

Az értékelés azonosítója: B18Ú39

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest III. ker. Bécsi út 357. szám alatti,
19916/14 hrsz-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.*

2018. április 20.

A szakvélemény **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 27 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

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
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	5
1.4 Korlátozások	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
2.1 Az ingatlan környezete.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.3 A földterület és az ingatlan jellemzői.....	7
2.4 SWOT analízis.....	11
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
4. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	14
4.1 Piaci összehasonlító módszer	14
4.2 Maradványérték számítás.....	16
5. Végső érték kialakítása	17
5.1 Felhasználás.....	18
5.2 Jogi körülmények.....	18
5.3 Kompetencia.....	18
5.4 Megbízástól való függés	18
5.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	19
5.6 Felhasznált adatok.....	19
5.7 Felelősség kizárása	19
5.8 Rejtett hibák.....	19
5.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	19
5.10 Érvényesség	19
MELLÉKLETEK.....	21
Tulajdoni lap	22
Változási vázrajz.....	24
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	25
Képek.....	27

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest III. ker. Bécsi út 357. szám alatti, 19916/14 hrsz-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.**

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018. április 20.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2018. április 6.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer és a maradványérték módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett, beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	felhagyott ipartelep részét képező, kiszabályozott telek			
Az ingatlan címe:	Budapest III. ker. Bécsi út 357.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	záradékolt T-88868 változási vázrajz szerint kialakult 19916/14 hrsz.			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	MZ	TSZT szerinti:	Gksz-2
	KSZT szerinti:	MZ-III/2	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.				
Telek területe:	Teljes: 9 886 m ²		Értékelt: 9 886 m ²	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat		1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredményei:

A 19916/14 hrsz.-ú ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve: 402 000 000 Ft + áfa azaz négyszázkettőmillió forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 40 660 Ft/m² + áfa azaz negyvenezerhatszázhatvan forint/m² + áfa

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

A megállapított érték a telekingatlan környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, kármentesített, rendezett állapotát feltételezi.

Az értékelés csak egységes egészként 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 értékesítési célból.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Ellenőrzésképen alkalmaztuk a maradványérték számítás módszerét is, amelynek eredménye az összehasonlító adatokból számított piaci értéket alátámasztotta. Vagyonértékelésünket az alábbiak figyelembe vételével végeztük el:

A 19916/13 hrsz-ú ingatlan KSZT szerinti telekmegosztása a T-88868 számú változási vázrajz alapján értékelésünk időpontjában megtörtént, a vagyonértékelés során a kialakult 19916/14 hrsz-ú, 9 886 m² területnagyságú telek értékelését végeztük el.

A kerületi Önkormányzat Főépítész Irodájával történt egyeztetés alapján, az eredeti KSZT-től eltérően az abban szereplő MZ-III/J övezeti besorolás helyett a vagyonértékeléskor az MZ-III/2 üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi övezetbe sorolt előírásokat vettük figyelembe. A vizsgált területre korábban tervezett járműtelep elhelyezése másik ingatlanon történik, ezért az ilyen jellegű övezeti besorolásra ezen a területen nincs szükség.

A BFKV Zrt. 2012. évben megbízta az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft-t a Budapest III. kerület Bécsi út 343. (jelenleg már Bécsi út 357.) szám alatt lévő teljes, 19916/13 hrsz-ú ingatlan területének környezetvédelmi állapotfelmérés elkészítésével, amelyben a szennyezett talaj mennyiségének elsőrendű becslését felhasználva a kármentesítési költségek meghatározása is megtörtént. Az értékelés tárgyát képező, T-88868 számú változási vázrajzzal kiszabályozott 19916/14 hrsz-ú telekre megállapított kármentesítési költség 2018. évi aktualizált értékének meghatározása szükséges, amely alapján a kármentesítési munkák elvégzése a tulajdonos (eladó) kötelessége lesz, ezt a költséget a leendő vevőre áthárítani nem lehet. Mindezek alapján vagyonértékelésünk során a 19916/14 hrsz-ú ingatlan kármentesített, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, rendezett állapotát feltételeztük.

Az ingatlan természetben részben beton, aszfalt és egyéb burkolattal fedett, az épületek elbontása megtörtént, azonban helyenként építési törmelék és néhány fennmaradt építményrész található rajta, ezért az ingatlan kisebb mértékű tereprendezése szükséges.

Közterületi kapcsolata, megközelíthetősége a T-88868 változási vázrajz megosztása alapján, a Kubik utca folytatásaként kialakuló (19916/17) hrsz-ú, kivett közúton keresztül biztosított. Ezen a bekötőúton keresztül a beközlekedés gyenge minőségű, részben burkolt útszakaszon át megoldottnak tekinthető. Az összes közmű (víz, villany, csatorna, gáz) a Bécsi úton rendelkezésre áll, szintén a Kubik utca folytatásaként kialakuló, (19916/17) hrsz-ú bekötő úton keresztül köthető be. A közművesítés költségei a leendő vevőt terhelik.

Budapest, 2018. 04. 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és 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 az ingatlan értékesítése céljából. Az értékelés időpontjában 19916/14 helyrajzi számú telek megosztása a T-88868 változási vázrajz alapján megtörtént.

1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

T-88868 számú változási vázrajzot, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala 800233/2018 ügyiratszámú határozatát.

Beszereztük:

Fővárosi szabályozás térképes és szöveges kivonatát, légi fotót, valamint az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselő testülete által jóváhagyott 37/2013. (VII.1.) önkormányzati rendelet szöveges és térképes részét.

TSZT és FSZKT idevonatkozó előírásait.

Kerületi Főépítész Iroda tájékoztatását a KÉSZ-szel kapcsolatban.

Helyszíni szemle:

2018. április 6-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

1.3 *Rejtett hibák, körülmények*

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk. Az általunk meghatározott forgalmi érték a 19916/14 hrsz-ú ingatlan kármentesített, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, rendezett állapotát feltételezi.

1.4 *Korlátozások*

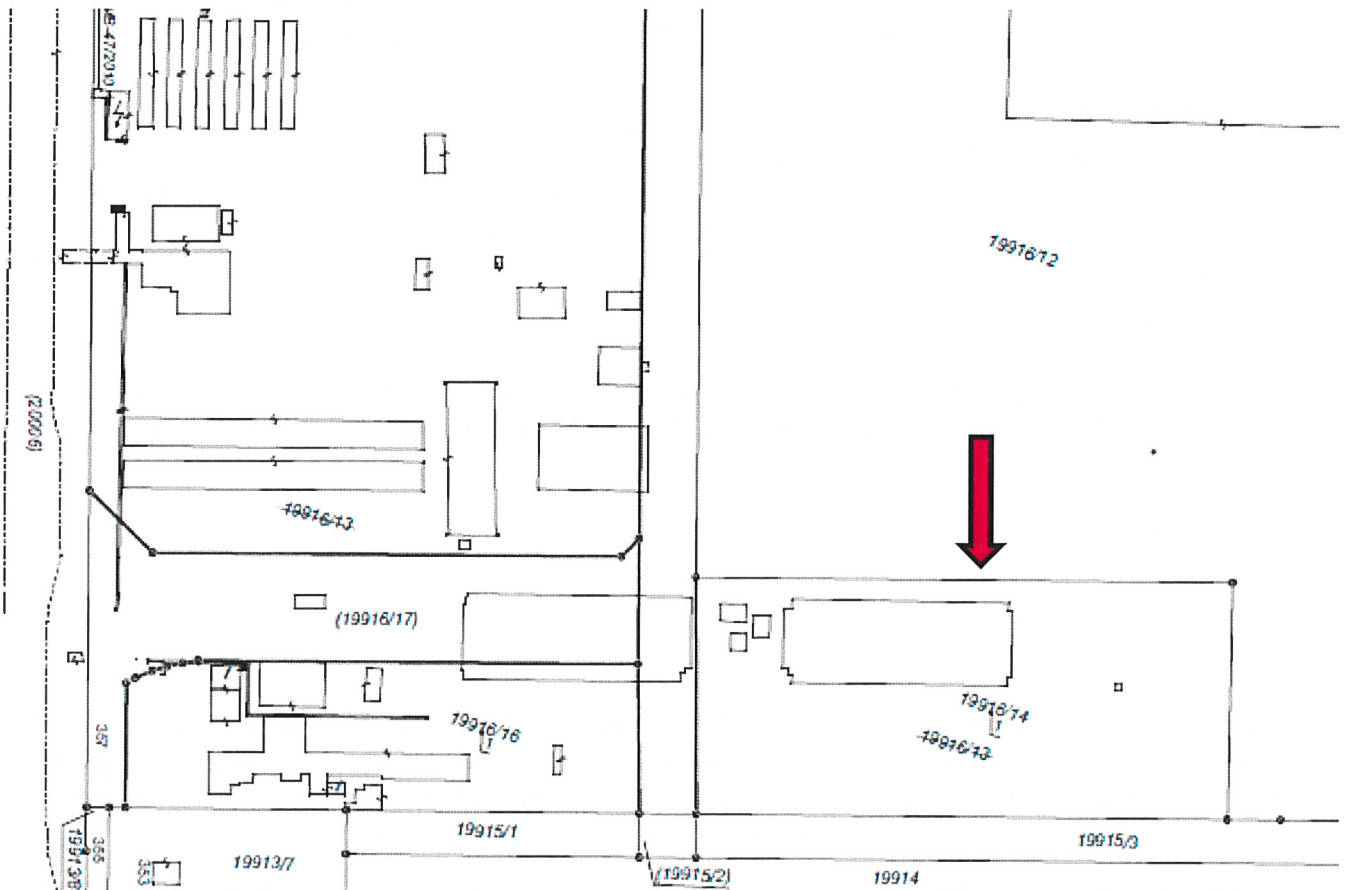
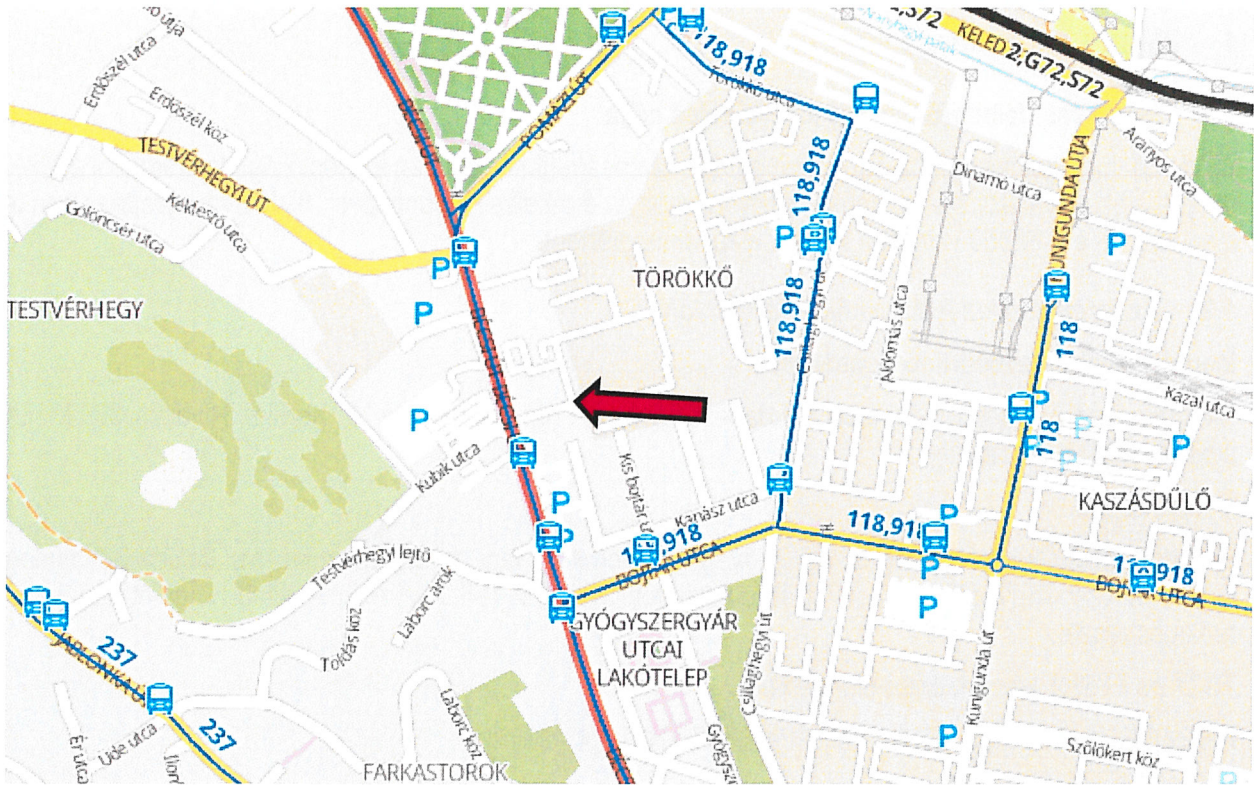
A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valósan fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *Az ingatlan környezete*

Óbuda-Békásmegyer nagyságát illetően a főváros harmadik legnagyobb kerülete. Keleten a Duna, a IV. és a XIII. kerület, délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász határolja. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerület központja a Flórián tér és a Fő tér környezete, bár (főleg a lakótelepeken) alközpontok is létrejöttek. (Pl. Csobánka tér, Római tér, Kolosy tér)

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető, a Bécsi úton közvetlenül az ingatlan előtt megállóval rendelkező 18-as, 18A és 60-as jelű és a Csillaghegyi úton közlekedő 118-as jelű autóbusszokkal, valamint az ingatlan északi határától mintegy 7-800 méterre lévő Óbuda vasútállomáson megálló vonatokkal.



A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a III. kerület Törökkő elnevezésű területén, az Óbudai Temető szomszédságában helyezkedik el, megközelítése a Bécsi útról nyíló, T-88868 változási vázrajz alapján a Kubik utca folytatásaként kiszabályozott (19916/17) hrsz-ú kivett közút felől biztosított.

A földterület közvetlen szomszédságában funkciójukat tekintve igen vegyes összetételű ingatlanok találhatók. A Bécsi út mentén lévő telkeken zömében nagy- és kiskereskedelmi lerakatok, céggözpontok, bemutatótermek, autójavító- és kereskedelmi szalonok, központok, telephelyek találhatók. A Pomázi út elején az Óbudai temető szomszédsága következtében kőfaragó műhelyek, virágüzletek, pavilonok, illetve gyenge műszaki állapotú, zömében bontásra váró lakóházak vannak.

Az ingatlan szomszédságában a terület és az épületek nagyságát tekintve legjelentősebb létesítmény északkeleti irányban helyezkedik el, ez a BKV Budai Autóbusz Igazgatóságának Törökkő utcai ötszintes irodaépülete a hozzátartozó igen nagy kiterjedésű szabadtéri autóbusz garázzsal és fedett hangárokkal. Az ingatlan keleti határán lévő Csillaghegyi úton modern irodaházak, csarnokok, céggözpontok, telephelyek működnek. A vizsgált földterület déli oldalán új lakópark épült, a határoló utcákban három lakószintes, 8-12 lakásos társasházakat, nagy értékű magas igény szintű ikerházakat építettek.

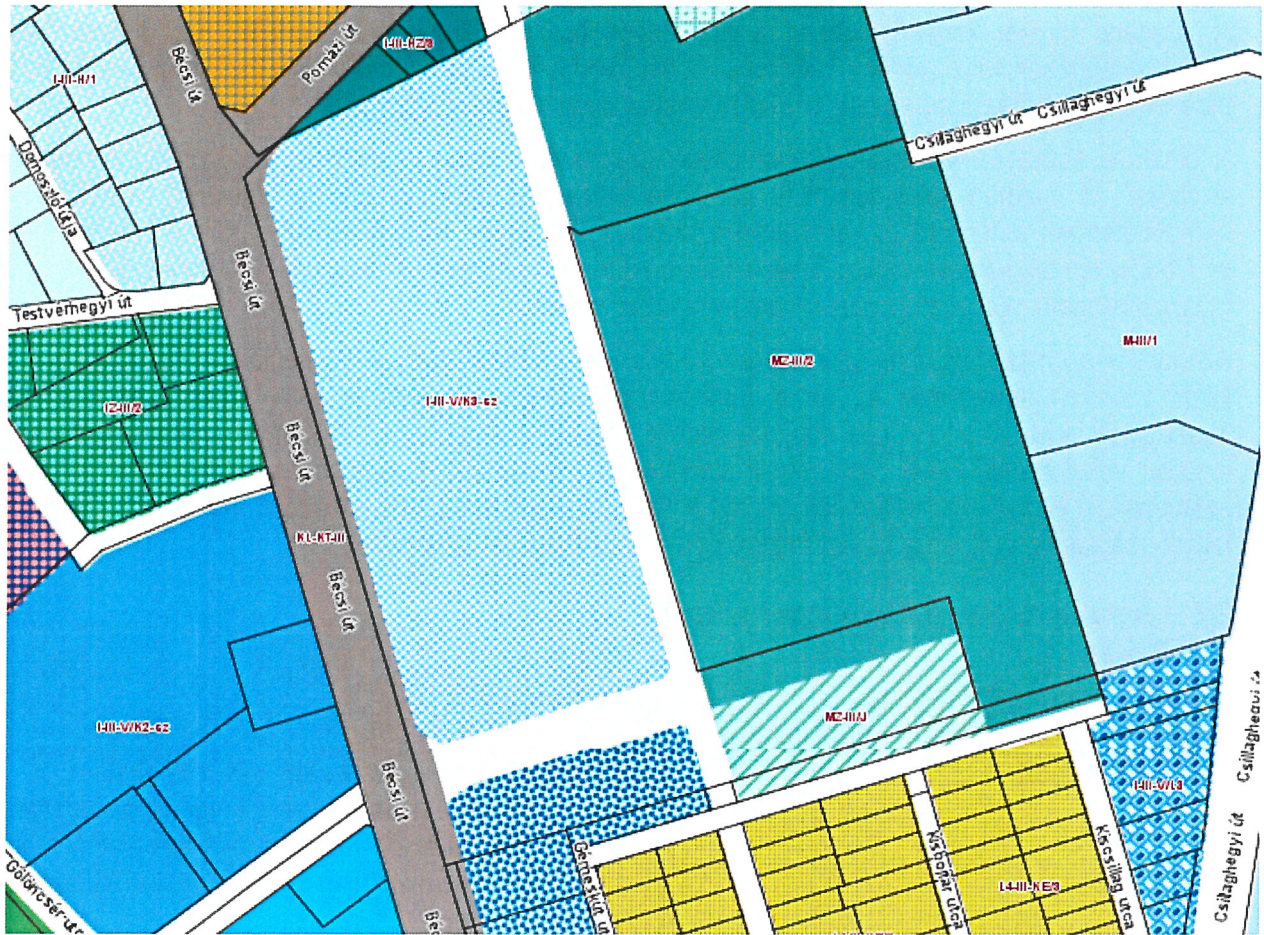
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III., Bécsi út 343.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest III., Bécsi út 357.
Helyrajzi száma:	telekmeosztási vázrajz változása előtt 19916/13; a T-88868 záradékolt vázrajz szerinti ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg, így a 19916/14 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja még nem áll rendelkezésre
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett telephely
Funkció a valóságban:	felhagyott ipartelep részét képező, kiszabályozott telek
Telek alapterülete:	Teljes: 9 886 m ² , Értékelt: 9 886 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	a teljes, 19916/13 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 50 m ² területre vezetékjog bejegyzés (amely a kiszabályozott 19916/14 hrsz-ú ingatlant nem érinti) jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Telekalakítási eljárás megindítása bh.: 800233/1/2018/18.03.19.

2.3 A földterület és az ingatlan jellemzői

Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	MZ	TSZT szerinti:	Gksz-2
	KSZT szerinti:	MZ-III/2	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A kerületi Önkormányzat Főépítész Irodájával történt egyeztetés alapján, az eredeti KSZT-től eltérően az abban szereplő MZ-III/J övezeti besorolás helyett a vagyoneértékeléskor az **MZ-III/2 üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi** övezetbe sorolt előírásokat vettük figyelembe. A vizsgált területre korábban tervezett járműtelep elhelyezése másik ingatlanon történik, ezért az ilyen jellegű övezeti besorolásra ezen a területen nincs szükség.



M-III ÉS MZ-III JELŰ MUNKAHELYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

III.§

- (1) AZ M-III jelű építési övezetek:
- a) M – III/1 Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
 - b) M – III/2 Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
 - c) M – III/3 Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
 - d) M – III – ID/1 Intézménydomináns munkahelyi terület
 - e) M – III – ID/2 Részben intézménydomináns munkahelyi terület
 - f) M – III – ID/3 Részben intézménydomináns munkahelyi terület
 - g) ¹ M – III – ID/4 Részben intézménydomináns munkahelyi terület
 - h) ² M – III – ID/5 Részben intézménydomináns munkahelyi terület
 - i) ³ M-III/4 Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
 - j) ⁴ M-III/5 Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
- lehetnek.
- (2) Az MZ – III jelű építési övezetek:
- a) MZ – III/1 Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
 - b) MZ – III/2 Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
 - c) MZ – III/3 Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
 - d) ⁵ MZ – III/J Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
 - e) ⁶ MZ – III/4 Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- lehetnek.

MZ-III/1, MZ-III/2, MZ-III/3, ⁴ ⁵ MZ-III/4
üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi terület

115.§

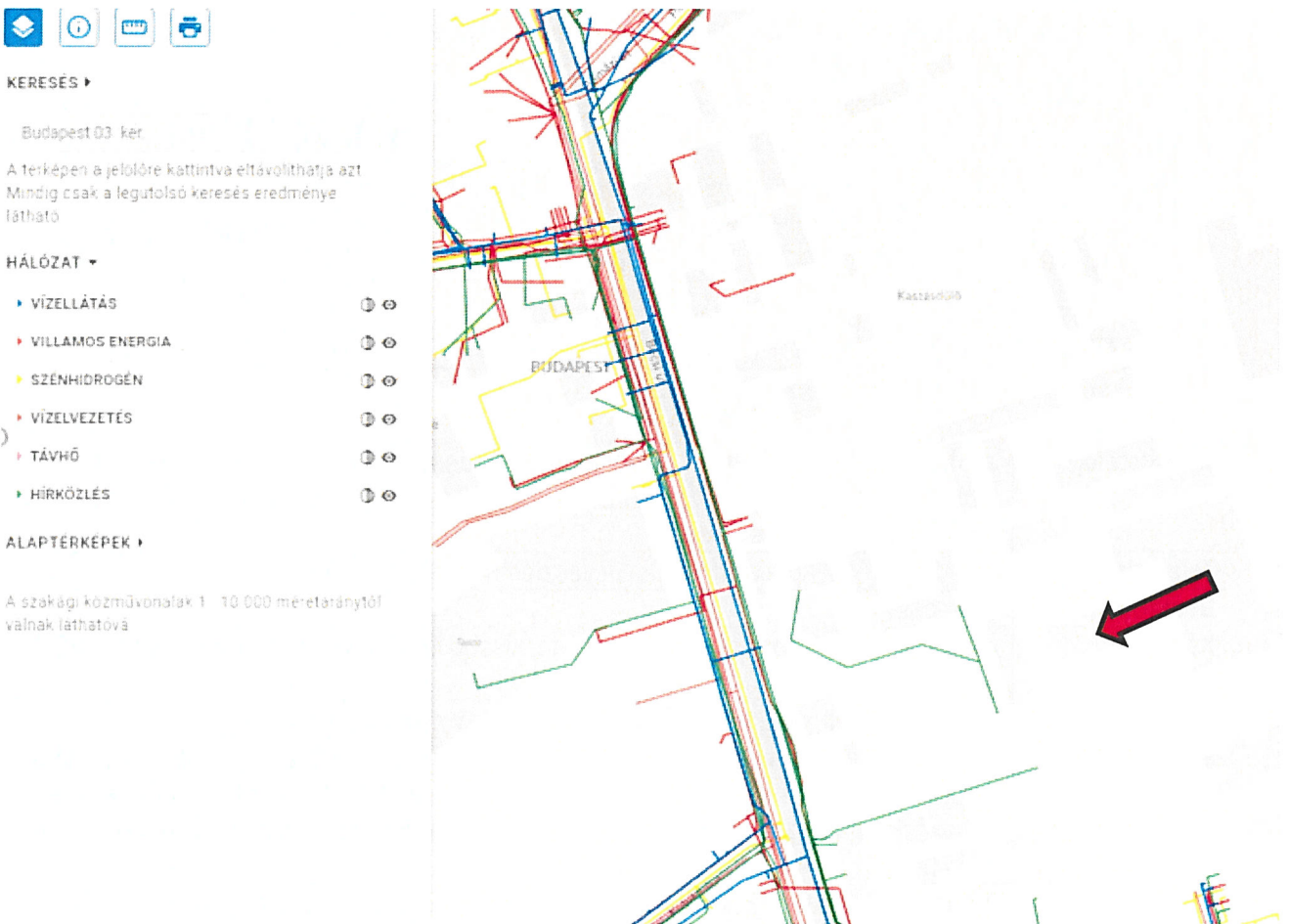
- (1) Az övezet elsősorban a szabadonálló beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezésére szolgál, melynek területén a 111.§ szerinti épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) A szabadonállóan beépíthető telkek előkert méretét a szomszédos beépítés függvényében KSZT-ben kell meghatározni. A hátsó- és oldalkerti méretek az OTÉK előírásai szerint alakítandók, melytől a KSZT indokolt esetben a kialakult állapotra tekintettel eltérhet.
- (3) 3000 m²-nél nagyobb és legalább 50 m széles telken az oldal és hátsókertben legalább 5 m széles zöldsávot kell kialakítani a telekhatár mentén. Ennél kisebb telekterület vagy telekszélesség esetén a kötelező zöldsáv szélessége az oldalkertben 3 m-re csökkenthető.
- (4) Az 1 ha feletti beépítetlen telkek esetében, annak szabadonálló beépítésénél az oldal- és hátsókertben kialakítandó zöldsáv szélessége 10 m, akkor is, ha így a zöldfelület területe a kötelezően előírt mértéknél nagyobb. A minimálisan előírt zöldfelületi mértéket meghaladó telekhatár menti zöldfelület gyeprácsos fásított parkolóként is megvalósítható.
- (5) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, a kereskedelmi jellegű árubemutató kivételével.
- (6) A telkek közterület felőli, minimum 30 m-es sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 m-es épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a tulajdonos, illetőleg a személyzet számára, a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.
- 8) MZ-III/J jelű építési övezet területén kizárólag járműtelep létesíthető, és szolgálati lakóépület nem helyezhető el.

46. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
MZ-III/1	5000	50	35	1,5	45	35	3,0	16,0
MZ-III/2	3000	30	35	1,5	60	35	3,0	12-16*
MZ-III/3	1200	20	35	1,35	75	35	3,0	7,5
¹ MZ-III/4	1200	20	35	1,35	75	35	3,0	14,0
² MZ-III/J	3000	30	35	1,0	40	35	3,0	9,0

* 30 m-es telekszélesség felett KSZT szerint)

Beépítettség:	a vizsgált ingatlanon lévő felépítmények elbontásra kerültek, helyenként építési törmelék és néhány fennmaradt építményrész található rajta, kisebb mértékű tereprendezés szükséges
Telek alakja:	szabályos téglalap alakú, ingatlanfejlesztésre alkalmas terület
Domborzat:	sík terület
Kert, növényzet:	a telek területén szórványosan néhány fa, kisebb területeken zöld növényzettel borított felület található
Kerítés:	részben kerített, a kerítés felújításra szorul vagy kialakítása szükséges
Megközelíthetőség	közterületi kapcsolata, megközelíthetősége a T-88868 változási vázrajz megosztása alapján kialakuló (19916/17) hrsz-ú kivett közúton keresztül biztosított, ezen keresztül a beközeledés gyenge minőségű, részben burkolt útszakaszon át megoldottnak tekinthető.
Közművek	Az összes közmű (víz, villany, csatorna, gáz) a Bécsi úton rendelkezésre áll, a Kubik utca folytatásaként kialakuló, (19916/17) hrsz-ú bekötő úton keresztül beköthető.



2.4 SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> főútvonal közelében való elhelyezkedés, jó megközelíthetőség 	<ul style="list-style-type: none"> közművek kiépítése szükséges a T-88868 változási vázrajz szerin kialakuló (19916/17) hrsz-ú, kivett közút burkolt útként történő kialakítása a 19916/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát terheli
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> ingatlan fejleszthetősége 	<ul style="list-style-type: none"> jelenleg az ingatlanra vonatkozóan nem áll rendelkezésre a talajszennyezettségre vonatkozó újabb szakvélemény, ezért mértéke változhat (ennek bizonytalansága miatt a vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, rendezett telket értékelünk)

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 (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.

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmén 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 ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a 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.
- 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.
 - 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 pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előírni, 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat 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.
 - 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 javíthatók vagy ki nem javíthatók.
 - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

Maradványelvű értékelés

Ez a módszer egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telkek piaci

értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

4. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen vagyoneértékelésben a forgalmi érték meghatározásnál a piaci összehasonlító és a maradványérték számításra alapuló módszereket alkalmaztuk.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alkalmazott 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 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 beépítetlen telek területére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Az értékelésünk során figyelembe vett szempontok: a hasznosíthatóság, kerületen belüli elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, parkolási lehetőség, bontandó épület megléte, a telek mérete, alakja, domborzata, közterületi kapcsolata, infrastruktúra- közmű-ellátottság, az övezeti besorolás és a beépíthetőség mértéke.

Az értékelt ingatlan esetében az egyes összehasonlító ingatlanok fajlagos négyzetméteráraihoz képest alkalmazott összkorrekció -25% és -15% közötti

A korrekciókat követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, amely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

Számítási táblázatunkat a következő oldalon mutatjuk be.

A telek ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.	4.
Ingatlan címe	III. Bécsi út 343. hrsz.: 19916/14	III. Kaszásdűlő-Filatorigát	III. ker. Huszá út	III. ker. Bécsi út	III. ker. Bécsi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018. április	2018. április	2018. április	2018. április
Adat forrása		www.ingatlan.com	www.ingatlan.com	www.ingatlan.com	www.ingatlan.com
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Kínálási ár (Ft)		220 000 000 Ft	140 000 000 Ft	85 000 000 Ft	102 362 205 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	198 000 000 Ft	126 000 000 Ft	76 500 000 Ft	92 125 984 Ft
Telek terület (m ²)	9886 m ²	3608 m ²	2491 m ²	1874 m ²	1604 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		54 878	50 582	40 822	57 435
Szöveges leírás	Szabályos alakú, MZ-III/2 jelentős zöldfelületű munkahelyi övezetben építési telek, közművek a Bécsi úton	MZ-III/4 munkahelyi övezetben üres építési telek, összes közmű rendelkezésre áll	IZ-III/6 intézményi övezetben üres építési saroktelek, összes közmű rendelkezésre áll	I-III-H/1 intézményi övezetben üres, háromszög alakú építési saroktelek, összes közmű rendelkezésre áll	IZ-III/2 intézményi övezetben üres, szabályos alakú építési telek, összes közmű rendelkezésre áll, bontandó épülettel
Értékmódosító tényezők					
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Törökkő	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Közeledés	főút közelében való elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	ingatlan területén	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat	szabályos, sík	hasonló	hasonló	háromszög alakú	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	5%	0%
Telek méret	9886 m ²	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-15%	-15%
Közterületi kapcsolat	van (Kubik utca)	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közművek a Bécsi úton	összes közmű biztosított	összes közmű biztosított	összes közmű biztosított	összes közmű biztosított
Korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Övezeti besorolás	MZ-III/2	MZ-III/4	IZ-III/6	I-III-H/1	IZ-III/2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	max. beép. 35%, szintter. m. 1,5 m ² /m ²	max. beép. 35%; szintter. m. 1,5	max. beép. 35%; szintter. m. 1,5	max. beép. 35%; szintter. m. 0,9	max. beép. 35%; szintter. m. 1,5
Korrekció mértéke		0%	0%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-25%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	40 621	43 902	37 937	34 699	45 948
Korrigált ár (Ft)	401 583 255 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület			
A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	402 000 000 Ft				

4.2 Maradványérték számítás

Egy megvalósítandó projekt értékesítését modellezzük. Az értékesítés és beruházás pénzfolyamában a megmaradó többlet, „maradvány” a telek forgalmi értéke. Vagyis a telek megengedett szintterületét racionális keretek között beépítjük, majd eladjuk, hasznosítjuk. A pénzfolyamban így bekerül a kiadás, a bevétel, a haszon. Ezek különbözete lesz a projekt maradványértéke, mely megegyezik a telek tiszta értékével.

Az alábbiakban csatolt táblázat tartalmazza az ingatlan maradványérték számításán alapuló értékbecslését. Ez a módszer azonban akkor tükrözi a földterület valós piaci értékét, amikor a tényleges beruházás ismert és annak modellezésére kerül sor. Számításaink során a telephely területén raktárak, üzemek és a kiszolgálásukhoz szükséges irodák építését és eladását modelleztük 3 év alatt.

Jelen esetben a beruházás feltételezéseken alapul, ezért az így kapott értéket csak ellenőrzésként alkalmaztuk. A kapott eredmény az összehasonlító adatokból számított piaci értéket nagyságrendileg alátámasztotta.

TELEK ADATOK MZ-III/2 munkahelyi		terület (m ²): munkahelyi: 9 886 m ²	sztinterületi mutató telek területe)	(bruttó épület területe / m ² /m ²): 1,50					
KIADÁSOK									
Időszakok					0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
Befektetési kiadások	fajlagos költség	menyiség	költség		ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve
bontási költség	Ft/m³ v. Ft/db	m³ vagy db.	HUF						
épület	-	m ³	-		0%	0%	0%	0%	0%
építmény	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
alépítmény	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
egyéb1	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
terprendezés	Ft/m² v. Ft/db	m² vagy db.	HUF						
földmunka	-	m ²	-		0%	75%	25%	0%	0%
kertészet, térburkolat	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
egyéb	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
építési költségek	Ft/m²	m² vagy db.	HUF						
iroda	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
lakás	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
garázs	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
üzlethelyiség	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
műhely, raktár, iroda (telephely)	204 000	14 829 m ²	3 025 116 000		15%	40%	35%	10%	0%
út	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
külső közművek, infrastruktúra	-	db	40 000 000		35%	45%	45%	0%	0%
egyéb költségek	-	db	-		0%	0%	0%	0%	0%
Összesen			3 065 116 000						
tervezés (kiviteli tervek, engedélyezési tervek, stb.)	2,00%		61 302 320		70%	30%	0%	0%	0%
szervezés, műszaki vezetés, felügyelet	2,50%		76 627 900		10%	35%	35%	20%	0%
tartalék	2,50%		76 627 900		10%	35%	35%	20%	0%
Összesen			3 279 674 120						
Befektetési kiadások ütemezése					526 004 604	1 300 076 626	1 130 430 130	333 162 760	-
További kiadások									
finanszírozás költsége	2,00%	% per év	65 793 482		100%	100%	100%	100%	0%
reklam, marketing	2,00%		65 593 482		30%	30%	25%	15%	0%
értékesítési és jogi költségek	2,00%		65 593 482		20%	40%	25%	15%	0%
ÖSSZESEN					624 594 828	1 411 785 546	1 229 020 354	418 634 287	-
BEVÉTELEK									
	Ft/m² vagy Ft/db	m² vagy db.	Ft						
iroda	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
lakás	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
garázs	-	db	-		0%	0%	0%	0%	0%
üzlethelyiségek	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
telephely	300 000	13 346 m ²	4 003 800 000		50%	25%	20%	5%	0%
egyéb2	-	m ²	-		0%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZESEN					2 001 900 000	1 000 950 000	800 760 000	200 190 000	-
CASH FLOW									
					1 377 305 172	410 835 546	428 260 354	218 444 287	-
Jelenértéken	7,50% os hozam ráta mellett				1 377 305 172	382 172 601	370 587 650	175 839 038	-
CASH FLOW									448 705 883
BEFEKTETŐ HASZNA	10%								44 870 588
Maradványérték									404 000 000

5. Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest III., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/14 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és maradványértékszámítás módszereket alkalmazva.

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

Az értékelés megállapításai, eredményei:

A 19916/14 hrsz.-ú ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:	402 000 000 Ft + áfa azaz négyszázkettőmillió forint + áfa
---	---

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	40 660 Ft/m² + áfa azaz negyvenezerhatszázhatvan forint/m² + áfa
---------------------------------------	---


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

A megállapított érték a telekingatlan környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, kármentesített, rendezett állapotát feltételezi.

Budapest, 2018. 04. 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5.1 Felhasználás

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

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

5.2 Jogi körülmények

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

5.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

5.4 Megbízástól való függés

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

5.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

5.6 Felhasznált adatok

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

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

5.7 Felelősség kizárása

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

5.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

5.9 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.

5.10 Érvényesség

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

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

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:8000004/19243/2018

2018.04.23

BUDAPEST III. KER.

Szektor : 52

Beltérület 19916/13 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 357.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 107378 (m²) területi határozat:4767/1/2017/12.09.03
Földrészlet területe változás előtt: 107378 (m²) területi határozat:1196/1/2016/10.07.26

1. Az ingatlan adatai:

terület	kat. b. jöv.	előzetes adó	előzetes adó
művelési ág/kivett megalapozás/	művelési	ha m ²	ha m ² k fill.

- Kivett telephely

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174327/2/2012/12.10.03

jog cím: eredeti felvétel

jog cím: 1990. évi LVV. törv. 107. §. 157932/2/2001/91.09.29

jog cím: oszta 39219/1/2009/09.01.19

jog cím: megosztás

jog állás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174327/2/2012/12.10.03

- a 19916/5 hrsz.-s ingatlant megosztottam az az alapján nyitott 19916/13 hrsz.-s ingatlanra 10 ha 7378 m² nagyságú területtel ide bejegyeztem a T-65714 térszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 174327/2/2012/12.10.03

Váraké jog

50 m² területre (VM-47/2010), 159120/3/2010/10.08.04,

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 800381/1/2016/16.04.28

területi határozat: 800381/14/2016/16.04.28

Telekalakítási eljárás megindítása

bejegyző határozat, érkezési idő: 800381/13/2016/16.08.10

területi határozat: 800381/14/2016/16.04.28

Fellebbezés

800381/10/2016. számú határozattal szemben.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZRT

cím : 1013 BUDAPEST I. KER. Attila út 13/A

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: 8000004/19243/2018

2018.04.23

BUDAPEST III. KER.

Szektor : 52

Béltérület 19916/13 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R E S Z

5. bejegyző határozat, arkanási idő: 000233/1/2018/18.03.18

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VEGE

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

Változási vázrajz

GeoDict Mérnöki Iroda Bt
1165 Budapest, Attila u. 29
A munkavégzés éve: **2017**
Munkaszám: **41-2/2017**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 19916/13 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Munkarány: 1:2000

Budapest III. kerület város
bellerület

Műszolgálatok iratószáma: 7206/3703/2017

T-88868



Címkefejtés				
Helyrajzi szám	Partszám	Y	X	Partszám
19916/14	1	648 418	248 533	5411
19916/16	1	648 341	248 488	5411
	2	648 266	248 472	5412
	3	648 284	248 469	5412
	4	648 309	248 450	5412
	5	648 272	248 453	5412
	6	648 319	248 461	5412
	7	648 347	248 485	5412
19916/18	1	648 179	248 717	5412
	2	648 320	248 502	5412
	3	648 323	248 549	5412
	4	648 300	248 550	5412
	5	648 202	248 525	5412
	6	648 218	248 502	5412
	7	648 231	248 527	5412
	8	648 258	248 533	5412
	9	648 307	248 513	5412
	10	648 320	248 509	5412
	11	648 279	248 536	5412
	12	648 160	248 628	5412
	13	648 201	248 527	5412
	14	648 208	248 523	5412
	15	648 216	248 525	5412
	16	648 224	248 527	5412
	17	648 231	248 529	5412
	18	648 239	248 532	5412
	19	648 307	248 535	5412
	20	648 138	248 597	5412
	21	648 249	248 716	5412
	22	648 158	248 733	5412
	23	648 243	248 739	5412
	24	648 235	248 756	5412
	25	648 208	248 753	5412
	26	648 205	248 757	5412
	27	648 202	248 750	5412
	28	648 148	248 756	5412
	29	648 133	248 779	5412
	30	648 142	248 759	5412
	31	648 228	248 839	5412
	32	648 193	248 819	5412
	33	648 165	248 834	5412
	34	648 218	248 838	5412
	35	648 135	248 817	5412
	36	648 184	248 850	5412
	37	648 244	248 854	5412
19916/19	7	648 401	248 804	5412

A változás akaratának megfelelően készült

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgáltatás és egyéb jogok	Megjegyzés
Hisz	Árészlet		Terület		AK	Hisz	Árészlet		Terület		AK		
1	jel	műve	ha m ²	AK		7	jel	műve	ha m ²	AK	12		
19916/13		kvett. telephely	10 7379	0 00		19916/14		kvett. beépítetlen terület	0 9886	0 00		vezetékvezető 50 m ² -es jogviszony. EL.MU.HAL.ÜZLETI.KFT. cég szám: VMB-47/2010 1132 BUDAPEST XII. KER. Váci út 72-74.	
						(19916/15)		kvett. közút	0 7324	0 00			
						19916/16		kvett. telephely	0 5885	0 00			
						(19916/17)		kvett. közút	0 5286	0 00			
						19916/18		kvett. telephely	6 5328	0 00			
Összesen			10 7378	0 00		19916/19		kvett. beépítetlen terület	2 3158	0 00			
						Összesen			10 7378	0 00			

Székhely: 1165 Budapest, Attila u. 29
Készítés dátuma: Budapest, 2018. 07. 22.

Megelőző a 495/2018 iratószámú változási vázrajz átvezetése

E vázrajz hatályon kívül helyezi a T-87765 sz. alatti záradékot

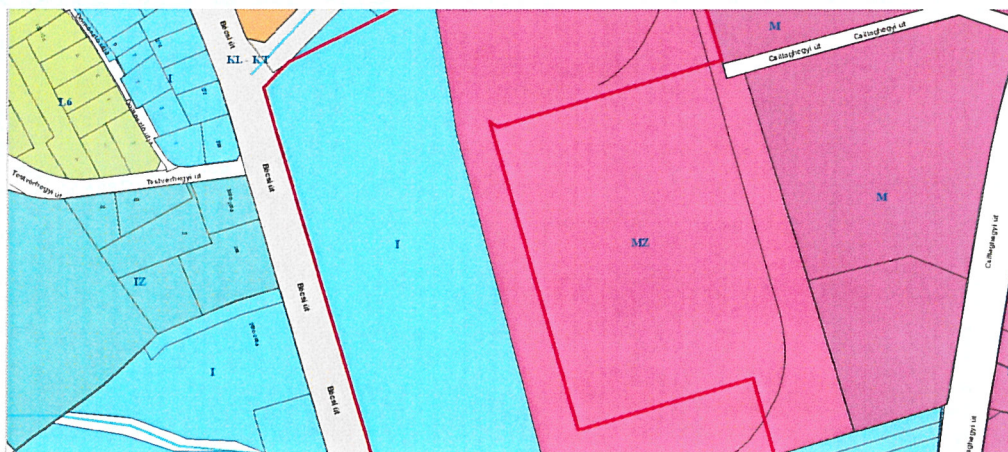
A helyrajzi számzás és a felületszámítás helyes. Ez a záradék a keltezési időponttól egy évig hatályos. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.
Budapest, 2018. 07. 22. nap

Készítő: **GeoDict Bt**
1165 Bp. Attila u. 29
Telefon: 491-7211
E-mail: info@geodict.hu
Munka száma összesen: 1
Lapszáma: 1

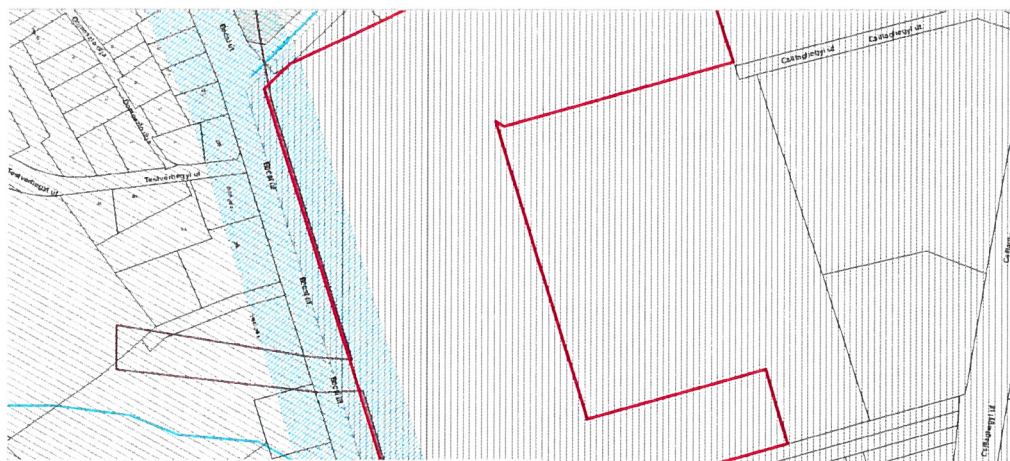


Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:

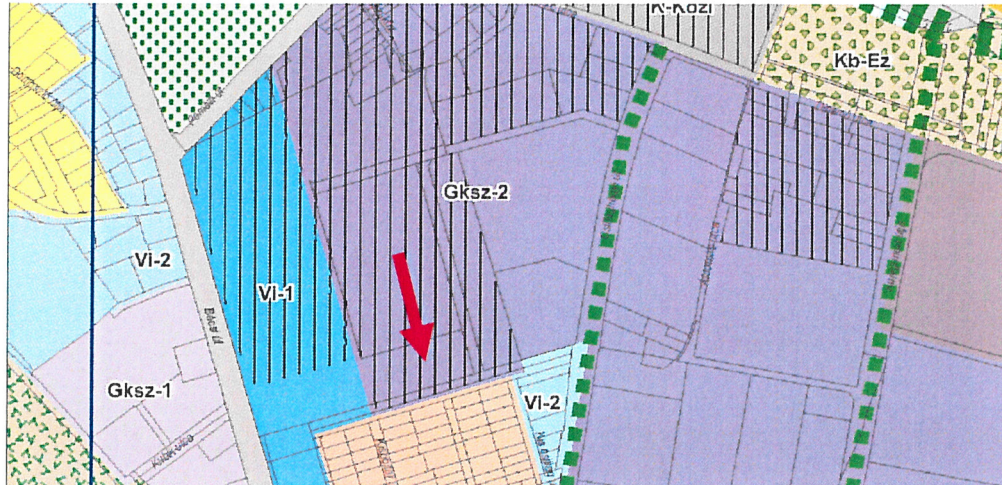


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****GAZDASÁGI TERÜLET**

A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység köre viszont elég tág. Mivel az OTÉK szerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület és
- a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület.

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált árufuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges.

Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

Képek



