

Forgalmi érték meghatározása

a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező, 1095 Budapest,
belterület. 38086/9 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlanból telekalakítással létrejövő, tervezett
38086/258 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példánymegbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. október 9.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. Az értékelés módszere	6
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	8
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	10
2.4. A költségalapú értékelés	10
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	10
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	12
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	12
4.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz, további jogi információk	13
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai	14
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	26
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	26
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	27
5.3. Forgalmi érték meghatározás költség számításon alapuló értékelési módszerrel	31
5.4. Összesítő adatok	31
6. MEGJEGYZÉSEK	31

M E L L É K L E T E K

- Tulajdoni Lap
- Telekalakítási helyszínrajz
- Változási vázrajz
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Szabályozási Terv

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Helyszíni szemle időpontja:	2020. október 9.
Értékelés határnapja:	2020. október 9.

Helyrajzi szám:	38086/9
Megnevezés a tulajdoni lapon:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	1090 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca. „felülvizsgálat alatt”
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata.
Tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan tulajdoni lap szerinti területe:	7629 m ²
Felépítmények nettó összterülete:	nincs felépítmény
Felépítmények értékelt redukált területe:	nincs felépítmény

Telekalakítás után tervezett helyrajzi szám:	Budapest, IX. kerület, belterület. 38086/9 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból telekalakítással létrejövő, tervezett 38086/258 helyrajzi számú ingatlan
Megnevezés a tulajdoni lapon:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	1090 BUDAPEST IX.KER. Hídépítő utca. „felülvizsgálat alatt”
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata.
Tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan tulajdoni lap szerinti területe:	1359 m ²
Felépítmények nettó összterülete:	nincs felépítmény
Felépítmények értékelt redukált területe:	nincs felépítmény

Elfogadott forgalmi érték:

<p>Budapest, IX. kerület, belterület. 38086/9 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból – a T-101251 ttszámú változási vázrajz szerinti telekalakítással létrejövő – tervezett 38086/258 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke:</p>	<p>nettó 85 600 000 Ft, azaz Nyolevanötmillió-hatszáz ezer Ft</p>
---	--

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik. A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelés tárgya az Budapest, IX. kerület, belterület. 38086/9 helyrajzi számú, ingatlanból telekalakítással a T-101251 ttszámú változási vázrajz szerint létrejövő, tervezett 38086/258 helyrajzi számú ingatlan. Az ingatlan közterület felől megközelíthető, az aszfaltozott Budapest, IX. Hídépítő utca felől. Az ingatlan beépítetlen, területén felépítmények nem találhatók. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az értékelt, tervezett 38086/258 helyrajzi számú beazonosítható, forgalomképes.

A tulajdoni lapon a cím esetében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 25/A. § (4) bekezdése alapján a 2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 25/A. § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvétel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvétel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt” megjegyzést kell megjeleníteni. Az ingatlan értékét a bejegyzés nem befolyásolja.

Az ingatlan tulajdoni lapján védettség szerepel: „Tűzkár tűrésére, tűzbiztos állapotban tartásra vonatkozó kötelezettség”. Véleményünk szerint a bejegyzés nem befolyásolja az értékelésünk tárgyát képező, Budapest, IX. kerület, belterület. 38086/9 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból telekalakítással létrejövő, tervezett 38086/258 helyrajzi számú ingatlan értékét.

A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjogokról részletes információval nem rendelkezünk. Értékelésünkben feltételezzük, hogy a közműellátás biztosítás érdekében bejegyzett vezetékjogok az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarják, ezért értékcsökkenés nem indokolt.

A telekalakításhoz kapott változási vázrajz szerint a változás utáni állapotban az értékelésünk tárgyát képező, Budapest, IX. kerület, belterület. 38086/9 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból telekalakítással létrejövő, tervezett 38086/258 helyrajzi számú ingatlant szolgalmi és egyéb jogok nem terhelik a változás utáni állapotban:

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná. A telken szétszórva kb. 10 m³ illegálisan lerakott hulladék, valószínűleg háztartási szemét látható.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá. A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléljén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

.....
Rendik Zoltán

ügyvezető

A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft