

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/122

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. szám alatti, 209151 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett udvar és szakiskola megnevezésű ingatlanról.

2018.08.15.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 19 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség.....	4
2.2 Gazdasági környezet.....	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.4 A földterület jellemzői.....	6
2.5 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Piaci összehasonlító módszer	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
MELLÉKLETEK.....	15
Tulajdoni lap	16
Térképmásolat	18
KÉPEK.....	19

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. szám alatti, 209151 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett szakiskola megnevezésű ingatlan értékelése, értékesítési szándék céljából.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.08.15.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.08.08.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, költség alapú módszere

Az ingatlan nyilvántartási és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett szakiskola	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen telekingatlan	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXI. ker., Károli Gáspár utca 77.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	209151	
Övezeti besorolása:	FSZKT szerinti: KÉSZ szerinti:	I még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 934 m ²	Értékelt: 934 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:	9 200 000 Ft + áfa azaz Kilencmillió-kettőszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telekingatlan területére vetítve):	9 850 Ft/m ² + áfa azaz Kilencezer-nyolcszázötvenforint/m ² + áfa

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

Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

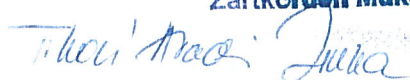
Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Értékelt ingatlan a főváros XXI. kerületében, Csepel belváros kerületrészén helyezkedik el. Az ingatlan intézményi övezeti besorolású, környezetében intézményi és lakóépületek vegyesen találhatóak. Az ingatlan tulajdoni lap szerint kivett szakiskola, természetben üres telekingatlan, amelyre átnyúlik a szomszédos 209152 hrsz.-ú ingatlanon lévő üvegház egy része. Az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az ingatlan jelenleg beépíthető építési telek. Amennyiben új kerületi szabályozás készül, és beépíthetősége változik, úgy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2018.08.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: 0750/1992

2.



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



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018. augusztus 8-án 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 Közvetlen környezet, megközelíthetőség

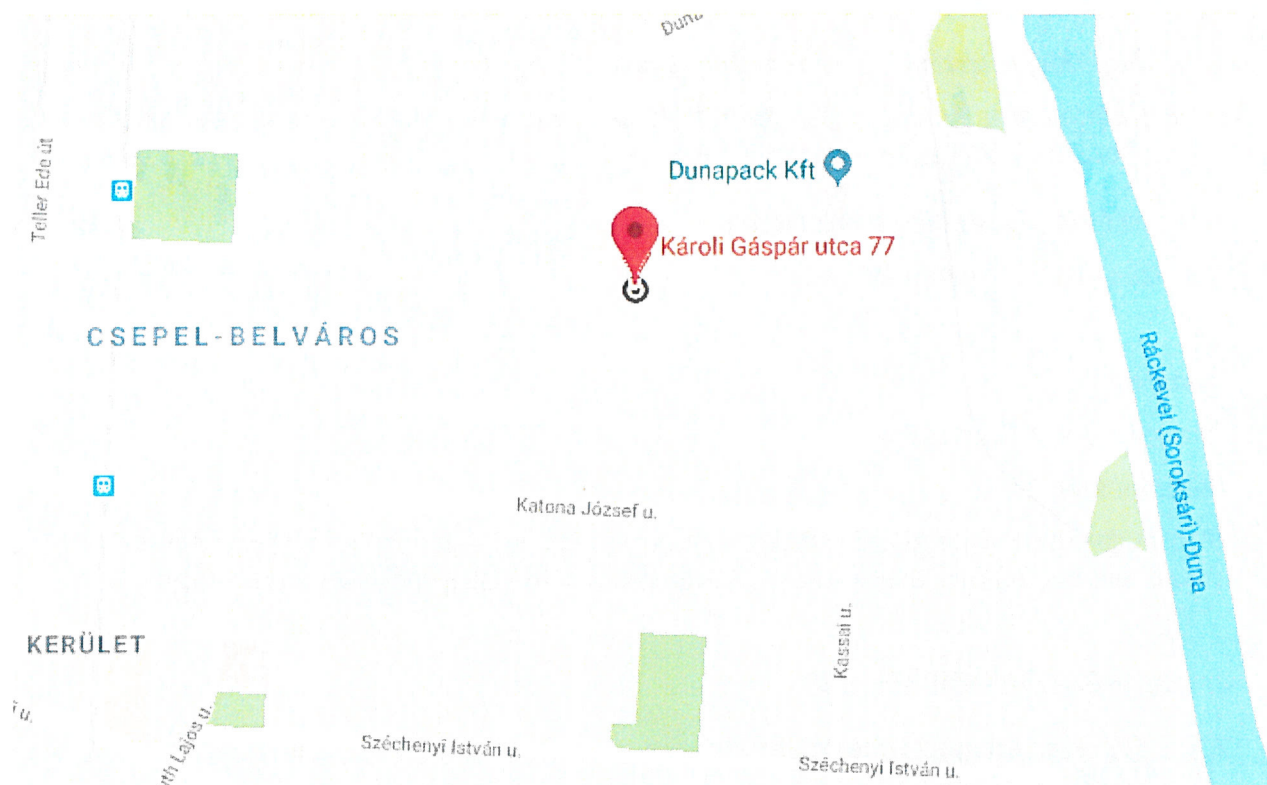


Csepel, a főváros déli területén található, 1950-ig önálló településként volt ismert, Budapesthez történő csatolás után a főváros XXI. kerületeként ismert.

A kerület a Csepel sziget északi részén fekszik. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII. és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckevei Duna alkotja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós és Lakihegy határolja.



Az értékelt ingatlan környezete



Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel

Értékelt ingatlan Csepel belvárosában helyezkedik el. Megközelíthető a főváros belső kerületei felől a IX. kerületi Boráros térről induló HÉV-vel, illetve a Közvágóhídról induló 179-es autóbusszal, a XX. kerület Pesterzsébet felől a Gubacsi hídon át közlekedő 35-ös, 36-os, 148-as, 151-es autóbusszal. Az ingatlan tömegközlekedéstől mért távolsága kb. 10 perc gyalog.

Az ingatlan szilárd burkolatú utcában található, gyalogosjárda és közterület világítás is kiépített.

2.2 Gazdasági környezet

A kerület sokat veszített az egykori kiemelt ipari státuszából (melyet a Csepel Műveknek köszönhetett). A közelmúltban elsősorban a lakótelepek, parkok fejlesztése került előtérbe. Megvalósult három városrehabilitációs program, a Kis-Dunapart fejlesztése, a városközpontot elkerülő gerincút kiépítése, folyamatban van a környék óvodáinak és játszótereinek felújítása.

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

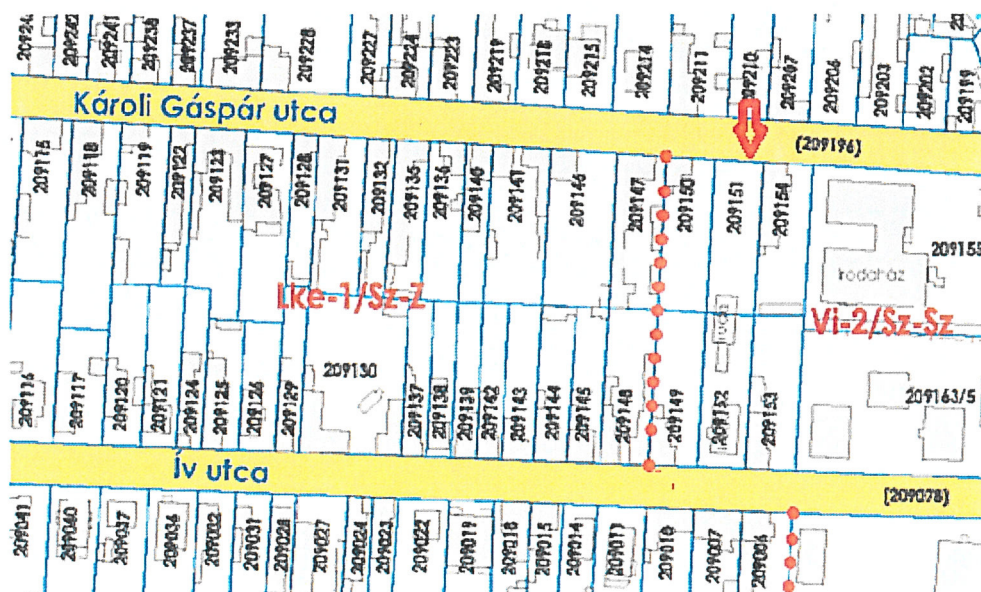
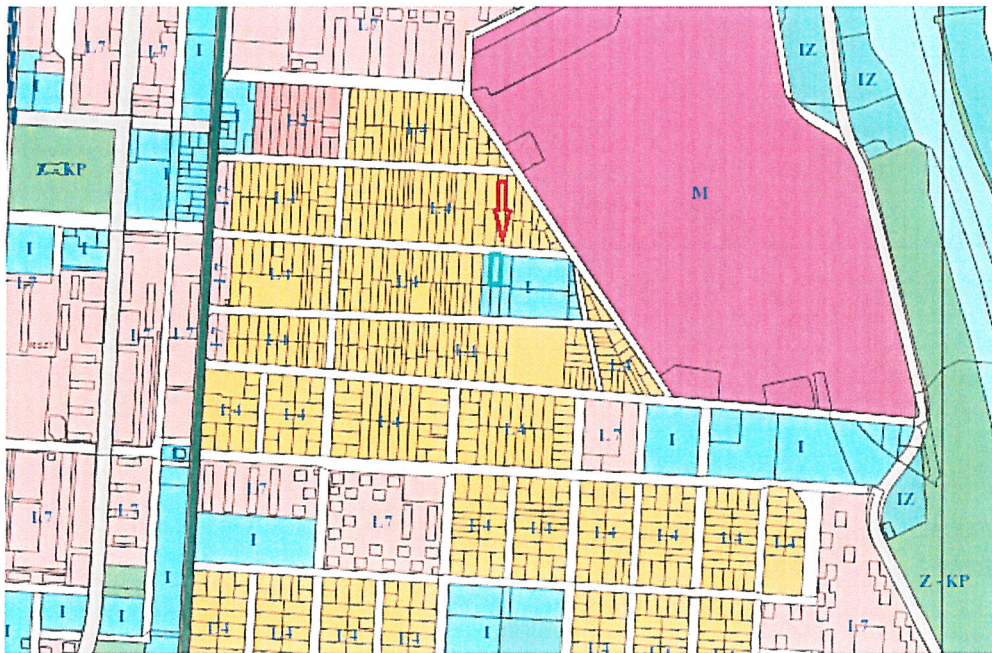
Ingatlan természetbeni címe:	1215 Budapest, ÍKároli Gáspár utca 77.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXI. ker. Károli Gáspár utca 77.
Helyrajzi száma:	209151
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett szakiskola
Funkció a valóságban:	beépítetlen telekingatlan
Telek alapterülete:	Teljes: 934 m ² , Értékelt: 934 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	bejegyző határozat: 500021/1933/1997/97.12.08. Túlépítés a 209152 hrsz.-ról 5 m ² .

2.4 A földterület jellemzői

A telekingatlan szabályos téglalap alakú, felszíne sík, körbe kerített, észak-déli tájolású, összközműves. Utcafronton acélpálcás kerítés és kapu készült. Oldalhatároló kerítések alap nélküli dróffonatosak, illetve részben a szomszédos telekingatlanon lévő épülettel határolt. Az ingatlanhoz tartozó földterület elhanyagolt, gazos, értéknövelő növényzettel nem rendelkezik. A telekingatlan önálló közmű bekötésekkel nem rendelkezik, a víz és villany közművek az Ív utca 64. szám alatti 209152 hrsz.-ú telekingatlanról biztosítottak. Szintén az Ív utca 64. szám alatti telekingatlanról - a térképmásolaton is feltüntetett - átnyúló építményt az értékelés során mint bontandó épületet vettük figyelembe, mivel gyenge műszaki állapotú, használati értéke nincs.

Övezeti
besorolása: FSZKT: I
TSZT: Vi-2

KSZT: I-KE
KÉSZ: még nem készült el



CsVÉsz	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zbl.- felületi arány	Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt		magasság				
									Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
§	m ²	m	%	%	%	m	m	m	m				

38.	I	INTÉZMÉNYTERÜLETEK												
	I	NV	SZ	1 000	20	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	12.
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 ¹³ v K	80 ¹³ v K	20 ¹³	2,3 ¹³	--	--	4,0 v K	14,0	13.
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	14., 32.
IKR			11		45 v K	65	35	15.						
SZ			800 v K	16	45 v K									

			O		14	45 v K								
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.
			SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	
				4 999 <	50	45			3,0				16,0	
	I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	
	I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0			4,0		
	I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.

Beépítettség: beépítetlen telekingatlan

Telek alakja: szabályos téglalap

Domborzat: sík terület

**Kert,
növényzet:** elhanyagolt, gazos, értéknövelő növényzettel nem rendelkezik

Kerítés: körbe kerített, utcafronton és oldalhatáron drótfonatú kerítéssel határolt, acélpálcás kapu készült

Közművek: a Károli Gáspár utca felől beköthető

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
1.	934 m ²	1	934 m ²	I-KE	35%	1,5
Teljes terület:	934 m²		934 m²			

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> kerületen belüli elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> közművekkel nem rendelkezik
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> telekingatlan beépítése 	<ul style="list-style-type: none"> új övezeti besorolás esetén megváltozhat a beépíthetőség

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. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási 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 újrateljesítésének 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 mobililiákat 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.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító, és a mítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhez 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.

A kínálati adatoknál egységesen -10%-os korrekciót használtunk.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, hasznosíthatóság, parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, telek méret, infrastruktúra, beépíthetőség.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XXI. Károli Gáspár utca 77.	XXI. Mag utca	XXI. Csepel-Háros	XXI. Csepel-Szigetsúcs/Szállító utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018.08.13	2018.08.13	2018.08.13
Adat forrása		https://ingatlan.com/21968880	https://ingatlan.com/26872373	https://ingatlan.com/23294135
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár (Ft)		18 000 000 Ft	62 000 000 Ft	80 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	16 200 000 Ft	55 800 000 Ft	72 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	934 m ²	1200 m ²	6179 m ²	5000 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		13 500	9 031	14 400
Szöveges leírás	I-KE besorolású telek	Ipari övezeti besorolású összközműves telekingatlan, alkalmas telephely, iroda, raktár, műhely céljára.	M0-ás környűri közelében kialakított összközműves ipartelep eladó. Intézményi területre való átminősítése folyamatban van..	Ipari övezeti besorolású összközműves építési telek eladó.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	közponi	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	megfelelő	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos sokszög, sík, körbe kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	934 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-2%	-25%	-20%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	önálló közművekkel nem rendelkezik	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Övezeti besorolás	I-KE	Intézményi	Intézményi	Intézményi
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	Ív utca 64. szám alatt 209152 hrsz.-ú telekingatlanról áthyúló üvegház.	Bontandó épület nincs	Bontandó épület nincs	Bontandó épület nincs
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-7%	-30%	-25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	9 892	12 555	6 321	10 800
Korrigált ár (Ft)	9239256,03	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	9 200 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. szám alatti, 209151 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett kertészeti szakiskola megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítását piaci összehasonlító módszerrel.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	9 200 000 Ft	100%	9 200 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költségszámítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	9 200 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült *forgalmi értéke*,
kerekítve:

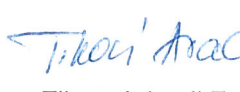

9 200 000 Ft + áfa
azaz *Kilencmillió-kettőszázezer forint + áfa*

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*,
kerekítve (a telekingatlan területére vetítve):

9 850 Ft/m² + áfa
azaz *Kilencezer-nyolcszázötvenforint/m² + áfa*

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

Budapest, 2018.08.15.

 Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság 

Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: 0750/1992

2.

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


Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A 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 a BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyone 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.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. 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.

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 az Értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

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.

Felhasznált adatok

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.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/375350/2018

2018.08.10

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 52

Belterület 209151 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI.KER. Károli Gáspár utca 77. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 948 (m2) törlő határozat: 40/2003
Földrészlet területe változás előtt: 934 (m2) törlő határozat: 5073/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.f.ill. ter. kat.jöv. ha m2 k.f.ill
- Kivett szakiskola	0	934	0.00

1. bejegyző határozat: 500021/1933/1997/97.12.08
Téglépités a 209152 hrsz-ról 5nm.

II. RÉSZ

☞ tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 179900/1/1997/97.10.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 740/1952

törlő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím: 1949. évi 20. sz. tvr.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

☞ hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 628/1967.103.12.2.)

törlő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:
jogállás: kezelő
név: XXI.KER. TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI BIZTALMA
cím: 1751 BUDAPEST - - PF 85

☞ tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 222586/1/2000/00.09.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30

törlő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

☞ tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 71220/1/2005/01.03.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 222586/1/2000/00.09.18

törlő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

jogcím: tulajdonjog birtokbéli
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folytatás: a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/375350/2018

2018.08.10

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 209151 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 71220/1/2005/01.03.06
jogcím: tulajdonjog rendezése
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9.-11.
1990. évi LNV. törv.107 § 2.bek.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

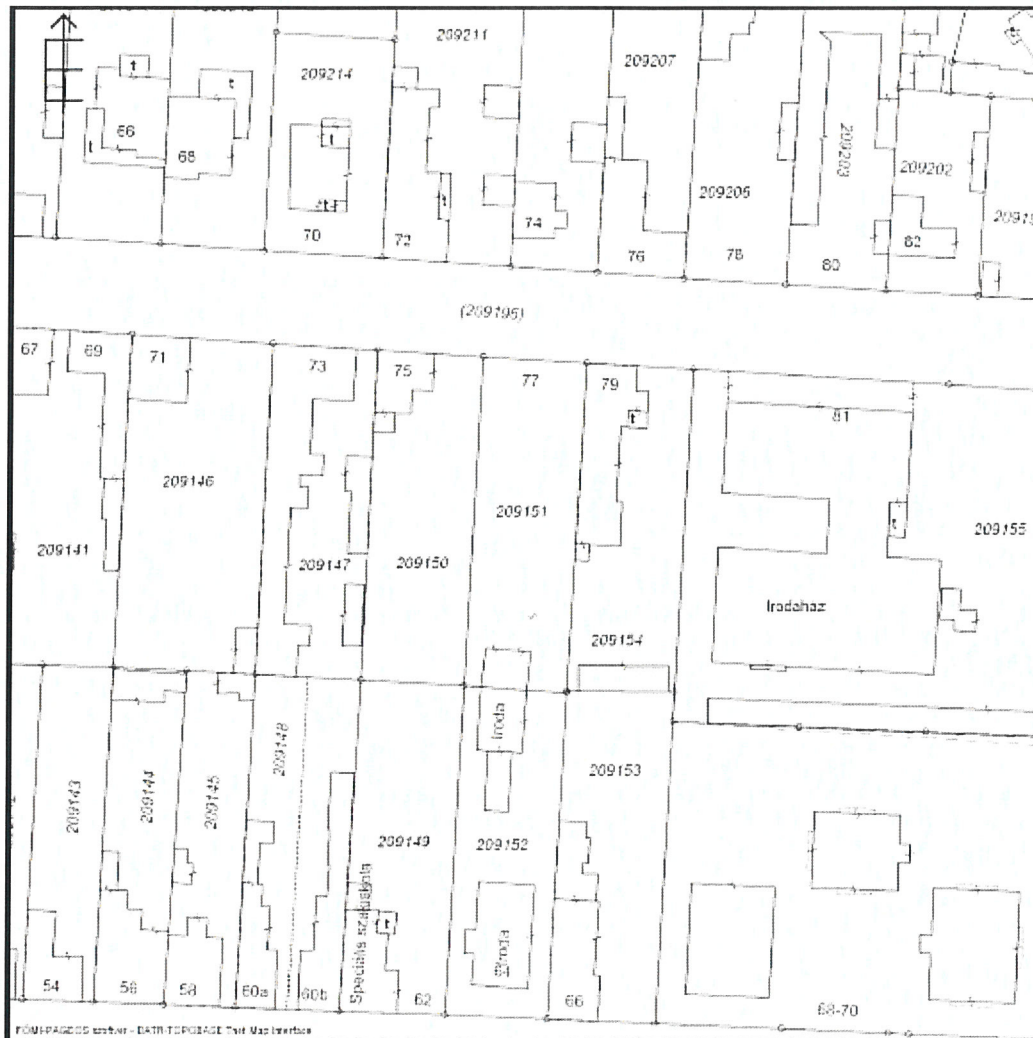
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.10 13:25:20

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209151

Megrendelés szám: 9000/11300/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

KÉPEK



utcakép



utca felőli nézet



utca felőli nézet



telekingatlan



telekingatlan



telekingatlan