

2. sz. melléklet



Az értékelés azonosítója: B/16/A/63 és B/16/A/64

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a *Siófok Baross Gábor utca 45. és 45/a. szám alatti,*
2603/2 és 2604 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat és Fővárosi Településtisztasági és
Környezetvédelmi Kft
1/1 tulajdonában lévő, kivett üdülőépületek megnevezésű ingatlanokról.

2016. április 07.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. **2014. május 12. és 2014. november 27.-i** fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat, valamint a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft 1/1 tulajdonát képező Siófok Baross Gábor utca 45. és 45/a. szám alatti, 2603/2 és 2604 hrsz.-ú, kivett üdülőépületek megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének megállapítására.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2014. május 12.-én és 2014. november 27.-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlanok állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lapok adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlanok környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlanok értékét befolyásolná.
3. 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 ingatlanok forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított értékek kevesebb, mint 5%-al térnek el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

Mindezek alapján a 2014. május 12.-i és 2014. november 27.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékbecslésünk a korábbi értékeléseinkkel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft 1/1 tulajdonát képező a **Siófok Baross Gábor utca 45.** szám, 2603/2 hrsz. alatti, kivett üdülőépület megnevezésű ingatlanra vonatkozó **134 900 000,- Ft + áfa** becsült forgalmi értéket (telekre vetített fajlagos érték: 121 530 Ft/m² + áfa), valamint

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező **Siófok Baross Gábor utca 45/a.** 2604 hrsz. alatti, kivett üdülőépület megnevezésű ingatlanra vonatkozó **75 150 000,- Ft + áfa** becsült forgalmi értéket (telekre vetített fajlagos érték: 130 240 Ft/m² + áfa) az ingatlanoknál változatlanul fenntartjuk.

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 ingatlanokban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlanokkal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Siófok Baross Gábor utca 45. és 45/a. szám alatti, 2603/2 és 2604 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat** valamint a Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft 1/1 tulajdonában lévő, kivett üdülőépületek megnevezésű ingatlanok aktualizáló értékelése.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. április 07.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása értékesítési érdekében
Helyszíni szemle ideje:	2016. március 24.

AZ INGATLANOK ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	kivett üdülőépület 2 db és udvar	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	nyáron működő üdülő	
Az ingatlan címe:	Siófok Baross Gábor utca 45.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	2603/2	
Övezeti besorolása:	Üh-4	
Telek területe:	Teljes: 1 110 m ²	Értékelt: 1 110 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 285 m ²	Értékelt: 285 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az ingatlan megnevezése:	kivett üdülőépület és udvar	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	nyáron működő üdülő	
Az ingatlan címe:	Siófok Baross Gábor utca 45/a.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	2604	
Övezeti besorolása:	Üh-4	
Telek területe:	Teljes: 577 m ²	Értékelt: 577 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 230 m ²	Értékelt: 230 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

A 2603/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	134 900 000 Ft + áfa (telekre vetített fajlagos érték 121 530 Ft/m ² + áfa) azaz: százharmincnégymillió-kilencszázezer forint + áfa
A 2604 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	75 150 000 Ft + áfa (telekre vetített fajlagos érték 130 240 Ft/m ² + áfa) azaz: hetvenötmillió-százötvenezer forint + 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 2014. május 12.-i és 2014. november 27.-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékelésekkel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a 2014. május 12.-én és 2014. november 27.- 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 ingatlanok forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon, valamint a nettó pótlási költség-számítási módszeren alapuló értékbecslési módszereket alkalmaztuk.

Összehasonlító adatoknál a környéken lévő, főleg vízparti, vagy annak közelében lévő ingatlanok kínálati adatait használtuk fel.

A Baross utca 45. szám alatti ingatlanon található felépítmények műszaki állapota változó, egy részük bontásra javasolt, másrésztük funkció tekintetében a mai követelményeknek nem felelnek meg.

A Baross utca 45/a. szám alatti ingatlanon található felépítmény a telek méretéhez képest nagyobb, mely miatt a forgalmi érték meghatározásnál ezt az összehasonlító adatok telek méretéhez viszonyítva érték csökkentő tényezőként vettük figyelembe. Az épület műszaki állapota felújításra szorul, funkciója a jelenlegi kor követelményeinek nem felel.

A végső érték meghatározásnál fentiek miatt a fajlagos négyzetméter árat a telekre vetítve határoztuk meg, mert az ingatlanok fejlesztése az épületek elbontása után lehetséges.

Budapest, 2016. április 07.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:02905/2001



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/dnet/nemhiteles_teljes5_p.lrsz_s6?sid=0...

TAKARNET v3.2	Felhasználó:	BFV3084 (Közpén)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap											
<p>Siófok Járási Hivatal</p> <p>Siófok 8600 Kálmán Imre sétány 4</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</p> <p>Megrendelés szám: 34005/15913/2016</p> <p>2016.03.31</p>	<p>Oldal: 1/2</p>											
<p>SIÓFOK</p> <p>Beltérület: 2603/2 helyrajzi szám</p> <p>8600 SIÓFOK Baross Gábor utca 45. "Felsőlövésfalat alatt"</p> <p>IRRSZ</p> <p>Földrészlet területa változás előtt: 1119 (m2) törzsi határozat: 39966/2008.06.05</p> <p>1. Az ingatlan adatai:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>alrészlet adatai</th> <th>terület</th> <th>kat. t. jöv.</th> <th>alapotály adatos</th> </tr> <tr> <th>művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>mín.o</th> <th>ha m2</th> <th>k.f.all. sor. kat. jöv. ha m2 k.f.all</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kivett önkormányzat 2 db. és udvar</td> <td>0</td> <td>1110</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. Bejegyző határozat: 39966/2008.06.05</p> <p>Togatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával</p> <p>IRRSZ</p> <p>✓ tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 39147/2/1992.09.29</p> <p>bejegyző határozat, érvényes idő: 39147/1992.09.29</p> <p>törzsi határozat: 39147/2/1992.09.29</p> <p>jogcím: jogutódlás</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZATA</p> <p>cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11</p> <p>bíróságnév: 13490012</p> <p>✓ tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 33354/1996.02.22</p> <p>bejegyző határozat, érvényes idő: 39147/2/1992.09.29</p> <p>törzsi határozat: 33354/1996.02.22</p> <p>jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 39147/2/1992.09.29</p> <p>jogcím: eredeti felvételi tulajdoni hányad: 0/1 39147/2/1992.09.29</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZATA</p> <p>cím: -</p> <p>eredeti felvétel: 2565/1959.</p> <p>0/1 hányad: 0/1 törzsi határozat: 33354/1996.02.22</p> <p>bejegyző határozat, érvényes idő: 39147/2/1992.09.29</p> <p>törzsi határozat: 33354/1996.02.22</p> <p>jogcím: kiigazítás</p> <p>jogállás: kezelő</p> <p>név: FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZOLGÁLTATÓ VÁLLALAT</p> <p>cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Árpád Gyula utca 11</p> <p>Bolystatis a következő lapon</p>	alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alapotály adatos	művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.f.all. sor. kat. jöv. ha m2 k.f.all	Kivett önkormányzat 2 db. és udvar	0	1110	0.00	
alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alapotály adatos										
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.f.all. sor. kat. jöv. ha m2 k.f.all										
Kivett önkormányzat 2 db. és udvar	0	1110	0.00										
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap											

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Siófoki Járás Hivatal Siófok 8600 Kármán-híres sétány 4.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet Megrendelés szám: 34005/15913/2016 2016.03.31</p> <p>SIÓFOK Belterület: 2603/2 helyrajzi szám</p> <p>Szektort: 34</p> <p>Folytatás az előző lapon H I R E S Z</p> <p>4. tulajdoni hányad: 1/1 török határozat: 34032/1990.03.04 bejegyző határozat, ékezetési idő: 33354/1996.02.22</p> <p>torlő határozat: 34033/1990.03.04</p> <p>jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39147/1992.09.29 jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 33354/1996.02.22 jogállás: tulajdonos név: BUDAPESTI PÉNZÜGYI ÉRTÉKPAPÍRPIAC ZRT. cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11. törzsszám: 15490012</p> <hr/> <p>5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, ékezetési idő: 34032/1990.03.04 jogcím: átalakulás jogállás: tulajdonos név: FTISZV PÉNZÜGYI ÉRTÉKPAPÍRPIAC ZRT. cím: BUDAPEST V. KER. Hercegprímás utca 11. törzsszám: 12120497</p> <hr/> <p>H I R E S Z</p> <p>1. bejegyző határozat, ékezetési idő: 7080/1982.10.02</p> <p>Önálló arányosan bejegyzés a 2601.hrsz. megegyezés: 2601/1., 2603/2., 2603/3. és 2603/4.hrsz-ra a 2603/2.hrsz. visszajegyzve a 2497.sz. tel. lapra a 2603/1.hrsz. beolvadt a 2603/2.hrsz. területébe. A 2603/3.hrsz. beolvadt a 2600.hrsz. területébe. A 2603/4.hrsz. beolvadt a 2605.hrsz. területébe.</p> <hr/> <p>2. bejegyző határozat, ékezetési idő: 33396/2014.01.13</p> <p>Vezeték jog A területkiszármaztatás szerinti 9 négyzetméter területre, Siófok KIF hálózat IV. szakasz elhelyesését biztosító vezetékjog jogosult: név: S.08 GÉL-COMENTÉLI VÁROSALÁSI SZÁMÁRÓLÁN KÖZÖS RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10712614 cím: 7626 PÉCS Búza töl. 9/1</p> <hr/> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>		<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>

Bizonyíték erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Siófok Járási Hivatal
Siófok 8600 Kőrös úti kör 4

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés
Megrendelés szám: 30005/15914/2016
2016.03.31

SIÓFOK

Szektor : 53

Helyrajzi szám: 2604

8600 SIÓFOK Baross Gábor utca 45/A. "földfelmérés alatt"					
I R E S Z					
Földrészlet területe változása sífot:	569 (m2)	bőrlelő határozat:	38966/2008.06.03		
1. Az ingatlan adatai:					
alcsészlet adatai		terület	kat. t. jöv.	alcsészlet adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	min. u	ha m2	k.Éllf.	ter. kat. jöv.	ha m2 k.Éllf
Kivett ingatlanrészlet és udvar	0	577	0/00		
2. bejegyző határozat: 38966/2008.06.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DNY Eorjalomba adásával.					
H R E S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érzékelési idő: 39147/1992.09.29 jogcími jogutódlás jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST PÖZSÁROS CSOKOROSNYIZATA cím: 1052 BUDAPEST V KER. Városház utca 9-11 törzsszám: 15490012					
H R E S Z					
1. bejegyző határozat, érzékelési idő: 7080/1982.10.12 Önálló szovagos bejegyzés a 2603/3.hrsz./0316/10.09.04 m2 nagyságú területet a 2089.számú tul.lapon nyilvántartott 2604.hrsz. területébe beolvasd, ennek megfelelően a 2604.hrsz. területe 569 m2 lett.					
2. bejegyző határozat, érzékelési idő: 32196/2014.03.13 Vezetékjog A területkimerítés szerinti 4 m2 nagyságú területre, Siófok KHF hálózat IV. szakasz elhelyezését biztosító vezetékjog jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÖS NŐKÖZÖS RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10712614 cím : 7626 PÉCS Bóza tér 8/a					
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

Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatala
Siófok 8600 Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat

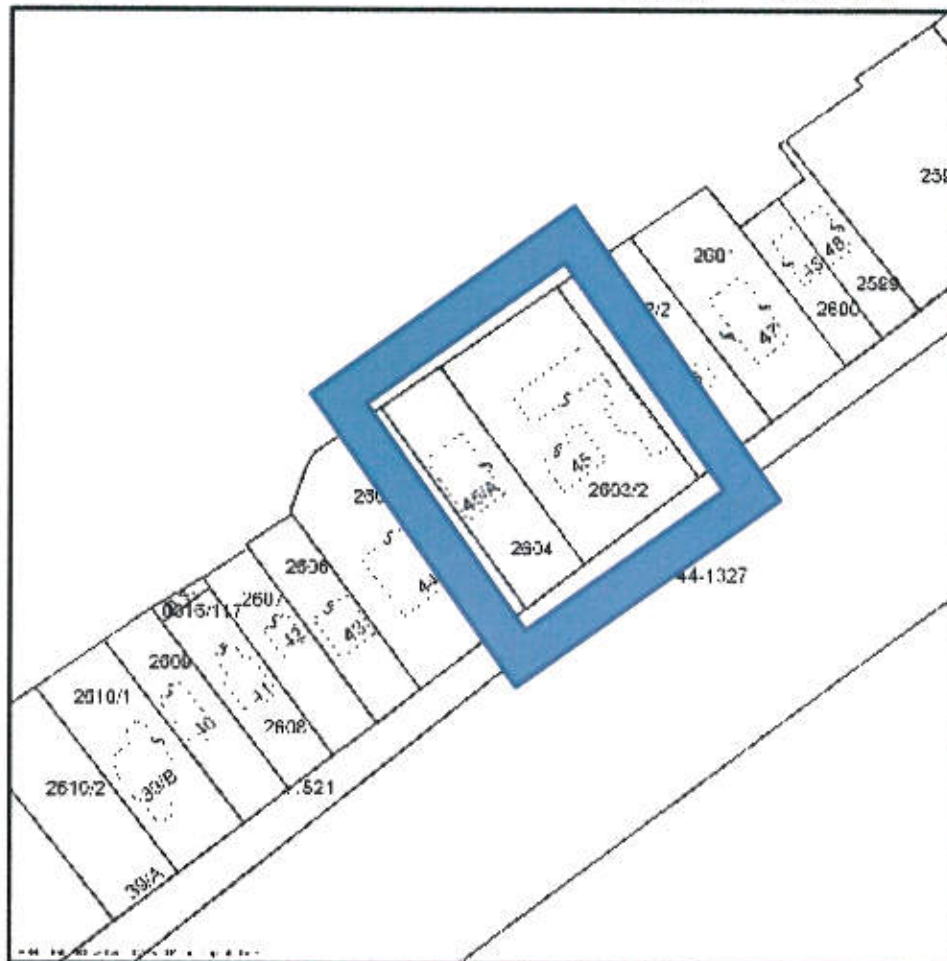
2014.05.08 09:02:18

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 2604

Megrendelés szám: 7/719/2014

Méretarány: 1 : 1000

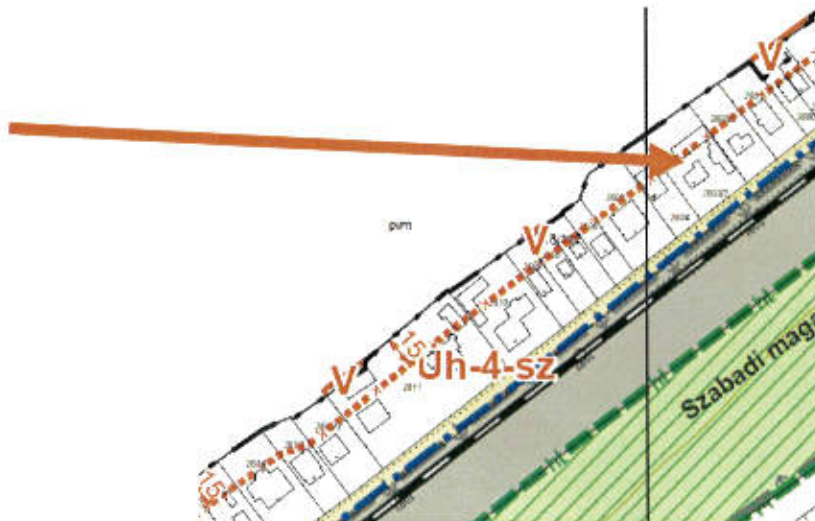
Térrajzi szám: 15726910002014



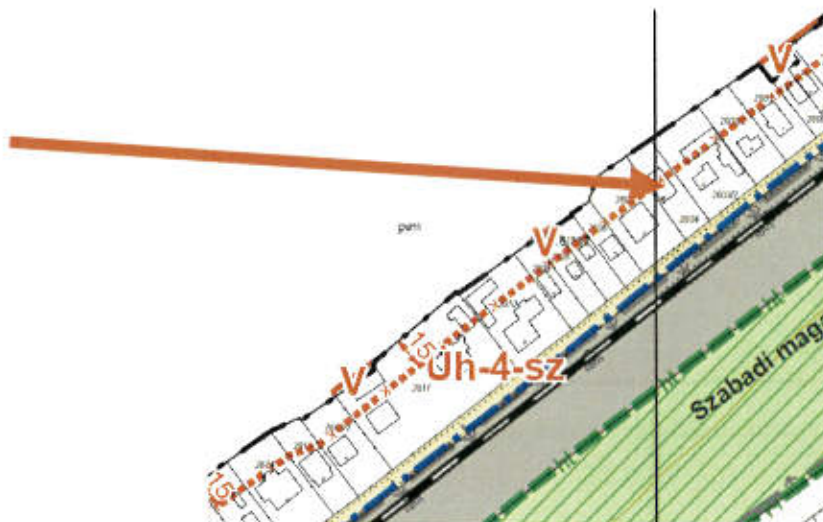
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Övezeti besorolás: 2603/2 hrsz.



2604 hrsz.



Üdülőházas üdülőterület

(1) A hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhetők:

a/ üdülőépületek (de

aa/ egy telken legfeljebb három üdülőegységgel a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben; és

ab/ egy telken legfeljebb két üdülőegységgel a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett, valamint az újonnan kialakítandó tömbökben),

b/ parkolók és garázsok a terület igényei szerint, valamint legfeljebb 3,5t saját tömegű tehergépjárművek számára,

c/ lakó és szállásépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben; és egy telken legfeljebb két lakással)

d/ az üdülő-vagy lakóépületek használatához szükséges kiegészítő építmények,

e/ az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények, valamint kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és sportépítmények.

(2) A hétfévi házas üdülőterületen egy önálló rendeltetési egységre 200 m² telekhányadnak kell jutni.

(3) —

(4) A hétfévi házas üdülőterületen legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető, amely lehet tömör is. A főutak és a vasutak melletti telkek homlokvonalán és oldalhatárain azonban építhető legfeljebb 2,5 m magas tömör zaj gátló kerítés is. Az építési telkek közötti kerítés magasságát eltérő szintmagasságú telkeknél a magasabb telek magassági méretétől lehet figyelembe venni.

**A beépítésre szánt területek építési övezetei,
a betartandó telekalakítási és beépítési határ számokkal:**

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szántterület mutató [m ² /m ²]	A beépíttség megengedett legnagyobb / a földfelszínhez képest legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az egyenlően kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélynége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Üh-1	0,7	25 / 50	6,0	14 / 20 / 400	—	8 / 20 / 200
Üh-2	0,7	25 / 50	5,0	14 / 20 / 400	13 / 20 / 300	—
Üh-3	0,7	20 / 60	6,0	14 / 20 / 400	—	—
Üh-4	0,7	20 / 60	4,5	14 / 20 / 400	—	—

valamint az egységekénti fülgyes telekhányadot

Számítások

A 2603/2 HRSZ.-Ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	134 300 000	50%	67 150 000
Hozam			-
Nettó pótlási	136 900 000	50%	68 450 000
Kerekített forgalmi érték:		100%	135 600 000

A 2603/2 HRSZ.-Ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Siófok Baross G. u. 45.	Siófok Aranypart	Siófok Aranypart	Siófok, Baross G. u. 33.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		134 900 000	54 900 000	137 800 000
Kínálattal korrigált ár (Ft)		121 410 000	49 410 000	124 020 000
Épület/helyiség alapterület (m ²)	285	240	130	134
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		505 875	380 077	925 522
Egyéb	telek területe 1110 m ²	telek mérete 1665 m ²	telek mérete 440 m ²	telek mérete 923 m ²
Elhelyezkedés	közvetlen vízparti	vízparttól 100 m	vízparttól 50 m	azonos
		15%	10%	0%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	azonos
		0%	0%	0%
Méret (m ²)	285	kisebb	kisebb	kisebb
		-5%	-10%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	felújított
		-20%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen, udvaron	udvaron	hasonló	udvaron
		-5%	0%	-5%
Használat	nyári használattal	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telek miatt korrekció		nagyobb	kisebb	kisebb
		-5%	15%	5%
Közterületi kapcsolat	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%
Egyéb	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-5%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	471 213	404 700	361 073	647 866
Korrigált ár (Ft)	134 295 681	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)		134 300 000		

A 26053/2 HRSZ.-Ű INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Siófok Baross G. u. 45.	Siófok	Siófok Ezüstpart	Balabrnvilágos
Értékmódosító tényezők	Vizgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		140 950 000	320 000 000	100 300 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		126 855 000	288 000 000	90 270 000
Telek terület(m ²)	1110	1160	4600	1254
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		109 358	62 609	71 986
Egyéb				
Elhelyezkedés	közvetlen vízparti	azonos	vízparti sétánynál	vízparti sétány
		0%	10%	10%
Közlekedés	megfelelő	azonos	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Méret (m ²)	1110	hasonló	nagyobb	hasonló
		0%	20%	0%
Parkolási lehetőség	udvaron, közterületen	hasonló	udvaron	hasonló
		0%	-5%	0%
Övezeti besorolás	üdülőházas	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
beépíthetőség	beépített	-5%	-5%	-5%
Panoráma	vízparti	azonos	vízparti sétánynál	vízparti sétánynál
		0%	5%	5%
Közterületi kapcsolat	megfelelő	azonos	azonos	azonos
		0%	0%	0%
Egyéb	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
		0%	0%	0%
Korrektció a vizgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	25%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	87 112	103 890	78 261	79 185
Korrigált ár (Ft)	96 694 320	fajlagos nm ár x telek terület		
A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)		96 700 000		

2. Az ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

Épület	beépített terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
Épület	285	250 700	71 449 500	75%	75%	100%	40 190 344
Összesen							40 190 344
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							96 700 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							136 900 000

A 2604 HRSZ.-Ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	74 500 000	50%	37 250 000
Hozam			-
Nettó pótlási	80 700 000	50%	40 350 000
Kerekített forgalmi érték:		100%	77 600 000

A 2604 HRSZ.-Ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Siófok Baross G. u. 45/a.	Siófok Aranypart	Siófok Aranypart	Siófok, Baross G. u. 33.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		134 900 000	54 900 000	137 800 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		121 410 000	49 410 000	124 020 000
Épülethelyiség alapterület(m ²)	230	240	130	134
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		505 875	380 077	925 522
Egyéb	telek területe 577 m ²	telek mérete 1665 m ²	telek mérete 440 m ²	telek mérete 923 m ²
Elhelyezkedés	közvetlen vízparti	vízparttól 100 m	vízparttól 50 m	azonos
		15%	15%	0%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	azonos
		0%	0%	0%
Méret(m ²)	230	kisebb	kisebb	kisebb
		-5%	-10%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	felújított
		-20%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen	udvaron	hasonló	udvaron
		-10%	0%	-10%
Használat	nyári használattal	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telek miatti korrekció		nagyobb	kisebb	nagyobb
		-20%	5%	-15%
Közterületi kapcsolat	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%
Egyéb	szomszédos ingatlanon	összközműves	összközműves	összközműves
		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-45%	-15%	-60%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	323 835	278 231	323 065	370 209
Korrigált ár (Ft)	74 482 095	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	74 500 000			

A 26053/2 HRSZ.-Ú INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Siófok Baross G. u. 45/a.	Siófbk	Siófok Ezüstpart	Balabrnvilágos
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		140 950 000	320 000 000	100 300 000
Kínálati korigált ár(Ft)		126 855 000	288 000 000	90 270 000
Telek terület(m ²)	577	1160	4600	1254
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		109 358	62 609	71 986
Egyéb				
Elhelyezkedés	közvetlen vízparti	azonos	vízparti sétánynál	vízparti sétány
		0%	10%	10%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Méret (m ²)	577	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		10%	15%	10%
Parkolási lehetőség	közterületen	udvaron, közterületen	udvaron	udvaron, közterületen
		-5%	-10%	-5%
Övezeti besorolás	üdülőházas	fejleszhető terület	fejleszhető terület	fejleszhető terület
beépíthetőség	beépített	-5%	-5%	-5%
Panoráma	vízparti	azonos	vízparti sétánynál	vízparti sétánynál
		0%	5%	5%
Közterületi kapcsolat	megfelelő	azonos	azonos	azonos
		0%	0%	0%
Egyéb	szomszédos ingatlanon	összközműves	összközműves	összközműves
		-10%	-10%	-10%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	5%	5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	79 915	98 422	65 739	75 585
Korrigált ár (Ft)	46 110 955	fajlagos nm ár x telek terület		
A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)	46 100 000			

2. Az ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

Épület	beépített terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
Épület	230	250 700	57 661 000	80%	75%	100%	34 596 600
Összesen							34 596 600
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							46 100 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							80 700 000

Képek



konyha+étkező



főépület



melléképület



A2603/2 hrsz.-ú ingatlanon található épületek homlokzati kialakításai





főépületben lévő helyiségek kialakítása





melléképület helyiségeinek kialakítása





konyha + étkező

A2604 hrsz.-ú ingatlanon található épület homlokzati kialakítása



üdülő épület belső tereinek kialakítása







Ingatlanok környezete





NYILATKOZAT

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

Siófok Baross Gábor utca 45. és 45/a. szám alatti, 2603/2 és 2604 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat és Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft 1/1 tulajdonában lévő, kivett üdülőépületek megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. április 07.- én érvényes árszinten:

- A 2603/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték,
kerekítve:

134 900 000 Ft + áfa
(telekre vetített fajlagos érték 12 500 Ft/m² + áfa)
azaz: százharmincnégymillió-kilencszázezer forint + áfa

- A 2604 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték,
kerekítve:

75 150 000 Ft + áfa
(130 240 Ft/m² + áfa)
azaz: hetvenötmillió-százötvenezer forint + áfa

összegben.

A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Budapest, 2016. április 07.

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

