10	-	3,0	0,2	0,1	0,1	80

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415  
Helyrajzi szám: BUDAPEST XLKER. belterület 1696/5 Megrendelés szám: 9000/4428/2019  
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!  
2019.03.29 13:05:54 Méretarány: 1 : 1000



## FOTÓK







