

Az értékelés azonosítója: B/16/A/216/1

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest XXII., Leányka utca 220576/2 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlanról.

2016. szeptember 16.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 11 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

Tartalom

ELŐZMÉNYEK	3
ÖSSZEGEZÉS	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS.....	4
AZ INGATLAN ADATAI.....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:.....	4
MELLÉKLETEK	6
Tulajdoni lap (2016. szeptember 15.).....	7
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	8
Számítások	10
Képek.....	11
NYILATKOZAT	12

Az értékelés azonosítója: B/16/A/216/1

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest XXII., Leányka utca 220576/2 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlanról.

2016. szeptember 16.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 11 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

Tartalom

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS.....	4
AZ INGATLAN ADATAI.....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:.....	4
MELLÉKLETEK	6
Tulajdoni lap (2016. szeptember 15.).....	7
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	8
Számítások	10
Képek.....	11
NYILATKOZAT.....	12

ELŐZMÉNYEK

A BFKV Zrt. **2015. november 12.**-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a Budapest XXII., Leányka utca 220576/2 hrsz.-ú, kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlan (földterület) forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2015. november 12.- én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor 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. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték több, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés már nagyobb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értékek nem fogadhatóak el aktuális értéként. A változás az ingatlanárak

Mindezek alapján a 2015. november 12.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a Budapest XXII., Leányka utca 220576/2 hrsz. alatti, kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlanra vonatkozó 7 700 000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 23 915 Ft/m² + áfa) állapítunk meg.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest XXII., Leányka utca 220576/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.**

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. szeptember 16.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. szeptember 12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett szolgáltatóház			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	megegyezik a besorolással			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXII., Leányka utca 220576/2			
Az ingatlan helyrajzi száma:	220576/2			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L7	TSZT szerinti:	Ln-T
	KSZT szerinti:	L7-BF/AE-1	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 (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Épület/helyiség alapterülete:	Idegen tulajdonú felépítmény			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	földterület, 332 m ²			

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

7 700 000 Ft + áfa

azaz: hétmillió-hétszázézer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):

23 915 Ft/m² + áfa

azaz huszonháromezer- kilencszáztizenöt forint/m² + áfa

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2015. november 12.-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2015. november 12.- én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál csak egy módszert, a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk, mert az ingatlan beépített, a felépítmény idegen tulajdonú építmény, fejlesztésére részben van csak lehetőség.

A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek méret, fejleszthetőség, közműhelyzet, jogi rendezettség, közterületi kapcsolat.

Az ingatlanpiacon a lakóövezeti telkek bruttó értékek. Jelen vagyoneértékelésünkben ezt figyelembe vettük, a nettó értéket meghatároztuk és a táblázatban már ezzel az adattal számoltunk.

Az 1. oszlopban lévő összehasonlító adatnál a kínálati ár miatt-15%-os csökkentést alkalmaztunk, mert ezt az ingatlant már régóta hirdetik.

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

Az így megállapított forgalmi érték 332 m² földterületre 7 700 000 Ft + áfa, fajlagos négyzetméter ára 23 915 Ft/m² + áfa.

Budapest, 2016. szeptember 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

2.



Szabó Gáborné

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám02905/2001:

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016. szeptember 15.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_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

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/429268/2016

2016.09.15

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 52

Beltérület: 220576/2 helyrajzi szám

1221 BUDAPEST XXII. KER. Leányka utca. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 332 (m2) törli határozat: 9022/2006

Földrészlet területe változás előtt: 332 (m2) törli határozat: 2180/1/2006/06.06.19

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m2	k. Élll. ker kat. jöv. ha m2 k. Élll
- Kivett szolgáltatóház	0	332	0,00

II RÉSZ

tulajdoni hányad:	törli határozat:	törli határozat:
1/1	172939/1/1999/99.06.24	172939/1/1999/99.06.24

jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

hányad:	törli határozat:	törli határozat:
0/0	172939/1/1999/99.06.24	172939/1/1999/99.06.24

jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: kezelő
 név: BUDAPEST FŐVÁROS TANÁCSA VB.
 cím: 1040 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 172939/1/1999/99.06.24
 jogcím: 1990 évi LKV. törv. 107 § (2) bek.
 jogállás: tulajdonos
 név: PÖVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1776/1/2011/11.03.29
 Vezetékjog
 az ingatlan 3 m2 nagyságú területére
 jogosult:
 név: BUDAPESTI TÁRHÁZI ELGÁLLÍTÓ INT.
 cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Malotaszeg utca 11

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70304/1/2013/12.05.21
 Vezetékjog
 4 m2 területre, (7103/506/2011)
 jogosult:
 név: ELMŰ HALÓZATI KFT.
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

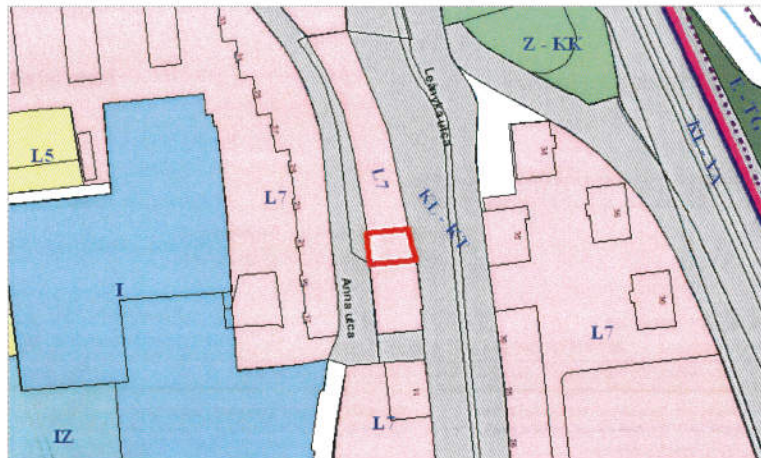
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

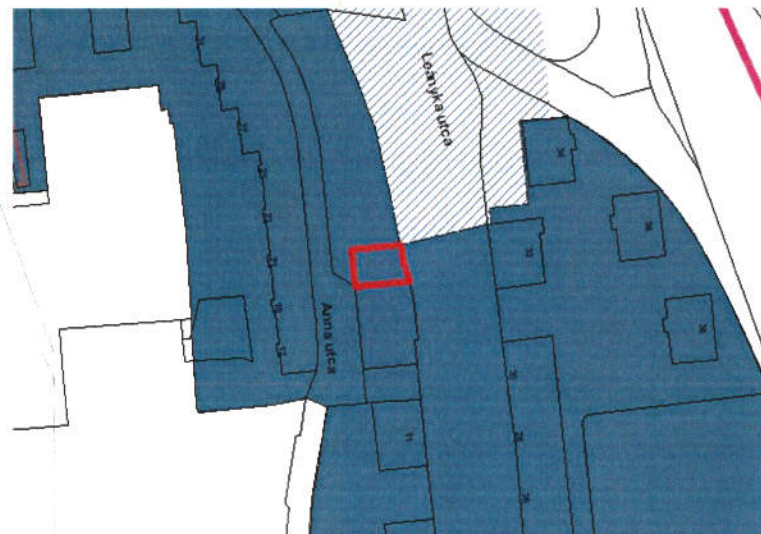
Nem hiteles tulajdoni lap

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

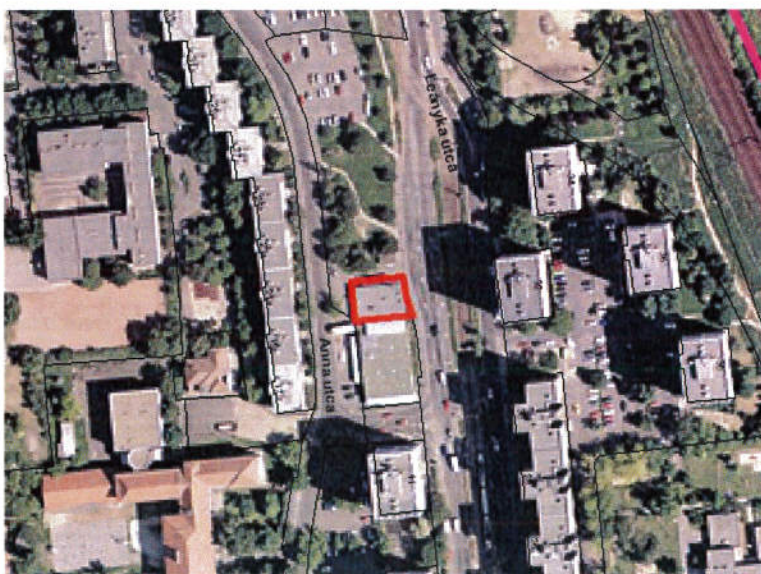
FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



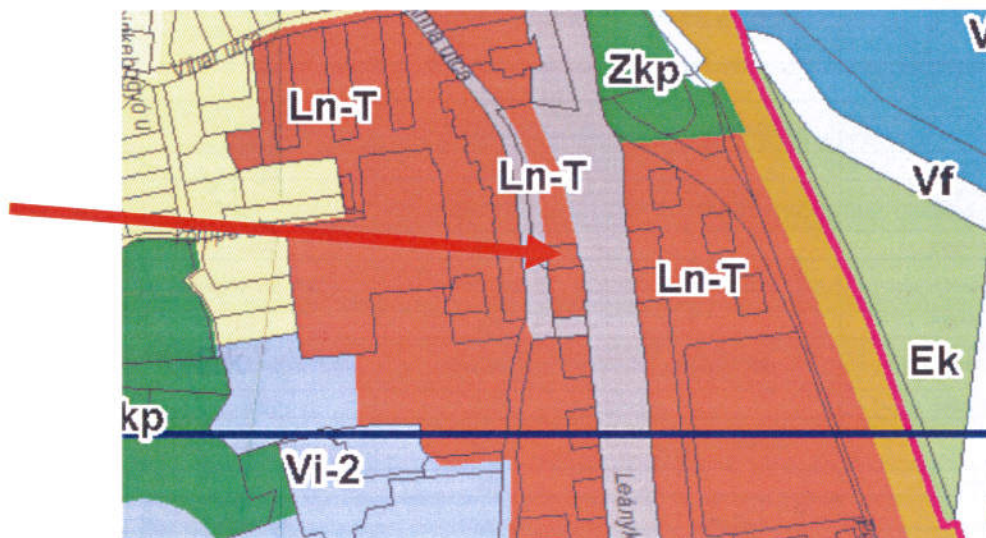
FSZKT légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

1. A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtatlan címe	Bp. XXII. Leányka utca 220576/2 hrsz.	Bp. XXII. Budafok, Kossuth Lajos u.	Bp. XXII. Budafok, Rózsavölgy	Bp. XXII. Budafok
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		ingatlan.com 20217297	ingatlan.com 21563953	ingatlan.com 22490668
Ingtatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		34 800 000 Ft	28 350 000 Ft	16 540 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: - 10% illetve -15%	29 580 000 Ft	25 515 000 Ft	14 886 000 Ft
Telek terület (m ²)	322 m2	1400 m2	1805 m2	830 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		21 129	14 136	17 935
Szöveges leírás	az ingatlanon idegentulajdonú felépítmény található	központoz közel, elsősorban vállalkozásra alkalmas telek	több lakásos társasház is építhető az ingatlanra, összes közmű az utcában	Budafok belterületén, L6-os övezetben, víz, villany a telken
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	lakótelepi	kedvezőbb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		-5%	20%	15%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos téglalap	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	322 m2	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		25%	30%	15%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	közmű nélküli	közmű nélküli	víz villany
Korrekció		15%	15%	5%
Övezeti besorolás	L7-BF-AE-1	lakóövezeti	lakóövezet	lakóövezet
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	beépített	fejleszthető	fejleszthető	fejleszthető
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		20%	60%	30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	23 762	25 354	22 617	23 315
Korrigált ár (Ft)	7 651 459	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	7 700 000 Ft			

Képek



Az ingatlanon található felépítmény és környezete

NYILATKOZAT

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

Budapest XXII., Leányka utca . szám alatti, 220576/2 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi érték a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmazza 2016. szeptember 16.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

7 700 000 Ft + áfa
azaz: hétmillió-hétszázézer forint + áfa
(23 915 Ft/m² + áfa)

összegben.

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

Budapest, 2016. szeptember 16.

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

