

INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest hrsz: 26276/10 XIII. kerület Üteg utca 37. szám alatt lévő
ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásáról**



Készült: 3 példányban

Budapest
2013. február

ÉRTÉKELŐ LAP

Megbízás:
Megbízó:

Budapest Főváros Önkormányzat Vagyongazdálkodási Főosztály
1059 Budapest, Városház u. 9-11.

Az értékelést végző társaság neve:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1013. Budapest, Attila út 13/a.

Az értékelés fordulónapja:

2013. február 18.

Érvényesség ideje:

hat hónap

Az értékelés célja:

Budapest XIII. kerület Üteg utca 37. hrsz: 26276/10 szám alatti, kivett üzlet és egyéb épület megnevezésű ingatlanból 1043 m² alapterületű ingatlanrész, — mely csatolásra kerül a 26276/4 hrsz. ingatlanhoz — forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan adatai:

Cím:

Bp., XIII. kerület, Üteg utca 37.

Hrsz:

26276/10

Megnevezés:

tulajdoni lapon kivett üzlet, egyéb épület

Terület:

10 130 m² ebből értékelt 1043 m²

Keretövezet:

VK

Az ingatlanrész forgalmi értékének két módszerrel történő megközelítésével számított értékét:

32.129.000,- Ft

azaz: harminckettőmillió-százhuszonkilencezer forint,

összegre becsüljük, mely érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Az érték, mely szakértői véleményünket tartalmazza, kiindulásul szolgálhat az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.


A becslés érvényessége hat hónap, ezen időn túl a dokumentációt aktualizálni kell.

A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon alapul.

Budapest, 2013. február 18.


Blahó Edit
Ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Fábian Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
(02011)

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal:
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	2.
1. ELŐZMÉNYEK	
1.1. A megbízás tárgya, célja	4.
1.2. Előzmények	4. 5.
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	
2.1. Budapest XIII. kerülete, története, elhelyezkedése, közlekedése	5.
2.2. Jogi helyzet	5.
2.3. Fekvés, elhelyezkedés, megközelítés, infrastrukturális ellátottság, Közműhelyzet	6.
2.3.1. Tárgyi Ingatlan ismertetése	7.
2.4. Terület övezeti besorolása	7. 9.
3. ÉRTÉKELÉS	
3.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések	14.
3.2. Az értékelés köre és szempontjai	14.
3.3. Az értékelés módszere	15.
3.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer	16.
3.3.2. Költség alapú, nettó pótlási érték meghatározó módszer	16.
3.3.3. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével	17. 17.
4. KONKRÉT ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS	
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	18.
4.2. Forgalmi érték meghatározása maradvány érték számítás módszerrel	18. 21.
5. ÖSSZEFOGLALÁS	23.
MELLÉKLETEK	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonát képező, Budapest XIII. kerület Üteg utca 37. szám alatti ingatlan, tulajdoni lapon kivett üzlet egyéb épület megnevezésű 10.130 m² alapterületű ingatlanból 1043 m² alapterületű ingatlanrész forgalmi értékének vagyonértékelés keretében történő meghatározása Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály megrendelése alapján.

Az értékelés a megrendelés alábbi meghatározása értelmében készült:

Az értékelés célja a Földhivatal által már engedélyezett telekalakítás és annak várható bejegyzését követően — átmenetileg — kialakuló Főváros Önkormányzata és Lidl Magyarország Bt. osztatlan közös tulajdonába kerülő, majd ezt követően értékesítendő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása. Az ingatlanrész értékét a telekmegosztást követő időre eső helyzet körülményeit figyelembe véve szükséges meghatározni.

A megrendelés a 2011 évben Pátria Consult Kft által elkészített értékbecslés, és a 2012 évben társaságunk által elkészített felülvizsgálat aktualizálására vonatkozott, de tekintettel az elteft időszakra, továbbá az ez idő alatt lefolytatott megbeszélésekre és egyeztetésekre, célszerűnek láttuk egy új értékelés elkészítését, mely a lehetséges összes felmerült információ figyelembevételével készül.

A szakértői vélemény elkészítéséhez Társaságunk lekérte a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből 2012. 10. 11-én lekért tulajdoni lap Munkapéldány másolatát, a megrendelés mellékleteként megkapta a térképmásolatot, illetve az Internet telepulestervezes.hu honlapról letöltésre került a Fővárosi Szabályozási Keretterv Kivonat, továbbá a XIII. kerület Önkormányzat Képviselő Testületének 20/2009.(IX.11.) sz. rendelete, a vonatkozó szabályozási terv és építési szabályzata.

Az ingatlanok értékalkotó adottságainak szemrevételezése céljából 2013. február 08-án helyszíni szemlét tartottunk.

Szakvéleményünket a rendelkezésünkre álló dokumentáció, és a szemrevételezéssel tapasztaltak összevetésével készítettük el.

A helyszíni szemlén megvizsgáltuk az ingatlanrész természetbeni adottságait, környezetét, a felépítmények műszaki, funkcionális jellemzőit, megközelítési lehetőségét, környezetéhez való kapcsolatát és egyéb értékalkotó jellemzőit. Az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk, melyek jelen szakvéleményünk mellékletét képezik.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. A XIII. kerület története

XIII. kerület kiépülése a magyar ipar és Budapest gyors fejlődésével esett egybe.

Az elmúlt két évtizedben gyökeres átalakuláson ment keresztül Angyalföld, Újlipótváros és Vizafogó városrészek együttese. Vállalkozások, intézmények egyaránt szívesen költöznek ma már nemcsak a Váci úti irodafolyosó példaértékű fejlődést produkáló területére, hanem más kerületi helyszínekre is.

A XIII. kerület a főváros fejlődésének egyik motorja, s a lakásépítkezések terén is élen áll. A főváros negyedik legnépesebb kerülete, amelyet a kerületen belül továbbköltözők és a máshonnan érkezők egyaránt szívesen választanak lakóhelyül.

A XIII. kerület teljes egészében a pesti homoksíkságon terül el, felszínét a Duna tevékenysége alakította ki, a föld mélye bővizű hőforrásokat rejt.

Az elmúlt évtizedben a kerület gyökeresen átalakult, étellel teli, modern nagyvárosi külsőt és hangulatot öltött magára. A több mint egy évszázadon át meghatározó ipari tevékenység csaknem teljesen megszűnt, helyette intézmények sora költözött ide, kereskedelmi és szolgáltató cégek százai-ezrei tevékenykednek a XIII. kerületben.

Jelentős gazdasági erővel rendelkező, részben multinacionális cégek települtek meg a városrészben, itt működik az ország 200 legnagyobb vállalatának a tizede, amelyek a budapesti GDP-nek nagyjából 10 százalékát teszi ki.

A gazdasági fejlődéssel párhuzamosan nagymértékben cserélődött a lakosság.

A kerület arculatának, épített környezetének megújulása folytatódik, új házak, modern lakóparkok, korszerű irodaházak épülnek.

A kerület idegenforgalmában kiemelkedő jelentőségű az Ybl Miklós tervezte Margitszigeti Nagyszálló, a Hélia Hotel és a Thermál Hotel.

Városrészek: *Újlipótváros, Margitsziget, Vizafogó, Lőportárdűlő, Angyalföld*

Az értékelte ingatlan Angyalföld városrészén található, német változata, az Engelfeld már az 1830-as években kiadott térképeken is megtalálható, eredetileg főleg munkások lakta övezet. A terület fejlődését nagyban segítette az észak-déli metró Váci út alatt futó vonala, mely megkönnyíti a közlekedést és lendületet ad a fejlődésnek ma is. Az elmúlt két évtizedben a hagyományos ipari jelleg visszafejlődött, az utóbbi tíz évben lendületes lakásépítések jellemezték, a Duna-parton pedig luxuslakások sora épült.

2.2. Jogi helyzet ismertetése

A beszerzett Budapest 2. számú Körzeti Földhivatal által 2012. 10. 11-én kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint, az Ingatlan **Budapest XIII. kerület**, belterület, **26276/10 helyrajzi számon** nyilvántartott, kivett üzlet egyéb épület megnevezésű, **10130 m²** alapterületű Ingatlan.

I/1. sorszám alatt:

Az egyéb önálló ingatlan adatai: 10130 (m2)
 Megnevezés: kivett üzlet egyéb épület
 Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06.
 Terheli a Bp. XIII. ker belterület 26276/10/A hrsz-t
 illető földhasználati jog.

II/1. sorszám alatt:

Tulajdoni hányad: 1/1
 Bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06.
 Jogcím: 1990. évi LXV. tv.
 Jogállás: tulajdonos
 Név: Fővárosi Önkormányzat
 Cím: 1052. Budapest, Városház u. 9-11.

III./1 sorszám alatt:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06.
 Jogcím: kialakult a 26276/6 hrsz. megosztásából

III./2 sorszám alatt:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 70398/3/2010/10.09.10
 Jogcím: vezetékJog 491 m² területre
 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 Cím: 1132. Budapest, Váci út 72-74.

III./3 sorszám alatt:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 221981/1/2011/11.06.07
 Jogcím: vezetékJog 458 m² területre
 Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.
 Cím: 1116. Budapest, Kalotaszeg u. 31.

III./5 sorszám alatt:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 97113/2/2012/12.06.29
 Jogcím: vezetékJog 245 m² területre
 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 Cím: 1132. Budapest, Váci út 72-74.

2.3. Fekvés, elhelyezkedés, megközelítés, infrastrukturális ellátottság, közműhelyzet

Az ingatlan Budapest XIII. kerületében, Országbíró lakótelepén található.

A környező épületek lakótelepi beépítési móddal készült lakóépületek, üzlethelyiségek.

Megközelítése:

Autóbusszal, villamossal valamint személygépkocsival, melyekkel parkolni az ingatlan előtt, illetve a környező utcákban lehetséges.

Infrastrukturális ellátottsága:

Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények 200-300 m-en belül elérhetőek.

Környezet:

Az ingatlan közvetlen közelében lakótelepi lakóépületek, iskolák, óvodák, egészségügyi és szolgáltató egységek is megtalálhatók.

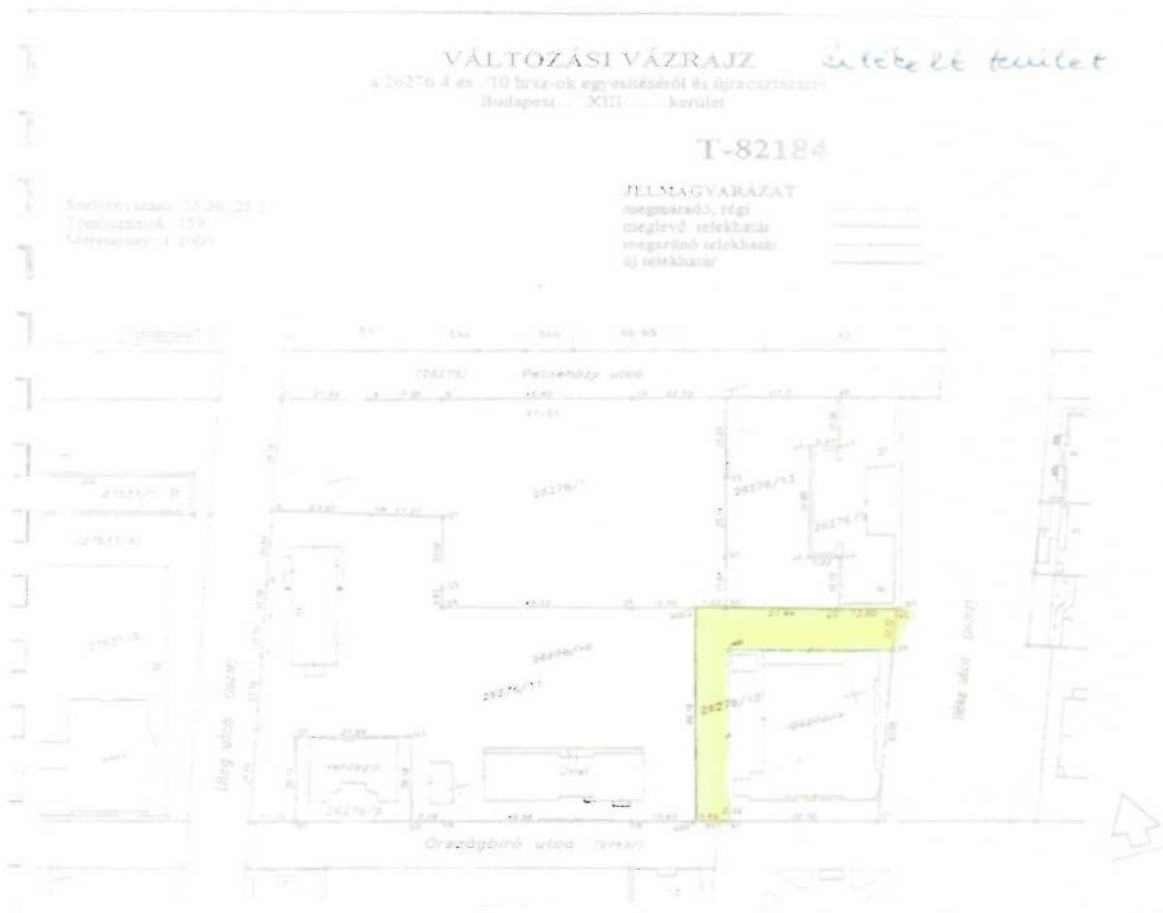
Közművek:

Az összes közmű az utcában megtalálható.

2.3.1. Tárgyi Ingatlan ismertetése

A teljes ingatlan az Üteg utca és Béke utca közötti helyezkedik el, közvetlen környezetében, park valamint lakóépület található. Az ingatlanon több épület, üzletsor, valamint kialakított parkoló, egy részén elkerített kutyafuttató található. Az ingatlanra történő bejutást aszfaltozott út biztosítja, mindkét irányból, mely az ingatlan teljes hosszában végigfut.

Az értékelendő területrészt — mely az alant szereplő helyszínrajzon került sárga színnel pontosan meghatározásra — „L” alakú 1043 m² alapterületű. Egyik szára, melyen gyalogos és gépkocsi forgalom is van, a Béke utat köti össze a közterületként funkcionáló parkolóval, másik szára csak gyalogosforgalmat biztosít az Országbíró utca felé.



A telekrész 90%-ban aszfaltozott terület, fennmaradó része füves. A Béke út felőli, rész biztosítja a gépkocsi forgalom számára a bejutást a szomszédos telken lévő Garzonház lakóinak, a szintén szomszédos telken elhelyezkedő Lidl áruház részére, továbbá közterületként funkcionáló parkolóhoz.

A telekrész a másik irányból csak gyalogosan közelíthető meg, tekintettel arra, hogy a Lidl áruház előtti útszakaszt a kerületi Önkormányzat 2012. évben felújította és csökkentett forgalmú útszakasszá alakította át.

A telekalakítás bejegyzését követően a jelen értékelés tárgyát képező ingatlanrész adásvétel útján kerül a Lidl Magyarország Bt. tulajdonába, de a hatályos kerületi szabályozási terv értelmében továbbra is biztosítani kell a Béke út felőli oldalon a gyalogos átjárást, valamint figyelembe kell vennie a — tulajdoni lapra is bejegyzett — meglévő közművezetéseket és azok védőtávolságát.



2.4 A TERÜLET ÖVEZETI BESOROLÁSA:

20/2009. (IX. 11.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet

Budapest XIII. kerület Béke utca - Országbíró utca - Üteg utca - Petneházy utca által határolt terület szabályozása érdekében a Budapest XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosításáról

A Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 63/A § a) pontjában és a 65/A § (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. § (3) bekezdésében és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet (továbbiakban: KVSZ) módosítására az alábbi rendeletet alkotja (továbbiakban: rendelet):

1. § A KVSZ 65. §-ában szereplő 20. számú táblázat az alábbi sorral egészül ki:

„20. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek					Az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építmény magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-XIII- SZ/2	2000	30	50	1,0	60	35	7,5	12

”.

2. § A KVSZ 66/B §-ában szereplő 21/B számú táblázat az alábbi sorral egészül ki:

„21/B számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek					Az épület			
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építmény magassága		
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
I-XIII- V/SZ1	SZ	1500	30	60	3,0	65	35	16	22

”.

3. § A KVSZ 2. számú mellékletében, az övezeti tervlapon a tömb területe I-XIII-SZ/2, illetve I-XIII-V/SZ1 övezetbe sorolódik át, jelen rendelet 3. számú melléklete szerint.

4. § A rendelet 1. számú melléklete a KVSZ 7a./... számú, illetőleg a 2. számú melléklete a KVSZ 7.b./... számú mellékletét képezi a Béke utca - Országbíró utca - Üteg utca - Petneházy utca által határolt területre vonatkozóan.

5. § (1) A rendelet 2009. október 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

1. számú melléklet

- d) építési hely kizárólag földszinten beépíthető része,
- e) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,
- f) meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal,
- g) meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal földszintre vonatkozóan,
- h) közhasználat céljára átadandó terület helye,
- i) biztosítandó gyalogos kapcsolat iránya,
- j) fa, fasor (megtartandó, telepítendő),
- k) kialakítandó zöldfelület.

II. A szabályozási terv kiegészítő rendelkezései

1. Beépítésre vonatkozó általános előírások

1.1. A területen a szabályozási tervlapon jelölt építési helyeken belül az alábbiak betartásával lehet új épületet elhelyezni:

- a) két szomszédos telek határa mentén legalább a legnagyobb építménymagasság felével megegyező oldalkertet kell biztosítani,
- b) új lakás homlokzatának telepítési távolsága - a közterület felőli homlokzat kivételével - bármilyen másik homlokzattól mérve legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke,
- c) a meglévő, megmaradó közművezetékeken, illetve a védőtávolságukban épület nem helyezhető el.

1.2. A területen új épület elhelyezésénél a megmaradó épületek lakószobáinak napfény általi megvilágítását biztosítani kell.

1.3. Felsőbb épületszintekről látható tetőfelületeket tetőkertként kell kialakítani.

2. Az I-XIII-V/SZ1 övezetre vonatkozó előírások

2.1. A meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonalon az épülethomlokzat legalább 60%-át kell elhelyezni.

2.2. Épület földszintjének közterületre néző részein legalább 50%-ban közforgalmú helyiségeket kell kialakítani.

2.3. Új épület építése esetén a lakásokhoz tartozó parkolókat épületben kell elhelyezni.

2.4. Új építés esetén a telken építhető bruttó szintterületének 100-zal való osztásából adódó egész számú lakásszám alakítható ki.

2.5. Épülethomlokzat és közterület között kerítés nem építhető. Tömbön belül kerítést csak úgy lehet építeni, hogy a maximum 50 cm magas tömör lábazat feletti rész legalább 75%-a áttört legyen, magassága nem haladhatja meg az 1,5 m-t.

2.6. A 26276/9 hrsz-ú telken lévő épület emeletráépítése csak telken belüli parkoló férőhelyszám biztosítása esetén lehetséges.

2.7. Építési helyen kívülre eső épületrészt (erkély stb.) nem szabad létesíteni.

2.8. A Petneházy utcában a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól az építési helyen belüli 15,0 m-en belül 22,0 m lehet az épület legmagasabb pontja, egyéb építési helyeken max. 25,0 m.

2.9. A Petneházy utcában elhelyezhető új épület Petneházy utcai homlokzatát tagoltan kell kialakítani.

2.10. A szabályozási tervlapon jelölt „kialakítandó zöldfelület” határa a telekalakítással összhangban legfeljebb $\pm 8,0$ m eltéréssel határozandó meg.

3. Az I-XIII-SZ/2 övezetre vonatkozó előírások

3.1. Az épület földszintjén az emeleti funkciók megközelítését szolgáló területek kivételével csak közforgalmú funkciók helyezhetők el.

3.2. A telken kerítés nem építhető.

4. A régészeti értékekre vonatkozó előírások

4.1. A teljes terület régészeti érdekű terület. Földmunkával járó beruházás esetén a földmunkák régészeti megfigyelése szükséges.

4.2. A régészeti megfigyelés elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum jogosult.

5. A közhasználat céljára átadandó területekre vonatkozó előírások

5.1. Közhasználat céljára átadandó területen a gyalogos átközlekedés időbeni korlátozás nélkül biztosítandó.

5.2. A közhasználat céljára átadandó területen a terepszinttől mért legalább 5,0 m magas úrszelvényt szabadon kell hagyni, ezen kívül a terület a szabályozási tervlapon jelölteknek megfelelően alul-, illetve felülről építhető.

6. Zöldfelületekre vonatkozó előírások

6.1. Az aktív zöldfelületek legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni.

6.2. Az épületrészek felsőbb szintekről látható tetőfelületének 50%-án legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani.

6.3. A terepszint alatti építmények az épületek kontúrjából túlnyúló födémén tetőkertet kell kialakítani.

6.4. A közhasználatú terület szabad látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.

6.5. A szabályozási tervlapon „kialakítandó zöldfelület”-ként jelölt területre kertépítészeti terv készítenendő.

7. Környezetvédelemmel kapcsolatos előírások

7.1. Építmények elhelyezése során a felszín alatti vizek szabad áramlásáról gondoskodni kell.

7.2. Az építkezések, bontások és tereprendevezések során kikerülő szennyezett talaj esetén a környezetvédelmi hatóság előírása alapján kell eljárni.

7.3. A területen a feltöltések kialakítására csak az arra akkreditált laborban bevizsgált, minősített anyag használható.

7.4. A Béke út menti emeletráépítések esetén a zajérzékeny homlokzatokat passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

8. Közlekedéssel kapcsolatos előírások

8.1. Közutak osztályba sorolása:

Közterület neve	Hálózati szerep
Béke utca	II. rendű főút
Petneházy utca	gyűjtőút
Üteg utca	kiszolgáló út
Országbíró utca Béke utca - szerviz út között	kiszolgáló út
Országbíró utca a szerviz út - Üteg utca között, és az Üteg utcán történő átvezetés	gyalogos út

8.2. Az Országbíró utca gyalogos út szakaszáról gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható.

8.3. A Petneházy utcán garázsbejárat nem létesíthető, amennyiben az adott ingatlan kiszolgáló úthálózati szereppel rendelkező közterülettel is határos.

3. ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározását az European Valuation Standards. (EVS 2003 és 2009) európai értékelési szabványok, alapelvek iránymutatásainak megfelelő értékelési módszer szerint határoztuk meg.

3.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések

Az előzőekben részletesen ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározásához alapelveként a következőket rögzítjük:

- Szakvéleményünkben az értékelendő ingatlant forgalomképes, vagyonelemként értékeltük.
- A leírtakon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatot nem végeztünk, ezek tisztázatlanságából származó következményekért felelősséget nem vállalunk;
- A rendelkezésre bocsátott és általunk az értékeléshez felhasznált adatok, dokumentációk, információk valóságát és helyességét az adatszolgáltató szavatolja.
- Az egységek alapterületének meghatározásánál a Megrendelő által biztosított adatokat vettük figyelembe.
- Feltételezzük, hogy az ingatlan hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől, valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- Műszaki méréseket, diagnosztikai, statikai, és más egyéb vizsgálatokat nem végeztünk, azok nem képezték feladatunkat, elfogadtuk az adatszolgáltatók által adott információkat,
- Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl. rejtett meghibásodások, stb.) az értékelők nem vállalnak felelősséget;
- Az ingatlan értékelése a beszerezhető piaci információkra támaszkodva tapasztalati úton történt, nagyszámú, szerteágazó értékbefolyásoló tényező figyelembevétel alapján, melyek általában a következők:

Értéknövelő tényezők:

- a fővárosban, és ezen belül a kerületben elfoglalt helyük, jelentőségük,
- megközelítési lehetőségük,
- infrastrukturális ellátottságuk,

Értékcsökkentő tényezők:

- ingatlanok állapota

• A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan tulajdonjoga az értékelés időpontjában gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, mely tisztességes, adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik. Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlanok szabadon kerülnek piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az adottságokat és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlanok elegendő ideig ki vannak téve a szabadpiaci hatásoknak,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motivációk vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

• *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 es 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.

• Az értékelés időpontja 2013. február hó 08.

Mivel a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért hat hónapon túl a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

• Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak és csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

3.2. Az értékelés köre és szempontjai

Közgazdasági értelemben az érték a javak hasznának és gyakoriságának egybevetésével alkotott ítélet. Az érték fogalmának ezen értelmezésével az érték tehát nem egyszerűen és egységesen meghatározható fogalom, mert az alapját képező két fő tényező: a haszon és a gyakoriság önmagukban véve is állandóan változók.

Az értékelés ezért mindig csak egy bizonyos adott helyen és időpontban, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti, ezért szükséges, hogy feltüntessük mindazon elgondolásokat és elveket, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgálnak. Az értékelés későbbiekben ismertetett eredménye a lefolytatott helyszíni szemléken, az átadott iratanyag adatain, valamint a rendelkezésre álló adatok összehasonlító elemzésén alapul.

3.3. Az értékelés módszere

Az értékebecslői gyakorlatban a forgalmi érték megállapítására az értékebecslők jellemzően az alábbi módszereket alkalmazzák:

- Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer,
- Költségen alapuló módszer,
- Hozamszámításon alapuló módszer.

3.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer

A piaci összehasonlító módszer lényege, hogy az adott körzetben, az ingatlanpiacon közelmúltban megjelenő értékesített, vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereit, az értékelést végző szakértő összehasonlítja, az értékelendő ingatlan adottságaival, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Ennek vizsgálatául részben társaságunk adatbankját, részben a betekintésre átadott szakvéleményekben feltüntetett adatokat, részben a szaklapokban feltüntetett hasonló ingatlanok adatait vettük kiindulási alapként.

Minél közvetlenebb az összehasonlításra vonatkozó ingatlan adottsága, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlításra rendszerint a következő szempontok szolgálnak:

- a realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság,
- közművesítettség, közműhelyzet,
- az ingatlan mérete, alakja,
- a felépítmények, építmények általános (fizikai, eszmei) állapota,
- fejlesztési lehetősége, stb.
-

A módszer főbb lépései:

- alaphalmaz kiválasztása,
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmódosító tényezők elemzése,
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

3.3.2. Költség alapú, nettópótlási érték meghatározó módszer

Ennél a módszernél az értékelők az illető épület (rész) megépítésének jelenlegi költségeiből indulnak ki. Ezt a fajlagos értéket szorozzák meg az értékelendő épület (rész) alapterületével, majd ezt az értéket csökkentik a helyszíni szemle alkalmával észrevételezett és meghatározott épületre jellemző műszaki állapotot és eszmei avultsági fokot tükröző szorzókkal.

3.3.3. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetne, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést.

Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenértékét (NPV Net Present Value).

A ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb megközelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között.

A jelen értékbecslésben alkalmazott közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékévé úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt a tőkésítési rátával, amely reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{Működésből származó nettó jövedelem}}{\text{Tőkésítési ráta}} = \text{érték}$$

Az értékbecslői gyakorlatban egy ingatlan értékét két módszer kiválasztásával kell meghatározni. Az egyik módszer a konkrét forgalmi érték meghatározására kiválasztott módszer, míg a másik módszer, a kialakított érték ellenőrzéseként szolgál.

Jelen esetünkben, az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok és maradványérték számítás módszerének segítségével határozzuk meg, melyet az adatok megbízhatóságának figyelembe vételével súlyozunk a végkövetkeztetésben.

4. KONKRÉT ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszerrel

A rendelkezésünkre álló összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását.

Első lépésben vizsgáltuk Társaságunk által, valamint a XIII. ker. Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy a kerületben a hasonló funkciójú ingatlanok értékesítési adatai nem publikusak, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu weboldalán található eladó építési telkek adataira is.

Az alkalmazott piaci összehasonlító adatok hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok, de a lehető legjobb összehasonlítás érdekében nem a fajlagos m^2 árat, hanem az egységnyi szintterületre vetített árat vesszük figyelembe. (szintterület = telek m^2 x szintterületi mutató)

Ez a megközelítés azonos övezeti besorolású, vagy nagyon hasonló övezeti besorolású telkek esetén használható, kiküszöbölve a magyarázhatatlan korrekciót (pl.: miért -10%, miért nem -25% az, ha a telek szintterületi mutatója 0,3 a másiké 0,4) az eltérő beépítési mérték esetén.

Összehasonlítás során egységár vonatkozhat nm-re, darabszámra, férőhelyre, és például építhető területre. Az építhető terület a telek szintterületi mutatója és a telek területének szorzata. Ahhoz, hogy ezt az építhető területet használni tudjuk a végső érték képzés során, természetesen azt kell vizsgálnunk, hogy egy szintterület, azaz 1 nm/nm mekkora értéket képvisel.

A táblázat sorai kizárólag a számítást segítik, egyes sorai önmagukban esetleg piacilag értelmezhetetlenek tűnhetnek.

Tekintettel arra, hogy az értékelt terület két övezeti besorolásba esik, ezért az érték meghatározása két táblázat alkalmazásával került meghatározásra. Az 1043 m^2 alapterületű telekből a szabályozási terv alapján 833 m^2 3-as, 210 m^2 1-es szintterületi mutatóval rendelkezik.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait az alábbiakban mutatjuk be azzal, hogy az itt közöltekön kívül egyéb információval nem rendelkezünk.

Összehasonlító adatok a 3,0 szintterületi mutatójú telekrészhez

Összehasonlításba bevont ingatlanok		XIII. Csata u.	XIII. Angyalföld	XIII. Angyalföld	XIII. Petneházy utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4
Ajánlati ár		160 000 000	90 000 000	68 000 000	39 900 000
Kínálattal korrigált ár	15%	136 000 000	76 500 000	57 800 000	33 915 000
Telek alapter*(m ²)	833	1150	1086	771	766
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		118 261	70 442	74 968	44 275
Övezeti besorolás	I-XIII-V/Sz-1	N.A	L2-XIII/V	L2-XIII/HZ	L2-XIII/V
Szintter. mutató (m2/m2)	3,00	4,00	2,50	2,00	2,50
Egyéb	üres közterületi funkciót ellátó terület	üres telek	jogerős építési engedély	üres telek	elvi építési engedély
Városon belüli elhelyezk.	jó	jó	jó	jó	jó
		0%	0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezk.	jó	jó	közepes	közepes	közepes
		0%	5%	5%	5%
Közlekedés	jó	közepes	közepes	közepes	közepes
		5%	5%	5%	5%
Méret	833	nagyobb	nagyobb	kisebb	kisebb
		5%	5%	-5%	-5%
Közműellátottság	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
		0%	0%	0%	0%
Mikrokörnyezet	Park, lakó, iroda, és intézményi épületek	lakó, iroda, és intézményi épületek	lakó és iroda épületek	lakó és iroda épületek	lakó és iroda épületek
		0%	0%	0%	0%
Gyengeség	önállóan nem értékesíthető				
		-20%	-20%	-20%	-20%
Gyengeség	közművek védőtávolsága				
		-10%	-10%	-10%	-10%
Gyengeség	kötelező gyalogos és gépkocsi átjárás				
		-25%	-25%	-25%	-25%
Gyengeség				bontandó épület	
		0%	0%	10%	0%
Egyéb	intézményi	lakó funkció	lakó funkció	lakó funkció	lakó funkció
		-15%	-15%	-15%	-15%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-60%	-55%	-55%	-65%
Korrigált fajlagos szm ár	11 893	11 826	12 680	16 868	6 199
Korrigált ár	29 720 553	fajlagos szm. ár * építhető terület			*
Telek forgalmi értéke Ft	29 700 000				

Összehasonlító adatok a 1,0 szintterületi mutatójú telekrészhez

Összehasonlításba bevont ingatlanok		XIII. Csata u.	XIII. Angyalföld	XIII. Angyalföld	XIII. Petneházy utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4
Ajánlati ár		160 000 000	90 000 000	68 000 000	39 900 000
Kínálattal korrigált ár	15%	136 000 000	76 500 000	57 800 000	33 915 000
Telek alapter*(m ²)	210	1150	1086	771	766
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		118 261	70 442	74 968	44 275
Övezeti besorolás	I-XIII-V/Sz-1	N.A	L2-XIII/V	L2-XIII/HZ	L2-XIII/V
Szintter. mutató (m2/m2)	1,00	4,00	2,50	2,00	2,50
Egyéb	üres közterületi funkciót ellátó terület	üres telek	jogerős építési engedély	üres telek	elvi építési engedély
Városon belüli elhelyezk.	jó	jó	jó	jó	jó
		0%	0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezk.	jó	jó	közepes	közepes	közepes
		0%	5%	5%	5%
Közlekedés	jó	közepes	közepes	közepes	közepes
		5%	5%	5%	5%
Méret	833	nagyobb	nagyobb	kisebb	kisebb
		5%	5%	-5%	-5%
Közműellátottság	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
		0%	0%	0%	0%
Mikrokörnyezet	Park, lakó, iroda, és intézményi épületek	lakó, iroda, és intézményi épületek	lakó és iroda épületek	lakó és iroda épületek	lakó és iroda épületek
		0%	0%	0%	0%
Gyengeség	önállóan nem értékesíthető				
		-20%	-20%	-20%	-20%
Gyengeség	közművek védőtávolsága				
		-10%	-10%	-10%	-10%
Gyengeség	kötelező gyalogos és gépkocsi átjárás				
		-25%	-25%	-25%	-25%
Gyengeség				bontandó épület	
		0%	0%	10%	0%
Egyéb	intézményi	lakó funkció	lakó funkció	lakó funkció	lakó funkció
		-15%	-15%	-15%	-15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-60%	-55%	-55%	-65%
Korrigált fajlagos szm ár	11 893	11 826	12 680	16 868	6 199
Korrigált ár	2 497 525	fajlagos szm. ár * építhető terület			*
Telek forgalmi értéke Ft	2 500 000				

A telkek forgalmi értéke összesen: 29.700.000 + 2.500.000 =

32.200.000.- Ft

azaz: **harminckettőmillió-kettőszázezer forint**

Az összeg nem tartalmazza az Áfát

4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK KISZÁMÍTÁSA MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS MÓDSZERÉVEL

A maradványérték számítás metodikája, hogy a költségeket, és bevételeket jelenértéken (2013-as árszint) vesszük figyelembe, azaz a múltbéli adatokat valorizáljuk.

Összesítés után a maradványérték az ingatlan, vagyis a telek értékét adja meg.

Ennél a számítási módnál a jövőben kialakuló helyzetet vizsgáljuk, feltételezve a legjobb hasznosítást, vagyis a hatályos szabályozási terv szerinti beépítést.

Ebben az esetben kiindulva a legjobb hasznosítás elvéből, modellezzük, hogy a meglévő ingatlan lebontásra kerül, és egy új épület kerül megépítésre a földszinten kereskedelmi egységgel, az emeleten irodákkal, valamint pinceszinti teremgarázzsal.

A modellezésnél az „élethez igazítva” ütemezetten vesszük figyelembe a felmerülő költségeket, és egy várható kiadási ütemezéssel a bevételeket.

A bevételek alakításánál egy optimális kiadást feltételezünk, figyelembe véve azt a gyakorlatot, hogy az irodaházak maximális kiadása 80-90%-os kihasználtságot jelent.

A fenti számítási módnál a költségek meghatározására az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2011. című szakkönyvet használtuk fel, mely az adott épülettípusokra fajlagos költségeket közöl, külön, külön megbontásban a bontási, a szerkezetépítési és szakipari, az épületgépészeti, valamint az épületvillamossági költségek tekintetében.

A további, egy project során felmerült költségek meghatározása szintén a piacon kialakult gyakorlatnak megfelelően került meghatározásra.

A bevételek (bérleti díj) meghatározásához piaci összehasonlító adatokat használtunk.

A számításhoz használt hozamráta a jelenlegi piaci adatok alapján kerület meghatározásra, míg az elvárt megtérülés kvázi a befektető nyereségét tükrözi, mely szintén a piacon jelenleg kialakult elvárt hozamnak felel meg.

A jelen esetben a maradványérték megegyezik a csatolás után létrejövő telek értékével.

TELEK ADATOK		terület (m ²):	beépíthetőség: zöldfelület:	2,86 szm 35%	terepszint alatt: garázsbeálló:	65% 230db	EUBO			
		3 042					291,- Ft/m			
KIADÁSOK										
Időszakok				0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	
Befektetési kiadások		fajlagos költség	menyiség	költség	ütemezés					
					ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve
bontási költség		Ft/m ² v. Ft/db	m ² vagy db, m, m ³	HUF						
épület		4 800	1 600 m ²	7 680 000	100%	0%	0%	0%	0%	0%
építmény		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
alépítmény		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
kerítés		-	- m ³	-	0%	100%	0%	0%	0%	0%
tervezési költség		Ft/m ² v. Ft/db	m ² vagy db	HUF						
földmunka		1 500	1 999 m ²	2 998 500	60%	40%	0%	0%	0%	0%
körtészet, térburkolat		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
építési költségek		Ft/m ²	m ² vagy db	HUF						
iroda		250 000	5 500 m ²	1 375 000 000	0%	10%	30%	50%	10%	0%
garázs		1 200 000	230 db	276 000 000	0%	80%	20%	0%	0%	0%
üzlethelyiség		200 000	1 460 db	292 000 000	0%	80%	20%	0%	0%	0%
-		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
-		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
-		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
külső közművek, infrastruktúra		-	- db	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb költségek		-	- db	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Összesen				1 943 000 000						
tervezés (kivétel tervek, engedélyezési tervek, stb.)		1,50%		29 145 000	70%	30%	10%	0%	0%	0%
szervezés, műszaki vezetés, felügyelet		2,50%		48 575 000	30%	50%	20%	0%	0%	0%
tartalék		1,50%		29 145 000	40%	40%	20%	0%	0%	0%
Összesen				2 049 865 000						
Befektetési kiadások ütemezése					56 111 100	634 873 900	544 558 500	687 500 000	137 500 000	-
További kiadások										
finanszírozás költsége (nem banki kölcsön költség)		2,00%	% per év	24 710 870	100%	100%	100%	100%	100%	100%
reklám, marketing		2,00%		40 997 300	0%	20%	30%	20%	20%	10%
értékesítési és jogi költségek		1,50%		30 747 975	0%	20%	30%	20%	20%	10%
ÖSSZESEN					80 821 970	673 933 825	590 792 953	726 559 925	176 559 925	31 885 398
BEVÉTELEK										
iroda		9,3	Euro /nm/hó	üzlethelyiség	5,5	Euro /nm/hó	garázs	25 000	Ft /db/hó	
		Ft/m ² vagy Ft/db	m ² vagy db	Ft						
iroda		32 476	4 400 m ²	142 892 640	0%	0%	30%	50%	70%	80%
Iskolák		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
garázs		300 000	230 db	69 000 000	0%	0%	40%	60%	85%	85%
üzlethelyiség		19 206	1 168 m ²	22 432 608	0%	0%	75%	75%	85%	85%
raktár és áruházi		-	- db	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb		-	- m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZESEN					-	-	87 292 248	129 670 776	177 742 565	192 031 829
ELADÁSBÓL										2 341 851 571
CASH FLOW										
Jelenértéken		8,00%	os hozam ráta	- 80 821 970	- 673 933 825	- 303 500 705	- 596 889 149	1 182 640	2 501 998 002	
		8,20%	os elvart megtérülés	- 80 821 970	- 624 012 801	- 431 670 700	- 473 829 851	869 275,56	1 702 817 799	
CASH FLOW										93 351 753
Maradványérték					93 400 000	fajlagos érték:	30703,48455,- Ft			

Tekintettel arra, hogy ez az érték a 3042 m², vagyis a létrejövő ingatlan területére vonatkozik, a meghatározott fajlagos értéket a csatolandó ingatlanrész alapterületével megszorozva kapjuk az értékelt ingatlanrész értékét.

$$30.703,- \text{ Ft} \times 1043 \text{ m}^2 = 32.023.229,- \text{ Ft}$$

A fentiek alapján az ingatlanrész (1043 m²) forgalmi értéke:

32.023.000,- Ft

azaz: harminckettőmillió-huszonháromezer forint

mely összeg az ÁFÁ-t nem tartalmazza

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Elvégeztük a Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonában lévő, 26276/10 hrsz. alatti, természetben a Budapest XIII. kerület, Üteg utca 37. szám alatti, 10.130 m² alapterületű kivett üzlet, egyéb épület megnevezésű ingatlanból (továbbiakban: Ingatlan) 1.043 m² alapterületű ingatlanrész értékelését, két módszer segítségével.

Mind a két értékelési módszernél a szintterületi mutatóra vetített árat alkalmaztunk, az összehasonlítási alapok egyezősége végett.

Összességében megállapítható, hogy a két módszerrel meghatározott érték alátámasztja egymást, hiszen az eltérés nem haladja meg a 10%-ot.

A végső értéknek a két módszer súlyozott átlagát fogadjuk el.

Jelen esetben úgy tekintjük, hogy a kapott eredményeket az alábbi súlyozással vesszük figyelembe:

piaci összehasonlító módszerrel	32.200.000 x 0,6	19.320.000,- Ft
<u>maradványérték számítás módszerrel</u>	<u>32.023.000 x 0,4</u>	<u>12.809.000,- Ft</u>
összesen:		32.129.000,- Ft

Az ingatlanrész **forgalmi** értékének két módszerrel történő megközelítésével számított **értékét:**

32.129.000,- Ft

azaz: harminckettőmillió-százhuszonkilencezer forint

összegre becsüljük, mely érték nettó érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Budapest, 2013. február 18.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető

Fábián Zsuzsanna

Ingatlanvagyon-értékelő
(02011)

TULAJDONI LAP

@:blap 1-1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Közzétett Földhivatal
 Budapest, XIV. Beányák tér 5 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/267776/2012

2012.10.11

Szektor : 53

BUDAPEST XIII. KER.

Belterület 26276/10 helyrajzi szám

1139 BUDAPEST XIII. KER. Úteg utca 37.

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	0 (m2) törlő határozat: 2176/1/1998/98.04.06
Földrészlet területe változás előtt:	10131 (m2) törlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt:	10130 (m2) törlő határozat: 179/1/2010/10.09.10
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	terület kat. t. jöv. alrészlet adatai
növelési ág/kivett megnevezés/	mín.o ha m2 k.É.É. ter. kat. jöv. ha m2 k.É.É.
. Kavott islet, egyéb épület	0 1.0130 0.00

1. bejegyző határozat: 89472/1/1998/98.04.06
 Tszheli a BUDAPEST XIII.KER. Belterület 26276/10/A HRSZ-b illesztő földhasználati jog

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06
 jogcím: 1990. évi LXV. tv. 214587/1994./1991.VIII.22./
 jogcím: megosztás 190705/1996./1992.VII.28./
 jogcím: megosztás
 jogállás: tulajdonos
 név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06
 - kialakult a 26276/6 hrszú ingatlan megosztásából./T-60081 ttx./.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 20198/3/2010/10.09.10
 Vezetékjog
 491 m2 területre, VMB-124/2010.
 jogosult:
 név: ELŐ HÁLÓZATI KFT. Századi szám: 72741132
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 221981/1/2011/11.06.07
 Vezetékjog
 458 m2 területre, VMB-39/2010.
 jogosult:
 név: BUDAPESTI ÉRTÉKESÍTŐ ALGÁLTATÓ ZRT.
 cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

Rolvtatás 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

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320121011100619EqYuoscoIexr-39861694-1-39861699.pdf001.jpg> 2012.10.11

@blap 1-1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Községi Földhivatal
Budapest, XIV. Boznyák tér 5 1590 Pf 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8060004/267776/2012

2012.10.11

Szektor : 53

BUDAPEST XIII. KER.

Belterület 26276/10 helyrajzi szám

1139 BUDAPEST XIII. KER. Úteg utca 37.

RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: számszabó adatak	terület ha m2	kat. t. jöv. k.É.É.	alszabály adatak ter. kat. jöv.
Földrészlet területe változás előtt:	0 (m2) törlé határozat: 2176/1/1998/98.04.06		
Földrészlet területe változás előtt:	10131 (m2) törlé határozat:		
Földrészlet területe változás előtt:	10130 (m2) törlé határozat: 179/1/2010/10.09.10		
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2 k.É.É.
- Kivett üzlet, egyéb épület	0	1.0130	0.00

1. bejegyző határozat: 89472/1/1998/98.04.06

Térheli a BUDAPEST XIII. KER. Belterület 26276/10/A HRSZ-t illető földhasználati jog

RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 214587/1994./1991.VIII.22.
jogcím: megosztás 190705/1996./1992.VII.29./
jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 89472/1/1998/98.04.06

- kialakult a 26276/6 hrszú ingatlan név szerint a 61./T-60081 tisz./.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 20198/3/2010/10.09.10

Vezeték jog

491 m2 területre, VM-124/2010.

jogosult:

név: ELŐ HÁLÓZATI KFT. Irattal: 72741132

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 221981/1/2011/11.06.07

Vezeték jog

458 m2 területre, VM-39/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI ÉRTÉKESZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

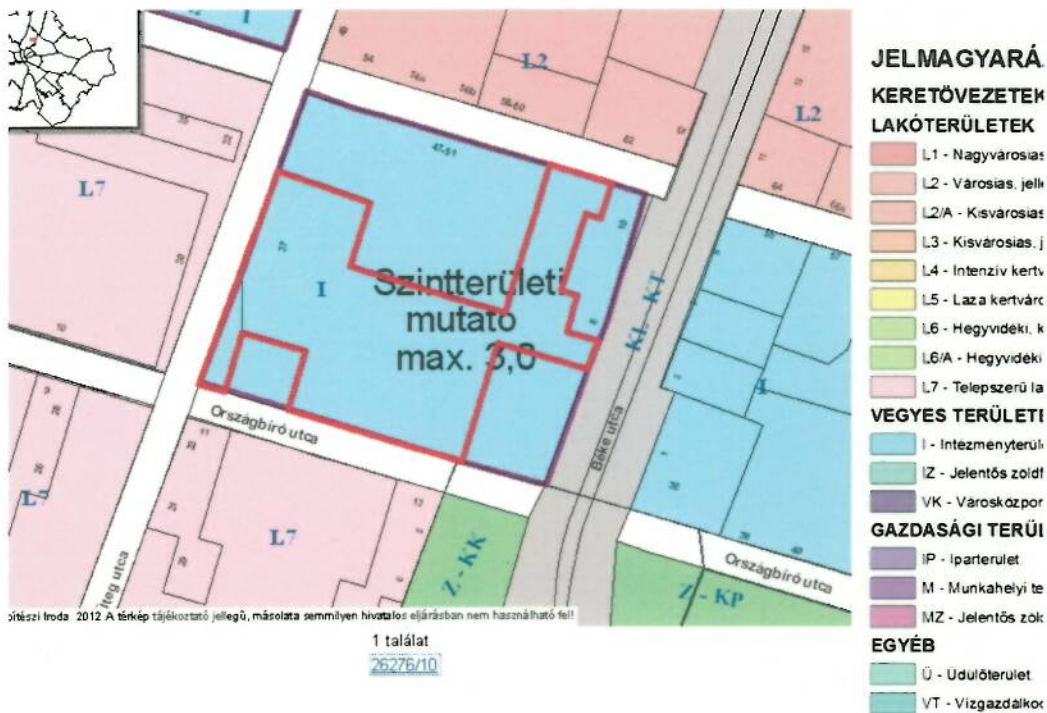
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tuillap/S030320121011100619EqYuoscoIexr-39861694-1-39861699.pdf001.jpg> 2012.10.11

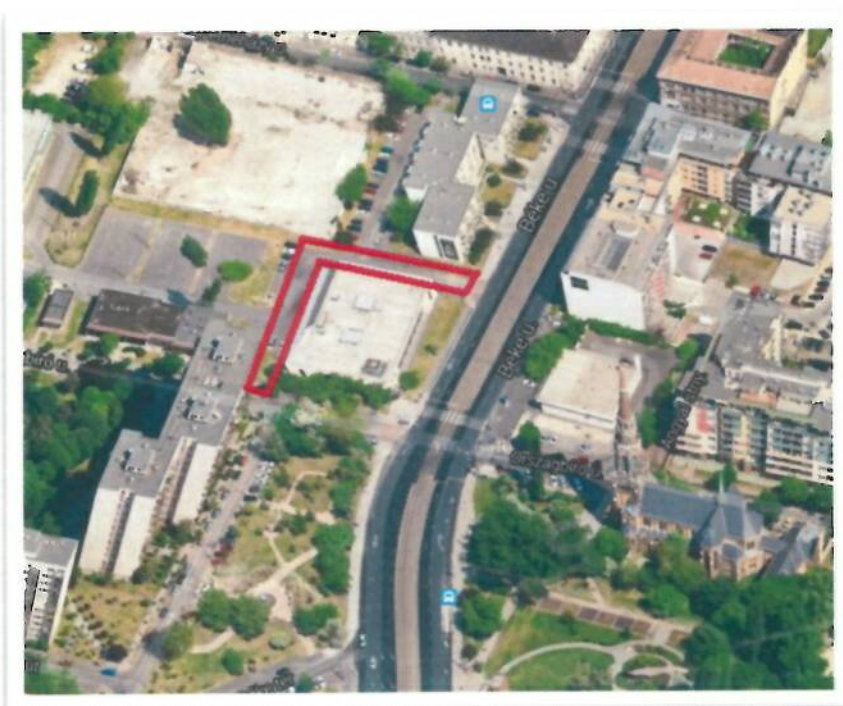
HELYSZÍNRAJZ



FÉNYKÉPEK



AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



**BUDAPEST XIII. kerület, Üteg u. 37. szám alatti 26276/10 hrsz-ú,
a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, kivett üzlet, egyéb épület megnevezésű ingatlan,
1043 m² alapterületű beépítetlen ingatlanrészéről**

2014. április 10.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. 2013. február 18-án ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Budapest XIII. kerület Úteg u. 37. szám alatti, 26276/10 hrsz-ú , kivett üzlet egyéb épület megnevezésű ingatlanon belüli, 1043 m² alapterületű beépítetlen ingatlanrészről, az alábbiak megállapítása céljából:

- ✓ az 1043 m² területű telekrész forgalmi értékének megállapítása

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

A Fővárosi Önkormányzat megbízása alapján feladatunkat képezte a 2013. február 18-án készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével, megvizsgálni a becsült forgalmi értéket.

1. 2014. március 18-án az ingatlanon helyszíni bejárást tartottunk, melynek során fényképfelvételeket készítettünk az ingatlanrészről. Ennek során megállapítottuk, hogy a helyszínen azonosított, az önálló helyrajzi számmal nem rendelkező, 1043 m² területű ingatlanrész (telekrész) kialakításában, használatában, műszaki állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
2. Az értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet, pl. az ingatlan.com., ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. Az összehasonlító adatok alapján megállapított forgalmi értéket a jelenleg (a korábbival egyezően) érvényben lévő övezeti besorolás figyelembe vételével továbbra is reálisnak tartjuk, az megfelel a valóságnak. A 2013. február havi értékelésünkben meghatározott forgalmi érték azonosnak tekinthető a jelenlegi piaci árakkal. Az elmúlt időszakhoz képest az ingatlanpiacon továbbra is stagnálás, illetve a speciális funkciójú ingatlanok (mint a tárgyi ingatlan is) esetében inkább kismértékű negatív irányú elmozdulás tapasztalható (10%-on belül), amely összességében az értéket nem befolyásolja, és nem indokolja a korábban megállapított forgalmi érték változtatását. *Megjegyezzük, hogy az ingatlanra továbbra is a 26276/4 hrsz-ú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog van bejegyezve és az értékelt ingatlanrész aszfaltozott közútként funkcionál.*

Mindezek alapján a 2013. február 18-án készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értéket továbbra is fenntartjuk. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Budapest, XIII. kerület Úteg u. 37. szám alatti, 26276/10 hrsz-ú , kivett üzlet egyéb épület megnevezésű ingatlanon belüli, 1043 m² alapterületű beépítetlen ingatlanrészről megállapított, alábbi értékeket változatlanul fenntartjuk.

Az 1043 m² területű ingatlanrész forgalmi értéke:

***32.129.000,- Ft, azaz
harminckettőmillió- egyszázhuszonkilencezer forint***

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Az megállapított érték - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhat az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

AKTUALIZÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízás

Megbízó:	Budapest Főváros Önkormányzatának Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály
Az értékelő társaság neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2014. április 10.
Az értéktanúsítvány érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	a 10.130 m ² területű ingatlanon belüli, 1043 m² területű önálló helyrajzi számmal nem rendelkező ingatlanrész (telekrész) forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett üzlet, egyéb épület
Az ingatlan címe:	Budapest XIII. Úteg u. 37.
Az ingatlan helyrajzi száma:	26276/10
Telek terület:	1ha 0130 m ²
Épület terület:	-
FSZKT szerinti övezeti besorolása	I - XIII – SZ1, -SZ2
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1

A megállapított nettó értékek

Az 1043 m ² területű ingatlanrész forgalmi értéke:	32.129.000,- Ft, azaz harminckettőmillió-egyszázhuszonkilencezer forint
---	--

A fenti értékek nettó értékek, az Áfát nem tartalmazzák!

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2013. február 18. napján kelt Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Budapest, 2014. április 10.



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető



Móricz István

értékelő



Kiss Máté

Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

KÉPEK

