

Az értékelés azonosítója: F/16/Ú/255

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1118 Budapest, Budaörsi út 907/4 hrsz alatti,  
a Budapest Főváros Önkormányzata  
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2016. október 27.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 30 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	6
2.3 A földterület jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis .....	9
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	9
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	14
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	14
4.2 Hozam alapú módszer .....	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
6.1 Felhasználás.....	15
6.2 Jogi körülmények .....	16
6.3 Kompetencia .....	16
6.4 Megbízástól való függés .....	16
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	16
6.6 Felhasznált adatok.....	16
6.7 Felelősség kizárása .....	16
6.8 Rejtett hibák .....	16
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	17
6.10 Érvényesség .....	17
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	18
Tulajdoni lap.....	19
Térképmásolat .....	20
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	24
Számítások .....	26
Képek.....	29
<b>NYILATKOZAT</b> .....	30

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a 1118 Budapest, Budaörsi út 907/4 hrsz. alatti, 907/4 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.**

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. október 20.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. október 25.
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:	1118 Budapest, Budaörsi út .			
Az ingatlan helyrajzi száma:	907/4			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	Vi-2
	KSZT szerinti:	I-XI/K-14	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:	330 m <sup>2</sup>			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**9 000 000,- Ft + áfa**  
**azaz: Kilencmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

27 270,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa  
 azaz huszonhétézer-kétszázhetven forint/m<sup>2</sup> + áfa

**Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:**

**40 000,- Ft/hó + áfa**  
**azaz: Negyvenezer forint/hó + áfa**

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

121 200,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve:

azaz százhuszonegyezer-kétszáz forint/m<sup>2</sup>/hó + 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 tárgyi ingatlannal szomszédos 756/10 hrsz-ú terület egyik tulajdonosa megkereste a Főpolgármesteri Hivatalt abból a célból, hogy az értékelt 907/4 hrsz-ú ingatlant megvásárolná és hozzácsatolná a tulajdonában lévő ingatlanrészhez.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala (ügyiratszám: 800418/8/2016) határozata alapján a T-88110 ttsz-ú változási vázrajzban foglaltak szerint engedélyezi a telkek összevonását.

A határozatban foglaltak szerint mindkét telek a I-XI/K-14 övezeti besorolás alá esik, és a két telek egyesítése kötelező.

A kerületi övezeti besorolás térképen még nem szerepel az újonnan kialakított telek övezeti besorolása, a kiadott határozat és az Önkormányzat Műszaki Osztályával telefonon történt egyeztetés szerint az újonnan kialakított telek övezeti besorolása I-XI/K-14.

Az övezeti térképeken még a régi állapot, vagyis a 907/1 hrsz-ú ingatlan részeként szerepel az értékelt 907/4 hrsz-ú ingatlan (KL-KT övezeti besorolásban).

Az értékelt telek tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, azonban a telek mérete miatt nem beépíthető. A telek szabálytalan alakú, füves terület. A telken több aknafedő található, nem rendelkezünk információval ezek funkciójáról.

2016. október 27.

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

2.

  
Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csentes Edina  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 1491/2007

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

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

### 1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

**2016. október 25.-én** helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

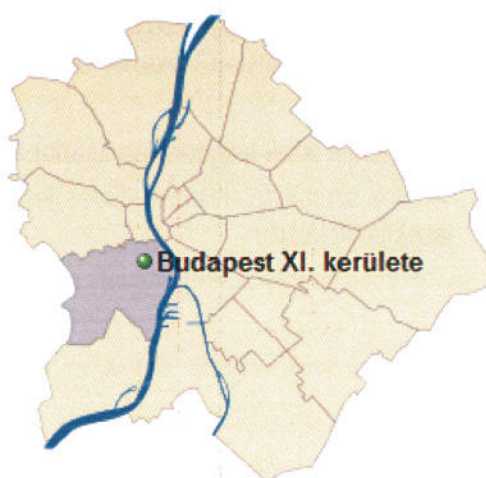
**Tágabb környezet:**

Budapest XI. kerülete (1934–1950 között Szentimreváros, 2005 óta hivatalosan Újbuda) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Az addig jobbra mezőgazdasági jellegű, I. kerülethez tartozó területen a 19. század végétől kezdve rohamosan növekedett a népesség, így 1930-ban rendelet született az új kerület létrehozásáról. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

A vizsgált ingatlan a kerület Sasad elnevezésű területén helyezkedik el.

A mai XI. kerület (Újbuda) a maga kb. 33 km<sup>2</sup>-es nagyságával Budapesten területileg a második, ám lakosságát tekintve a legnépesebb. Városrészei: Gellért-hegy, Lágymányos, Albertfalva, Kelenföld, Gazdagrét, Kelenvölgy, Örmező - Őrsöd, Sas-hegy, Sasad.

A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület a főváros nyugati kapuja közlekedési értelemben, azaz a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd).



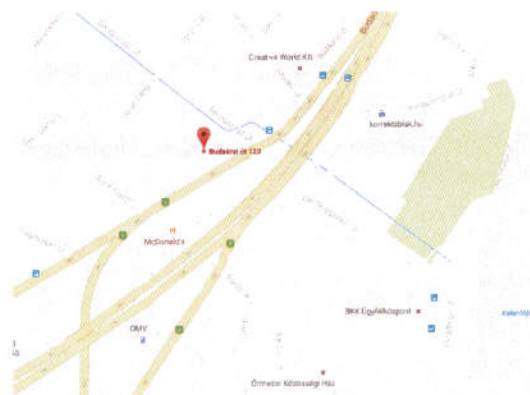
### Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlanrész az M1-M7 autópályák közös bevezetőszakasza és a Budaörsi út kereszteződésében helyezkedik el, a benzinkút és a Bétex tömbjében a Bétex előtti háromszög alakú területen. A 907/1 hrsz-ú telek teljes területe 23.124 m<sup>2</sup>, ebből az értékelt háromszög alakú területrész kb. 333 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanrész környezete vegyes: közelében lakóépületek, irodák, autócentrum és közvetlenül csatlakozva a benzinkút és a Bétex üzletház találhatóak.

A terület összközműves.

Megközelíthető autóval a főváros felől a Budaörsi úton, az M7-es autópálya kezdetén (lekanyarodás a jobb oldali második sávból, közvetlenül az után, hogy szétválik az M7-es és a Budaörsre vezető út), illetve a 40, 53, 87-87A, 139, 150, 150E, 153, 187, 239 240E, 250, 272-es autóbuszok Sasadi úti megállójától gyalogosan, a jobb oldali járdán egyenesen kb. 100 méter



### 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>1118 Budapest, Budaörsi út 907/4 hrsz</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1118 Budapest, belterület 907/4 hrsz .
<b>Helyrajzi száma:</b>	907/4
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Telek alapterülete:</b>	330 m <sup>2</sup> ,
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Nincs bejegyzés

### 2.3 A földterület jellemzői

#### Telek szöveges leírása:

Az értékelt telek tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, azonban a telek mérete miatt nem beépíthető. A kerületi övezeti besorolás térképen még nem szerepel az újonnan kialakított telek övezeti besorolása, a kiadott határozat és az Önkormányzat Műszaki Osztályával telefonon történt egyeztetés szerint az újonnan kialakított telek övezeti besorolása I-XI/K-14.

Az övezeti térképeken még a régi állapot, vagyis a 907/1 hrsz-ú ingatlan részeként szerepel az értékelt 907/4 hrsz-ú ingatlan. (KL-KT övezeti besorolásban).

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala (ügyiratszám: 800418/8/2016) határozata alapján a T-88110 ttsz-ú változási vázrajzban foglaltak szerint engedélyezi a telkek összevonását.

A határozatban foglaltak szerint mindkét telek a I-XI/K-14 övezeti besorolás alá esik, és a két telek egyesítése kötelező.

A telek szabálytalan alakú, füves terület. A telken több aknafedő található, nem rendelkezünk információval ezek funkciójáról.

<b>Övezeti besorolása:</b>	FSZKT: I TSZT: Vi-2	KSZT: I-XI/K-14 KÉSZ: még nem készült el
----------------------------	------------------------	---

A 907/4 hrsz-ú ingatlan az FSZKT rajzi mellékletein és a KVSZ 1. sz. melléklete (övezeti tervlap) nem került még feltüntetésre, a 756/10 hrsz-ú ingatlanhoz szabályozva szintén I-XI/K-14 övezeti besorolású.





I-XI/K-14<sup>1</sup>

**Budaörsi út - Balatoni úti lehajtó - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt terület, az M1-M7 autópálya – Balatoni úti lehajtó – Budaörsi út által határolt terület, valamint a Budaörsi út - Gazdagréti út - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt terület, továbbá a Hengermalom út - Szerémi út - Hauszmann Alajos utca – Budafoki út által határolt terület**

**Közepes intenzitású, szabadonálló beépítésű intézményterület  
50/G. §<sup>2</sup>**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

19/c sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K-14	1500m <sup>2</sup>	25 m	SZ	50%	6,00 m	14,0 m	35 %	65 %	2,25

- (2) A területen levegő-, valamint zajszennyezettségtől védendő funkciók nem helyezhetők el.
- (3) A területen nem helyezhetők el a BVKSZ 36. § (3) bekezdésében felsoroltak közül az alábbiak:
- közintézmények épületei
  - igazgatási épületek
  - szálláshely-szolgáltató épületek
  - lakóépületek.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül hulladéktartály-tároló, kerti épített tűzrakóhely, folyadék és gáztároló, valamint szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas antenna-oszlop nem helyezhető el.
- (5)<sup>3</sup> Az RM-70 számú mellékletben jelölt „meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal” hosszának legalább 50%-án épület homlokzatot kell létesíteni.
- (6)<sup>4</sup> Az RM-70 számú melléklet szerinti területen az oldal és hátsókeret mérete a mellékletben meghatározott érték, ennek hiányában a megengedett építménymagassági érték fele.
- (7)<sup>5</sup> Az RM-70 számú melléklet szerinti területen telekhatáron csak lábazat nélküli, nem tömör kerítés létesíthető.
- (8)<sup>6</sup> Az RM-70 számú melléklet szerinti területen épület legmagasabb pontja 14 m lehet.

<sup>1</sup> 19/2014. (VI. 25.) XI. ÖK rendelettel az alcím módosítva, 2014. július 25-én lépett hatályba

<sup>2</sup> 4/2005./II.22./ XI. ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2005. február 22-én lépett hatályba

<sup>3</sup> 19/2014. (VI. 25.) XI. ÖK rendelettel kiegészítve, 2014. július 25-én lépett hatályba

<sup>4</sup> 19/2014. (VI. 25.) XI. ÖK rendelettel kiegészítve, 2014. július 25-én lépett hatályba

<sup>5</sup> 19/2014. (VI. 25.) XI. ÖK rendelettel kiegészítve, 2014. július 25-én lépett hatályba

<sup>6</sup> 19/2014. (VI. 25.) XI. ÖK rendelettel kiegészítve, 2014. július 25-én lépett hatályba

<b>Beépítettség:</b>	beépítetlen
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Kert, növényzet:</b>	füves, fás
<b>Kerítés:</b>	nincs

## 2.4 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• elhelyezkedés,</li> <li>• a terület Budapest „nyugati kapuja”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• önállóan a kis mérete miatt csak korlátozottan hasznosítható,</li> <li>• elsősorban a főváros felől közelíthető meg</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gondozott zöld terület,</li> <li>• reklám felület,</li> <li>• a 756/10 hrsz-ú területhez csatolva növeli annak beépíthetőségét</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zaj- és légszennyezés</li> </ul>

**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. 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.

### **Nem piaci érték**

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

### **Méltányos érték**

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

### **Ugyanez számviteli célok esetén:**

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

### **Speciális érték**

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### **Értékcsökkent pótlási költség**

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### **Előszereteti érték**

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### **Könyv szerinti érték**

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### **Használati érték**

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### **Legjobb hasznosítás szerinti érték**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

### **Egyéb (használati jog értékének meghatározása)**

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

**Feltételezett forgalmi érték**

Az az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

**Kiválasztott érték**

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

**MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

**Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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 újraterejtésének 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 költségalapon számított forgalmi érték.

### **FELÉPÍTÉSE:**

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingatlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

**Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.**

## 4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

### 4.1 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 az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0$ -25%-os sávon belül mozog.

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 330 m<sup>2</sup> tekintetében 9 000 000,- Ft forgalmi értéket jelent.

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

### 4.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a közterületi kapcsolat, valamint a beépíthetőség, hasznosíthatóság.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 0,73
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 330 m<sup>2</sup> tekintetében 40 000,- Ft/hó,
- a hozamráta 6,73 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 330 m<sup>2</sup> tekintetében 6 600 000,- Ft.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1118 Budapest, Budaörsi út 907/4 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozam számítás módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

<b>Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i>, kerekítve:</b>	<b>9 000 000,- Ft + áfa</b> <b>azaz: Kilencmillió forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	27 270,- Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz huszonhét ezer-kétszázhetven forint/m <sup>2</sup> + áfa
<b>Az ingatlan <i>bérleti díja</i>, kerekítve:</b> (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	<b>40 000,- Ft/hó + áfa</b> <b>azaz: Negyvenezer forint/hó + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos <i>bérleti díja</i> , kerekítve:	121 200,- Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa azaz százhuszonegyezer-kétszáz forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa

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

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 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 BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

## **6.2 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.

## **6.3 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.

## **6.4 Megbízástól való függés**

A vagyoneértékelő 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.

## **6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

## **6.6 Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

## **6.7 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.

## **6.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**6.9 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.

**6.10 Érvényesség**

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2016. október 20.

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

2.



Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:1491/2007

## MELLÉKLETEK

**Tulajdoni lap**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrend: száma: 8000664436996/2016

2016. 09. 20

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 1 53

Helyterület: 907/4 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

területi ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jov. alrészlet adatai

ha.m2

k.f.ill.

kat.jov

ha.m2

k.f.ill.

- Kivett beépítetlen terület

0

330

0,20

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 119868/2/2016/16.06.22

jogcíme: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 147706/1998.07.07./

jogcíme: ingatlanvesztés

jogcíme: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1057 BUDAPEST V. KER. Városházai utca 9-11.

I R E S Z

1. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 119868/2/2016/16.06.22

- a T-881118 számú változási vázrajz alapján készült 907/1 hrsz-b ingatlan megosztása során.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Térképmásolat

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

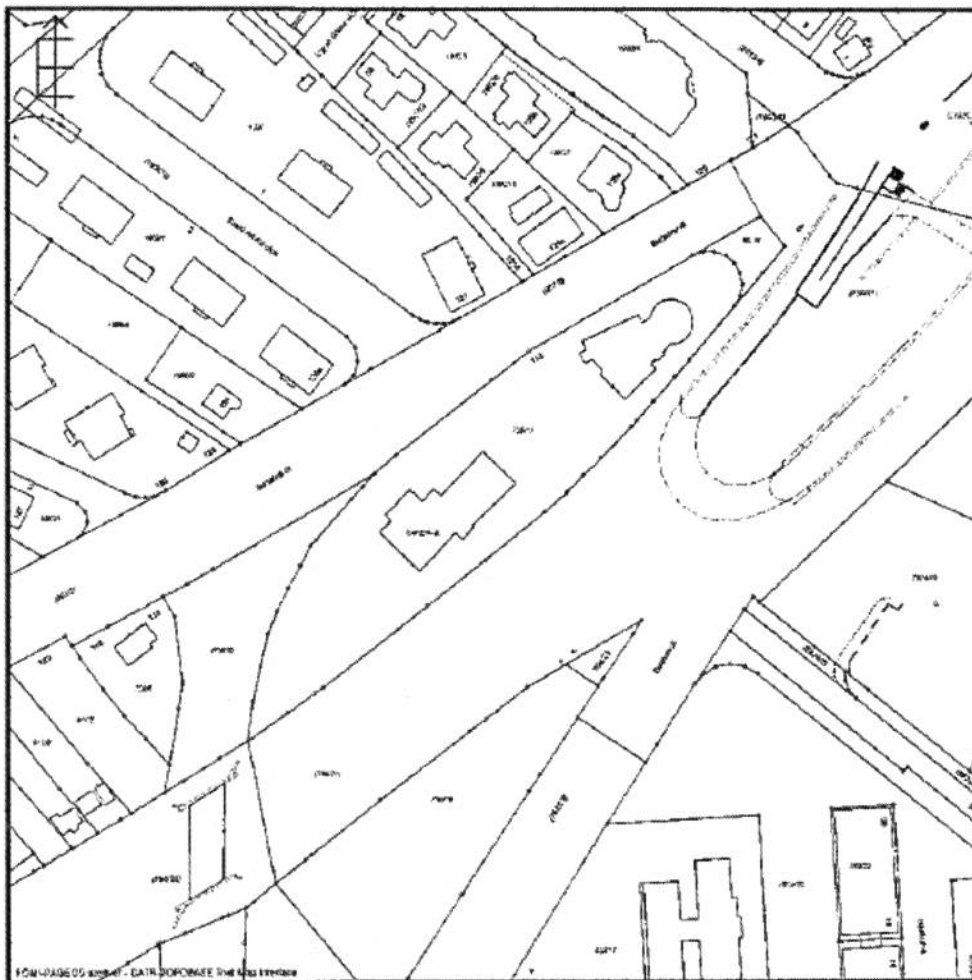
### E-hiteles térképmásolat

2016.09.20 09:44:48

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 756/10

Megrendelés szám: 9000/12526/2016


Méretarány: 1 : 2000



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

## Határozat

T. de Távozott E.  
T. távozott T.R. 08.05.  
d.H.



BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA		
HIVATAL		
KÉTSZÁMÚ: 18/907-15/2016		
IKTATVA: 2016 AUG 05.		
MELLELET	ÜGYINTÉZŐ	ELŐMÉNY
	Váradékolt	ül.

### Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
BUDAPEST V.KER.  
Városház utca 9-11.  
1052



Ügyiratszám:800418/8/2016

Ügyiratszám:800418/8/2016

Kérjük, hogy válaszában a fenti ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Ügyintéző: Rónai Tamás

Telefon: 372-1400/533

**Tárgy: Bétex Kereskedő és Szolgáltató Zrt., 1134 Budapest Lehel út 8. és meghatalmazottja Dr. Paló Katalin-ügyvéd 1027 Budapest, Frankel Leó u. 20. II./3. – telekalakítási engedélyezési eljárása – határozat**  
**Változással érintett földrészletek:** Budapest XI. ker., 756/10, 907/4 hrsz ingatlan-ok összevonása (T-88110 ttsz.-ú változási vázrajz)

#### HATÁROZAT

**Bétex Kereskedő és Szolgáltató Zrt., 1134 Budapest Lehel út 8. és meghatalmazottja Dr. Paló Katalin-ügyvéd 1027 Budapest, Frankel Leó u. 20. II./3. – kérelmére indult telekalakítási eljárási ügyében a telekalakítási kérelemnek helyt adok, és a Kecskés Márton földmérő által készített és minősített, hivatalom által 2016.05.24-án záradékolt T-88110 ttsz.-ú változási vázrajzban foglaltak szerint**

#### engedélyezem

- a Budapest XI. ker. 756/10 hrsz-ú 8729 m<sup>2</sup> területű földrészlet, művelési ága: kivett üzemanyagtöltő állomás
  - a Budapest XI. ker. 907/4 hrsz-ú 330 m<sup>2</sup> területű földrészlet, művelési ága: kivett beépítetlen terület
- összevonását úgy, hogy változás után  
756/10 hrsz-ú földrészlet területe 9059 m<sup>2</sup>, művelési ága: kivett üzemanyagtöltő állomás legyen.

A szakhatóságként megkeresett Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Igazgatóság Építési Osztály, 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. - mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a VIII-930-2/2016. számú ügyiratával– a telekalakításhoz hozzájárult:

„A Budapest XI. ker., 756/10 hrsz-ú 8729 m<sup>2</sup> és a T-88113M számú változási vázrajz szerint kialakítani engedélyezett 907/4 hrsz-ú 330 m<sup>2</sup> területű telkeket érintő telekalakítás engedélyezéséhez, mely során a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2016. május 24. napján záradékolt T-88110 számú változási vázrajz szerinti

Földmérési és Földügyi Osztály  
1111 Budapest, Budafoki út 59. Levélcím: 1519 Budapest, Pf. 415 Telefon: (06 1)372 1400 Fax:(06 1) 372 1436  
E-mail: titkarsag1@foldhiv.hu Honlap: www.foldhivatal.hu



\*1000060781836\*

756/10 hrsz-ú 9059 területű beépített telek

alakul ki, a szakhatósági hozzájárulást megadom.

*Tájékoztatásul közlöm, hogy a telekalakítással érintett telkek esetében a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig a telkekre új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére építési engedély nem adható.*

*Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az állásfoglalás az ügy érdemében hozott határozat, vagy az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.*

A szakkérdésben eljáró szervként megkeresett Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, cím: 1012 Bp. Logódi u. 38-40.– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakértő – a BP-01/07/02023-2/2016 számú ügyiratával – a telekalakításhoz hozzájárult:

*„A telekalakítási engedély kiadásához Hivatalom örökségvédelmi szempontból hozzájárul.”*

A telekalakítási engedély a *jogerőre emelkedéstől* számított 1 évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

A határozat ellen a 2004. évi CXL. törvény 99. § (1) bekezdése szerint a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály-hoz címzett fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal-hoz kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására – technikai okok miatt – nincs lehetőség. A fellebbezés díja 30.000 (harmincezer) Ft (166/2009 (XII. 9.) FVM rend. 1. § (3)), amelyet a hivatalom pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előirányzat felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással teljesíthető.

#### INDOKOLÁS

Bétex Kereskedő és Szolgáltató Zrt., 1134 Budapest Lehel út 8. és meghatalmazottja Dr. Paló Katalin-ügyvéd 1027 Budapest, Frankel Leó u. 20. II/3. - a Kecskés Márton által T-88110 tisz.-ú számon készített és minősített földmérési munkarészek alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XI. ker. 756/10,907/4 hrsz-ok telekalakítása vonatkozásában.

A kérelmet a telekalakítási eljárásra vonatkozó 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól (továbbiakban: R.) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2016.05.24 (nap)-án/én jóváhagyó záradékkal látta el.

A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – az ügyben illetékes – szakhatóság(ok) állásfoglalásainak indoklása:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal, Hatósági Igazgatóság Építési Osztály, 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a VIII-930-2/2016 számú ügyiratával – szakhatósági állásfoglalásával – a telekalakításhoz hozzájárult. Állásfoglalása indoklása szerint:

**„Indoklás**

A BFKH XI. Kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztálya mint eljáró hatóság megkereste a szakhatósági állásfoglalásom közlése céljából a Budapest XI. ker. 756/10 és a 907/4 hrsz-ú telkek telekegyesítésének telekalakítási ügyében. A megkereséshez mellékelve volt a hivatal záradékával ellátott T-88110 számú változási vázrajz, valamint a telekalakítási helyszínrajz 1-1 hiteles másolata.

A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá az egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 4.B melléklet 2. pontja alapján szakhatóságomnak azt kell vizsgálnia eljárása során, hogy „A telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.”

**Az eljárás során az alábbiakat állapítottam meg.**

- Tárgyi telkekre vonatkozóan a településrendezési követelményeket is magába foglaló kerületi városrendezési szabályzatról szóló – a 14/2006. (III.22.) XI.ÖK. számú és az 57/2015. (X.24.) XI. ÖK. számú rendelettel módosított illetve kiegészített - 34/2003. (X.21.) XI.ÖK. számú rendelet (továbbiakban: KVSZ) van érvényben (helyi építési szabályzat).
- A KVSZ szerint mindkét telek intézményi területen „I-XI/K-14” jelű építési övezetben fekszik. A kialakítható építési telkekre vonatkozó szabályozási mutatókat e szabályzat 50/G. § (1) bekezdése tartalmazza, a telekalakítás formáját pedig a RM-29. sz. melléklete - szabályozási tervfapja - ábrázza. A szabályozási terv szerint a két telek egyesítése kötelező.
- A kialakuló beépített építési telek szabályszerűségének vizsgálatához szükséges szabályozási mutató a következők:
  - a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
  - beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- A telekegyesítéssel kialakuló teleknagyság és a telekalakítási helyszínrajz szerinti 17 %-os beépítettség a szabályozási mutatóknak megfelel.  
Ezáltal a T-88110 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás a helyi építési szabályzatnak is megfelel.

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezéséhez a szakhatósági hozzájárulás megadható volt.

A szakhatósági eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A tájékoztatásban foglaltakat a 85/2000. (XI.8.) FVM számú telekalakításról szóló rendelet 3.§ (6) bekezdése írja elő.

Az önálló jogorvoslatot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44.§ (9) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozva adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Állásfoglalásomat a Rendelet 38. § (1) bekezdésében, valamint e rendelet 4.B mellékletében biztosított hatáskörömben eljárva adtam ki.

Illetékességem megállapítása a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontja alapján történt.”

**Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,**  
cím: 1012 Bp. Logodi u. 38-40. – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró kulturális örökségvédelmi szakértő szerv – a BP-01/07/02023-2/2016 számú ügyiratával – a telekalakításhoz hozzájárult. Állásfoglalása indoklása szerint:

**„Az állásfoglalás kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése és részletes szakmai indoklás:**

A Budapest XI. ker. Budaörsi út 756.10, 907.4 hrsz-ú ingatlan (a tervezett telekalakítással érintett területek) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 23. pontja alapján a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.) által vezetett hatósági nyilvántartásban 86476-os azonosító számon szereplő régészeti lelőhely.

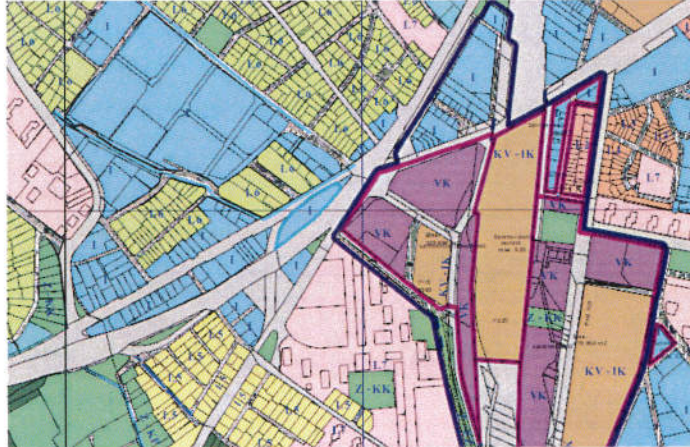
A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24 §-a, A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 7/2015. (III.31.) számú MVM Utasítás 24. § (2) bekezdésében foglaltak és A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi



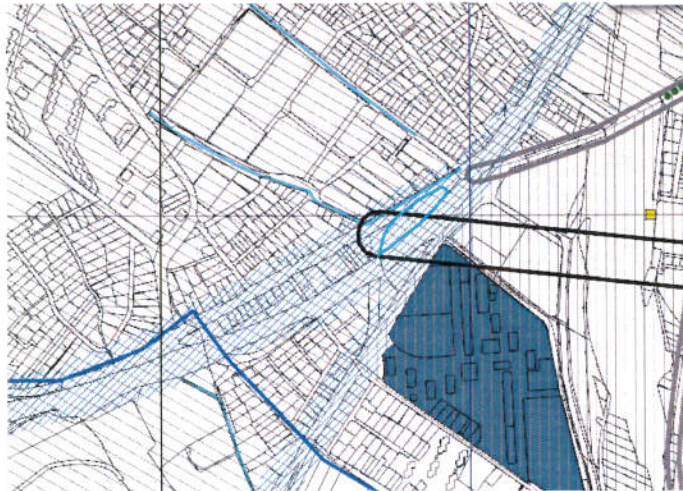
## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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:



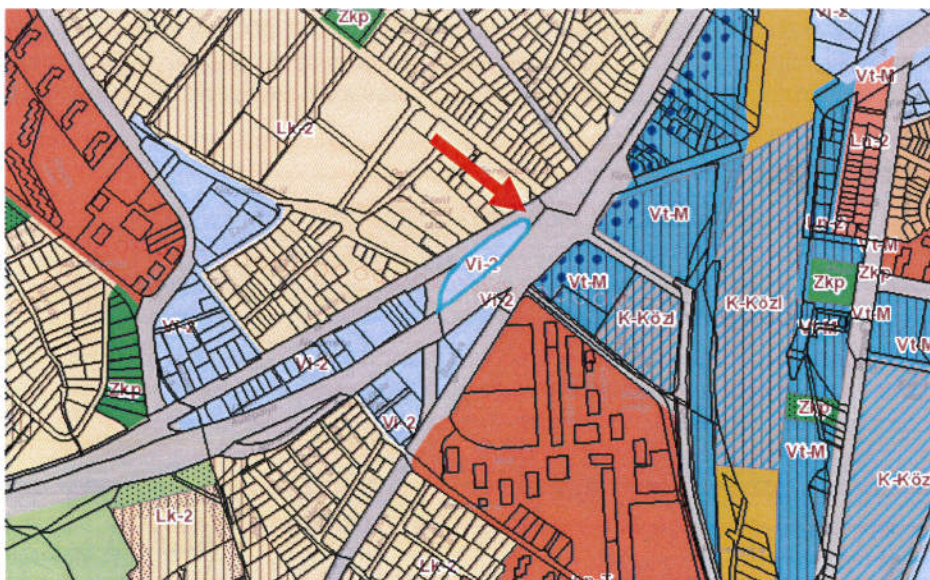
### FSZKT védelmek és korlátozások:



### FSZKT légi fotó:



## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

*Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több  $0,75 - 4,25^{17}$  közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

## Számítások

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1118 Budapest, Budaörsi út 907/4 hrsz	1116 Budapest, Fibula utca	1112 Budapest, Balabni út	1116 Budapest, Temesvár utca
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/21303599">http://ingatlan.com/21303599</a>	<a href="http://ingatlan.com/21593611">http://ingatlan.com/21593611</a>	<a href="http://ingatlan.com/22566808">http://ingatlan.com/22566808</a>
Ingatlan típusa	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		300 000 000 Ft	130 000 000 Ft	195 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	270 000 000 Ft	117 000 000 Ft	175 500 000 Ft
A telekalakítással érintett ingatlan teljes területe (m <sup>2</sup> )	<b>330 m2</b>	<b>10189 m2</b>	<b>3251 m2</b>	<b>6405 m2</b>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>26 499</b>	<b>35 989</b>	<b>27 400</b>
Szöveges leírás	Önállóan nem beépíthető, I-XI/K-14 övezeti besorolású terület	Közmű nélküli, intézményi besorolású üres terület, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.	Elektromos közművel ellátott, üres intézményi terület, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.	Összközműves, intézményi besorolású terület, bontandó épületekkel, hasonló elhelyezkedéssel.
Övezeti besorolás	I-XI/K-14 (szintter.: 2,5)	IZ-XI/A (szintter.: 1,5)	I-XI/K-10 (szintter.: 1,2)	I-XI/K (szintter.: 3,0)
Beépíthetőség	50%	35%-os	35%-os	50%-os
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Kerületen belüli</b>		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
<b>Közeledés</b>		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
<b>Parkolási lehetőség</b>	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat,</b>		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>A telek mérete</b>	<b>330 m2</b>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		25%	10%	15%
<b>Beépíthetőség</b>	nincs	nincs	van	nincs
Korrekció		-25%	-25%	-25%
<b>Infrastruktúra</b>	közmű nélküli	közmű nélküli	összközműves	villany
Korrekció		0%	-10%	-5%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		10%	-25%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>27 390</b>	<b>29 149</b>	<b>26 992</b>	<b>26 030</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>9 038 834</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek AKTUALIS forgalmi értéke</b>	<b>9 000 000 Ft</b>			

## 2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1118 Budapest, Budaörsi út 907/4 hrsz	1117 Budapest, Kondorfa utca	1112 Budapest, Mikes Kelemen utca	1222 Budapest, Gyár utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/21522907">http://ingatlan.com/21522907</a>	<a href="http://ingatlan.com/21174514">http://ingatlan.com/21174514</a>	<a href="http://ingatlan.com/7120778">http://ingatlan.com/7120778</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Realizált / kínálási bérleti díj (Ft/hó)		120 000 Ft	180 000 Ft	239 808 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálási korrekció mértéke: -10%	108 000 Ft	162 000 Ft	215 827 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
A telekalakítással érintett ingatlan teljes területe (m <sup>2</sup> )	330 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		135 Ft	90 Ft	72 Ft
Szöveges leírás	Önállóan nem beépíthető, I-XI/K-14 övezeti besorolású terület.	Közművesített (víz, villany), üres terület, önálló telken, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.	Közmű nélküli, üres terület, önálló telken, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.	Közmű nélküli, üres terület, osztatlan közös telken, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	10%
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		10%	10%	10%
Közlekedés		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		0%	5%	5%
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
A telek mérete	330 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		5%	10%	20%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés		van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	víz villany	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció		-5%	0%	0%
Összes korrekció		10%	25%	45%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	122	149	113	104
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	40 185			
<b>Az ingatlan AKTUALIS bérleti díja</b>	<b>40 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>480 000</b>	<b>Ft/év</b>

**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2016.10.26	0,730%
tranzakciós költségek	2016.10.26	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
típus kockázat	telek	2,500%
regionális kockázat	Bp., XI. ker.	1,000%
<b>Hozam ráta</b>	2016.10.26	<b>6,730%</b>

**A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

<b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b>		
évi teljes bevétel	480 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,730%	
Tőkésített forgalmi érték:	6 561 664	, - Ft
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>	<b>6 600 000</b>	<b>, - Ft</b>

**Képek**



## NYILATKOZAT

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

**1118 Budapest, Budaörsi út . szám alatti, 907/4 hrsz.-ú,**

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

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. október 27.-én érvényes árszinten:

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>9 000 000,- Ft + áfa</b> <b>azaz: Kilencmillió forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	27 270,- Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz huszonhétezer-kétszázhetven forint/m <sup>2</sup> + áfa
<b>Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:</b> (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	<b>40 000,- Ft/hó + áfa</b> <b>azaz: Negyvenezer forint/hó + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve:	121 200,- Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa azaz százhuszonegyezer-kétszáz forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa

összegben.

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

Budapest, 2016. október 27.



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

