

Az értékelés azonosítója: F17Ú112

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a 1211 Budapest, Magasházy utca 5. szám alatti,
210240 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.**

2017. május 23.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 27 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
1. Kiindulási alapadatok	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok	6
2.2 Gazdasági környezet	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	7
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	7
3.2 A földterület jellemzői	7
3.3 SWOT analízis	10
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	10
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	12
5.1 Piaci összehasonlító módszer	12
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	13
7.1 Felhasználás	13
7.2 Jogi körülmények	14
7.3 Kompetencia	14
7.4 Megbízástól való függés	14
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	14
7.6 Felhasznált adatok	14
7.7 Felelősség kizárása	14
7.8 Rejtett hibák	15
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	15
7.10 Érvényesség	15
MELLÉKLETEK	16
Tulajdoni lap (2017.05.03.)	17
Térképmásolat (2017.05.03.)	18
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	19
Helyszín	22

Alapterületi kimutatások.....	23
Számítások.....	23
Képek.....	25
NYILATKOZAT	27

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1211 Budapest, Magasházy utca 5. szám alatti, 210240 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017. május 23.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, vételi szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. május 17.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1211 Budapest, Magasházy utca 5.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	210240			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	Vi-1
	KSZT szerinti:	I-XXI-NV	KÉSZ szerinti:	még nem készült el.
Telek területe:	Teljes: 170 m ²	Értékelt: 170 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

2 900 000 Ft + áfa

azaz: Kettőmillió-kilencszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 170 m² telek alapterületre vetítve):

17 000 Ft/m² + áfa

azaz Tizenhétezer forint/m² + áfa

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

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

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a 210240 hrsz.-ú 170 m² térmértékű beépítetlen területre igényt tartana. Mivel a 210286 hrsz.-ú és a 210235/3 hrsz.-ú telkek szintén a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában vannak, ezeken a területeken kialakításra került egy közösségi szintérenként funkcionáló létesítmény, amely kulturális és közösségi tevékenységek kielégítésére szolgál a területben.

A 210240 hrsz.-ú telek mintegy beékelődik a létrehozni kívánt ingatlanba. Valamint a Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata alapján a 210240 hrsz.-ú telek egy 59 férőhelyes parkoló kialakítását célozza meg, ami a közösségi tér kiszolgálását biztosítaná.

Az értékelt 170 m²-es beépítetlen terület a Teller Ede út és a Magasházy utca (Láng Kálmán utca) között helyezkedik el, füves, fás, ligetes, sík terület. Közművesítetlen, kerítetlen, a valóságban jelenleg közterületként funkcionál, határai pontosan nem azonosíthatóak.

Önállóan nem beépíthető a mérete miatt a jelenlegi szabályozás alapján.

A forgalmi érték kialakítását a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel végeztük el.

2017. május 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Fekesházy Attila

Ingyen-nyilvántartási és értékelési irodavezető



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelői és
közvetítői Névjegyzék 1/2007.

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, vételi szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

-

Helyszíni szemle:

2017. május 17-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsélyező adottságait.

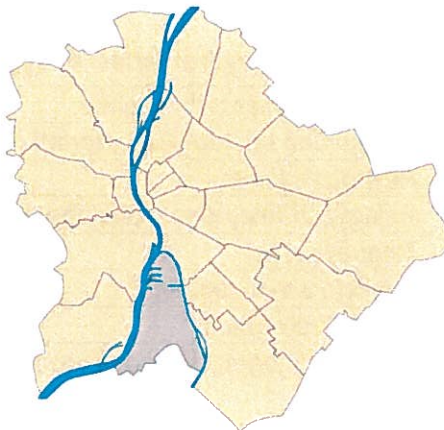
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Budapest XXI. kerülete Csepel, a főváros egyik legváltozatosabb területe, amely egyaránt rendelkezik kertvárosias, falusias, vízparti, illetve lakótelepi és ipari városrészekkel. Az egyetlen kerület, amely a Csepel-szigeten fekszik. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII. kerület és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckevei-Duna alkotja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós és a Szigetszentmiklóshoz tartozó Lakihegy határolja.

A XXI. kerület 25,8 km² kiterjedésű, ez a főváros területének 4,9 %-a, miközben a lakosság 4.6%-a él itt, vagyis az egy km²-re jutó népesség némileg alacsonyabb a fővárosi átlagnál.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség:

Az értékelt ingatlan a XXI. kerület Gyártelep városrészében helyezkedik el. A terület földrajzi lehatárolása: Budafoki út a Duna folyamtól – II. Rákóczi Ferenc utca – Vas Gereben utca – Rév utca – Rózsa utca – Duna folyam a Budafoki útig. A városrész nagysága 346 ha, lakossága (2001-es adat) nagyságrendileg 2 300 fő.

A városrész két jól elkülöníthető egységből áll:

- A volt Csepel Művek területe (több mint 200 ha)
- A Csepel Művek és a II. Rákóczi F. út közt elterülő lakótömbök, melyek a régi városszövet megmaradt részei



Az értékelt ingatlan a Csepel Művek és a II. Rákóczi F. út közötti tömbben, pontosabban a Teller Ede út és a Magasházy utca (Láng Kálmán utca) között helyezkedik el, a 210253/3 hrsz.-ú ingatlanba beékelődő 170 m²-es ligetes terület. A keleti oldalhatáron egy kerékpáros út, valamint egy gyalogút határolja, a Teller Ede út és az értékelt ingatlan teljes hosszában húzódva. A helyszíni szemle során tapasztaltak alapján a beépítetlen terület nem különül el a 210253/3 hrsz.-ú ingatlan egységtől, egy egységet képez vele. Könnyen megközelíthető személygépkocsival, tömegközlekedéssel, teherjárművel egyaránt.

2.2 Gazdasági környezet

A volt Csepel Művek a kerület legjelentősebb gazdasági potenciállal bíró területe ma is. A gazdasági tevékenység súlypontja az egykori Weiss Manfréd Művek, a „CSM IPARTERÜLET”. Kiemelkedő még a sziget északi részén található Szabadkikötő, a Dunapack Zrt. papírgyára, illetve a volt Duna Tsz. központja, a kerület déli határán. A kerület gazdasági teljesítményének meghatározó részét adó vállalatok ezen a négy területen találhatóak.

A kerületben kritikus a P+R-ek hiányán kívül a lakossági és kliensforgalmat szolgáló parkolási rendszer, elsősorban a városközpontban és a lakótelepeken. A városközpontban alapvetően önkormányzati ingatlan bevonásával, rövidtávon mintegy 80-100 parkoló férőhely építhető meg, ami a becsült növekedést figyelembe véve 2-3 év várható igényének kielégítésére elegendő.

(Forrás: Intergrált Városfejlesztési Stratégia 2008. május hó)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XXI., Magasházy utca 5.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXI., Magasházy utca 5.
Helyrajzi száma:	210240
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 170 m ² , Értékelt: 170 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	a T-85527 tisz. térrajz alapján a 210240 hrsz.-ú ingatlanból 188 m ² és a 210328 hrsz.-ú ingatlanból 831 m ² a 210146/56 hrsz.-ú ingatlan területéhez átjegyezve és a 210235/4 hrsz.-ú ingatlan lejegyezve és a 210156/56 hrsz.-ú ingatlannal egyesítve, továbbá a 210329 hrsz.-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 210328/1-2 hrsz.-ú ingatlanokra.

3.2 A földterület jellemzői

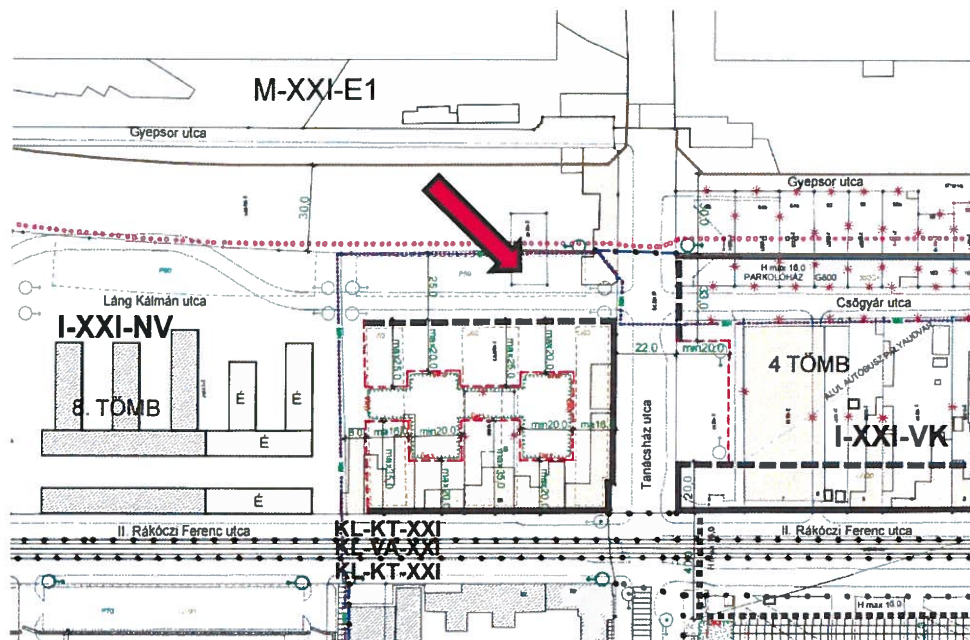
Telek szöveges leírása:

az értékelt ingatlan a Teller Ede út és a Magasházy utca (Láng Kálmán utca) között helyezkedik el. Területe sík, füves, ligetes, fás terület. Nyugati oldalhatáron kerékpár út és járda található, északi és déli oldalhatáron a 210235/3 hrsz.-ú ingatlan veszi körül. Közművesítetlen, kerítetlen terület.

Övezeti
besorolása: FSZKT: I
TSZT: VI-1

KSZT: I-XXI-NV
KÉSZ: még nem készült el.

KSZT tervlap



KSZT szabályozás terv leírás

A területre a CSSZT-XXI-07 számú „Budapest, XXI. Kerület Csepel Városközpontja Rehabilitációs Szabályozási Terv” hatályos, az övezeti besorolás: I-XXI-NV (nagyvárosias intézményterületek)

Az intézményterületek (I-)

38. §

(1) 187Az intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) I-NV-SZ = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
- (b) I-KV-Z = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
- (c) I-V-..... = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-..; I-V2-....; és I-V3-.. övezetek összevonásával.
- (d) I-KE-SZ = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
- (e) I-A-.... = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
- (f) I-PV-SZ = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
- (g) I-KK-SZ = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
- (h) I-P-SZ = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyag-töltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.

(2) 188A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

(3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakás célú épületet.

(4) A zártorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése hézagosan zártorú is lehet.

(5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.

(6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott területfelhasználású építési övezetekben helyezhető el.

(7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi mutatók (ép. m ² / telek m ²)	AZ ÉPÜLET			
KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelületi arány		Jellemző párkány		Építmény	
			Terület	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság			
									Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m				
I	XXI-NV	Z, SZ	2000	20	50 (80°)	70(85°)	35(10°)	3	-	-	12	16
I	XXI-V	Z, IKR	1200 vK	15 v K	45 vK (75°)	65 vK (80°)	35(10°)	2	-	-	8	12,5
I	XXI-KV	Z	1500 vK	13 v K	35 vK (70°)	65 vK (80°)	35(10°)	1,5			4	7,5
I	XXI-VK	Z	2500 vK		80 vK	100	20	4,5	16 (6. jelű tömbben)		12	16
I	XXI-PV	SZ	2000 vK	40	50 vK	65	35	3			5	12
L7	XXI-NV	SZ, Z	5000 vK	12 lakóép. 25 ker. int.	35	75	35	2,5			12 lakóép. 6 ker. int.	33 lakóép. 9 ker. int.
L4	XXI-KK	SZ, Z	700 vK		30 vK	25	35	0,5			K	K
Z-KK	XXI	SZ	500	20	2	50	50	0,02				4,5
Z-KP	XXI	SZ	10000	40	2 (8)	10	75 (50)	0,2			3	4,5 vK

* saroktelek esetén

K kialakult beépítéshez illeszkedő
Z zártorú, vagy hézagosan zártorú beépítés
SZ szabadon álló beépítés
IKR ikres beépítés

Meglévő épület elő-, oldal-, illetve hátsókerthez nyúló részén - a CSVSZ keretel között - csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményezi az érintett épületrész tömegének, szintterületének növekedését.
Hézagosan zártorú beépítésnél az oldalkert a telek déli oldalán helyezkedhet el

Beépítettség: beépítetlen

Telek alakja: négyszög alakú

Domborzat: sík terület

Kert,
növényzet: füves, díszfákkal beültetett, ligetes

Kerítés: kerítetlen

Közművek: utcában

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> egy 59 férőhelyes parkoló kialakításának részét képezheti, ez által a közösségi tér kiszolgálását képes biztosítani 	<ul style="list-style-type: none"> kis méret, 170 m²
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> telek összevonással közösségi tér létrehozása 	<ul style="list-style-type: none"> önállóan nem beépíthető

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.

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)**FAJTÁI:****Piaci forgalmi érték**

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás 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 legkevesbé 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.
1. 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.
 2. 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 újrateremtésének 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 mobilákat 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.

3. 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.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltelkintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 10\text{-}30\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest jóval kisebb. Ez a tényező az ingatlan értékét növelik, ezért pozitív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Telek méret” sorban (+15-30%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a beépítetlen telek 170 m^2 tekintetében **2 900 000 Ft + áfa** forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1211 Budapest, Magasházy utca 5. szám alatti, 210240 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító adatokon alapuló** módszerrel értékeltük, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékéhez.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

2 900 000 Ft + áfa

azaz: Kettőmillió-kilencszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 170 m^2 telek alapterületre vetítve):

17 000 Ft/m² + áfa

azaz Tizenhétezer forint/m² + áfa

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

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 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 bejegyzettek 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban 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.

7.7 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.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 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.

7.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2017. május 23.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság****2.**

Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelői és
közvetítői Névjegyzék 1/2007.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.05.03.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros: Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám: 8000004/210316/2017

2017.05.03

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 210240 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Magasházy utca 5.

II RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jov.

k fill

alrészlet

terület

ha m2

adatok

kat.jov

k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

170

0,00

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 331948/1/2005/05.10.27

jogcím: kivajátítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41475/1/2013/12.12.20

- a T-85527 ttvz. térrajz alapján a 210240 hrsz-ú ingatlanból 160 nm és a 210328 hrsz-ú ingatlanból 831 nm a 210146/56 hrsz-ú ingatlan területén bejegyezve és a 210235/4 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és a 210146/56 hrsz-ú ingatlanra bejegyezve, továbbá a 210328 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva a 210328/1-2 hrsz-ú ingatlanokra.

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

Térképmásolat (2017.05.03.)

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

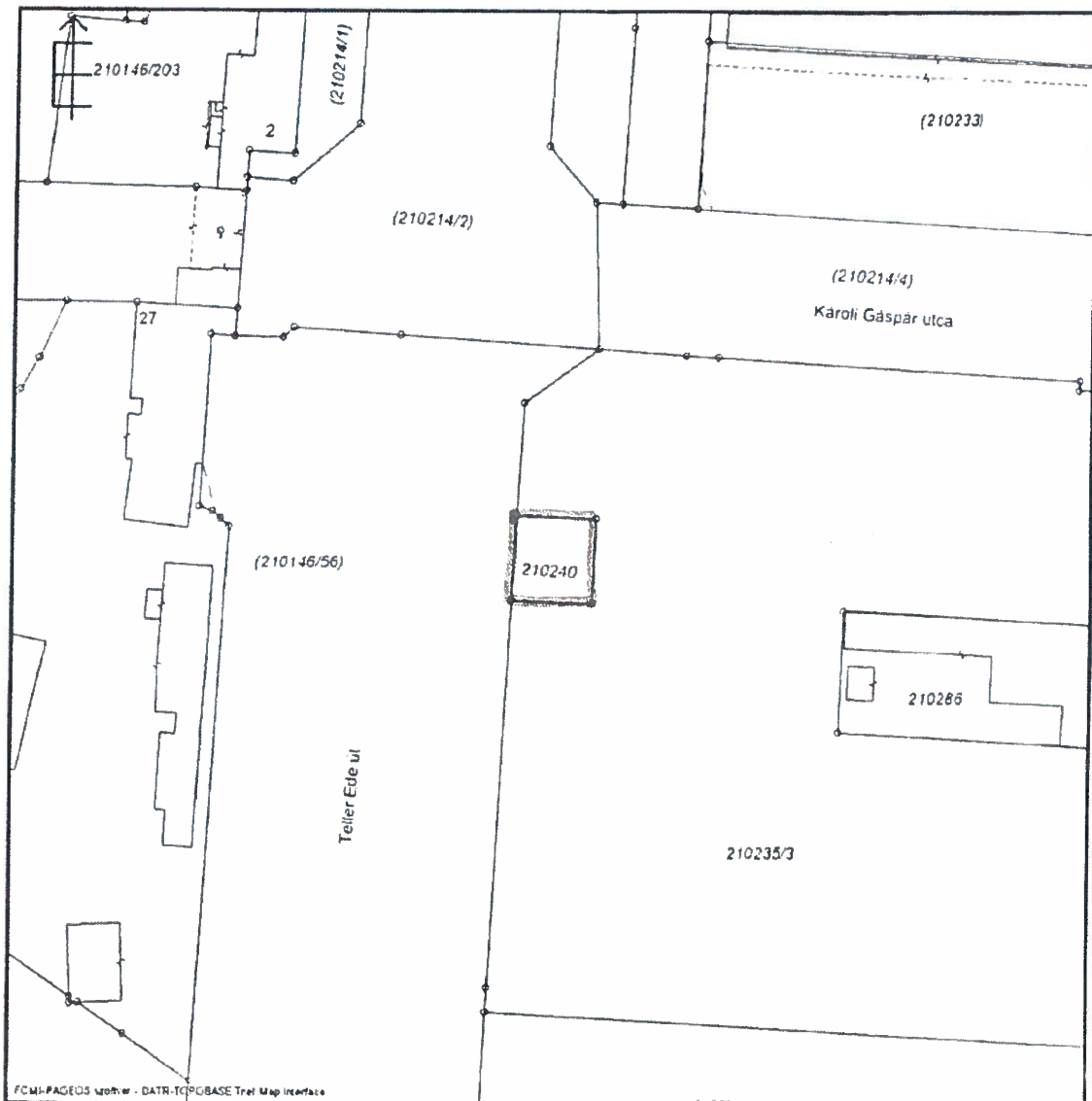
E-hiteles térképmásolat

2017.05.03 18:25:13

Helyrajz szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210240

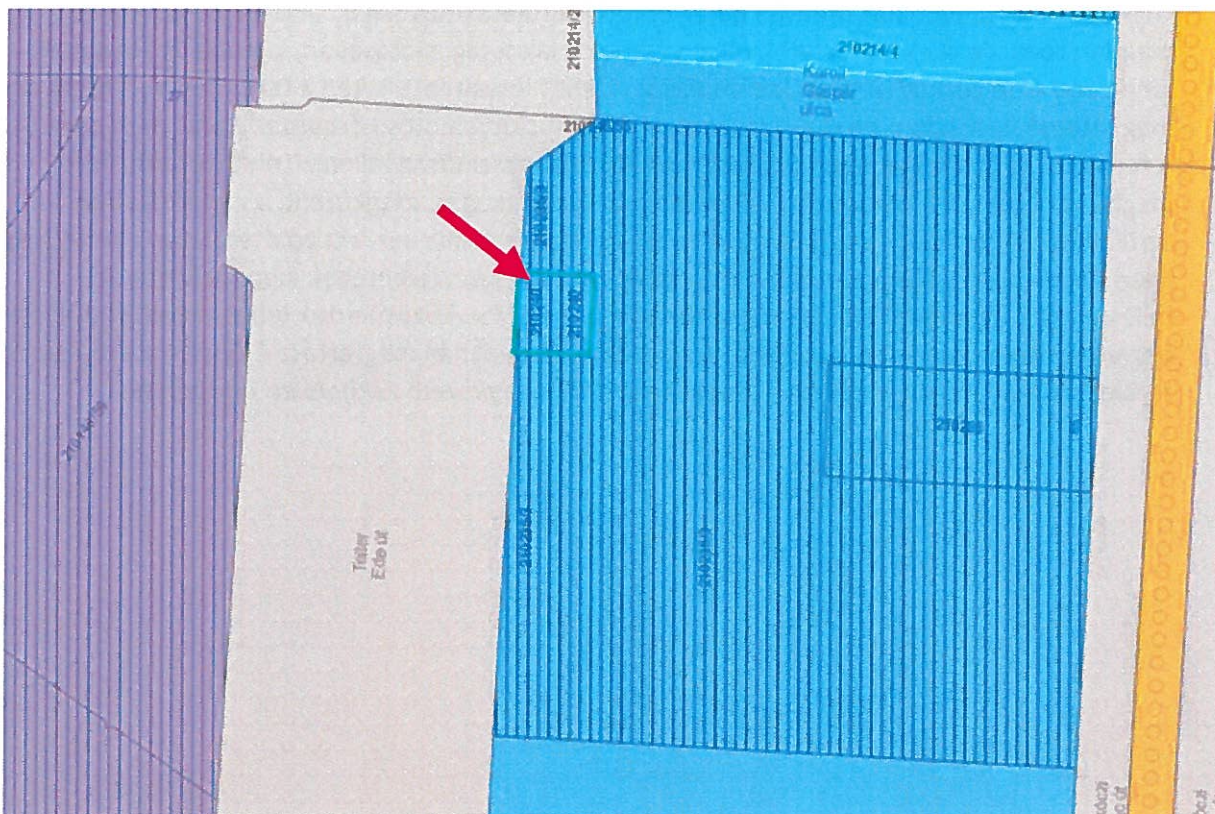
Megrendelés szám: 9000/5805/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**FSZKT övezeti besorolás:****FSZKT védelmek és korlátozások:****Légi fotó:**

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****Intézményi területek:**

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadonálló jelleggel beépítettek.

A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadonálló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,75₁₆ közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan **10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.**

Helyszín



Alapterületi kimutatások

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
210240	170 m ²	1	170 m ²	I-XXI-NV	50%	3
Teljes terület:	170 m²		170 m²			

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft+áfa)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító elvű (telek)	2 900 000 Ft	100%	2 900 000 Ft
Piaci szinterületi (telek)		0%	0 Ft
Végző nettó forgalmi érték kerekítve:		100%	2 900 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1211 Budapest, 210240 hrsz.	Budapest XXI. Ker. Árpád utca	Budapest, XXI. Ker. Szállító utca	Budapest, XXI. Ker. Mag utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálási adat	kínálási adat	kínálási adat
Adat dátuma		2017 05	2017 05	2017 05
Adat forrása		www.ingatlan.com/22290350	www.ingatlan.com/22657831	www.ingatlan.com/21968880
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		magánszemély az eladó	magánember az eladó	cég az eladó
Kínálási ár (Ft)		18 900 000 Ft	75 000 000 Ft	55 000 000 Ft
Kínálási ár nettó/bruttó (Ft)		nettó	nettó	nettó
Kínálási nettó ár (Ft)		18 900 000 Ft	75 000 000 Ft	55 000 000 Ft
Kínálási miat korrigált ár (Ft)	kínálási korrekció mértéke: -10%	17 010 000 Ft	67 500 000 Ft	49 500 000 Ft
Telek terület (m ²)	170 m ²	982 m ²	4999 m ²	3800 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		17 322	13 503	13 026
Szöveges leírás	Közmű nélküli, önállóan nem hasznosítható, központi elhelyezkedésű telek.	Közművek a telken belül, egy bontandó épülettel és egy használható kisebb üzlethelyiséggel	Víz, villany a telken belül, két telekrészre osztható, üres telek.	Közművek a telek közelében, gyártelepen elhelyezkedő, üres, 2-3 kisebb telekrészre osztható telek.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	önállóan nem hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közlekedés	helyi közlekedési csomópont	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos téglalap	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		15%	5%	10%
Telek méret	170 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		15%	30%	30%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközműves	víz villany	közmű nélküli
Korrekció		-10%	-5%	0%
Övezeti besorolás	I-XXI-NV	L7-XXI-NV	IZ-D	I-XXI-A-SZ
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Beépíthetőség	50%	50%	25%	45%
Korrekció mértéke		0%	25%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	35%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	17 061	17 322	18 229	15 632
Korrigált ár (Ft)	2900314,293	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)		2 900 000 Ft		

Képek



Teller Ede út



Teller Ede út



210235/3 hrsz.-ú szomszédos ingatlan

Teller Ede út, Csepel Művek bejárata

Az ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

1211 Budapest, Magasházy utca 5. szám alatti, 210240 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2017. május 23-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

2 900 000 Ft + áfa

azaz: Kettőmillió-kilencszázezer forint + áfa

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 170 m²
telek alapterületre vetítve):

17 000 Ft/m² + áfa

azaz Tizenhétezer forint/m² + áfa

összegben.

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

Budapest, 2017. május 23.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

