

Az értékelés azonosítója: F/18/Ú/237

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest X. ker., Vajda Péter utca, 38442/9 hrsz.-ú, kivett közpark (Népliget) megnevezésű ingatlanból határrendezéssel a 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz kerülő, 7134 m² területű telekrésről.

Budapest, 2019.01.21.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 20 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlanrész jellemzői	5
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
MELLÉKLETEK.....	15
Tulajdoni lap	16
Változási vázrajz.....	18
Képek	19

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest X. ker., Vajda Péter utca, 38442/9 hrsz.-ú, kivett közpark (Népliget) megnevezésű ingatlanból határrendezéssel a 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz kerülő, 7134 m² területű telekrész forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal	Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.	
Az értékelés kiadásának napja:	2019.01.21.	
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása az ingatlanrész szomszédos ingatlanba vonása céljából	
Helyszíni szemle időpontja:	2019.01.18.	
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító	

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közpark, műemlék
Az ingatlan fizikai megjelenése:	elkerített telekrész
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest X. kerület, Vajda Péter u.
Az ingatlan helyrajzi száma:	38442/9
Telek területe:	Teljes: 14 ha 5494 m ² Értékelt: 7134 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlanrészek:	7134 m ² -es földterület, amely telekhatár-rendezéssel a szomszédos 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 7134 m² -es telekrész forgalmi értéke, kerekítve: **133 600 000 Ft + áfa,**
azaz százharminchárommillió-hatszázezer forint + áfa

Fajlagos forgalmi érték 7134 m² nagyságú telekrészre vetítve, kerekítve: **18 730 Ft/m² + áfa**
azaz tizennyolcezer-harminc 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!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A Budapest X. kerületi Népligetben un. *Fradiváros projekt* megvalósítása kapcsán a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező 38442/9 hrsz.-ú közpark ingatlanból egy ingatlanrész adásvétel útján a szomszédos 38442/14 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonában és az FTC vagyongazdálkodásában lévő ingatlanhoz kerül.

A Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) szerint K-SP építési övezetbe sorolt tárgyi telekrész a T-100667 számú változási vázrajz szerint kerül csatolásra a 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz.

Társaságunk feladata a földrészletek határrendezéséről készült változási vázrajz alapján a hozzácsatolásra kerülő, 7134 m² területű telekrész *piaci forgalmi értékének meghatározása*.

Értékelésünkben csak az ingatlanrész földterületének forgalmi értékét határoztuk meg piaci összehasonlító módszerrel, a területen lévő - tudomásunk szerint - idegen tulajdonú, elbontásra kerülő felépítmények értékével nem számoltunk.

Budapest, 2019.01.21.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Móricz István
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Áttila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbizta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

A T-100667 számú változási vázrajzot.

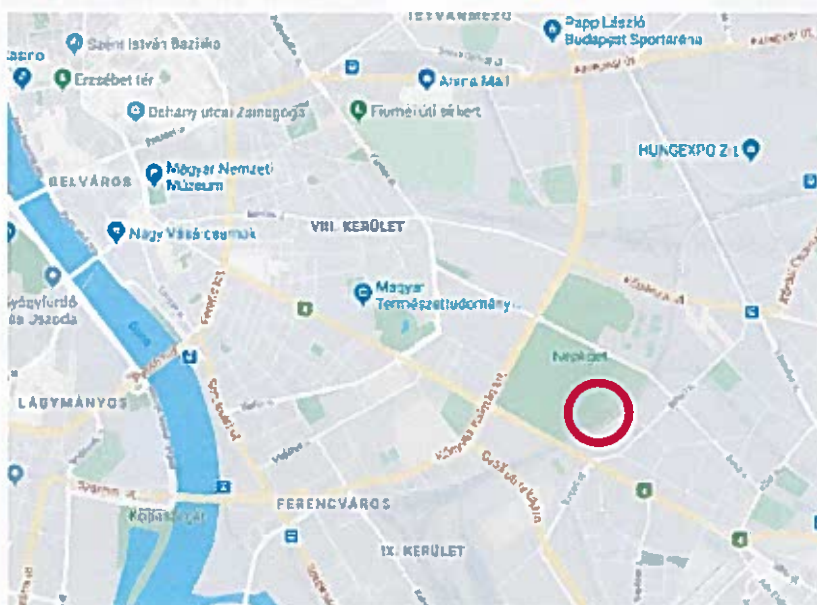
Helyszíni szemle:

2019.01.18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsölő adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest X. kerülete, összefoglaló nevén **Kőbánya** a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A lakótelepek mellett kertvárosias és szerény külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületének nyugati részén, a **Népligetben** helyezkedik el.



Népliget Budapest legnagyobb közparkja, a X. kerületben, a VIII. és a IX. kerület határán. Határoló útjai a Könyves Kálmán krt., Üllői út és a Kőbányai út. Fás, virágos, pázsitos pihenőhely belső sétányokkal, szobrokkal, emlékművekkel 129 hektáron. A parkot a Fővárosi Önkormányzat természeti értékei miatt 2005-ben védett történelmi kertté, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal pedig műemléki vonatkozásban védetté nyilvánította. A Népliget revitalizáció során a liget közparki funkciójához kötődő fejlesztések valósulnak meg. *Az értékelt ingatlanrész a Népliget délkeleti szélén, az Építők Stadionjától délre, a Ráde Károly sétány és a vasúti pályatest között fekvő területen található.*

Megközelítése: személygépkocsival szilárd burkolatú úton jól megközelíthető, de tömegközlekedéssel is könnyen elérhető, 3-as metróval, a 99, 103, 254E, 901, 914, 914A, 937, 950, 950A autóbuszokkal, 1 és 28 villamosokkal. A Népliget közvetlen szomszédságában (IX. ker., Üllői út 131.) található a Volánbusz Népliget autóbusz-pályaudvara.

Parkolás: az ingatlan előtti közterületen, ill. az ingatlanon, az útról közvetlenül megközelíthető, kétszárnyú, mechanikus nyitású kapun keresztül.

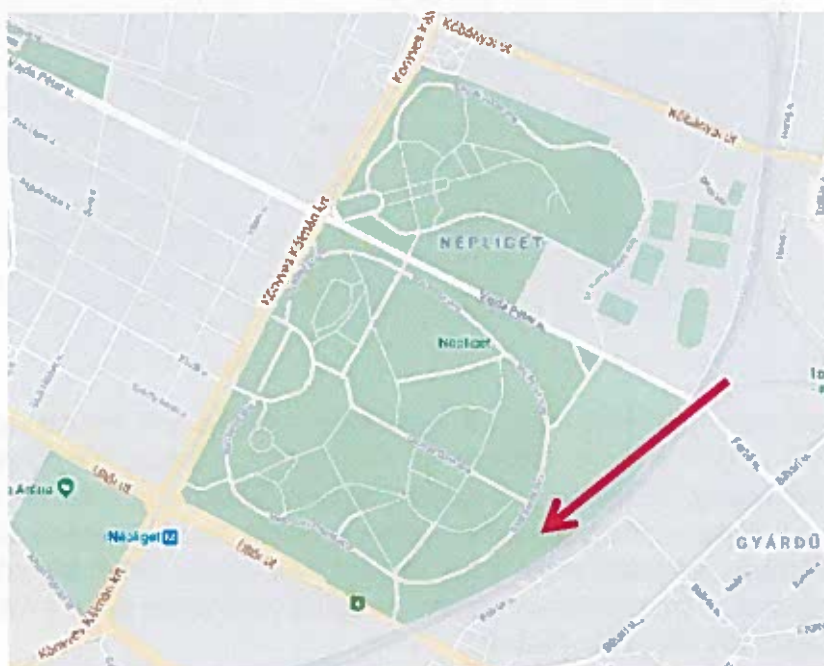
Közüntézményi ellátottsága: jó, a lakosság alapellátását biztosító nagyobb üzletek, valamint szolgáltató egységek, közintézmények az Üllői úton, illetve a kerület központjában elérhetők

Közműhelyzet: az értékelt ingatlan-rész vezetékes víz- és villany közművekkel rendelkezik. A villamos energia rendszerrel kapcsolatos, hogy a Ráde Károly sétány túloldalán nagyfeszültségű távvezeték van kiépítve.

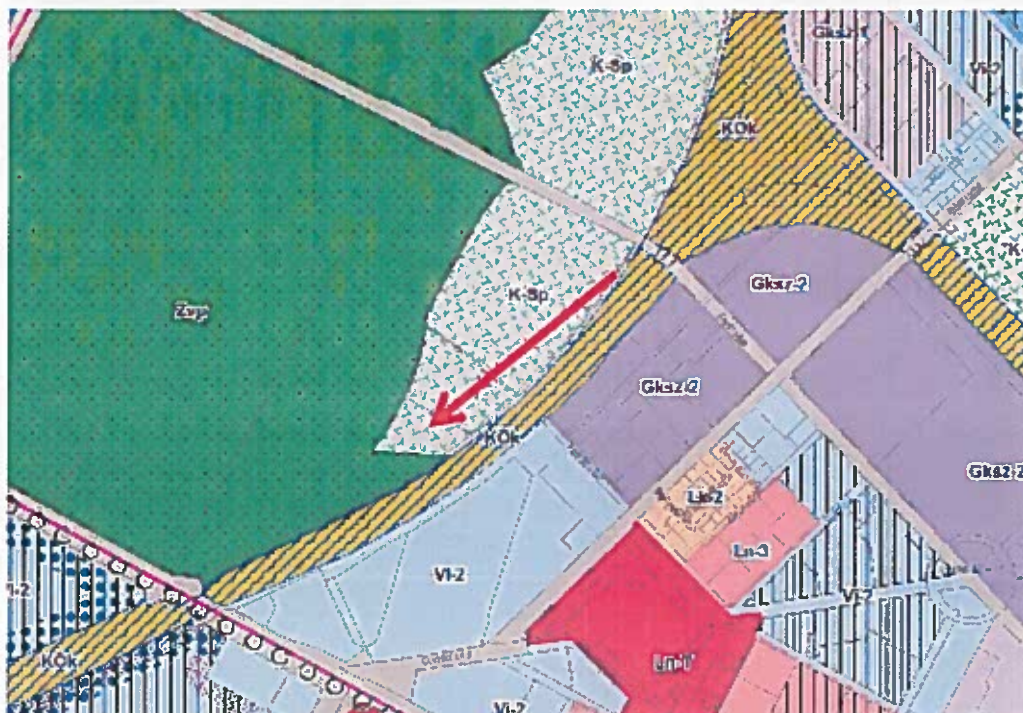
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest X. kerület Vajda Péter u. (Népliget)
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1100 Budapest X. kerület Vajda Péter u.
Helyrajzi száma:	38442/9
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	közpark, műemlék
Funkció a valóságban:	közpark (az értékelt rész kutyaiskola)
Telek alapterülete:	Teljes: 14 ha 5494 m ² Értékelt: 7134 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 21 756 m ² , 2015 m ² , 54 m ² és 974 m ² területekre; Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

2.3 Az ingatlanrész jellemzői



Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) szerint az értékelte terület a különleges területek között, a nagyterjedésű sportolási célú (K-Sp) övezetben helyezkedik el.



TSZT tervlap részlete

Az értékelte telekrészt a Budapest Kőbányai Önkormányzat 45/2001 (X.30.) számú rendelete alapján jóváhagyott KSZT a városi jelentőségű, kiemelt sportterületek (K-SP-X/1) övezetibe sorolja.



KSZT tervlap részlete

a) K-SP-X/1 (Építők pálya)

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítés mérték: max. 15 %

Építménymagasság: min. 3,0 m, max. 12,50 m

Szintterületi mutató: max. 1,5 m²/m²

Kötelező zöldfelületi érték: min. 45 % (a nem fedett gyepes pályák 100 %-ának és a nem szilárd burkolatú sportterületek 33 %-ának figyelembevételével)

Legkisebb telekméret: 1,0 ha

Az ingatlanrész leírása:

Bejárat:	Az értékelt ingatlan bejárata a Ráde Károly sétányról nyílik.
Beépítettség:	Az északi kerítés mentén egy kb. 60 m ² -es, kétszintes (földszint + tetőtér) kialakítású faház található, amelyet a területen lévő kutyaiskola használ. Szintén a kerítés mellett egy 18 m ² -es házigyári betongarázs épület, amely a sportolók öltöző-raktár épülete volt. Megjegyzés: a felépítményeket nem értékeltük.
A telek alakja:	Szabálytalan sokszög
Domborzat:	Sík
Kert, növényzet:	A telekrész nagy része füves, fás terület, a bejárat környezetét gyephezagos térkövel burkolták.
Kerítés:	Kerített, lábazat nélküli, fémoszlopok közötti fémrács kerítéssel, kétszárnyú személy- és autóbejárást egyaránt lehetővé tevő kapuval.
Közművek:	Víz, villany
Funkció:	Jelenleg a Strázsa nevű kutyaiskola használja a területet.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> • nem önálló (nagyobb telek része) • csak sportlétesítményekkel építhető be • vasúti pálya és magasfeszültségű távvezeték közelsége
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • telekhatár-rendezés • a terület sportlétesítményekkel kedvező mértékben beépíthető (K-SP övezet, max. beépíthetőség 15 %, szint. mutató 1,5 m²/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • idegen tulajdoni felépítmények • az ingatlanrész jogcím nélküli használata

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.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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 állagától 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 hozzámerni. 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 tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újratertésének 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 költség alapján számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a T-100667 számú változási vázrajz szerint a 38442/9 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott, a 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő, **7134 m²**-es telekrész forgalmi értékét határozzuk meg. Az összehasonlítással történő érték meghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek övezeti besorolása és beépíthetősége, mérete, alakja, domborzati viszonyai, a közművesítettség. A korrekciós szempontok közül kiemeljük az övezeti besorolást, mivel ebben a tekintetben jelentős, -30%-os korrekciót alkalmaztunk, figyelembe véve az összehasonlításban felhasznált lakóövezeti telkek és tárgyi, sportcélú beépítésre alkalmas telek ingatlanpiaci megítélése közötti különbséget.

A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.

7134 m ² -es telekrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingaiban címek	Bpest X. ker., Vajda Péter u. (Ráde Károly sétány), hrsz.: 38442/9	X. Kis Sörgyár - Kocka utca sarkán	X. Nyitra u. 13.	X. Dér u. 35.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019. január	2019. január	2019. január
Adat forrása		www.ingatlan.com/28205093	www.ingatlan.com/24906638	www.ingatlan.com/27561012
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati / realizált ár (Ft)		167 000 000 Ft	58 900 000 Ft	65 000 000 Ft
Nettó kínálati / realizált ár (Ft)		131 496 063 Ft	46 377 953 Ft	51 181 102 Ft
Kínálati miatt korrigált nettó ár (Ft)	Kínálati korrekció: -10%	118 346 457 Ft	41 740 157 Ft	46 062 992 Ft
Telek területa (m ²)	7134 m ²	4783 m ²	2230 m ²	1033 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		24 743 Ft	18 718 Ft	44 591 Ft
Szöveges leírás	A X. Népligetben lévő, 38442/9 hrsz.-ú ingatlanból a 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz kerülő telekrész, KSZT szerinti besorolása: kiemelt sportterületi övezet, K-SP-X/1	Szabályos alakú, lakóövezeti sarkotelek, KSZT övezeti besorolás: L4-X/Sz	Szabálytalan alakú, lakóövezeti telek, KSZT övezeti besorolás: L4-X/K-01	Szabályos alakú, lakóövezeti telek, KSZT övezeti besorolás: L4-X/Sz-03
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	kevésbé jó	kevésbé jó	kevésbé jó
Korrekció mértéke		20%	15%	10%
Megközelítés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	7134 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-25%
Telek alakja		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Övezeti besorolás:	kiemelt sportterület, K-SP-X/1	lakóövezet, L4-X/Sz	lakóövezet, L4-X/Sz	lakóövezet, L4-X/Sz -03
Korrekció mértéke		-30%	-30%	-30%
Beépíthetőség	beépíthetőség 15%, szintter. mutató 1,5	beépíthetőség 25%, szintterületi mutató 0,7	beépíthetőség 25%, szintterületi mutató 0,7	beépíthetőség 25%, szintterületi mutató 0,5
Korrekció mértéke		15%	15%	20%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	viz, villany	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Egyéb	vasút pálya és magasfeszültségű távvezeték közelsége	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva:		-25%	-30%	-45%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m ²):	18 728	18 557	13 102	24 525
Korrigált ár (Ft):	133 607 835	fajlagos nm ár x telek területe		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:	133 600 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest X. ker. Vajda Péter u. 38442/9 hrsz.-ú kivett közpark, műemlék megnevezésű ingatlanból 38442/14 hrsz.-ú ingatlanhoz kerülő, 7134 m²-es telekrész forgalmi értékének meghatározását, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával.

Az értékelés eredménye:

**A 7134 m² -es telekrész forgalmi értéke,
kerekítve:**

**133 600 000 Ft + áfa,
azaz százharminchárommillió-hatszázézer forint + áfa**

*Fajlagos forgalmi érték 7134 m² nagyságú
telekrészre vetítve, kerekítve:*


**18 730 Ft/m² + áfa
azaz tizennyolcezer-harminc forint/m² + áfa**


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


Budapest, 2019.01.21.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Móricz István
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994


Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

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

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.

Megbízástól való függés

A vagyonerőtelés a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétben.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

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.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

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.

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Közföldi Hivatala
 Budapest, XI., Budafok, út 55. 1515 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000364/12639/2019

2019.01.09

BUDAPEST X. KER.

Szektor: 5

Belterület: 38442/9 helyrajzi szám

1103 BUDAPEST X. KER. Vajda Péter utca 38442/9 hrsz. "teljes vizsgálat alatt"

HIRESZ

Földterület területe változás előtt: 14551 (m²) törlés határozat:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jog	terület	kat. t. jog
növelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k. fill.	ha m ² k. fill.
- Kivett közpark	0	14.5494	0.0000	0.0000

1. bejegyző határozat: 210984/5/2005/05.06.20
Műemlék

HIRESZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlés határozat: 95184/1/2002/00.01.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 16001/1985/

törlés határozat: 95184/1/2002/00.01.20

jog cím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: KACSMAR ÁLLAM
 cím: - - -

3. tulajdoni hányad: 0/1 törlés határozat: 95184/1/2002/00.01.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 40269/1990/990.02.19

törlés határozat: 95184/1/2002/00.01.20

jog cím: -
 jogállás: kezelő
 név: EF. FŐVÁROS X. KER. POLGÁRHESZTERÉ HÍVATAL MŰSZAKI OSZDÉLY
 cím: 1975 BUDAPEST Fataki I. tér 29

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 75184/1/2002/00.01.20

jog cím: tulajdonos
 jogállás: tulajdonos
 név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Úrosok: utca 9-11.

HIRESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 78114/1/2011/10.04.29

Vásárlás jog
 21756 m² területre
 jog cím:
 név: ELMŰ DÁNYALAI KFT. Törzsszáma: 11127274
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Bajcsyfalva ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 5000364/1763970:9

2019.01.09

Sektor: 5

BUDAPEST X. KER.

Belföldterület 38442/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
HIRE 82

2. bejegyző határozat, érh.szám: 146: 53699/4/2013/10.10.27

Vezetéki jog

2015 m² területre VM-116/2010

jogszáma:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érh.szám: idő: 39804/1/2017/11.07.27

Vezetéki jog

54 m² területre VM-177/2010

jogszáma:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

Nem hiteles tulajdoni lap

4. bejegyző határozat, érh.szám: idő: 56939/1/2013/12.05.21

Vezetéki jog

97,8 m² területre. 7103/30/2012.

jogszáma:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

5. bejegyző határozat, érh.szám: idő: 133157/3/2013/11.09.30

törzsi határozat: 01699/2/2014/14.04.02

Perindítás

15 m² 330162/2013/5. Éalparasz: Építési Sport Központ, 10131/145494 tulajdoni illetéke

visszatérítésben.

jogszáma:

név: PESTI PÓSPONTI KERÉKLETI BÉRKÖZ

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Váci út 11. I. em. Ucca 40-44.

TULAJDONI LAP VÉGE

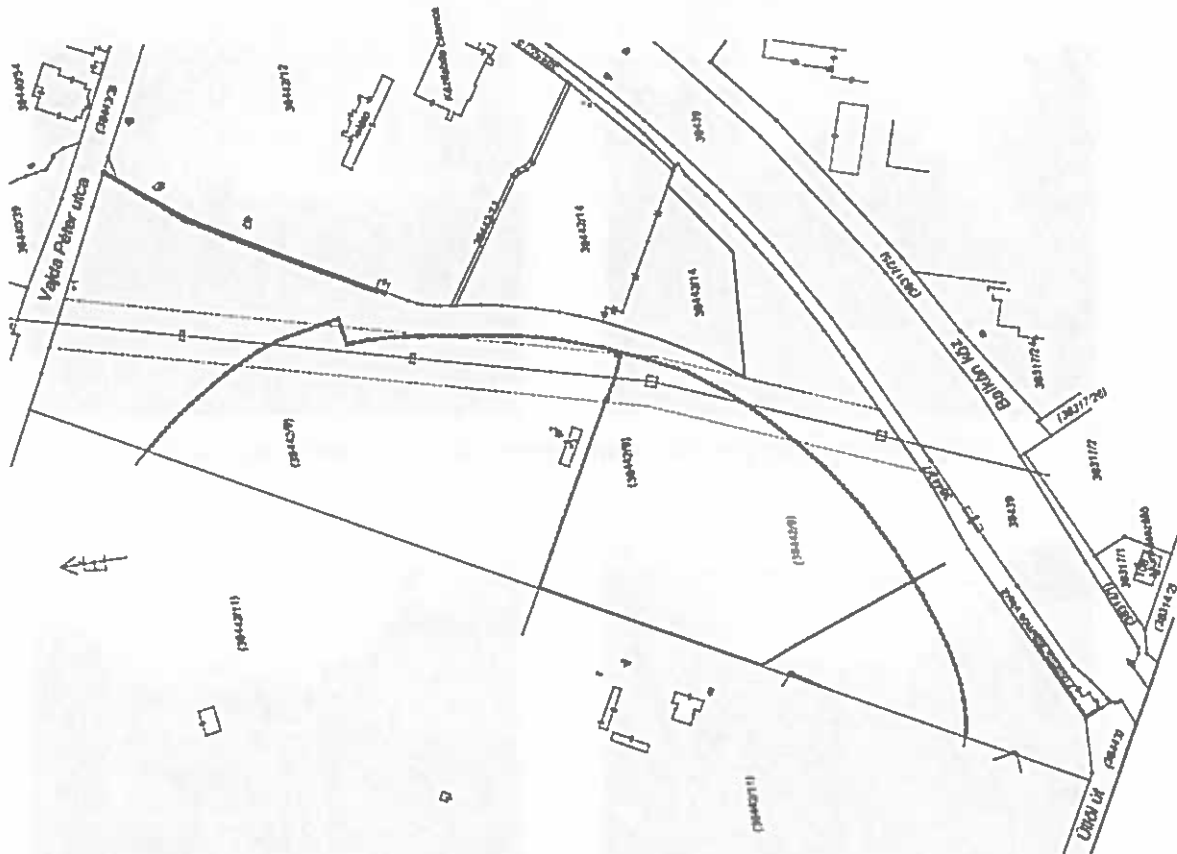
tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Változási vázrajz



FORMAP Kft.
 1027 Budapest, Medve utca 19. /B2/
 Tel.: 301 66 66, formap@formap.hu
 Munka száma: 2018-88

Budapest X. ker.
 Beterület
 Adatszolg. AI sz.: 7206500682018
 T-100667

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
 a (38442/9) és 38442/14 helyrajzi számú földrészletek halálrendezéséről
 M= 1:3000

Címkoordináták (38442/9) hrsz.	
Psz	K
1	337234
2	336905
3	336897

Címkoordináták 38442/14 hrsz.	
Psz	K
1	336846

A vázrajz művelet leírésére nem alkalmas.

Hrsz.	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Működési es.
	terület m ²	terület ha	AK	terület m ²	terület ha	AK	
1 (38442/9)	715494	71,5494	- (38442/9)	118268	11,8268	-	14
38442/14	14911	1,4911	38442/14	23645	2,3645	-	-
	Összesen:	16.8405	-	16.8405	16,8405	-	-

A település rendszers alakultának megjelölésénél

A helyszín számítás és beidőztetés helyes. Ez a számítás a
 kiterjedési számítás egy rész helyes.

Budapest, 2018. 11. 16.
 Készítő és ellenőrző tanúsított: **Fóris János**
 Főosztály igazgatója, 3445
 Ing. rend. nem. sz.: 0960/1990

Budapest, 2018.
 Végfelvétel:
 Ing. rend. nem. sz.:

Képek

A Ráde Károly sétány mentén lévő telekrész az Üllői út felől megközelítve.



A Strázsa kutyaiskola által használt telekrész bejárata.



A bejárat közeli területrészek.



Telekrész, háttérben a kutyaiskola faházával.



A Ráde Károly sétány menti telekhatár.



A faház mögött húzódó telekhatár.



A bejárat melletti rész, vele szemben a nagyfeszültségi elektromos hálózat tartószekezete.



