

Az értékelés azonosítója: F17Ú73

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/5 hrsz. szám alatti,
076544/5 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½ tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2017. március 22.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 25 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.....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis	11
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	14
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	14
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
7.1 Felhasználás.....	15
7.2 Jogi körülmények.....	15
7.3 Kompetencia.....	15
7.4 Megbízástól való függés	16
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	16
7.6 Felhasznált adatok.....	16
7.7 Felelősség kizárása	16
7.8 Rejtett hibák.....	16
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	16
7.10 Érvényesség	16
MELLÉKLETEK.....	17
Tulajdoni lap (2017.03.16.)	18
Térképmásolat (2015.09.23.).....	20

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	21
Számítások	23
Képek.....	25
NYILATKOZAT.....	26

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/5 hrsz. szám alatti, 076544/5 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 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:	BFBK Zrt.
Az értékelés érvényessége:	2017. március 22.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, csereingatlan felajánlása érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. március 21.
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:	Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/5 hrsz.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	076544/5			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I; E-TG	TSZT szerinti:	Ek; Vi-2
	KSZT szerinti:	E-TG-IV, I-IV-1	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe: 5935 m ²	Teljes: 5 935 m ²	Értékelt: 5 935 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 0 m ²	Értékelt 0 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2;	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	36 100 000 Ft + ÁFA
	azaz: harminchatmillió-százezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	6 082 Ft/m ² + ÁFA
	azaz hatezer-nyolcvankettő forint/m ² + ÁFA

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

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

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A vizsgált ingatlan esetében vegyes övezeti besorolásba tartozó (intézményi- és véderdő terület), külterületen elhelyezkedő üres beépítetlen telek piaci érték meghatározása volt a cél. Az érték meghatározás során kizárólag piaci összehasonlító elvű megközelítést alkalmaztunk, mivel a tárgyi ingatlan önmagában korlátozottan hasznosítható. A feladatnak megfelelően a piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatokat használtunk fel. A vizsgált ingatlan beépítési lehetőségei csekély mértékűek, mivel alakja és övezeti előírásai nem teszi lehetővé önálló fejlesztését.

2017. március 22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Dr. Hajnal Éva

Ingyanhasznosítási igazgató



Bercz Tamás

értékelő

Névjegyzékszám: PMIK 1590/2008

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, csereingatlan felajánlása érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük: -

Helyszíni szemle:

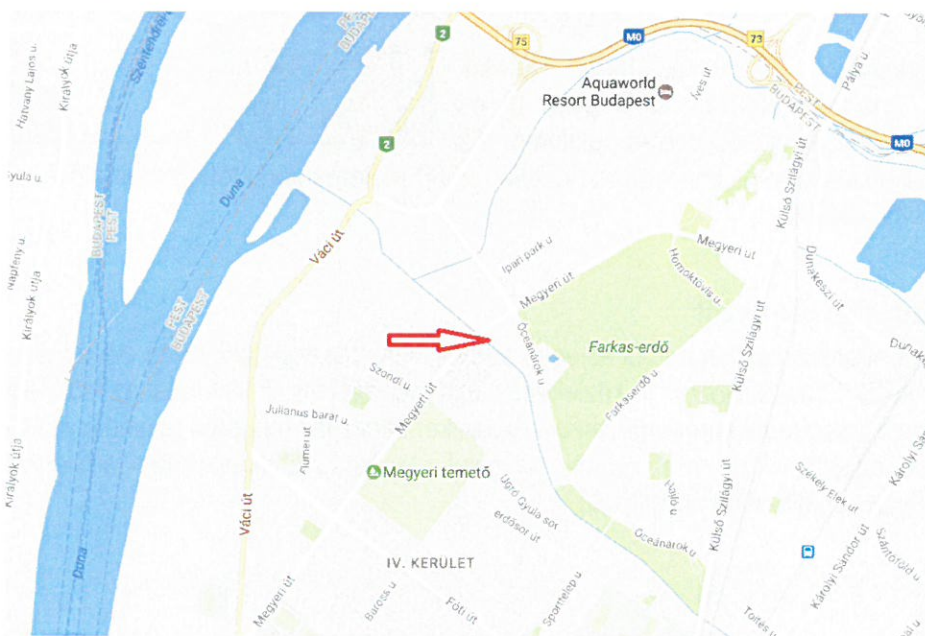
2017. március 21.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsélyező adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

IV. kerület Budapest egyik kerülete a Duna folyam bal partján, amelynek a kerületi önkormányzat által megállapított neve Újpest. Északon a főváros határa (Dunakeszi, illetve a Dunakeszi-tőzegtavak), keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), délnyugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna folyam, azáltal a III. kerület (Óbuda) határolja. Területe 18,8 km², lakóinak száma közel százezer fő.



A kerületet 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor úgy alakították ki, hogy az addig önálló Újpest városa mellett ide került az addig Rákospalotához tartozott Istvátelek is. Bár Budapestnek a bővítés előtt már 14 kerülete volt, a IV. sorszámot Újpest azért kaphatta meg, mert az átszervezés során az addigi IV. és V. kerületet összevonták, így a IV. szám felszabadult, az új kerületeket pedig a korábbi hagyománynak megfelelően északon kezdve az óramutató járásának megfelelő sorrendben sorszámozták.

Az észak–déli (3. számú, kék jelzésű) metróvonal nyomvonala a „Nyugati pályaudvar” megállótól az „Újpest városkapu” megállóig nagyjából a Duna folyásával párhuzamosan a Váci út alatt halad, végállomása Újpest központjában van. A 2-es országút Vác irányába vezet. A kerület keleti oldalán a Budapest–Vác–Szob és a Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (70. és 71. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Istvántelek, Rákospalota-Újpest), a délnyugati oldalán pedig a Budapest–Esztergom-vasútvonal (2. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Újpest, Angyalföld) vezet. A budai oldallal az Újpesti vasúti híd és a Megyeri híd kapcsolja össze. Számtalan buszjáráttal, valamint a 12-es és a 14-es villamossal lehet eljutni Újpestről a XV. és a XIII. kerületbe.

2007 decemberétől a Volánbusz 2-es úton közlekedő járatai (például Vác, Dunakeszi) már nem közlekednek az Árpád-hídig, hanem csak Újpest-Városkapu metróállomásig, igaz az állomás angyalföldi kijáratánál van a végállomásuk.

A kerület területén Budapest hat városrésze osztozik (Istvántelek, Káposztásmegyer, Megyer, Népsziget, Székesdűlő és Újpest), közülük a Népsziget átnyúlik a XIII. kerületbe is.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan Budapest IV. kerületében, a Káposztásmegyeri részen található. Az értékelt terület a Megyeri út Szilas patak és Óceánárok utca közötti szakaszán helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen, illetve cserjés-erdős területek, kicsivel távolabb intézményi és kereskedelmi létesítmények találhatóak. Az ingatlan megközelítése a kerület központja felől a Megyeri út érintésével lehetséges. Parkolás csak a közterületen lehet. A tömegközlekedést BKV autóbusz járatok biztosítják, melyek megállója a Megyeri út és Óceánárok út kereszteződésében található. Az alapellátást biztosító létesítmények az ingatlan 2000 méteres körzetében elérhetőek. Az ingatlanon közmű bekötés nem található.



2.2 Gazdasági környezet

A kerület ingatlanpiaci szempontból az egyik kedvelt városrésznek tekinthető. A vizsgált ingatlan a IV. kerület északi területén keresztülvezető fő közlekedési útja mentén fekszik. A terület az M0 Megyeri-hídtől mintegy 1500 méterre fekvő munkahelyi/intézményi övezetként használt területen található. Környezetében újszerű irodaházak, logisztikai központok vannak, valamint a terület további fejlesztési tartalékkal rendelkezik. Infrastrukturális ellátott jónak tekinthető.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest IV.kerület, Megyeri út 076544/5 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest IV. kerület külterület 076544/5 hrsz.
Helyrajzi száma:	076544/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 5935 m ² , Értékelt: 5935 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 0 m ² , Értékelt: 0 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	76545/1 hrsz-ú, 76546/1 hrsz-ú, 76547/1 hrsz-ú ingatlanok egyesítve a 76544/3 hrsz-ú ingatlanhoz az M78768 tts. változási vázrajz alapján, 76546/3 hrsz-ú ingatlan megosztva 76544/5-7 hrsz-ú ingatlanokra. Vezetékjog 46 m ² -re VMB-17/2010, jogosult Elmű Hálózati Kft., 1132 Budapest Váci út 72-74. Vezetékjog 58 m ² -re VMB-202/2011, jogosult Elmű Hálózati Kft., 1132 Budapest Váci út 72-74. Bányaszolgalmi jog 192m ² -re 9103/782/2007, jogosult Főgáz Földelosztási Kft., 1081 Bp, II. János Pál pápa tér 20.

3.2 A földterület jellemzői

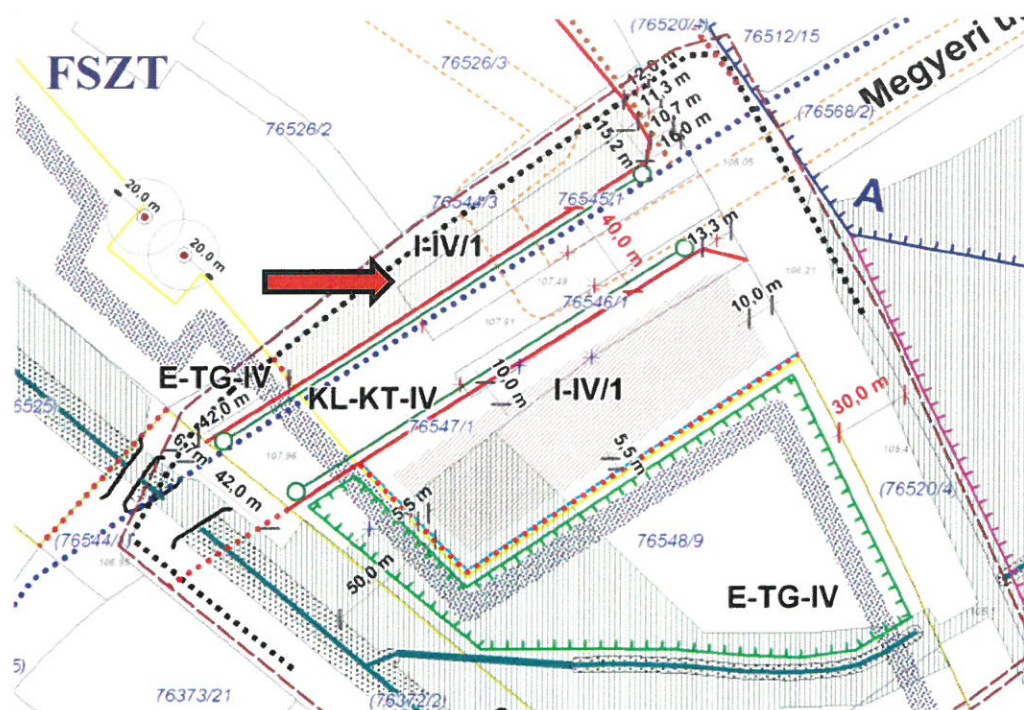
Telek szöveges leírása:

Az értékelt földterület nagysága 5935 m², alakja elnyújtott, szabálytalan sokszög. A felszíne síknak tekinthető, telekhatárai kerítetlenek. A terület felszíne gondozatlan, a területen értéket képviselő növényzet nincs. Az ingatlant hosszába keresztül szeli egy gyenge állapotú aszfaltút, egyéb fellelhető építmény nem található rajta, közvetlen közműcsatlakozás nem került kialakításra. Az ingatlan közbenső részén, a földfelszíne alatt keresztül vezet egy földgáz vezeték.

Az ingatlan egyrészt intézményi, másrészt véderdő övezeti besorolásba tartozik. A terület Szilas-patak felé eső kb. 10%-os ingatlanrésze erdőterület besorolású, míg az Óceánárok utca felé eső rész intézményi területek besorolású.

Övezeti besorolása:	FSZKT: I; E-TG TSZT: Ek; Vi-2	KSZT: E-TG-IV, I-IV-1 KÉSZ: még nem készült el
----------------------------	----------------------------------	---

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



KSZT szabályozás tervek leírás

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2012. (II.28.) önkormányzati rendelete – részlet –
12.§**

Az I-IV/1 jelű, szabadonálló beépítésű intézményterület előírásai

- (1) Az építési övezet önálló üzemanyagtöltő állomás és autós kereskedelmi, szolgáltató funkciók létesítésére kijelölt terület.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
üzemanyagtöltő állomás, szolgáltatás épülete, vendéglátás épülete, a közlekedést kiszolgáló, 800 m²-t meg nem haladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület.
- (3) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül:
közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, folyadék- és gáztároló, szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.
Az előkertben nem helyezhető el lábön álló kerti tető.
- (5) Az építési övezet szabályozási határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

keretövezet		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet	I-IV	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jеле	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Jelentős zöldfelületű intézményterület – szabadonálló beépítési mód									
I-IV-1		5000		35	50	1,0	35	4,5	11,0

- (6) Az építési övezet telkén legfeljebb 2 db. épület helyezhető el.
 (7) Az elhelyezhető épületek földszinti padlóvonala 106,0 és 107,5 mBf értékek között helyezendő el.
 (8) Egy épületben elhelyezhető kereskedelmi rendeltetési egység az épület bruttó szintterületének legfeljebb 60 %-a lehet.
 (9) Az elhelyezhető épületek Megyeri út felőli oldalán teherforgalmi bejáratot nem lehet létesíteni.
 (10) Árnyékoló szerkezet – a közterületről láthatóan – az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, azonos színben és szerkezettel létesíthető.
 (11) Új épület elhelyezésének feltétele a területen lévő óriásplakátok előzetes elbontása.
 (12) A terepszint alatti beépítettség legfeljebb 50 %-a helyezhető el új épület kontúrján kívül.
 (13) A terület feltöltésekor a rendezett terepszint magassága legfeljebb 107,0 m Bf lehet.
 (14) A tereprendezés során legfeljebb 0,5 m magas támfal létesíthető.

14. §

Az E-TG–IV jelű, turisztikai erdőterület előírásai

- (1) Az övezetbe a Szilas-patak mentén lévő, erdő területfelhasználási kategóriába sorolt, üzem-tervezett, illetve erdősülő területek tartoznak.
 (2) Az övezetben a melléképítmények közül kizárólag kerti építmények helyezhetők el.

2. számú táblázat

keretövezet E-TG		A telek megengedett					az épület megengedett		
építési övezet E-TG		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
jele	pozíció	terület (m ²)	szélesség (m)	Terepszint felett (%)	Terepszint alatt (%)				
Jelentős zöldfelületű intézményterület – szabadonálló beépítési mód									
E-TG-IV		10000					90		

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	elnyújtott szabálytalan sokszög
Domborzat:	megközelítőleg sík
Kert, növényzet:	füves gyeper
Kerítés:	kerítetlen

Az értékelés során értékmódosító tényezőként vesszük figyelembe azt a ténytet, hogy a terület két övezeti besorolásba került. Negatív tényező, hogy a telek elnyújtott, keskeny alakú, melynek beépíthetősége is korlátozott.

Kétféle övezeti besorolás tényét, továbbá a kedvezőtlen (keskeny és hosszúkás) telek alakzatot mindenképpen értékcsökkentő tényezőnek tekintjük. Az érvényben lévő szabályozás a terület optimális beépítésére nem biztosít feltételeket, a szabályozási terven jelölt területen véderdő telepítését írja elő.

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedése 	<ul style="list-style-type: none"> • kedvezőtlen telekalakzat, korlátozottan beépíthető, vegyes (erdő és intézményi) övezeti besorolás
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • hasznosítása szomszédos telekkel összevontan kedvező 	<ul style="list-style-type: none"> • önállóan korlátozottan hasznosítható

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.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (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. 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
- 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 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 bérlőre 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.

Nettópótlási 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 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.
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 újratelérésének 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.

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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon 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 eszközhöz 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 (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, a telek alakja, az övezet, a beépíthetőség és a közművesítettsége. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. Az övezeti besorolás és kedvezőtlen telekalakzat miatt -15%-ot tartottunk indokoltnak. Az értékelt ingatlan a vegyes övezeti besorolás szempontjából egyedinek számít a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest. A szabályozás szerint a beépíthetősége nem lehetséges, ennek megfelelően fejlesztése csak a szomszédos ingatlannal együtt megoldható. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, amit negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban (-35%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált 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 5 935 m² tekintetében 36 100 000 Ft + ÁFA forgalmi értéket jelent.

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

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/5 hrsz. szám alatti, 076544/5 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½ tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	36 100 000 Ft + ÁFA
	azaz: harminchatmillió-százezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	6 082 Ft/m ² + ÁFA
	azaz hatezer-nyolcvankettő forint/m ² + 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 vagyoneértékelés 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben 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 valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

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 napján érvényes.

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

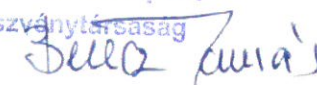
Budapest, 2017. március 22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási igazgató

2. 

Berecz Tamás

értékelő

Névjegyzékszám: PMIK 1590/2008

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.03.16.)

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kertész Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80000049099772017

2017.03.16

Szektor : 5

BUDAPEST IV. KER.

Külterület 076544/5 helyrajzi szám

"cinképsés alatt"

HÉRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	hasznosítási adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.a.	ha m2	kat. jöv. k.Éáll. ha m2 k.Éáll
Kivett beépítetlen terület	0	5935	

Kivett beépítetlen terület

0

5935

HÉRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 94930/1996.IV.5.
jogcím: adásvétel -Magyar Állam közbenső tulajdonostól-
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §
jogcím: telekalakítás
jogcím: telekmegosztás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 100907/2/1998.V.21.
jogcím: vagyonszerzés
jogcím: telekalakítás
jogcím: telekmegosztás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1041 BUDAPEST IV. KER. István út

HÉRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 0723074/2015/15.03.11

- 76545/1 hrsz.-ó 76546/1 hrsz.-ó 76547/1 hrsz.-ó ingatlanok együttesen a 76544/3 hrsz.-ó ingatlanhoz az M70769 tisz. váltószám vátrajzi alapján, 76546/3 hrsz.-ó ingatlan megosztva 76544/5-7 hrsz.-ó, ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54865/2/2010/10.05.31

Vezetékjog
46 m²-re VM8-17/2010.
jogtul: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327272
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 20240296/2/2011/11.11.15

Vezetékjog
50 m² területre, VM8-202/2011.
jogtul: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327272
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030520170316074617HprhEq8ustkq-76000635-1-76000685.pdf#001.jpg>

2017. 03. 16

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/90997/2017

2017.03.16

Szektor : 5

BUDAPEST IV. KER.

Külterület 076544/5 helyrajzi szám

Felvitel az első köről
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 79441/3/2009/07.11.27

Bányászati jog
196 m²-es 9103/782/1007.

jogosult:

név: FÓGÁS PÓLOGÁNYELŐSTÁSI KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII. KER. II. JÁNOS PÁL PÁPA 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

<https://www3.takamet.hu/tullap/S030520170316074617HprhEq8ustkq-76000635-1-76000685.pdf002.jpg>

2017. 03. 16

Térképmásolat (2015.09.23.)

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Besnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

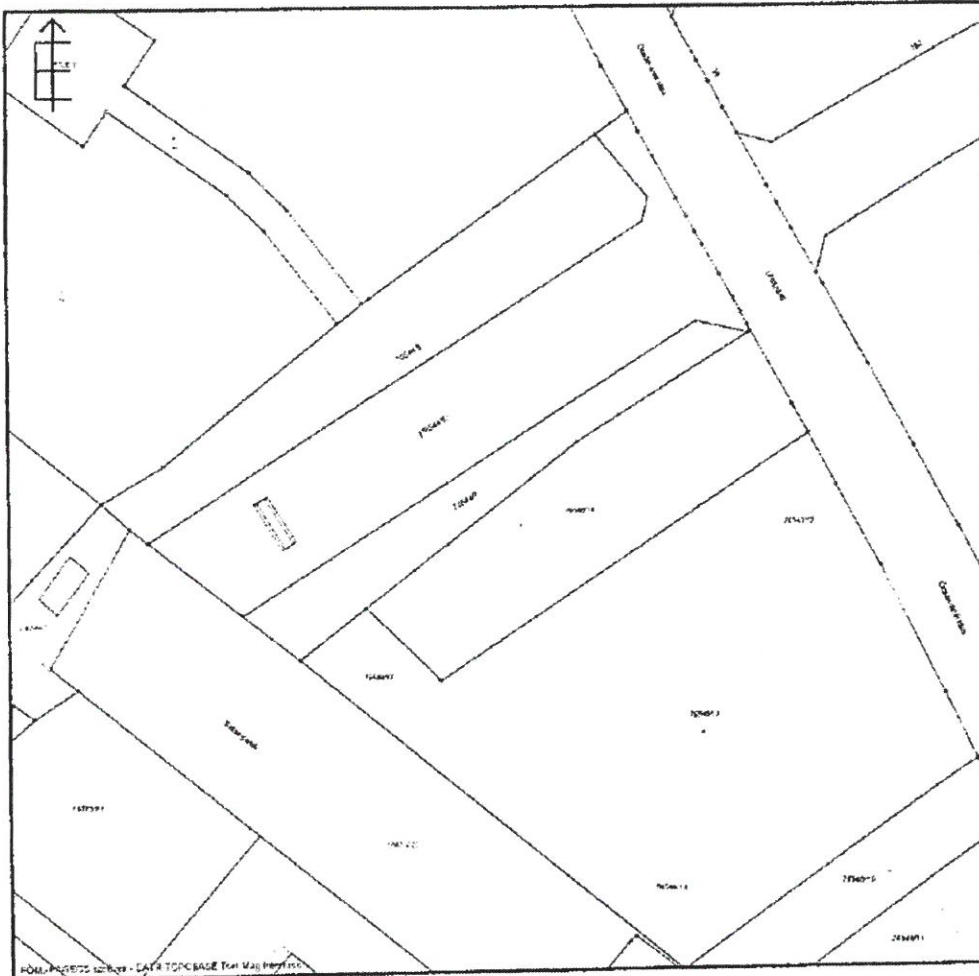
E-hiteles térképmásolat

2015.09.23 14:05:24

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. külterület 76544/7

Megrendelés szám: 9600/6594/2015

Méretarány: 1 : 2000

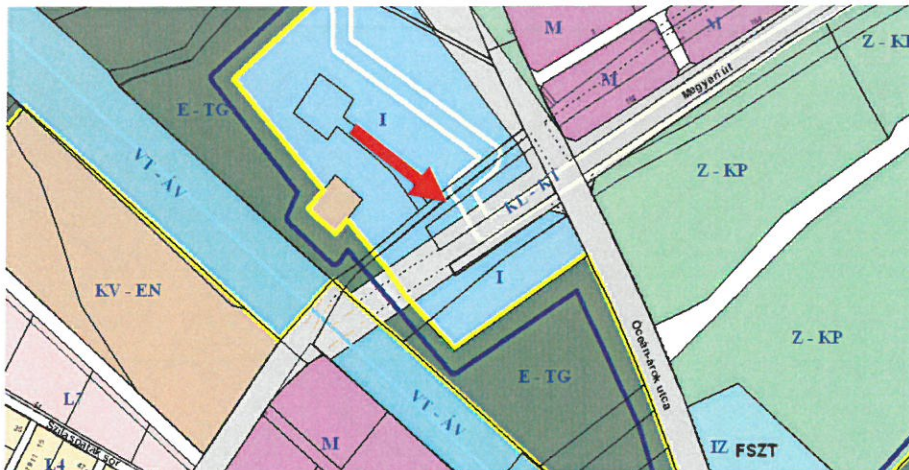


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.

Vegyes területek:

A településközponti területek közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és

városszerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódna a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

Az intézményi területek esetében városszerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívben beépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

26. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ - 7,0 ³⁴	2,0 - 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ - 7,0 ³⁶	2,0 - 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 - 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 - 4,0	1,0 - 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 - 4,25 ³⁹	0,5 - 3,0	0,25 - 1,25	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 - 1,5	0,25 - 0,5	

*a budai vár térségében 2,0

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	36 100 000 Ft	100%	36 100 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	36 100 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1048 Budapest, Megyeri út 076544/5 hrsz.	IV. Budapest, Székelyszenttamás u/ Tenkeföld u kereszteződés	IV. Budapest, Homoktövis u- Megyeri út kereszteződés	IV. Budapest, Íves utca- Óradna u. kereszteződés
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017. március	2017. március	2017. március
Adat forrása		www.ingatlan.com/22792413	www.ingatlan.com/22311743	www.ingatlan.com/22584879
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		166 140 000 Ft	74 800 000 Ft	118 000 000 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	149 526 000 Ft	67 320 000 Ft	106 200 000 Ft
Telek terület (m ²)	5935 m ²	6200 m ²	2428 m ²	3886 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		24 117	27 727	27 329
Szöveges leírás	külterületen lévő E-TG-IV és I-IV-1 övezeti terület, korlátozott beép. lehetőségű beépítetlen terület	M-IV-4 övezetben lévő fejl.terület, közmű nélkül	I-IV-8 övezetben lévő fejl.terület, közmű nélkül	M-IV övezetben lévő fejl.terület, részközművel
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke				
Kerületen belüli elhelyezkedés	külterületi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közelkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	kerítetlen, sík, elnyújtott alakú	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Telek méret	5935 m ²	hasonló	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Közterületi kapcsolat		van	van	van
Korrekció				
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	villany csatorna
Korrekció				-10%
Övezeti besorolás	E-TG-IV, I-IV-1	M-IV-4	I-IV-8	M-IV-4
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Beépíthetőség	I övezet és E-TG öv. (beépítése korlátozott)	45%	45%	45%
Korrekció mértéke		-35%	-35%	-35%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-70%	-80%	-80%
Korigált fajlagos ár (Ft/m ²)	6 082	7 235	5 545	5 466
Korigált ár (Ft)	36 097 082	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	36 100 000 Ft			

Képek**Az ingatlan területe és környezete**

NYILATKOZAT

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

Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/5 hrsz. szám alatti,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. március 22.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	36 100 000 Ft + ÁFA
	azaz: harminchatmillió-százezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	6 082 Ft/m ² + ÁFA
	azaz hatezer-nyolcvankettő forint/m ² + ÁFA

összegben.

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

Budapest, 2017. március 22.

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

Az értékelés azonosítója: F17Ú74

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/7 hrsz. szám alatti,
076544/7 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2017. március 22.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 25 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.....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis	11
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	14
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	14
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
7.1 Felhasználás.....	15
7.2 Jogi körülmények	15
7.3 Kompetencia.....	15
7.4 Megbízástól való függés	16
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	16
7.6 Felhasznált adatok.....	16
7.7 Felelősség kizárása	16
7.8 Rejtett hibák	16
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	16
7.10 Érvényesség	16
MELLÉKLETEK.....	17
Tulajdoni lap (2017.03.16.)	18
Térképmásolat (2015.09.23.)	19

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	20
Számítások	22
Képek.....	24
NYILATKOZAT.....	25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/7 hrsz. szám alatti, 076544/7 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½ 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 érvényessége:	2017. március 22.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, csereingatlan felajánlása érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. március 21.
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:	Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/7 hrsz.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	076544/7			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I; E-TG	TSZT szerinti:	Ek; Vi-2
	KSZT szerinti:	E-TG-IV, I-IV-1	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe: 3235 m ²	Teljes: 3235 m ²	Értékelt: 3235 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 0 m ²	Értékelt 0 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½;			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	25 400 000 Ft + ÁFA
	azaz: huszonötmillió-négyszázezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	7 864 Ft/m ² + ÁFA
	azaz hétezer-nyolcszázhatvan négy forint/m ² + ÁFA

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

Az értékelés csak egységes egészsként 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 vizsgált ingatlan esetében vegyes övezeti besorolásba tartozó (intézményi- és véderdő terület), külterületen elhelyezkedő üres beépítetlen telek piaci érték meghatározása volt a cél. Az érték meghatározás során kizárólag piaci összehasonlító elvű megközelítést alkalmaztunk, mivel a tárgyi ingatlan önmagában korlátozottan hasznosítható. A feladatnak megfelelően a piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatokat használtunk fel. A vizsgált ingatlan beépítési lehetőségei a szomszédos telek (076548/14 hrsz.) együttes hasznosításával fejleszthető optimálisan.

2017. március 22.

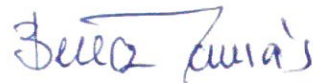
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási igazgató



Bercz Tamás

értékelő

Névjegyzékszám: PMIK 1590/2008

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, csereingatlan felajánlása érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük: -

Helyszíni szemle:

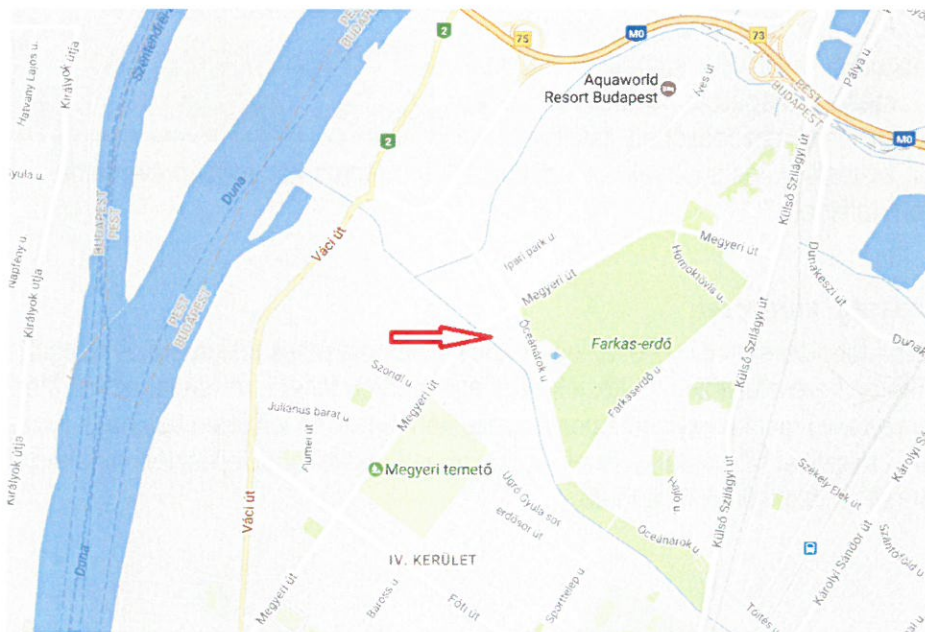
2017. március 21.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsélyező adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

IV. kerület Budapest egyik kerülete a Duna folyam bal partján, amelynek a kerületi önkormányzat által megállapított neve Újpest. Északon a főváros határa (Dunakeszi, illetve a Dunakeszi-tőzegtavak), keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), dényugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna folyam, azáltal a III. kerület (Óbuda) határolja. Területe 18,8 km², lakóinak száma közel százezer fő.



A kerületet 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor úgy alakították ki, hogy az addig önálló Újpest városa mellett ide került az addig Rákospalotához tartozott Istvántelek is. Bár Budapestnek a bővítés előtt már 14 kerülete volt, a IV. sorszámot Újpest azért kaphatta meg, mert az átszervezés során az addigi IV. és V. kerületet összevonták, így a IV. szám felszabadult, az új kerületeket pedig a korábbi hagyománynak megfelelően északon kezdve az óramutató járásának megfelelő sorrendben sorszámozták.

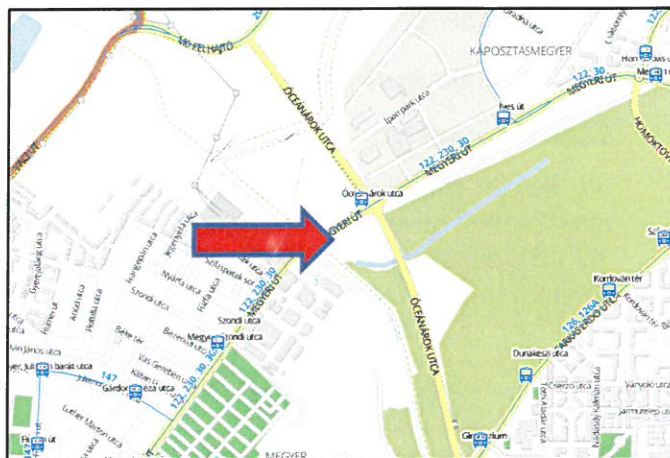
Az észak–déli (3. számú, kék jelzésű) metróvonal nyomvonala a „Nyugati pályaudvar” megállótól az „Újpest városkapu” megállóig nagyjából a Duna folyásával párhuzamosan a Váci út alatt halad, végállomása Újpest központjában van. A 2-es országút Vác irányába vezet. A kerület keleti oldalán a Budapest–Vác–Szob és a Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (70. és 71. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Istvántelek, Rákospalota-Újpest), a délnyugati oldalán pedig a Budapest–Esztergom-vasútvonal (2. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Újpest, Angyalföld) vezet. A budai oldallal az Újpesti vasúti híd és a Megyeri híd kapcsolja össze. Számtalan buszjáratral, valamint a 12-es és a 14-es villamossal lehet eljutni Újpestről a XV. és a XIII. kerületbe.

2007 decemberétől a Volánbusz 2-es úton közlekedő járatai (például Vác, Dunakeszi) már nem közlekednek az Árpád-hídig, hanem csak Újpest-Városkapu metróállomásig, igaz az állomás angyalföldi kijáratánál van a végállomásuk.

A kerület területén Budapest hat városrésze osztozik (Istvántelek, Káposztásmegyer, Megyer, Népsziget, Székesdűlő és Újpest), közülük a Népsziget átnyúlik a XIII. kerületbe is.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan Budapest IV. kerületében, a Káposztásmegyeri részen található. Az értékelt terület a Megyeri út Szilas patak és Óceánárok utca közötti szakaszán helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen, illetve cserjés-erdős területek, kicsivel távolabb intézményi és kereskedelmi létesítmények találhatóak. Az ingatlan megközelítése a kerület központja felől a Megyeri út érintésével lehetséges. Parkolás csak a közterületen lehet. A tömegközlekedést BKV autóbusz járatok biztosítják, melyek megállója a Megyeri út és Óceánárok út kereszteződésében található. Az alapellátást biztosító létesítmények az ingatlan 2000 méteres körzetében elérhetőek. Az ingatlanon közmű bekötés nem található.



2.2 Gazdasági környezet

A kerület ingatlanpiaci szempontból az egyik kedvelt városrésznek tekinthető. A vizsgált ingatlan a IV. kerület északi területén keresztülvezető fő közlekedési útja mentén fekszik. A terület az M0 Megyeri-hídtól mintegy 1500 méterre fekvő munkahelyi/intézményi övezetként használt területen található. Környezetében újszerű irodaházak, logisztikai központok vannak, valamint a terület további fejlesztési tartalékkal rendelkezik. Infrastrukturális ellátott jónak tekinthető.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest IV.kerület, Megyeri út 076544/7 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest IV. kerület külterület 076544/7 hrsz.
Helyrajzi száma:	076544/7
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 3235 m ² , Értékelt: 3235 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 0 m ² , Értékelt: 0 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	76545/1 hrsz-ú, 76546/1 hrsz-ú, 76547/1 hrsz-ú ingatlanok egyesítve a 76544/3 hrsz-ú ingatlanhoz az M78768 ttsz. változási vázrajz alapján, 76546/3 hrsz-ú ingatlan megosztva 76544/5-7 hrsz-ú ingatlanokra. Vezetékjog 18 m ² -re VMB-48/2010, jogosult Elmű Hálózati Kft., 1132 Budapest Váci út 72-74.

3.2 A földterület jellemzői

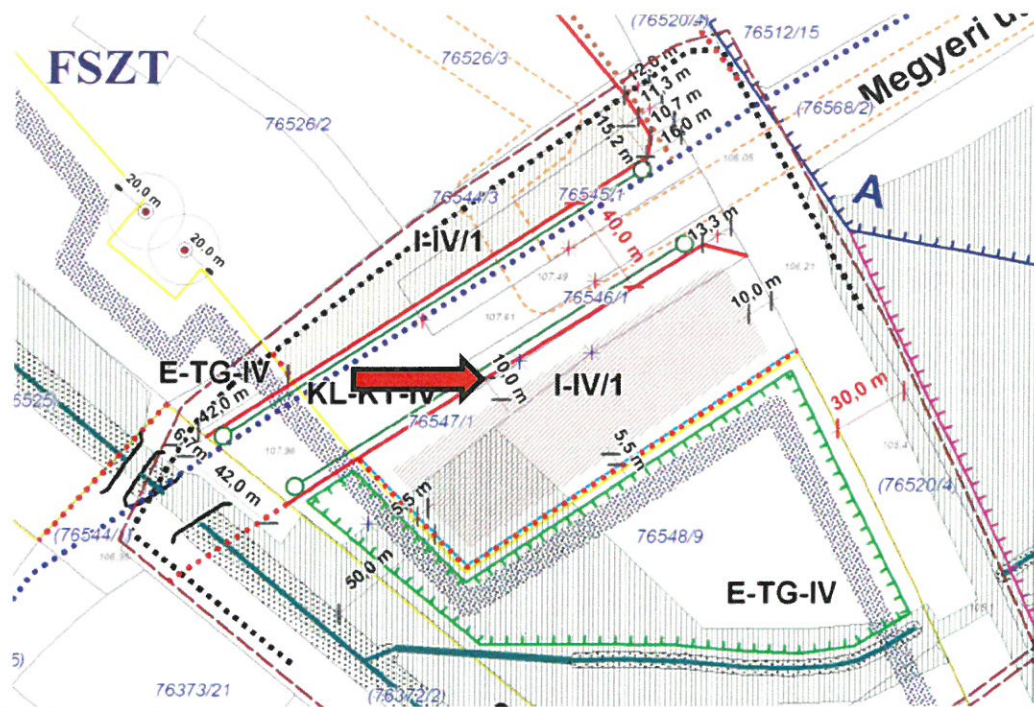
Telek szöveges leírása:

Az értékelt földterület nagysága 3235 m², alakja elnyújtott, szabálytalan sokszög. A felszíne síknak tekinthető, telekhatárai kerítetlenek. A terület felszíne gondozatlan, a területen értéket képviselő növényzet nincs. Az ingatlanon fellelhető építmény nem található, közvetlen közműcsatlakozás nem került kialakításra. Az ingatlan Óceánárok utca felőli határánál közműszerelő aknák találhatóak.

Az ingatlan egyrészt intézményi, másrészt véderdő övezeti besorolásba tartozik. A terület Szilas-patak felé eső kb. 15-20%-os ingatlanrésze erdőterület besorolású, míg az Óceánárok utca felé eső rész intézményi területek besorolású.

Övezeti besorolása:	FSZKT: I; E-TG TSZT: Ek; Vi-2	KSZT: E-TG-IV, I-IV-1 KÉSZ: még nem készült el
----------------------------	----------------------------------	---

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



KSZT szabályozás terv leírás

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2012. (II.28.) önkormányzati rendelete – részlet –
12.§**

Az I-IV/1 jelű, szabadonálló beépítésű intézményterület előírásai

- (1) Az építési övezet önálló üzemanyagtöltő állomás és autós kereskedelmi, szolgáltató funkciók létesítésére kijelölt terület.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
üzemanyagtöltő állomás, szolgáltatás épülete, vendéglátás épülete, a közlekedést kiszolgáló, 800 m²-t meg nem haladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület.
- (3) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül:
közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, folyadék- és gáztároló, szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.
Az előkertben nem helyezhető el lábön álló kerti tető.
- (5) Az építési övezet szabályozási határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

keretövezet		a telek megengedett						az épület megengedett	
I		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zártfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jеле	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Jelentős zöldfelületű intézményterület – szabadonálló beépítési mód									
I-IV-1		5000		35	50	1,0	35	4,5	11,0

- (6) Az építési övezet telkén legfeljebb 2 db. épület helyezhető el.
 (7) Az elhelyezhető épületek földszinti padlóvonala 106,0 és 107,5 mBf értékek között helyezendő el.
 (8) Egy épületben elhelyezhető kereskedelmi rendeltetési egység az épület bruttó szintterületének legfeljebb 60 %-a lehet.
 (9) Az elhelyezhető épületek Megyeri út felőli oldalán teherforgalmi bejáratot nem lehet létesíteni.
 (10) Árnyékoló szerkezet – a közterületről láthatóan – az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, azonos színben és szerkezettel létesíthető.
 (11) Új épület elhelyezésének feltétele a területen lévő óriásplakátok előzetes elbontása.
 (12) A terepszint alatti beépítettség legfeljebb 50 %-a helyezhető el új épület kontúrján kívül.
 (13) A terület feltöltésekor a rendezett terepszint magassága legfeljebb 107,0 m Bf lehet.
 (14) A tereprendezés során legfeljebb 0,5 m magas támfal létesíthető.

14. §

Az E-TG–IV jelű, turisztikai erdőterület előírásai

- (1) Az övezetbe a Szilas-patak mentén lévő, erdő területfelhasználási kategóriába sorolt, üzem-tervezett, illetve erdősülő területek tartoznak.
 (2) Az övezetben a melléképítmények közül kizárólag kerti építmények helyezhetők el.

2. számú táblázat

keretövezet E-TG		A telek megengedett					az épület megengedett		
építési övezet E-TG		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Jelentős zöldfelületű intézményterület – szabadonálló beépítési mód									
E-TG-IV		10000					90		

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	elnyújtott szabálytalan sokszög
Domborzat:	megközelítőleg sík
Kert, növényzet:	füves gyep
Kerítés:	kerítetlen

Az értékelés során értékmódosító tényezőként vesszük figyelembe azt a ténytet, hogy a terület két övezeti besorolásba került. Negatív tényező, hogy a telek elnyújtott, keskeny alakú, melynek beépíthetősége is korlátozott.

Kétféle övezeti besorolás tényét, továbbá a kedvezőtlen (keskeny és hosszúkás) telek alakzatot mindenképpen értékcsökkentő tényezőnek tekintjük. Az érvényben lévő szabályozás értelmében a területen jelzett építés hely miatt a telek önállóan korlátozott mértékben hasznosítható, mivel a beépítésre kijelölt terület az üres telek hosszanti szélén, a szomszédos telek határán, egy keskeny sávban fut végig. A szabályozási terv alapján a szomszédos telekkel (076548/14 hrsz.) való együttes fejlesztéssel hasznosítható optimálisan a telek.

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedése 	<ul style="list-style-type: none"> • kedvezőtlen telekalakzat, korlátozottan beépíthető, vegyes (erdő és intézményi) övezeti besorolás
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • hasznosítása szomszédos telekkel összevontan kedvező 	<ul style="list-style-type: none"> • önállóan korlátozottan hasznosítható

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.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

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 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Nettópótlási 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 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.
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 újratерemtésének költségeit kell előíranyozni, 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.

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 költségalapon 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 eszközhez 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 (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, a telek alakja, az övezet, a beépíthetőség és a közművesítettsége. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. Az övezeti besorolás és kedvezőtlen telekalakzat miatt -15%-ot tartottunk indokoltnak. Az értékelt ingatlan a vegyes övezeti besorolás szempontjából egyedinek számít a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest. A szabályozás szerint a beépíthetősége egy keskeny sávra határolt területre korlátozódik, ennek megfelelően fejlesztése csak a szomszédos ingatlannal együtt megoldható. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, amit negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban (-30%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált 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 3 235m² tekintetében 32 300 000 Ft forgalmi értéket jelent.

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

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/7 hrsz. szám alatti, 076544/7 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½ tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	25 400 000 Ft + ÁFA
	azaz: huszonötmillió-négyszázezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	7 864 Ft/m ² + ÁFA
	azaz hétezer-nyolcszázhatvannégy forint/m ² + 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 vagyontékelés 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 vagyontékelésben 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 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.

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 valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

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 napján érvényes.

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

Budapest, 2017. március 22.

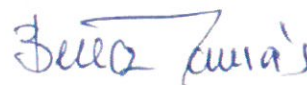
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási igazgató



Berecz Tamás

értékelő

Névjegyzékszám: PMIK 1590/2008

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.03.16.)

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Eszék tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műsora
Megrendelés szám: 8000004/00986/2017
2017.03.16

BUDAPEST IV. KER.

Szektor : 53

Külterület 076544/7 helyrajzi szám

"Éinkézés alatt"		H. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai alrészlet adatai mivelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill. adatok ter. jöv. kat. jöv. k. fill.
Kivett háspátatlan terület	0	3235	0,00

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 04930/1996.IV.5.
jogcím: adásvétel -Magyar Állam közbenső tulajdonostól-
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §
jogcím: telekalakítás
jogcím: teleknevezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 100907/2/1997.V.21.
jogcím: vagyonszerzés
jogcím: telekalakítás
jogcím: teleknevezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1041 BUDAPEST IV. KER. István út 14.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57230/1/2010/10.09.05
- 76545/1 hrsz.-ú 76546/1 hrsz.-ú 76547/1 hrsz.-ú ingatlanok egyenítője a 76544/3 hrsz.-ú ingatlanhoz az M78768 ttax. változás alapján, 76546/3 hrsz.-ú ingatlan megosztva 76544/5-7 hrsz.-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 5720/1/2010/10.09.05
Vezetékgig
18 m²-re VME-48/2010.
jogcím:
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1132 BUDAPEST V. KER. Utca 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyítvány

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat (2015.09.23.)

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Besnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

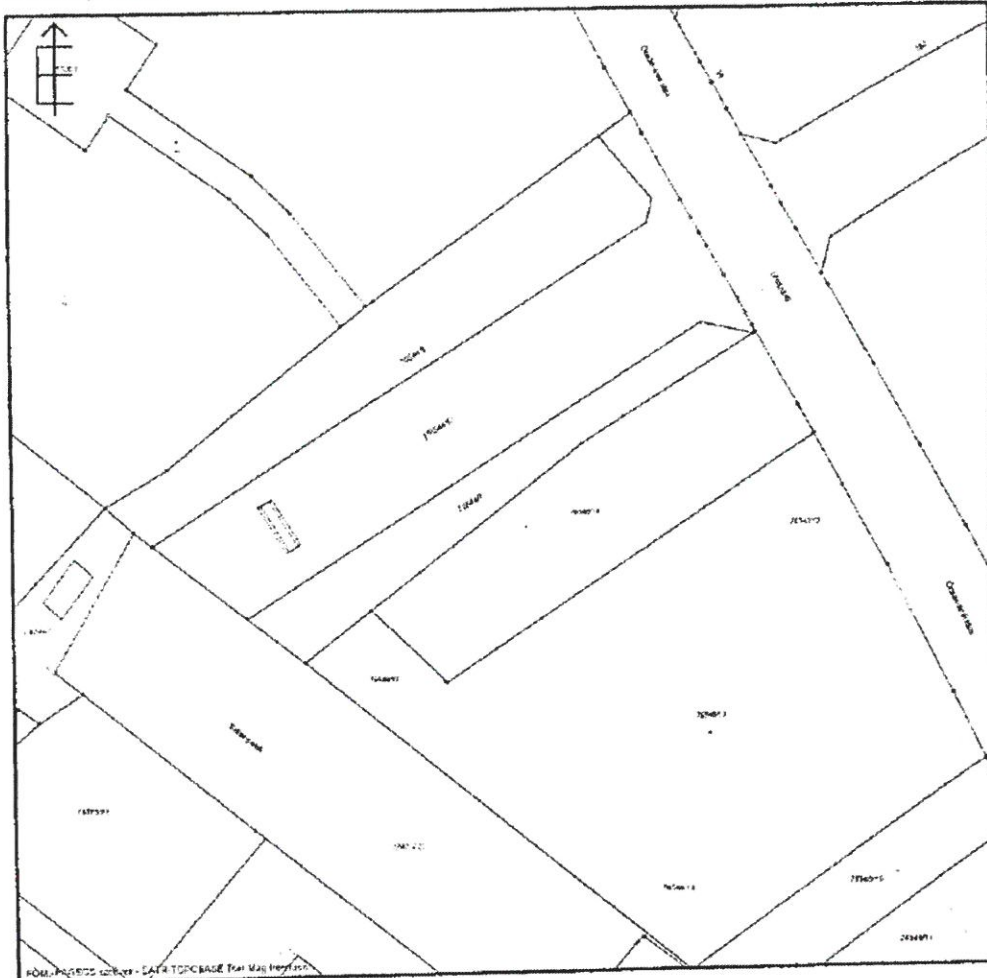
E-hiteles térképmásolat

2015.09.23 14:05:24

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. külterület 76544/7

Megrendelés szám: 9600/6594/2015

Méretarány: 1 : 2000

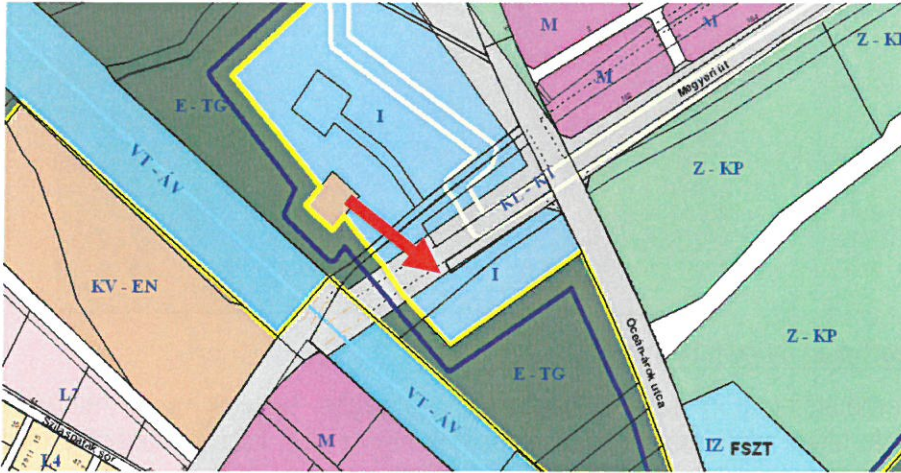


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

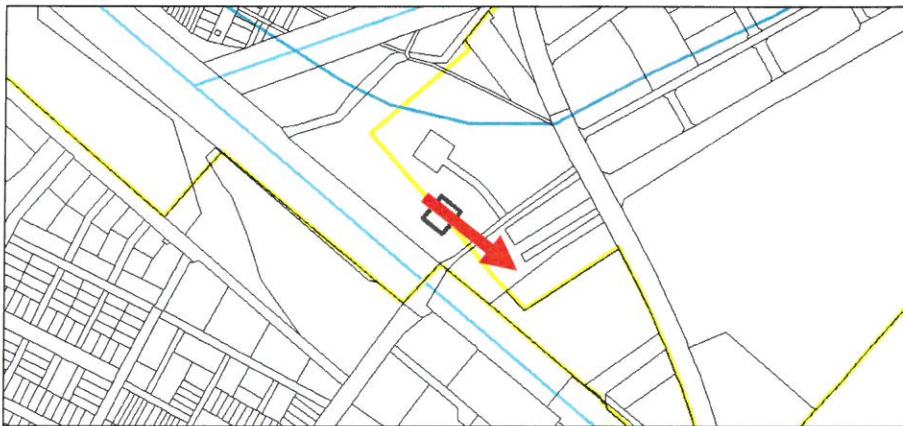
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.

Vegyes területek:

A településközponti területek közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és

városszerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

Az intézményi területek esetében városszerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívebben beépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

26. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ - 7,0 ³⁴	2,0 - 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ - 7,0 ³⁶	2,0 - 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 - 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 - 4,0	1,0 - 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 - 4,25 ³⁹	0,5 - 3,0	0,25 - 1,25	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 - 1,5	0,25 - 0,5	

*a budai vár térségében 2,0

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	25 400 000 Ft	100%	25 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	25 400 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1048 Budapest, Megyeri út 076544/7 hrsz.	IV. Budapest Székelyszenttamás u/ Tenkeföld u kereszteződés	IV. Budapest, Homoktövis u- Megyeri út kereszteződés	IV. Budapest, Íves utca-Óradna u. kereszteződés
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017. március	2017. március	2017. március
Adat forrása		www.ingatlan.com/22792413	www.ingatlan.com/22311743	www.ingatlan.com/22584879
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		166 140 000 Ft	74 800 000 Ft	118 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	149 526 000 Ft	67 320 000 Ft	106 200 000 Ft
Telek terület (m ²)	3235 m ²	6200 m ²	2428 m ²	3886 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		24 117	27 727	27 329
Szöveges leírás	külterületen lévő E-TG-IV és I-IV-1 övezeti terület, korlátozott beép. lehetőségű beépítetlen terület	M-IV-4 övezetben lévő fejl.terület, közmű nélkül	I-IV-8 övezetben lévő fejl.terület, közmű nélkül	M-IV övezetben lévő fejl.terület, részközművel
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke				
Kerületen belüli elhelyezkedés	külterületi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	kerítetlen, sík, elnyújtott alakú	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-20%	-15%	-15%
Telek méret	3235 m ²	nagyobb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat		van	van	van
Korrekció				
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	villany csaborna
Korrekció				-10%
Övezeti besorolás	E-TG-IV, I-IV-1	M-IV-4	I-IV-8	M-IV-4
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Beépíthetőség	I övezet és E-TG öv. (beépítése korlátozott)	45%	45%	45%
Korrekció mértéke		-30%	-30%	-30%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-65%	-70%	-75%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	7 864	8 441	8 318	6 832
Korrigált ár (Ft)	25 439 133	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	25 400 000 Ft			

Képek



NYILATKOZAT

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

Budapest IV. kerület, Megyeri út 076544/7 hrsz. szám alatti,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. március 22.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	25 400 000 Ft + ÁFA
	azaz: huszonötmillió-négyszázezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	7 864 Ft/m ² + ÁFA
	azaz hétezer-nyolcszázhatvannégy forint/m ² + ÁFA

összegben.

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

Budapest, 2017. március 22.

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

Az értékelés azonosítója: F17Ú75

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest IV. kerület, Óceánárok utca 76555/8 hrsz. szám alatti,
76555/8 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2017. március 22.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 25 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.....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis.....	11
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	14
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	14
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
7.1 Felhasználás.....	15
7.2 Jogi körülmények.....	15
7.3 Kompetencia.....	15
7.4 Megbízástól való függés	16
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	16
7.6 Felhasznált adatok.....	16
7.7 Felelősség kizárása	16
7.8 Rejtett hibák	16
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	16
7.10 Érvényesség	16
MELLÉKLETEK.....	17
Tulajdoni lap (2017.03.16.)	18
Térképmásolat (2017.03.21.)	19

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	20
Számítások	22
Képek.....	24
NYILATKOZAT.....	25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest IV. kerület, Óceánárok utca 76555/8 hrsz. szám alatti, 76555/8 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 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 érvényessége:	2017. március 22.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, csereingatlan felajánlása érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. március 21.
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:	Budapest IV. kerület, Óceánárok utca 76555/8 hrsz.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	76555/8			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	KL-KÉ	TSZT szerinti:	Kök
	KSZT szerinti:	KL-KÉ-IV	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe: 9 880 m ²	Teljes: 9 880 m ²	Értékelt: 9 880 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 0 m ²	Értékelt 0 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2;			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

55 600 000 Ft + ÁFA

azaz: ötvenötmillió-hatszáz ezer forint + ÁFA

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

5 627 Ft/m² + ÁFA

azaz ötezer-hatszázhuszonhét 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 vizsgált ingatlan esetében KL-KÉ övezeti besorolásba tartozó (közúti közlekedési terület), belterületen elhelyezkedő üres beépítetlen telek piaci érték meghatározása volt a cél. Az érték meghatározás során kizárólag piaci összehasonlító elvű megközelítést alkalmaztunk, mivel a tárgyi ingatlan korlátozottan hasznosítható. A feladatnak megfelelően a piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatokat használtunk fel. Az északnyugati határa mentén kisebb területrész jelöl ki a KSZT építési területként, melyre a közlekedési, közmű és hírközlési, közlekedés üzemi, környezetvédelmi és zöldfelületi fő funkciók megfelelő építmény helyezhető el, valamint kiegészítő funkcióként kereskedelmi, vendéglátás, igazgatás, iroda célú építmény is.

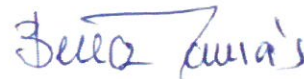
2017. március 22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Dr. Hajnal Éva

Ingalanhasznosítási igazgató



Berecz Tamás

értékelő

Névjegyzékszám: PMIK 1590/2008

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, csereingatlan felajánlása érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük: -

Helyszíni szemle:

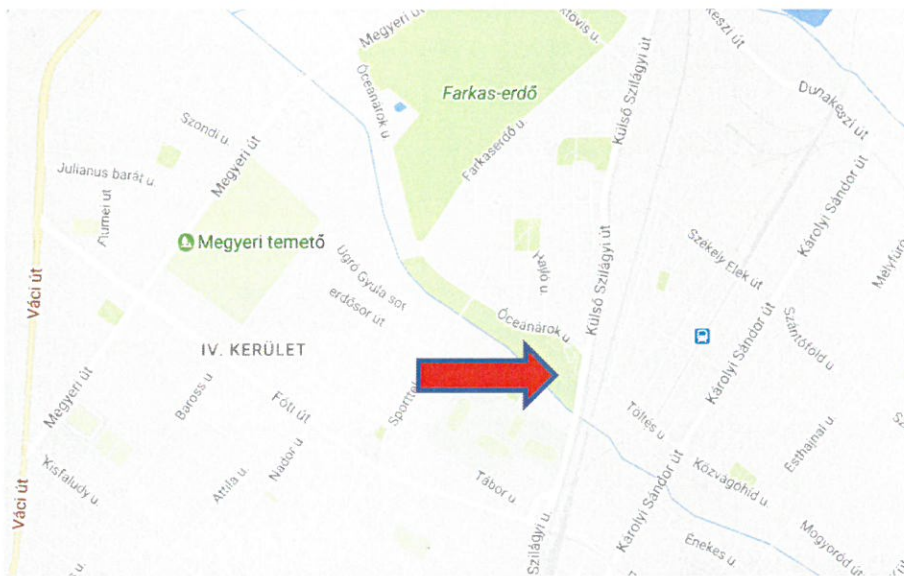
2017. március 21.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsélyező adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

IV. kerület Budapest egyik kerülete a Duna folyam bal partján, amelynek a kerületi önkormányzat által megállapított neve Újpest. Északon a főváros határa (Dunakeszi, illetve a Dunakeszi-tőzegtavak), keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), délnyugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna folyam, azáltal a III. kerület (Óbuda) határolja. Területe 18,8 km², lakóinak száma közel százezer fő.



A kerületet 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor úgy alakították ki, hogy az addig önálló Újpest városa mellett ide került az addig Rákospalotához tartozott Istvántelek is. Bár Budapestnek a bővítés előtt már 14 kerülete volt, a IV. sorszámot Újpest azért kaphatta meg, mert az átszervezés során az addigi IV. és V. kerületet összevonták, így a IV. szám felszabadult, az új kerületeket pedig a korábbi hagyománynak megfelelően északon kezdve az óramutató járásának megfelelő sorrendben sorszámozták.

Az észak–déli (3. számú, kék jelzésű) metróvonal nyomvonala a „Nyugati pályaudvar” megállótól az „Újpest városkapu” megállóig nagyjából a Duna folyásával párhuzamosan a Váci út alatt halad, végállomása Újpest központjában van. A 2-es országút Vác irányába vezet. A kerület keleti oldalán a Budapest–Vác–Szob és a Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (70. és 71. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Istvántelek, Rákospalota-Újpest), a délnyugati oldalán pedig a Budapest–Esztergom-vasútvonal (2. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Újpest, Angyalföld) vezet. A budai oldallal az Újpesti vasúti híd és a Megyeri híd kapcsolja össze. Számtalan buszjárat, valamint a 12-es és a 14-es villamossal lehet eljutni Újpestről a XV. és a XIII. kerületbe.

2007 decemberétől a Volánbusz 2-es úton közlekedő járatai (például Vác, Dunakeszi) már nem közlekednek az Árpád-hídig, hanem csak Újpest-Városkapu metróállomásig, igaz az állomás angyalföldi kijáratánál van a végállomásuk.

A kerület területén Budapest hat városrésze osztozik (Istvántelek, Káposztásmegyer, Megyer, Népsziget, Székesdűlő és Újpest), közülük a Népsziget átnyúlik a XIII. kerületbe is.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan Budapest IV. kerületében, a Káposztásmegyeri részen található. Az értékelt terület a Óceánárok utca és a Szilas-patak között, a Külső-Szilágyi út felőli szakaszán helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen területek, illetve az Óceánárok utca másik oldalán lakótelep található. Az ingatlan megközelítése a kerület központja felől a Óceánárok utca és a Külső-Szilágyi út érintésével lehetséges. A tömegközlekedést BKV autóbusz járatok biztosítják, melyek megállója a Óceánárok utca és a vizsgált ingatlan csatlakozásánál van.. Az alapellátást biztosító létesítmények az ingatlan 2000 méteres körzetében elérhetőek.



2.2 Gazdasági környezet

A kerület ingatlanpiaci szempontból az egyik kedvelt városrésznek tekinthető. A vizsgált ingatlan a IV. kerület keleti területén keresztülvezető Külső-Szilágyi út mentén fekszik. A terület az M0 Megyeri-hídtól mintegy 4 kilométerre helyezkedik el, a XV. kerület határához közel. Környezetében nagyobb kiterjedésű lakótelep, valamint a Szilas-patak és az Óceánárok utca között húzódó zöldfelület található, a környék adottságait figyelembe véve további fejlesztési tartalékkal rendelkezik. Infrastrukturális ellátott jónak tekinthető.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest IV.kerület, Óceánárok utca 76555/8 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest IV. kerület belterület 76555/8 hrsz.
Helyrajzi száma:	76555/8
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 9 880 m ² , Értékelt: 9 880 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 0 m ² , Értékelt: 0 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	T-80645 sz. térrajz alapján egyesítve a 76555 hrsz. alatt, majd megosztva 76555/1-12 hrsz-okra. Vezetékjog 5 m ² -re, jogosult Elmű Hálózati Kft., 1132 Budapest Váci út 72-74. Vezetékjog 416 m ² -re, jogosult Budapesti Távhőszolgáltató Zrt., 1136 Bp., Kalotaszeg u. 31.

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

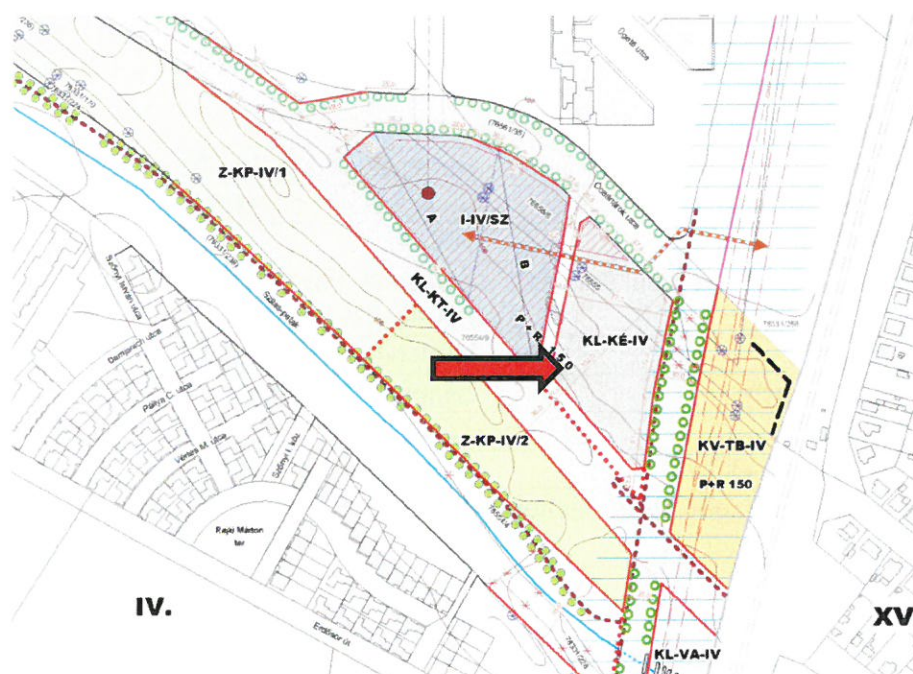
Az értékelt földterület nagysága 9 880 m², alakja szabályosnak tekinthető négyszög. A felszíne sík, telekhatárai kerítetlenek. A terület felszíne jellemzően aszfalburkolatú útpálya, a területen érték képviselő növényzet nincs. A területen buszfordulót alakítottak ki, melyet jelenleg is funkciójának megfelelően használnak. Az ingatlanon fellelhető építmény nem található, közvetlen közműcsatlakozás feltételezhetően nem került kialakításra. A területen elszórtan közvilágítás céljából állított lámpaoszlopok láthatók.

Az ingatlan közúti közlekedési övezeti besorolásba tartozik. Az északnyugati határa mentén kisebb területrészt jelöl ki a KSZT építési területként, melyre a TSZT szerint elhelyezhető közlekedési, közmű és hírközlési, közlekedés üzemi, környezetvédelmi és zöldfelületi fő funkciónak megfelelő építmény. Elhelyezhető kiegészítő funkcióként kereskedelmi, vendéglátás, igazgatás, iroda célú építmény.

Övezeti besorolása: FSZKT: KL-KÉ
TSZT: Kök

KSZT: KL-KÉ-IV
KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



KSZT szabályozás terv leírás

KL-KÉ-IV jelű övezetek

Az övezet területe kizárólag a közlekedés, tömegközlekedés végállomásai és várakozóhelyei (megálló, végállomás, parkoló, P+R), valamint az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények és berendezések elhelyezésére, illetőleg kialakítására szolgál.

Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület – KL-VA-IV jelű övezetek

(1) Az övezet vasúti pályatest, állomás és megállóhely, műtárgy, várakozóhely és tömegközlekedési megálló, a vasútüzemmel kapcsolatos építmény és berendezés, közúti és gyalogos-kerékpáros keresztezés, P+R parkolók, mindezek zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá köztárgy, közmű és hírközlési létesítmény elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a vasútüzemi létesítmények – vasúti megálló és váró, irányítási, technológiai és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények – mellett a tevékenységhez kapcsolódó raktárak, szolgálati építmények, szolgálati lakó- és szállásépületek, szolgálati irodák, egyéb főrendeltetésű épületen belül vendéglátási és legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épületek helyezhetők el.

(3) Az övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. melléklet 22. pont alatti táblázat felhasználásával kell meghatározni.

21. Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-KÉ)

22. Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-VA)

keretőövezet jele KL-VA		a telek megengedett							az épület megengedett	
övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
KL-VA-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
közlekedési célú közterületek										
KL-VA-IV		SZ	-	-	5	20	0,10	-	3,0	7,5

SZ Szabadon álló beépítés

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	közel szabályos négyszög
Domborzat:	megközelítőleg sík
Kert, növényzet:	90%-ban aszfaltburkolat, kisebb felületen füvesített
Kerítés:	kerítetlen

Az értékelés során értékmódosító tényezőként vesszük figyelembe azt a tényt, hogy a terület KL-KÉ övezeti besorolásba került. Negatív tényező, hogy a telek hasznosítása egyedi funkciónak megfelelően lehetséges, melynek beépíthetősége is korlátozott.

Közúti közlekedési területként megjelölt besorolását negatív tényezőként vesszük figyelembe. Az érvényben lévő szabályozás értelmében a területen jelzett építés hely miatt a telek önállóan korlátozott mértékben hasznosítható.

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> nagykiterjedésű területe 	<ul style="list-style-type: none"> korlátozottan beépíthető KL-KÉ övezeti besorolás
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> hasznosítása közúti közlekedéssel összefüggésben fejleszhető 	<ul style="list-style-type: none"> egyedi hasznosításra alkalmas

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.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (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. 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
- 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 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 bérlőre 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.

Nettópótlási 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 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.
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 újratelátésének 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.

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 költségáron 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 eszközhöz 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 (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 a telek alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, a telek alakja, az övezet, a beépíthetőség és a közművesítettség. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. Az övezeti besorolás miatt -15%-ot tartottunk indokoltnak. Az értékelt ingatlan a KL-KÉ övezeti besorolás szempontjából egyedinek számít a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest. A szabályozás szerint a beépíthetősége az északnyugati részén kijelölt kisebb területre korlátozódik, ezen a részen is fő funkcióként a „Közúti közlekedési területre” vonatkozó építmények helyezhetők el. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, amit negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban (-50%).

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 9 880 m² tekintetében 70 600 000 Ft forgalmi értéket jelent.

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

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest IV. kerület, Óceánárok utca 76555/8 hrsz. szám alatti, 76555/8 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat ½, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat ½ tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	55 600 000 Ft + ÁFA
	azaz: ötvenötmillió-hatszázezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	5 627 Ft/m ² + ÁFA
	azaz ötezer-hatszázhuszonhét forint/m ² + 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 vagyoneértékelés 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak 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 valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

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.

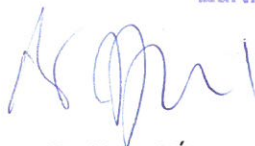
7.10 **Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napján érvényes.

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

Budapest, 2017. március 22.

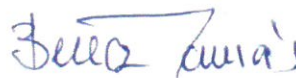
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Dr. Hajnal Éva

Ingtalanhasznosítási igazgató

2.



Berecz Tamás

értékelő

Névjegyzékszám: PMIK 1590/2008

MELLÉKLETEK

Térképmásolat (2017.03.21.)

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

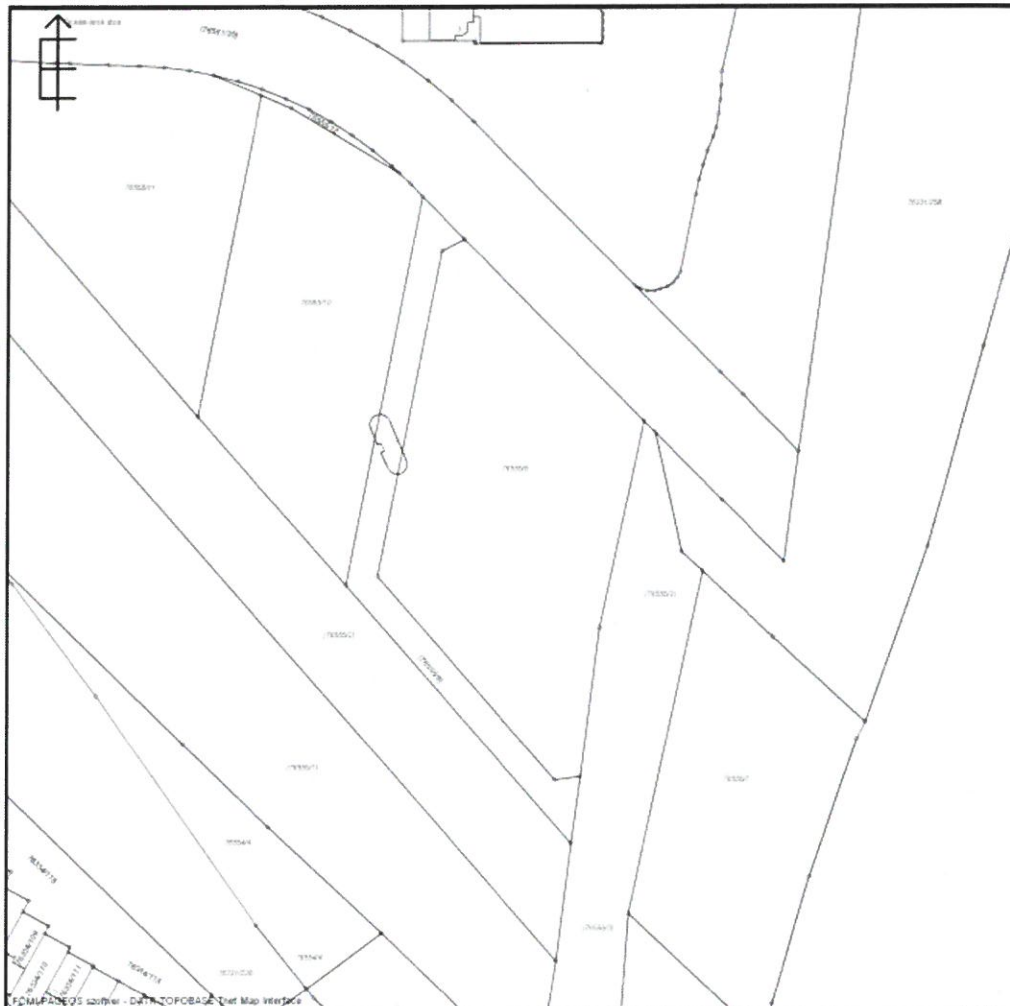
E-hiteles térképmásolat

2017.03.21 08:51:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST IVKER. belterület 76555/8

Megrendelés szám: 9000/2088/2017

Méretarány: 1 : 2000

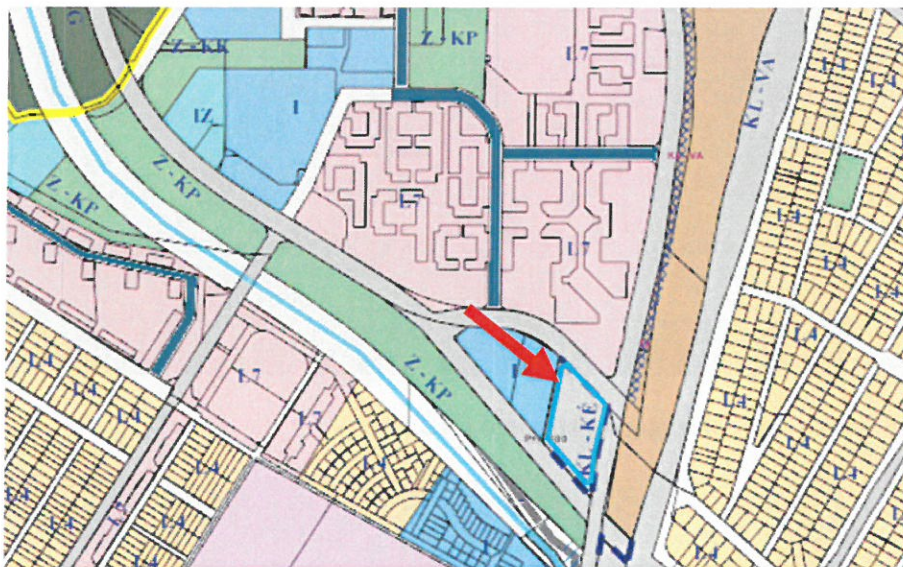


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

FSZKT övezeti besorolás:



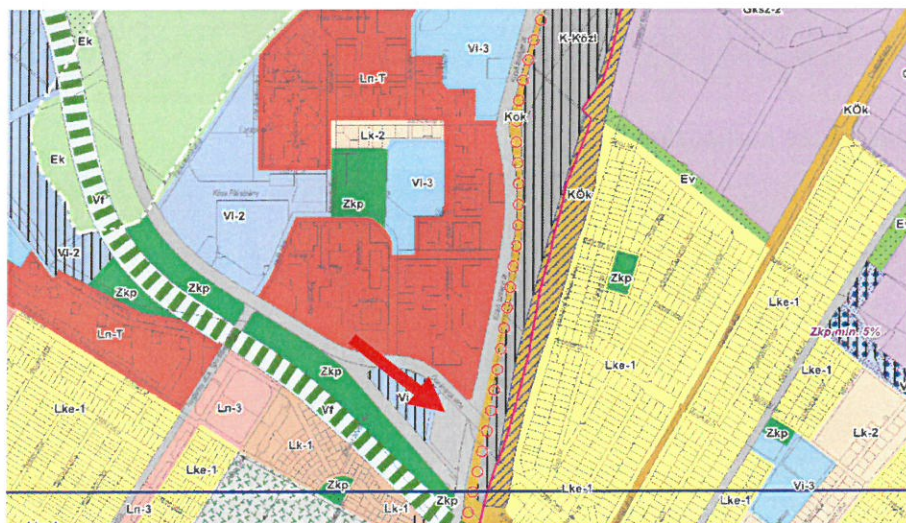
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Elhelyezhető fő funkciók:

- közlekedési, közmű és hírközlési,
- közlekedés üzemi, környezetvédelmi és zöldfelületi.

Elhelyezhető kiegészítő funkciók:

- kereskedelem, vendéglátás, igazgatás, iroda.

Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autótutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbussz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak foglalják magukba a teljes villamos-hálózatot (a gyalogos elsőbbségű terek kivételével), valamint az autóbussz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	55 600 000 Ft	100%	55 600 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	55 600 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingyan címek	1048 Budapest, Megyeri út 76555/8 hrsz.	IV. Budapest, Székelyszenttamás u/ Tenkeföld u kereszteződés	IV. Budapest, Homoktövis u- Megyeri út kereszteződés	IV. Budapest, Íves utca- Óradna u. kereszteződés
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017. március	2017. március	2017. március
Adat forrása		www.ingatlan.com/22792413	www.ingatlan.com/22311743	www.ingatlan.com/22584879
Ingyan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		166 140 000 Ft	74 800 000 Ft	118 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: - 10%	149 526 000 Ft	67 320 000 Ft	106 200 000 Ft
Telek terület (m ²)	9880 m2	6200 m2	2428 m2	3886 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		24 117	27 727	27 329
Szöveges leírás	KL-KÉ övezeti terület, jelenleg buszfordulónak hasznosított	M-IV-4 övezetben lévő fejl.terület, közmű nélkül	I-IV-8 övezetben lévő fejl.terület, közmű nélkül	M-IV övezetben lévő fejl.terület, részközművel
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke				
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közlekedés	tömegköz. elérhető	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	kerületen, sík	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Telek méret	9880 m2	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-15%	-10%
Közterületi kapcsolat		van	van	van
Korrekció				
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	villany csatorna
Korrekció				-10%
Övezeti besorolás	KL-KÉ	M-IV-4	I-IV-8	M-IV-4
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Beépíthetőség	5%	45%	45%	45%
Korrekció mértéke		-50%	-50%	-50%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-70%	-80%	-85%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	5 627	7 235	5 545	4 099
Korrigált ár (Ft)	55 590 692	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	55 600 000 Ft			

Képek



NYILATKOZAT

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

Budapest IV. kerület, Óceánárok utca 76555/8 hrsz. szám alatti,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/2, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1/2 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. március 22.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	55 600 000 Ft + ÁFA
	azaz: ötvenötmillió-hatszázezer forint + ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	5 627 Ft/m ² + ÁFA
	azaz ötezer-hatszázhuszonhét forint/m ² + ÁFA

összegben.

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

Budapest, 2017. március 22.

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

