

Az értékelés azonosítója: B/15/Ú/130

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

a Budapest XI. kerület Herend utca alatti,
43200/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és építményrész megnevezésű
ingatlan földterületéről.

2015. április 20.

2 példányt a hivatalom.

2015.04.28.

2/1/1

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a **Budapest XI. Herend utca alatti, 43200/1 hrsz-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és építményrész megnevezésű ingatlan földterületének értékelése.

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. április 20-i** érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze:

Értékelési bizonyítvány tartalmazza: a megbízó és az értékelő nevét, az értékelés fordulónapját, célját, esedékességét, a helyszíni szemle időpontját, az alkalmazott módszereket, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonértékelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leirással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. április 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelési Központ

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seőter Ágnes
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	5
1.1 Megbízás	5
1.2 Az ingatlan adatai	5
1.3 Az értékelés megállapítása, eredménye:	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
2.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2.3 Rejtett hibák, körülmények.....	6
2.4 Korlátozások	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
3.3 A földterület jellemzői.....	8
3.4 SWOT analízis.....	8
4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	9
4.1 Piaci forgalmi érték	9
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	9
4.3 Nem piaci érték.....	9
4.4 Méltányos érték.....	9
4.5 Speciális érték.....	10
4.6 Befektetési érték	10
4.7 Hitelbiztosítéki érték.....	10
4.8 Biztosítási érték.....	10
4.9 Értékcsökkenet pótlási költség.....	10
4.10 Felszámolási érték	10
4.11 Előszereteti érték	10
4.12 Könyv szerinti érték.....	10
4.13 Használati érték	11
4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	11
4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	11

4.16	Feltételezett forgalmi érték.....	11
4.17	Kiválasztott érték.....	11
5.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	11
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	12
5.3	Nettóptólási költségszámítás	12
6.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	14
6.1	Piaci összehasonlító módszer.....	14
6.2	Hozam alapú módszer	14
6.3	Végső érték kialakítása	15
7.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
7.1	Felhasználás.....	16
7.2	Jogi körülmények.....	16
7.3	Kompetencia.....	16
7.4	Megbízástól való függés	16
7.5	Szakmai szabályozások, szttenderdek	16
7.6	Felhasznált adatok.....	16
7.7	Felelősség kizárása	17
7.8	Rejtett hibák.....	17
7.9	Értékelői függetlenség, objektivitás	17
7.10	Érvényesség	17
	MELLÉKLETEK.....	18
	Tulajdoni lap.....	19
	Térképmásolat	20
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	21
	Számítások	24
	Képek.....	27
	NYILATKOZAT.....	29

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. április 20.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan földterület forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan helyzetének rendezése érdekében (a 43199 hrsz.-ú ingatlan gazdasági épületeinek egy része ezen a területen áll, idegen ráépítésként).
Helyszíni szemle időpontja:	2015. április 18.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és építményrész			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	A Budapest, XI, ker. Sáfrány utca 38. szám alatti 43199 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzákerített földterület, melyen a 43199 hrsz.-ú ingatlan gazdasági épületének és garázsának egy része áll. Az épületek átnyúlnak a Herend utcai közterületre is és ez a földterület is a 43199 hrsz.-hoz van hozzákerítve. A garázs épület nincs feltüntetve a térképmásolaton.			
Az ingatlan címe:	Budapest XI. Herend utca			
Az ingatlan helyrajzi száma:	43200/1			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L5	TSZT szerinti:	Lk-2
	KSZT szerinti:	L5-XI	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 49 m ²	Értékelt: 49 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m ²	Értékelt: 0 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület			

1.3 Az értékelés megállapítása, eredménye:

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve:	700.000,- Ft azaz: Hétszázezer forint
--	--

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körmek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2015. április 20.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelési Központ
Zárkörben Működő Részvénytársaság
2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Seőtér Ágnes
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan helyzetének rendezése érdekében.

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2015. április 18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.4 Korlátozások

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



Az ingatlan **Budapest XI. kerületében** található. A XI. kerület, vagy más néven **Újbuda**, a főváros délnyugati határán helyezkedik el, a budai oldalon. A XI. kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-



es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút. Újbuda vasúti értelemben is kapuszerepet tölt be, a kerületben van a Kelenföldi pályaudvar, mely a főváros negyedik legforgalmasabb vasútállomása. A helybeli közúti tömegközlekedés BKV buszokkal, villamosokkal és a 4-es metróval megoldott.

Újbuda városrészei:

Albertfalva, Dobogó, Gazdagrét, Gellérthegy (déli része), Hosszúrét, Infopark, Kamaraerdő, Kelenföld, Kelenvölgy, Kőerberek, Lágymányos, Madárhegy, Nádorkert, Őrmező, Őrsöd, Péterhegy, Pösingermajor, Sasad, Sashegy (déli része), Szentimreváros, Spanyolrét.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség



Az értékelt ingatlan a kerület déli részén, **Albertfalván** található, a Tétényi út folytatásában, a Sátrány utca és Herend utca sarkánál. A vasútvonaltól és a Fehérvári úttól azonos távolságban van, a vasút zaja már nem zavaró. Környezete hasonló családi házas, illetve a Herend utca túloldalán panel épületek állnak. Közelen van egy nagy játszótér és egy piac, tágabb környezetében óvoda és általános iskola található.

Megközelítése autóval aszfaltozott úton, illetve tömegközlekedéssel a 7-es autóbusszal lehetséges. Buszmegálló az ingatlan előtt van a Sáfrány utcában. Vonattal is megközelíthető az Albertfalva vasútállomáson keresztül. Parkolás ingyenes az ingatlan előtti közterületen.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI. Herend utca 7. lenne (nincs házszám)
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XI. Herend utca
Helyrajzi száma:	43200/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett udvar és építményrész
Funkció a valóságban:	A Budapest, XI, ker. Sáfrány utca 38. szám alatti 43199 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzákerített földterület, melyen a 43199 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozó gazdasági épületek (volt műhely és garázs) egy része áll.
Telek alapterülete:	Teljes: 49 m ² , Értékelt: 49 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m ² , Értékelt: 0 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nem tartalmaz bejegyzést

3.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: L5 TSZT: Lk-2 KSZT: L5-XI KÉSZ: még nem készült el
---------------------	--

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Föv. 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.



Beépítettség:	gazdasági épület egy része és a garázs épület áll a telken, melyek a 43199 hrsz.-ú ingatlanhoz tartoznak (idegen ráépítés)
Telek alakja:	háromszög, melynek alapja: 11,78 m, magassága: 8,32 m
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	örökzöldek, a telek többi része épületekkel beépített és viacolor, ill. beton burkolattal ellátott
Kerítés:	utcafronton beton lábazon álló fém tartószerkezetű fakerítés és a gazdasági épületek határolják, de nem az értékelt 43200/1 hrsz. telekhatárán, hanem közterületen (Herend utca). A telek erre merőleges határa a garázsépület keleti homlokzata, a háromszög harmadik oldala nincs kerítve.

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> jó elhelyezkedés és megközelíthetőség 	<ul style="list-style-type: none"> nagyon kis alapterület (49 m²), önállóan nem beépíthető
<ul style="list-style-type: none"> utcafronti (Herend utca) terület 	<ul style="list-style-type: none"> csak kötött vevős értékesítés lehetséges
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> jogi helyzet rendezése 	<ul style="list-style-type: none"> idegen ráépítés, az épületek átnyúlnak a közterületre is (43200/3 hrsz.-ú Herend utca)

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.

4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

4.1 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.

4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

4.2.1. Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

4.2.3. Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

4.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges

tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

4.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

4.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

4.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

4.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

4.9 Értékcsökkentéi pótlási költség

Az értékcsökkentéi pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

4.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

4.11 Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

4.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

4.13 *Használati érték*

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

4.14 *Legjobb hasznosítás szerinti érték*

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

4.15 *Egyéb (használati jog értékének meghatározása)*

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

4.16 *Feltételezett forgalmi érték*

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

4.17 *Kiválasztott érték*

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS 2012.) 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 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 *Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti 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-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmodosító 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 ingatlanrésenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális 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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a

tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

6.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, a parkolási lehetőség, a telek közterületi kapcsolata, panoráma, egyéb tényezőként az első összehasonlító adatnál a bontási költségeket is figyelembe vettük. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest mérete miatt önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Használat” sorában (-20%), az ingatlan kötött vevős értékesítése miatt is negatív korrekciót alkalmaztunk (-25%), valamint a jogi rendezetlenség miatt is negatív korrekciót (-10%) alkalmaztunk, ugyanis az értékelt telken lévő gazdasági épületek (volt műhely és garázs) egy része átnyúlik a 43200/3 hrsz.-ú közterületre is és a gazdasági épületek utcafrontjával azonos síkban álló Herend utcai kerítés is közterületen van a ld. térképmásolat. Ez azt jelenti, hogy az értékelt 49 m²-es telek 43199 hrsz.-hoz történő csatolása csak részben fogja megoldani a jogilag rendezetlen állapotot.

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

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 49 m² tekintetében *kerekítve, bruttó 700.000,- Ft* forgalmi értéket jelent.

6.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói

szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A 49 m² telekterületet felépítmények nélküli területként vettük figyelembe.
- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a méret, a parkolási lehetőség, közművek, valamint a speciális jellemzőkből adódóan a láthatóság, reklámozhatóság. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ± 0 -15%-os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítményes módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítményes módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 2015. április 17: **1,8**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 49 m² tekintetében 5.000,- Ft/hó,
- a *hozamráta* 6,100 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 49 m² tekintetében *bruttó* 760.000,- Ft.
-

6.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest XI. Herend utca 43200/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és építményrész megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozam alapú módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét, az eltérés kevesebb, mint 10%. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke,
kerekítve:**

**700.000,- Ft
azaz: Hétszázezer forint**

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

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

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

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

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

7.2 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.

7.3 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 bejegyzettek 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.

7.4 Megbízástól való függés

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

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

7.5 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.

7.6 Felhasznált adatok

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

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

7.7 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.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 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.

7.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2015. április 20.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Részvénytársaság
Zrt. körében Működő Közvetítői Iroda
2.



Seötér Ágnes
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatész utca 1519/Bp. Pf:1435

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 9000004/165002/2015

2015.04.20.

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 1. 53

Polterterület: 43200/1 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Herend utca "Földművelésügyi alatti"

TERÜLET

Földterület területi változás előtt:	49 m ²	terület határozat: 2011/2006
Földterület területi változás előtt:	49 m ²	terület határozat: 1991/1/2006/06/05/21
1. Az ingatlan adatai:		
- elterjedt adatai:		terület - kat. t. jöv. alóttalaj
- művelési ág/kivett megnevezés:	- min. m ²	- áll. m ² / kat. jöv. ha m ² / k. Fall

- Kivett adatai az építmenyesítés

TERÜLET

✓ tulajdoni hányad: 1/1	terület határozat: 2006/4/1/2000/00/06/21
bejegyző határozat: érkezési idő: 1977/1974/1974 10.23	terület határozat: 2006/4/1/2000/00/06/21

jogcím: kivásztatás
 jogállás: tulajdonos
 név: NAGYAR ALLAH
 cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

✓ hányad: 1/1	terület határozat: 2006/4/1/2000/00/06/21
bejegyző határozat: érkezési idő: 2017/1992/	terület határozat: 2006/4/1/2000/00/06/21

jogcím: -
 jogállás: kezelő
 név: PÓVÁROSI FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL
 cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

4. tulajdoni hányad: 1/1	bejegyző határozat: érkezési idő: 2006/4/1/2000/00/06/21
jogcím: 1999. évi LXXV. tv. 107. §	
jogállás: tulajdonos	
név: BUDAPEST PÓVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11	

TERÜLET

NEM TARTALMAZ MÉRLEKESZET

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

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat

2015.04.20.09:54.12

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 43200/1

Megrendelés szám: 9000/4134/2015.

Meretarány: 1 : 1000



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

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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

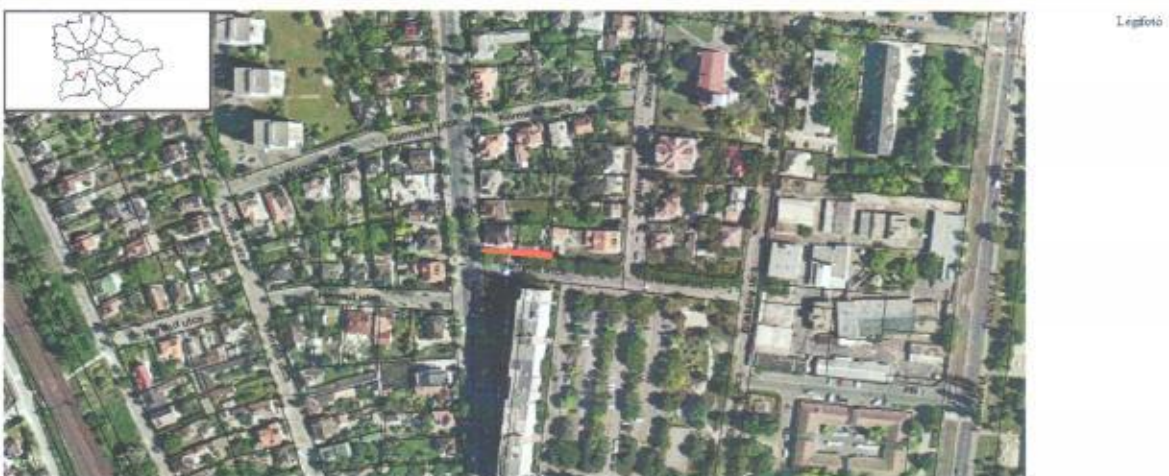
FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,256 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

A *kisvárosias lakóterületek* sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a településszerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

25. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 4,5 ²⁵	2,5 – 4,0	0,5	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25-3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-Z	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	1,5
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

²⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁷ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁸ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³² ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	700 000	100%	700 000
Hozam	760 000	0%	-
Kerekített forgalmi érték:		100%	700 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp., XI. Herend u. 43200/1 hrsz.	Bp., XI. Hunyadi Mátyás u.	Bp., XI. Hunyadi Mátyás u.	Bp., XI. Bácsalmás u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		24 900 000	34 400 000	25 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		21 165 000	29 240 000	21 250 000
Telek alapterület(m ²)	49	668	810	580
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		31 684	36 099	36 638
Egyéb		L5 övezetű nyeles telek, bontandó házzal	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	kedvezőbb
Közlekedés		0%	0%	-10%
Közterületi kapcsolat		hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
		0%	0%	5%
		50 méter hosszú nyél	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%
Közművek	összközmű az utcában	víz-, villany a telken, csat. utcában	összközmű	víz-, villany a telken, gáz, csat. utcában
		-5%	-10%	-5%
Parkolási lehetőség	telken és közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Használat	mérete miatt önállóan nem beépíthető	beépíthető lakóövezeti telek	beépíthető lakóövezeti telek	beépíthető lakóövezeti telek
		-20%	-20%	-20%
Kötött vevős értékesítés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-25%	-25%	-25%
Jogi rendezetlenség*		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-10%	-10%	-10%
Egyéb		bontási kts.		
		5%		
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-45%	-65%	-65%
Korrigált fajlagos nm ár	14 295	17 426	12 635	12 823
Korrigált ár (Ft)	700 441	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	700 000			

* Az értékelt telken lévő gazdasági épületek (volt műhely és garázs) egy része átnyúlik a 43200/3 hrsz.-ú közterületre is, valamint a gazdasági épületek utcafrontjával azonos síkban álló Herend utcai kerítés is közterületen van a ld. térképmásolat. Ez azt jelenti, hogy az értékelt 49 m²-es telek 43199 hrsz.-hoz történő csatolása csak részben oldja meg a jogilag rendezetlen állapotot.

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, XI. ker. Herend u. 43200/1 hrsz.	Budapest, XI. ker. Kőérberki út	Budapest, XI. ker. Mikes Kelemen u.	Budapest, XI. ker. Kamaraerdei út 12.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		200 000	180 000	240 000
Kínálattal korrigált díj		180 000	162 000	216 000
Alapterület (m ²)	49	3033	1800	2000
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		59	90	108
Egyéb		Kőérberki út - Egér út - M7 által körbezárt területen	Őrmező	New Garden kertészet mögött
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőbb	kedvezőbb
Közlekedés		kedvezőtlenebb	kedvezőbb	kedvezőbb
Méret (m ²)	49	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Parkolási lehetőség	utcán, közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Közművek	összközmű utcán	víz, vill. a telken	hasonló	víz, vill. a telken
Egyéb	láthatóság, reklámozhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
Összes korrekció		30%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	87	77	86	97
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	4 244			
Az ingatlan bérleti díja	4 200	Ft/hó	50 400	Ft/év

2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.04.20	1,800%
tranzakciós költségek	2015.04.20	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	telek	0,800%
regionális kockázat	XI. kerület	0,500%
Hozam ráta	2015.04.20	6,100%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	50 400	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,100%	
Tőkésített forgalmi érték:	760 131	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	760 000	, - Ft

Képek



Utcakép – Sáfrány utca

Sáfrány utca – Herend utca sarok,
az értékelte háromszög alakú földterület csúcsa

Herend utca



Telken lévő idegen ráépítések (volt műhely és garázs)



Herend utcai oldalkert



Herend utcai oldalkert térburkolata



Herend utcai oldalkert



Gazdasági épületek közötti térbeton



cca. 12 méteres utcafronti kerítés a Herend utcában (43200/3 hrsz.-ú közterületen)

NYILATKOZAT

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

Budapest XI. Herend utca alatti, 43200/1 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és építményrész megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seőtér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. 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 2015. április 20.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

700.000,- Ft
azaz: Hétszázezer forint

összegben.

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

Budapest, 2015. április 20.

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



NYILATKOZAT

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

Budapest XI. Herend utca alatti, 43200/1 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és építményrész megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seotér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. 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 értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. április 20.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

700.000,- Ft
azaz: Hétszázezer forint

összegben.

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

Budapest, 2015. április 20.



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