Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/231

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

a 1119 Budapest Postás utca 43840/2 szám alatti,
43840/2 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, csonkatelek megnevezésű ingatlanról.

2016. október 4.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 29 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK 5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja 5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk 5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok 5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok 7
2.3 A földterület jellemzői 8
2.4 SWOT analízis 9
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) 10
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK 15
4.1 Piaci összehasonlító módszer 15
4.2 Hozam alapú módszer 15
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA 16
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 17
6.1 Felhasználás 17
6.2 Jogi körülmények 17
6.3 Kompetencia 17
6.4 Megbízástól való függés 17
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek 17
6.6 Felhasznált adatok 17
6.7 Felelősség kizárása 18
6.8 Rejtett hibák 18
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás 18
6.10 Érvényesség 18
MELLÉKLETEK 19
Tulajdoni lap (2016.08.16.) 20
Térképmásolat (2016.08.17.) 21
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás 22
Alapterületi kimutatások 24
Számítások 25
Képek 29
NYILATKOZAT .....

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a *1119 Budapest Postás utca 43840/2 szám alatti, 43840/2 hrsz.-ú,*** a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, csonkatelek megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. október 4.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. augusztus 18.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:		csonkatelek		
Az ingatlan fizikai megjelenése:		beépítetlen terület		
Az ingatlan nyilvántartási címe:		1119 Budapest Postás utca 43840/2.		
Az ingatlan helyrajzi száma:		43840/2		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L5	TSZT szerinti:	Lk-1
	KSZT szerinti:	L5-XI	KÉSZ szerinti:	Még nem készült el!

Telek területe:	Teljes: 103 m²	Értékelt: 103 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:	***4 800 000 Ft*** ***azaz: négymillió-nyolcszázezer forint***
Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	*46 200 Ft/m²* azaz *negyvenhatezer-kettőszáz forint/m²*
Az ingatlan *bérleti díja*, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	***13 000 Ft/hó*** ***azaz: tizenháromezer forint/hó***
Az ingatlan fajlagos *bérleti díja*, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	*125 Ft/m²/hó* azaz *százhuszonöt forint/m²/hó*

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.

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

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!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt üres, csonkatelek elnevezésű ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kelenvölgy elnevezésű részén helyezkedik el, kertes, családi házas ingatlanok szomszédságában, lakóövezeti besorolással. A vizsgált üres, közmű nélküli, összesen 103 m^2 alapterületű telek önállóan nem beépíthető, kizárólag csak a szomszédos, jelenleg üres építési telekkel történő összevonást követően. Megállapítható, hogy a szomszédos, üres építési telkek beépíthetőségét pozitív irányban befolyásolja egy feltételezett telekösszevonás. Ennek értelmében az önállóan történő beépíthetőség hiányát kisebb súllyal vesszük figyelembe az érték megállapítás folyamán. Az értékelés során piaci összehasonlító elvű módszerrel került meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke. Az eltérő jellemzők miatt értelemszerű értékmódosító tényezőket alkalmaztunk.

2016. október 4.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Csizmazia Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02709/2001

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2016. augusztus 18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Tágabb környezet:

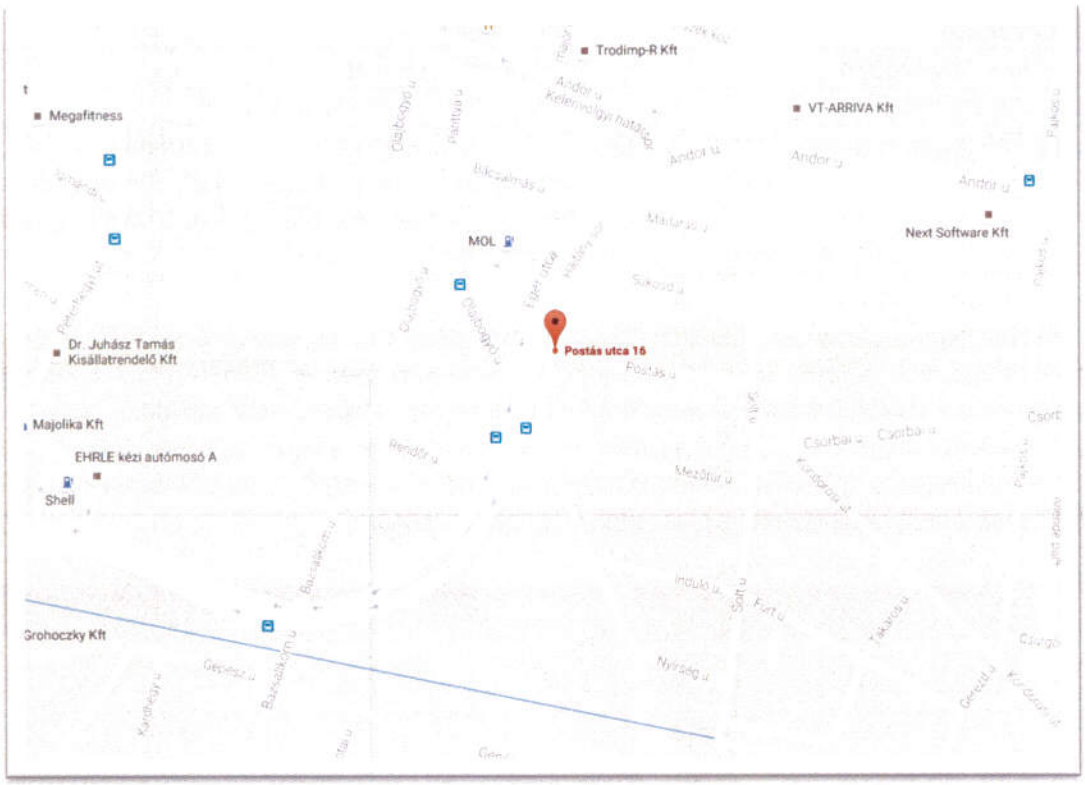
Budapest XI. kerülete (1934–1950 között Szentimreváros, 2005 óta hivatalosan Újbuda) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Az addig jobbára mezőgazdasági jellegű, I. kerülethez tartozó területen a 19. század végétől kezdve rohamosan növekedett a népesség, így 1930-ban rendelet született az új kerület létrehozásáról. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km², amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

A vizsgált terület a kerület Kelenvölgy elnevezésű területén, annak északi szélén helyezkedik el a Postás utca és Hajtány utca sarkán. Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően lakó ingatlanok, távolabbi környezetében kereskedelmi jellegű ingatlanok helyezkednek el. A terület megközelítése gépjárművel és tömegközlekedéssel is történhet. Gépjárművel történő érkezés esetén a belváros irányából a Bartók Béla út, Tétényi út, Andor utca érintésével érhető el a vizsgált terület. Parkolás közterületen, díjmentes övezetben történhet. A tömegközlekedést számos BKV autóbusz járat biztosítja. A területen a szilárd útburkolat és a közterület világítás kiépített. A Postás utcában és a Hajtány soron elenyésző gépjármű forgalom bonyolódik

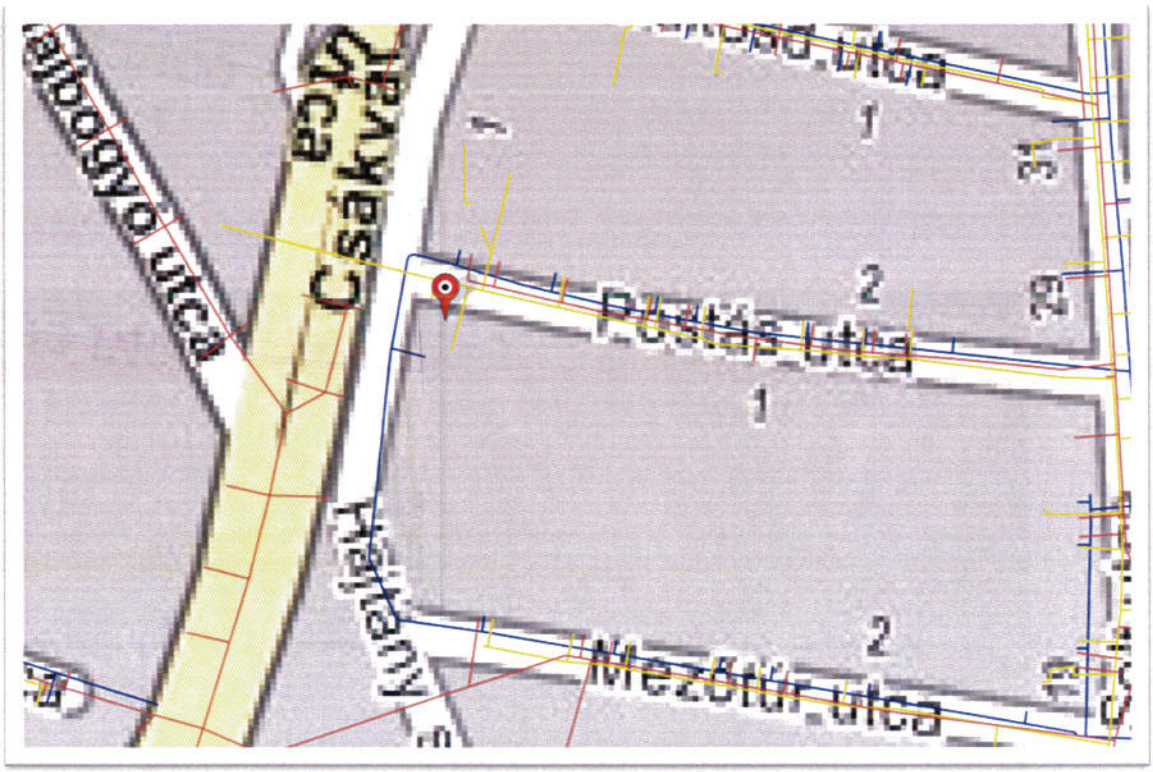
le. Azonban a terület közvetlen szomszédságában zajvédő fallal határolt területen halad át az Egér utca, melyen jelentős gépjármű forgalom bonyolódik le, ezért a környezet por-és zajterhelése kissé értékelhető. Szomszédos utcák: Mezőtúr utca, Hajtány sor, Egér utca

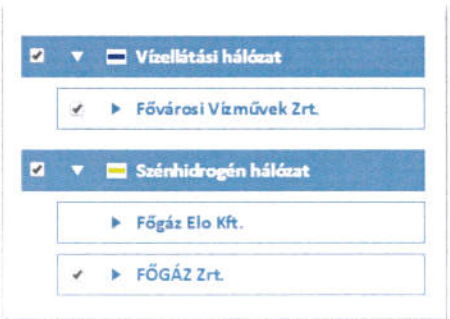


2.2 *Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok*

Ingatlan természetbeni címe:	**1119 Budapest Postás utca 43840/2.**
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1119 Budapest Postás utca 43840/2.
Helyrajzi száma:	43840/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat, 1/1
Megnevezése:	csonkatelek
Funkció a valóságban:	**beépítetlen terület**
Telek alapterülete:	Teljes: 103 m², **Értékelt: 103 m²**
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Terheli a Budapest XI. ker. Belterület 43837/3 hrsz.-t illető gázátvezetési szolgalmi jog; Terheli a Budapest XI. ker. Belterület 43837/4 hrszt.-t illető gázátvezetési szolgalmi jog.

A tulajdoni lap III. részében rögzített gázátvezetési szolgalmi jog közül a 43837/3 hrsz.-ú ingatlan a természetben már az Egér utca és a Hajtány sor részét képezi. A 43837/4 hrszt.-t illető gázátvezetési szolgalmi jog a csatolt e-közmű térkép és a helyszíni bejárás alapján megállapítható, hogy az értékelt és a jelzett ingatlan határánál található a gázbekötési lehetőség. Mivel a tárgyi ingatlan önállóan nem beépíthető, csak a szomszédos telkekkel történő összevonást követően, ezért a gázátvezetési szolgalmi jog miatt értéklevonást nem alkalmaztunk a piaci érték meghatározásánál.



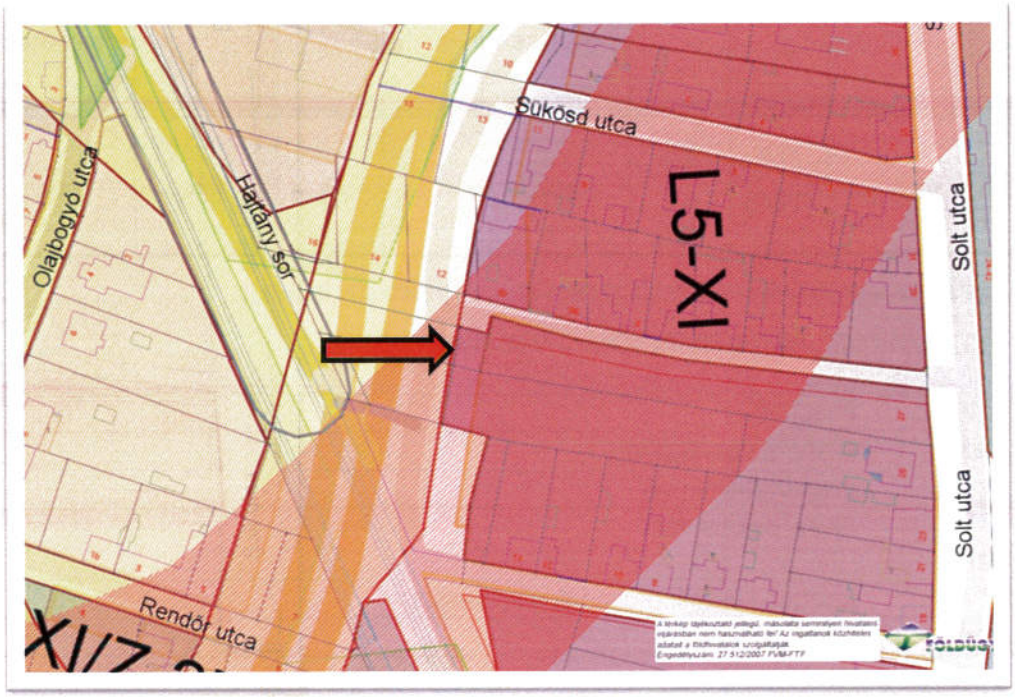


2.3 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A telek 103 m² alapterületű, alakja szabálytalan négyszög, felszíne megközelítőleg sík, határai részben kerítettek. A telek sarki elhelyezkedésű, amely természetben a Postás utca és a Hajtány sor találkozásánál helyezkedik el. A telek a Postás utca felől tekintve kb. 9 méter széles, mélysége kb. 11 méter. A telek a szomszédos telkek oldalai felől kerített, a két közterületi kapcsolat felől pedig kerítetlen. Felszíne füves, melyet bokrok és fák tagolnak. A telken közmű bekötést nem találtunk. A telek kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető. Kizárólag a szomszédos telkekkel történő összevonása során hasznosítható, mint építési telek.

Övezeti besorolása:	FSZKT: L5	**KSZT: L5-XI**
	TSZT: Lk-1	**KÉSZ: Még nem készült el!**



L5-XI

Kertvárosias lakóterület

37. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

9. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb	Építménymagasság legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
L5-XI	1000 m²	16 m (14 m)	SZ, (O, IKR)	20%	-	7,5 m	65%	35%	0,5

(2) Épületben kereskedelmi célú bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet.

(3) Egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	szabálytalan téglalap
Domborzat:	megközelítőleg sík
Kert, növényzet:	füves, bokros, fás
Kerítés:	részben kerített, drótfonatos kerítéssel
Közművek:	nincs

2.4 SWOT analízis

erősségek	**gyengeségek**
• lakóövezeti elhelyezkedés	• önállón nem beépíthető
lehetőségek	**veszélyek**
• szomszédos telkekkel összevonható	• zajos autóút közelsége

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti eltérések

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.

Alternatív hasznosítási érték

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

Kényszereladási érték

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

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.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényt 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 jóllehet 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.

Speciális érték

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

Értékcsökkent pótlási költség

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

Előszereteti érték

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

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.

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.

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.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

Feltételezett forgalmi érték

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

Kiválasztott érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-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 értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az

elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költségszámítás

A nettópótlási költségszámítás 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 újrateremtésének 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 mobíliákat 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.

FELÉPÍTÉSE:

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 leírással. 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.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 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 a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ±0-30%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest ez mérete miatt önállóan nem beépíthető csonka telek. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Beépíthetőség" sorban (-10%).

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 beépítetlen telek *103 m²* tekintetében *4 800 000 Ft* forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

4.2 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 bérbe adható területet a telek területe alapján 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 parkolási lehetőség, a közterületi kapcsolat, telek mérete, közműellátottsága,

beépíthetősége. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ±0-30%-os sávon belül mozog. Az alkalmazott harmadik összehasonlító adat esetében az érvényesített korrekciós érték meghaladta a 30%-ot, melynek oka az eltérő alapterület és az osztatlan közös jogi állapot volt.

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 felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses 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: 0,80%
- az ingatlan *havi bérleti díja* a *103 m²* tekintetében *13 000 Ft/hó*,
- a *hozamráta 5,80 %*,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a *103 m²* tekintetében *2 500 000 Ft*.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1119 Budapest Postás utca 43840/2. szám alatti, 43840/2 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, csonkatelek megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert 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 **hozamszámításon alapuló** módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk, azonban az nem tükrözi az ingatlan valós értékét, mivel az építési telek bérbeadása nem a legoptimálisabb hasznosítási módja a tárgyi ingatlannak. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:	***4 800 000 Ft***
	azaz: négymillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	*46 200 Ft/m²*
	azaz *negyvenhatezer-kettőszáz forint/m²*
Az ingatlan *bérleti díja*, kerekítve:	***13 000 Ft/hó***
(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	***azaz: tizenháromezer forint/hó***
Az ingatlan fajlagos *bérleti díja*, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	*125 Ft/m²/hó*
	azaz *százhuszonöt forint/m²/hó*

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.

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

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 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 BFVK Zrt. írásos belegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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.

6.3 Kompetencia

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

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

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

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért 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.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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.

6.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2016. október 4.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Csizmazia Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02709/2001

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.08.16.)

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/379320/2016

2016.08.16

Szektor : 53

BUDAPEST XI.KER.
Belterület 43840/2 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI.KER. Postás utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 103 (m2) törlő határozat:9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	k.föll.	kat.t.jöv. ha m2	alosztály adatok tér.	kat.jöv k.föll
- Kivett cukorgyár	0	103	0,00			

1. bejegyző határozat: 211603/1997.94.07.26
Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 43837/3 HRSZ-t illető Gázátvételi szolgalmi jog

2. bejegyző határozat: 211603/1997.94.07.26
Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 43837/4 HRSZ-t illető Gázátvételi szolgalmi jog

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 206503/1/2002/02.05.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 180720/1/1999/99.07.02
törlő határozat: 206503/1/2002/02.05.30
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MŰÚTI BERUHÁZÓ KFT
cím: 1115 BUDAPEST XI.KER. Csóka utca 7-13

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 206503/1/2002/02.05.30
jogcím: eredeti állapot visszaállítása
jogcím: kiigazítás
utalás: II /1
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 7-11.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat (2016.08.17.)

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

E-hiteles térképmásolat

2016.08.17 13:54:23

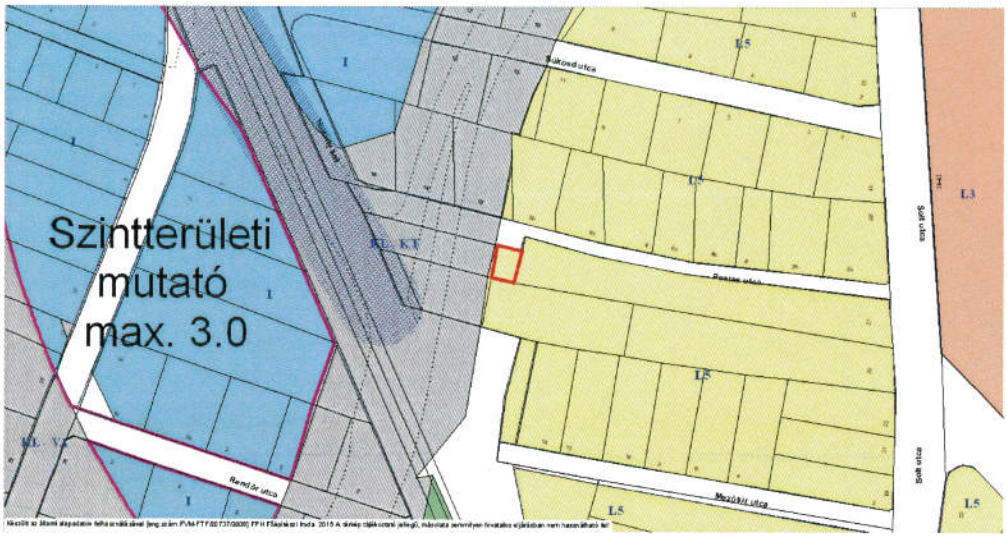
Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 43840/2 Megrendelés szám: 9000/10948/2016

Méretarány: 1 : 1000

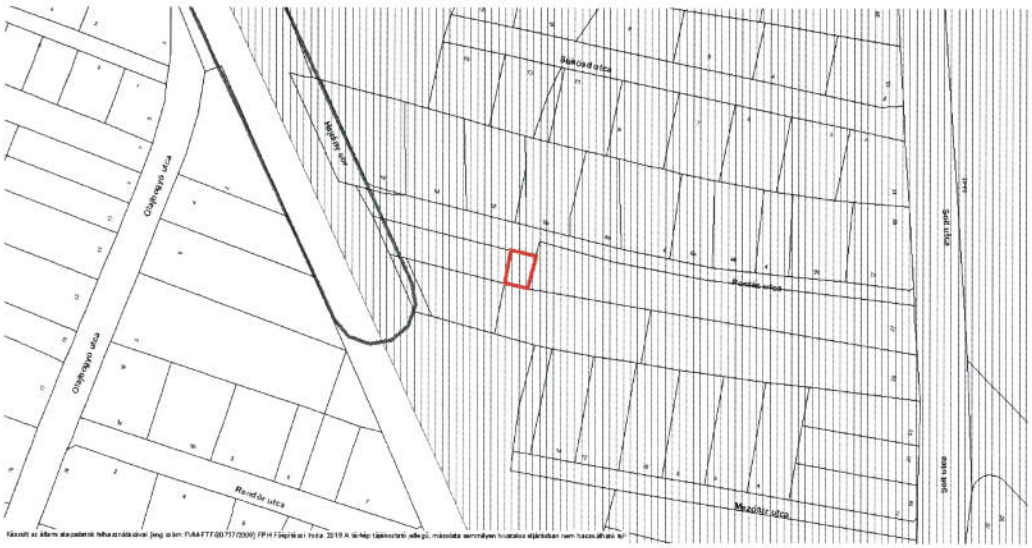
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:

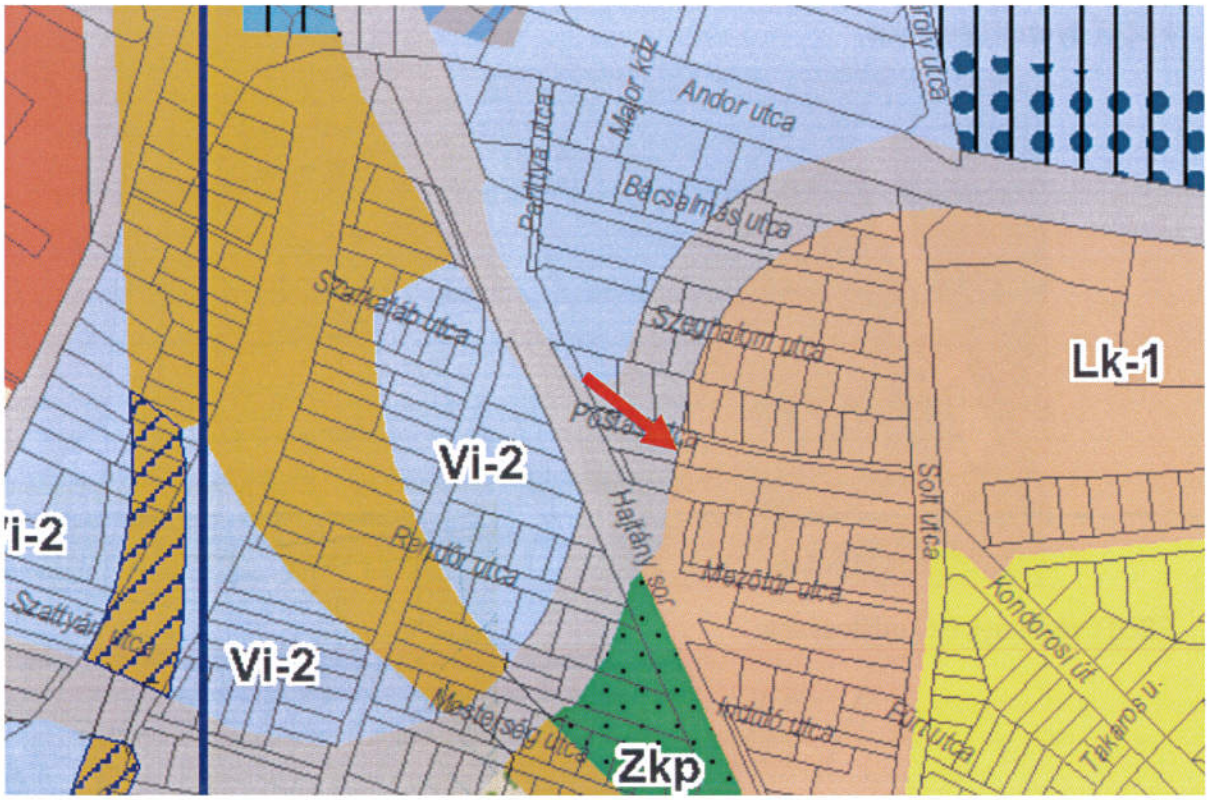


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1) terület felhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,755 közötti értékben határozza meg.

Alapterületi kimutatások

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m^2)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m^2)	Övezeti besorolása	max. beépíthetőséges	szinterületi mutató
43840/2	103 m2	1/1	103 m2	L5-XI	20%	0,5
Teljes terület:	**103 m2**		**103 m2**			

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	4 800 000 Ft	100%	4 800 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	2 500 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költségszámítás		0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		**100%**	**4 800 000 Ft**

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		**1.**	**2.**	**3.**
Ingatlan címek	1119 Budapest, Postás utca	1112 Budapest, Neszmélyi út	1112 Budapest, Jégcsap utca	1119 Budapest, Solt utca
Adat jellege	**Vizsgált ingatlan**	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		http://ingatlan.com/22420506	http://ingatlan.com/22581697	http://ingatlan.com/21382930
Ingatlan típusa	**telek**	**telek**	**telek**	**telek**
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		45 900 000 Ft	42 000 000 Ft	69 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	41 310 000 Ft	37 800 000 Ft	62 910 000 Ft
Telek terület (m^2)	**103 m2**	**954 m2**	**875 m2**	**1500 m2**
Fajlagos ár (Ft/m^2)		**43 302**	**43 200**	**41 940**
Szöveges leírás	Közmű nélküli, L5-ös lakóövezeti besorolású, közterületi kapcsolattal rendelkező, önállóan nem beépíthető csonka telek, zöldövezeti elhelyezkedéssel	Összközműves építési telek, bontandó épülettel.	Közművesített (víz, villany, gáz), építési telek, bontandó épülettel.	Összközműves, üres építési telek.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	**103 m2**	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		15%	15%	30%
Bontandó épület	nincs	van	van	nincs
Korrekció		10%	10%	0%
Infrastruktura (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközműves	víz villany gáz	villany
Korrekció		-8%	-6%	-2%
Övezeti besorolás	L5-XI	L5-XI	L5-XI	L5-XI
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	20%	20%	20%	20%
Korrekció mértéke	**önállóan nem beépíthető**	-10%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		**7%**	**4%**	**13%**
Korrigált fajlagos ár (Ft/m^2)	**46 218**	**46 333**	**44 928**	**47 392**
Korrigált ár (Ft)	**4 760 427 Ft**	fajlagos m^2 ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	**4 800 000 Ft**			

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		**1.**	**2.**	**3.**
Ingatlan címek	1119 Budapest, Postás utca	1117 Budapest, Kondorfa utca	1112 Budapest, Mikes Kelemen utca	1222 Budapest, Gyár utca
Adat jellege	**Vizsgált ingatlan**	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		http://ingatlan.com/21522907	http://ingatlan.com/21174514	http://ingatlan.com/7120778
Ingatlan típusa	**telek**	**telek**	**telek**	**telek**
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		**120 000 Ft**	**180 000 Ft**	**239 808 Ft**
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	108 000 Ft	162 000 Ft	215 827 Ft
Épület/helyiség alapterület (m^2)	**0 m2**	0 m2	0 m2	0 m2
Telek terület (m2)	103 m2	800 m2	1800 m2	3000 m2
Fajlagos bérleti díj (Ft/m^2/hó)		**135 Ft**	**90 Ft**	**72 Ft**
Szöveges leírás	Közmű nélküli, L5-ös lakóövezeti besorolású, közterületi kapcsolattal rendelkező, önállóan nem beépíthető csonka telek, zöldövezeti elhelyezkedéssel	Közművesített (víz, villany), üres terület, önálló telken, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.	Közmű nélküli, üres terület, önálló telken, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.	Közmű nélküli, üres terület, osztatlan közös telken, kedvezőtlenebb elhelyezkedéssel.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	15%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		0%	5%	10%
Közlekedés		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		0%	5%	10%
Redukált alapterület (m^2)	**0 m2**			
Korrekció				
Műszaki állapot				
Korrekció				
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	fejlesztési	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Telek méret	**103 m2**	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		10%	15%	30%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktura (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	víz villany	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció		-4%	0%	0%
Összes korrekció		**6%**	**25%**	**65%**
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m^2/hó)	**125**	**143**	**113**	**119**
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	**12 851**			
Az ingatlan bérleti díja	**13 000**	**Ft/hó**	**156 000**	**Ft/év**

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	**dátum**	**érték (%)**
BUBOR 12 hó	2016.10.04	0,800%
tranzakciós költségek	2016.10.04	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	telek	1,000%
regionális kockázat	Bp., XI. ker.	1,000%
Hozam ráta	2016.10.04	5,800%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	156 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	5,800%	
Tőkésített forgalmi érték:	2 474 483	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	**2 500 000**	**,- Ft**

Képek

Postás utca

Hajtány sor

A telek képe a Postás utca felől

A telek képe az utcasarok felől

A telek képe a Postás utca felől

A telek képe a Hajtány sor felől

NYILATKOZAT

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

1119 Budapest Postás utca 43840/2. szám alatti, 43840/2 hrsz.-ú,

a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, csonkatelek megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csizmazia Zsolt 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 és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmazzák 2016. október 4-én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:	**4 800 000 Ft** **azaz: négymillió-nyolcszázezer forint**
- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	46 200 Ft/m² azaz negyvenhatezer-kettőszáz forint/m²
- bérleti díj, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	**13 000 Ft/hó** **azaz: tizenháromezer forint/hó**
fajlagos bérleti díja, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	125 Ft/m²/hó azaz százhuszonöt forint/m²/hó

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.

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

Budapest, 2016. október 4.

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