

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/229

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1188 Budapest Erdősáv utca 20. szám alatti,
140288 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett épület, udvar megnevezésű ingatlanról.

2016. szeptember 15.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 28 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

Handwritten signature in blue ink

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.....	7
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	13
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	13
4.2 Hozam alapú módszer – Maradványérték számítása módszere.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
6.1 Felhasználás.....	14
6.2 Jogi körülmények	14
6.3 Kompetencia.....	14
6.4 Megbízástól való függés	15
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	15
6.6 Felhasznált adatok.....	15
6.7 Felelősség kizárása	15
6.8 Rejtett hibák.....	15
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	15
6.10 Érvényesség.....	15
MELLÉKLETEK.....	16
Tulajdoni lap.....	17
Térképmásolat	18
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	19
Számítások	21
Képek.....	25
NYILATKOZAT.....	26

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1188 Budapest Erdősáv utca 20. szám alatti, 140288 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. szeptember 15.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. augusztus 29.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett épület, udvar			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	építési telek			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1188 Budapest Erdősáv utca 20.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	140288			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L4	TSZT szerinti:	Lke-1
	KSZT szerinti:	L4-XVIII/AT-E	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:	1065 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **22 500 000,- Ft**
azaz: **huszonkétmillió-ötszázezer forint**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve: **21 130,- Ft/m²**
azaz **huszonegyezer-százharminc forint/m²**

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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:

Tulajdoni lap szerint kivett épület, udvar, a valóságban üres építési telek, a jobb értékesíthetőség szempontjából a tulajdoni lapon való átnevezést javasoljuk.

Az értékelés során két módszer alkalmaztunk, a piaci összehasonlító módszer és a maradványérték számítás módszert.

A maradványérték számítási módszernél a maximális beépíthetőséget figyelembe véve átlagosan 70-75 m²-es lakások kialakításával 8 lakásos társasházat modelleztünk. Mely pince + földszint + emelet kialakítású.

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

2016. szeptember 15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 1491/2007

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2016. augusztus 29.-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:

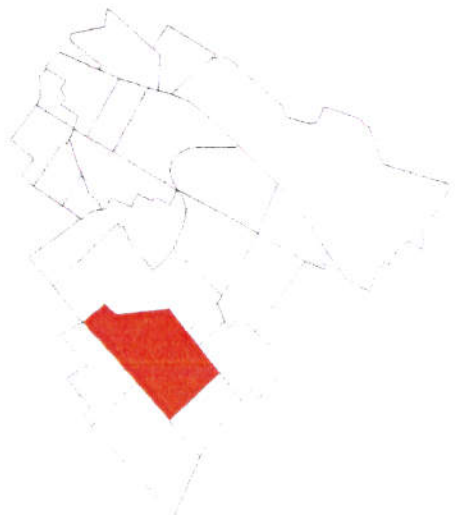
Budapest XVIII. kerülete 1950. január 1-jén alakult két fő részből, Pestszentlőrincből (németül Sankt Lorenz) és Pestszentimréből (németül Sankt Emmerick). A kerület állandó lakosainak száma 95 257 fő (2001), népsűrűsége 2467,2 fő/km² (2001), a két kerületrészt közti lakosság aránya: Pestszentlőrinc 79%, Pestszentimre 21%[5]. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családi házas beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel. A kerület területén található a Liszt Ferenc repülőtér, a főváros nemzetközi repülőtere, valamint az Országos Meteorológiai Szolgálat Központi Előrejelzője és a Központi Légtérfizikai Intézet is. A XVIII. kerület legnagyobb kiterjedése észak-déli és kelet-nyugati irányban egyaránt 8–8km, területe 38,61 km².



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Határai: Kettős-Körös utca a MÁV Lajosmizsei vonalától - Oszkó utca - Szálfa utca - Határ utca - Kapocs utca - a MÁV Lajosmizsei vonala a Kettős-Körös utcáig.

A városrész Pestszentimre egy része. 1930-ig Soroksárpéteri néven Soroksár része volt. Déli (valójában északkelet-délkeleti) határvonala egybeesik a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal XVIII. kerületi szakaszának nagy részével. Az ezen a vonalon fekvő mindkét kerületi vasútállomás szűkebb értelemben véve Újpéteritelepen van, a Nagykörösi út mentén.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1188 Budapest Erdősáv utca 20.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1188 Budapest Erdősáv utca 20.
Helyrajzi száma:	140288
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett épület, udvar
Funkció a valóságban:	építési telek
Telek alapterülete:	1065 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincs bejegyzés

2.3 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A térképmásolaton feltüntetett épület lebontásra került, a régi épület alapjai látszanak. Tulajdoni lapon kivett épület megnevezésű, természetben építési telek.

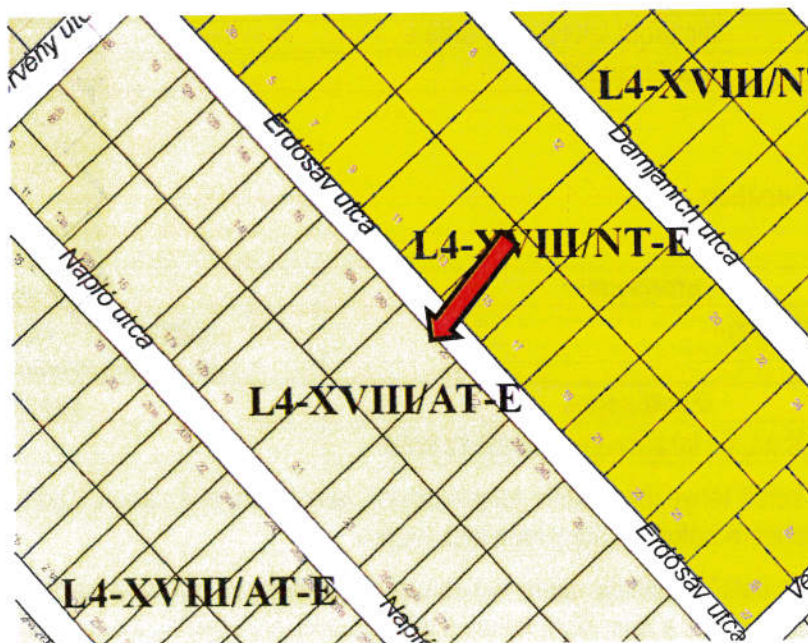
A telek szabályos négyszög alakú

Övezeti besorolása: FSZKT: L4
TSZT: Lke-1

KSZT: L4-XVIII/AT-E

KÉSZ: még nem készült el

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



44. §¹²¹ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹²² Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- járműtároló,
- háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
- állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telkek legkisebb szélessége 14 m, saroktelkek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítési telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹²³ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹²⁴ Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelkek esetén.

(6)¹²⁵ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint”

(7)¹²⁶ A (6) bekezdés szerinti * kivevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telkek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

Telek alakja:	négyszög
Domborzat:	sík
Kerítés:	utcafront felől nincs kerítés
Közművek:	összközműves

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> telek alakja 	<ul style="list-style-type: none"> ingatlanpiaci szempontból nem preferált területen helyezkedik el
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> lakóház, kis lakásszámú társasház építés 	<ul style="list-style-type: none"> -

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, FELEPÍTÉS (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.

Értékcsökkentési 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 pénzösszeg, 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

Azt 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. Végző 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 értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott

tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előírányozni, 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon 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. Végző 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 korigált 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 $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

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

4.2 *Hozam alapú módszer – Maradványérték számítása módszere*

Mivel egy fejlesztésre alkalmas telek az értékelés tárgya, ezért a hozam alapú módszerek közül a maradványértékelést alkalmazzuk. E módszer alapján az ingatlanra tervezett épületvolumen alapján a telekért fizethető ár került meghatározásra.

A területre a kerületi szabályozás rendelkezésre áll, építési engedéllyel még nem rendelkezik a telek, ezért a tervezett beépítés paramétereit a kerületi szabályozás alapján készítettük el.

Az értékelés során az ingatlanra tervezett fejlesztés jövedelemtermelő képességét megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiséget becsültük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a felmerülésük időpontjában vettük figyelembe, nem tekintve el a jövedelmek különböző időpontokhoz kapcsolódó realizálódástól, illetve ezek jelenértékre történő transzformálásától.

A fejlesztés, a szabályozás, valamint a telek adatait a táblázat első két pontja tartalmazza.

A harmadik részben a tervezett épület-volumen nettó alapterületét összegeztük, a külön táblázatban lévő részletes terület-adatok alapján.

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, sztxenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek 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 közvetítőt, 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, készütségre 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 vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. szeptember 15. Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csentes Edina

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 1491/2007

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1188 Budapest Erdősáv utca 20. szám alatti, 140288 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci számítási módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A maradványértékelés módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	22 500 000,- Ft azaz: huszonkétmillió-ötszázezer forint
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	21 130,- Ft/m ² azaz huszonegyezer-százharminc forint/m ²

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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 vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben 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 kapcsolatosan. 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.

Képek



5.1	Területelőkészítés			
	Bontás és tereprendezés, környezetszennyezés kármentesítés	500 000 Ft		
	Területelőkészítési költség összesen	500 000 Ft		
5.2	Közműfejlesztési hozzájárulások	10 db		
	Víz	1 200 000 Ft		
	Csatorna	1 300 000 Ft		
	Elektromoshálózat	1 000 000 Ft		
	Gáz	1 200 000 Ft		
	Telefon	500 000 Ft		
	Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	5 200 000 Ft		
5.3.	Építkezés nettó árakon			
	Pince szint	41 580 000 Ft		
		90 000 Ft/ m ²	462,00 m ² - bruttó terület	
	Felszerkezet	141 680 000 Ft		
		220 000 Ft/ m ²	644,00 m ² - bruttó terület	
	Építkezési ktg összesen	183 570 000 Ft		
5.4	Szakértői díjak		építési költség %-ban	
	Építész	2 753 550 Ft	1,5%	
	Stafkusz	1 835 700 Ft	1,0%	
	Szakmérnökök	2 202 840 Ft	1,2%	
	Szakértői költség összesen	6 792 090 Ft		
5.5	Menedzsment költségek			
	Kivitelezés felügyelete	946 350 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 -ra
	Iroda	378 540 Ft	0,2%	5.1+5.2+5.3 -ra
	Értékesítés, marketing	943 906 Ft	0,4%	nettó összbevételre
	Menedzsmentköltség összesen	2 268 796 Ft		
5.6	Tartalékképzés			
	Előre nem látható költségek	1 983 309 Ft	1,0%	5.1 - 5.5 -ig
	Tartalékképzés összesen	1 983 309 Ft		
5.7	Fejlesztés költsége (NETTÓ)	200 314 195 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6.	FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
	Építkezési kölcsön kamaláb	6,00% (átlag)		
7.	SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	40 062 839 Ft	20,0%	
8.	HITEL (NETTÓ)	160 251 356 Ft	80,0%	
	Egyszeri és garancia költség	1 602 514 Ft	1,0%	
	Kamatköltség	11 217 597 Ft		
	Összes költség	213 134 306 Ft		
	Elvart nyereség	4 006 284 Ft	10,0%	
	Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	1 065 672 Ft	0,50%	
	Összes költség :	218 206 262 Ft		
	Összes bevétel - Összes költség	17 770 161 Ft	22 860 000 Ft	
9.	Maradék telekérték (nettó)	22 606 000 Ft		

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	22 500 000 Ft	100%	22 500 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	22 606 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	22 500 000 Ft

Budapest Főváros település szerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8⁹ értékben került meghatározásra.

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:



Térképmásolat

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

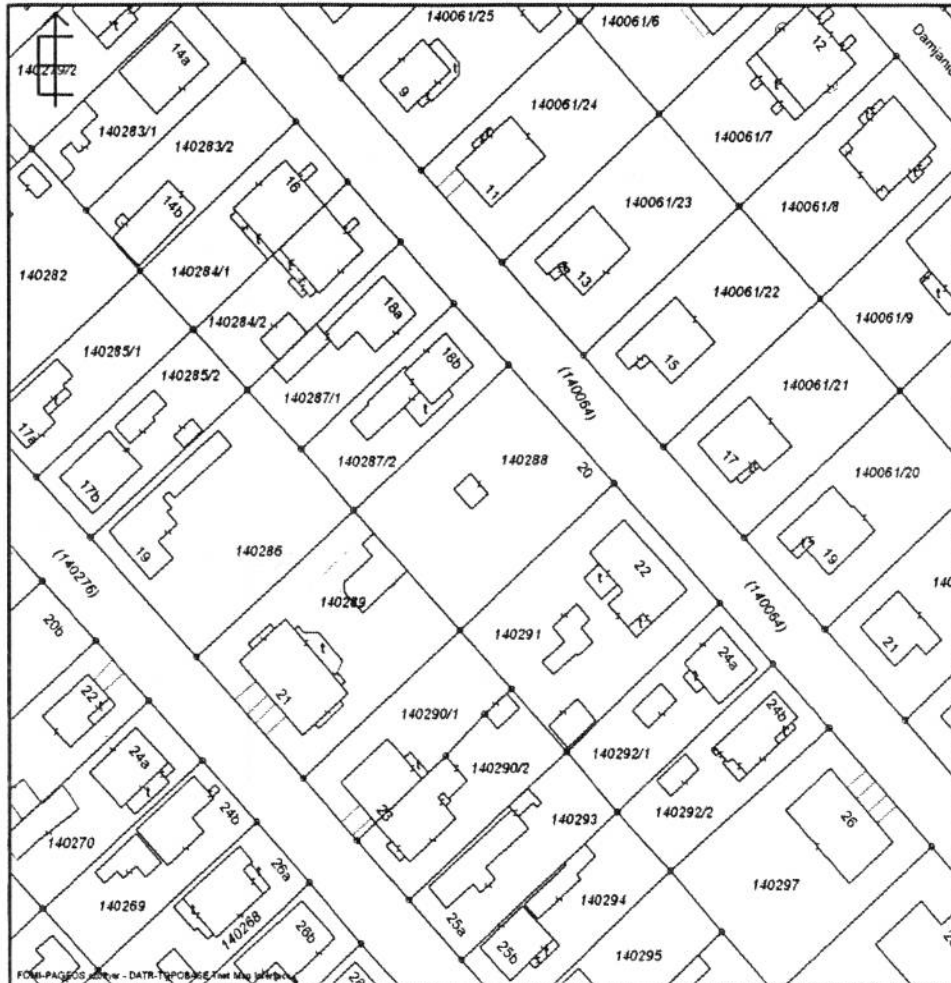
E-hiteles térképmásolat

2016.09.07 08:32:43

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 140288

Megrendelés szám: 9000/11892/2016

Méretarány: 1 : 1000



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

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tnet/nemhiteles_teljes5_p.cim_s6?sid=0...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/413310/2016

2016.09.07

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 52

Beltérület 140288 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII. KER. Erdősáv utca 20.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1080 (m2) torló határonat: 9018/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.ó	ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
- Kivett épület, udvar	0	1065	0,00		

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határonat: 169357/1/2000/00.06.20

bejegyző határonat, érkezési idő: 51539/1977/1977.03.09

torló határonat: 169357/1/2000/00.06.20

jogcím: kivajátítás 478/1967/1967.02.14

jogcím: eredeti állapot visszaállítása 51539/1977/1977.03.09

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 torló határonat: 169357/1/2000/00.06.20

bejegyző határonat, érkezési idő: 478/1967/1967.02.14

torló határonat: 169357/1/2000/00.06.20

jogcím: kezelési jog átadás

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS TANÁCSA VS VÁRORENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZT

cím: 1940 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határonat, érkezési idő: 169357/1/2000/00.06.20

jogcím: 1990 évi LCV tv. 107 § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 11

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

MELLÉKLETEK

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címe	Budapest, XVIII. ker. Erdősáv utca 20.	Budapest, 18. kerület, (Újpétertelep)	Budapest, 18. kerület, (Újpétertelep),	Budapest, 18. kerület, (Krepuska Géza telep)
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	Vasút utca	kínálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		www.ingatlan.com/21643962	www.ingatlan.com/22240861	www.ingatlan.com/22262501
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		17 000 000 Ft	15 400 000 Ft	19 500 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	15 300 000 Ft	13 860 000 Ft	17 550 000 Ft
Telek terület (m ²)	1065 m ²	700 m ²	560 m ²	867 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		21 857	24 750	20 242
Szöveges leírás	összközműves	összközműves, lakóövezeti telek	villany, víz, csatorna telken belül, gáz az utcában, bontandó kis házzal, két utcára nyíló	Almáskert új parcellázású részén, Víz, villany, csatorna a telken, gáz kiépítése folyamatban
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg		önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közelkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	1065 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-5%
Bontandó ház		nincs	van	nincs
Korrekció		0%	5%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)		összközműves	víz villany csatorna	víz villany csatorna
Korrekció		0%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-5%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	21 142	19 671	23 513	20 242
Korrigált ár (Ft)	22516280 m ²	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	22 500 000 Ft			

2. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA MARADVÁNYÉRTÉKELÉS MÓDSZERREL

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS

1. PROJEKT		Budapest XVIII. Erdősáv utca 20.	
Helyrajzi száma	140288		
Város	Budapest, XVIII. ker. Erdősáv utca 20.		
Beruházás	társasház létesítése		
Telekterület	1 065 m ²		
	1 065 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	L4-XVIII/AT-E		
Minimális telekméret	500 m ²		
Minimális telekszélesség	14 m		
Építmény magasság	6,00 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	35%	373 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	35%	373 m ²	
Minimális zöldterület	50%	533 m ²	
Szintterületi mutató	0,70 m ² /m ²		
Bruttó ráépíthető szintterület	746 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
	Nettó (m², db)		
Lakás	544,00		
Terasz, erkély	31,40	A részletes területszámítást	
Tárló	96,00	külön táblázat tartalmazza.	
Teremgarázs beálló (db)	10,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
4.1 FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK			
Eladási ár lakásokra (Áfa-val)	440 000 Ft / m ²	544,00 m ²	
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	293 333 Ft / m ²	31,40 m ²	
Eladási ár tárlókra	220 000 Ft / m ²	96,00 m ²	
Eladási ár teremgarázs beállásokra	3 000 000 Ft/beálló	10 db	
4.2 BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESITÉSŐL			
Bevétel lakás eladásból	239 360 000 Ft		
Bevétel terasz, erkély eladásból	9 210 656 Ft		
Bevétel tárlók eladásából	21 120 000 Ft		
Bevétel teremgarázs beállók eladásából és beállók	30 000 000 Ft		
Bruttó összbevétel	299 690 656 Ft	29 969 066	
4.3 NETTÓ BEVÉTELEK			
Bevétel lakás eladásból	188 472 064 Ft	0,7874	
Bevétel terasz, erkély eladásból	7 252 471 Ft	0,7874	
Bevétel tárlók eladásából	16 629 888 Ft	0,7874	
Bevétel teremgarázs beállók eladásából	23 622 000 Ft	0,7874	
Nettó összbevétel	235 976 423 Ft		

NYILATKOZAT

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

1188 Budapest Erdősáv utca 20. szám alatti, 140288 hrsz.-ú,

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

Az értékbéslés 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. augusztus 29.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

22 500 000,- Ft

azaz: huszonkétmillió-ötszáz ezer forint

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

21 130,- Ft/m²

azaz huszonegyezer-százharminc forint/m²

összegben.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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

Budapest, 2016. szeptember 15.

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

