

Forgalmi érték meghatározása
a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére
a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező,
1095 Budapest, belterület. 38086/255 helyrajzi számú,
„Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. október 9.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	9
2.4. A költségalapú értékelés	9
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	11
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz, további jogi információk	12
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai	13
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	25
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	32

M E L L É K L E T E K

- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Szabályozási Terv

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó 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:	1111 Budapest, belterület 38086/255 hrsz.
Megnevezés a tulajdoni lapon:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	1111 Budapest, belterület 38086/255 hrsz.
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata.
Tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan tulajdoni lap szerinti területe:	3551 m ²
Felépítmények nettó összterülete:	nincs felépítmény
Felépítmények értékelt redukált területe:	nincs felépítmény

Elfogadott forgalmi érték:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	nettó 130 000 000 Ft, azaz Százharmincmillió Ft
---	--

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 1095 Budapest, belterület, 38086/255 helyrajzi számú, Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan közterület felől megközelíthető, az aszfaltozott Budapest, IX. Hajóállomás utca felől. Az ingatlan beépítetlen, területén felépítmények nem találhatóak. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az értékelt ingatlan beazonosítható, forgalomképes.

A Szabályozási terv szerint az ingatlan nagyobbik, világos színnel jelölt területrésze beépítésre nem szánt övezetek közé sorolt közlekedési terület. A földterület délkeleti sarka pedig beépítésre szánt Vi-1/IX-K-3 övezet, melyen magasház helyezhető el. Ez a terület kb. 1500 m² területű, 50 %-ban beépíthető, ez kb. 750 m² bruttó területű felépítményt jelent.

Az ingatlan tulajdoni lapján védettség szerepel: „A földrészleten létesített Pest végakna az 5365/90.számú határozatban foglalt tartalommal "Műemlék jellegű építmény"-nyé nyilvánítva a bejegyzés idején a 38086/4 hrsz-ú ingatlant terhelő 139010/1990/1990.09.20 számú bejegyzés rangsorába.” A muemlekiem.hu topográfiai meghatározása szerint az 1940-1942 között készült, a Déli-összekötő vasúti híddal párhuzamosan, attól mintegy 120 m-re délre, a Duna medre alatt 8 méterre húzódó, 400 m hosszú járható kábelalagút Pesti lejárata (végaknája) „a IX. ker. Laczkovich u. végén, a 38086/4 hrsz-ú (Csepeli HÉV-Dunapart a Csatornázási Művek telepe között elterülő) ingatlanról nyílik. A szabályozási terv alapján a végakna – a hozzátartozó alagútszakasszal együtt – valóban nem is érinti az érintett 38086/255 helyrajzi számú ingatlant, az a 38086/67 helyrajzi számú ingatlan területén helyezkedik el. Véleményünk szerint az ingatlan-nyilvántartásból már lejegyzett, 38086/4 helyrajzi számú ingatlant érintő telekalakítások, telekmegosztások során – tévesen – került a védettségre vonatkozó bejegyzés az értékelésünk tárgyát képező, 38086/255 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára.

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 a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná. A telken jelenleg illegális területfoglalók laknak, zsákokban szétszórva kb. 20 m³ 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 járulunk hozzá. A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlélésén 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