

Az értékelés azonosítója: F16A12

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest XIII., Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz.-ú, kivett áruház megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat 49/1409 tulajdonában lévő, 47 m² alapterületű ingatlanrészéről.

2016. február 23.

ELŐZMÉNYEK:

A BFVK Zrt. **2015.06.04**-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített Budapest XIII., Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz.-ú, kivett áruházzal megnevezésű ingatlan Főváros Önkormányzat 49/1409 tulajdonában lévő, 47 m² alapterületű ingatlanrészéről.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2015.06.04-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

Mindezek alapján a 2015.06.04.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján a Budapest XIII. Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz.-ú kivett áruházzal megnevezésű, a Főváros Önkormányzat 49/1409 tulajdonában lévő, 47 m² alapterületű ingatlanrészére vonatkozó 6 800 000 Ft + áfa becsült feltételezett forgalmi értéket (fajlagos érték: 144 700 Ft/m² + áfa) az ingatlannál változatlanul fenntartjuk.

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XIII., Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz.-ú**, kivett áruház megnevezésű, a Főváros Önkormányzat 49/1409 tulajdonában lévő, 47 m²-es ingatlanrészének aktualizáló értékelése.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. február 23.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, vételi szándék érdekében
Helyszíni szemle ideje:	2016. február 22.

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	kivett áruház			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iroda, öltöző			
Az ingatlan címe:	Budapest XIII., Gyöngyösi sétány 4-6.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	26077/14			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L7	TSZT szerinti:	Ln-T
	KSZT szerinti:	L7-XIII-2	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

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

Telek területe:	Teljes: 1409 m ²	Értékelt: 49 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 1355 m ²	Értékelt: 47 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 49/1409	
Értékelt ingatlanrész:	47 m ² -es ingatlanrész	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	6 800 000 Ft + áfa azaz: hatmillió-nyolcszáz ezer forint + áfa (144 700 Ft/m ² + áfa)
---	--

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2015.06.04.-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Az értékelt ingatlanrészek nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal, használati megosztással, így nem cserélhetnek piaci viszonyok között gazdát, ezért a megállapított értékek feltételezett forgalmi értékek!

Feladatunkat képezte a **2015.06.04-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Budapest XIII. Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz.-ú kivett áruháza megnevezésű ingatlan a XIII. Kerületi Önkormányzat 1360/1409 és a Főváros Önkormányzat 49/1409 tulajdoni hányadában van.

Az ingatlanban lévő, 47 m² alapterületű Főváros Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanrész aktualizáló értékelését piaci összehasonlító módszerrel végeztük el. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott 6 800 000 Ft + áfa feltételezett forgalmi értékek (fajlagos érték: 144 700 Ft/m² + áfa) változatlanul fenntartjuk.

Az értékelt ingatlanrészek nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal, használati megosztással, így nem cserélhetnek piaci viszonyok között gazdát, ezért a megállapított értékek feltételezett forgalmi értékek!

Budapest, 2016. február 23. **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**

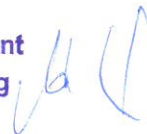
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Móricz István
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Alaprajzok

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Fotók

Nyilatkozat

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes_p.hrsz_s6?sid=0...

TAKARNET 3.5.2	Felhasználó	BLV3084 (Kitepes)
----------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám:8000004/59164/2016

2016.02.22

BUDAPEST XIII. KER.

Sektor : 53

Beltérület 26077/14 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I R É S Z	
Földrészlet területe változás előtt:	1409 (m ²) törölő határozat:
1. Az ingatlan adatai:	
alvétel adatai	terület kat. jöv. alvétel adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m ² k.fill ter. kat.jöv ha m ² k.fill
- Kivett árúháza:	0 1409 0,00

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 185083/1996/1996.10.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 13285/1981/1981.04.13
törölő határozat: 185083/1996/1996.10.21
jogcím: telekalakítás 40739/1983/
jogcím: kiszájtítás 13285/1981/1981.04.13
jogállás: tulajdonos
név: NAGYR ÁLLAM
cím: - - -

✓ hányad: 1/1 törölő határozat: 185083/1996/1996.10.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 38930/1985/1985.09.04
törölő határozat: 185083/1996/1996.10.21
jogcím: kezelésbe adás
jogállás: kezelő
név: XIII.KER.INGATLANKEZELŐ VALLALAT
cím: 1137 BUDAPEST Szent István körút 2

4. tulajdoni hányad: 1360/1409
bejegyző határozat, érkezési idő: 185083/1996/1996.10.21
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: XIII.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 50664/2/2014/14.02.24

5. tulajdoni hányad: 49/1409
bejegyző határozat, érkezési idő: 50664/2/2014/14.02.24
jogcím: tulajdonba adás
utalás: II./4.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40739/1983/
Egyéb átjegyzve a 3416 sz. tol. lapról I-29437.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák-tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/59164/2016

2016.02.22

Szektor : 54

BUDAPEST XIII. KER.

Beltérület 26077/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 73653/2/2010/10.10.01

törölő határozat: 50654/2/2014/14.02.24

Perindítási

35.F.24.887/2010/4 Eszperes Budapest Főváros Önkormányzata, alpolgész Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat.

Jogosult:

név: FŐVÁROSI BÍROSÁG

cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 27

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 213646/1/2011/11.03.30

Vezeték jog

12 m² területre, a TVB-F-36/2010. számú Fenntartásai engedély alapján.

Jogosult:

név: PÖTÁV ZRT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapesti 2. Közigazgatási
Hivatal
Budapest, XIV. József u. 5. 1590 Pf. 101

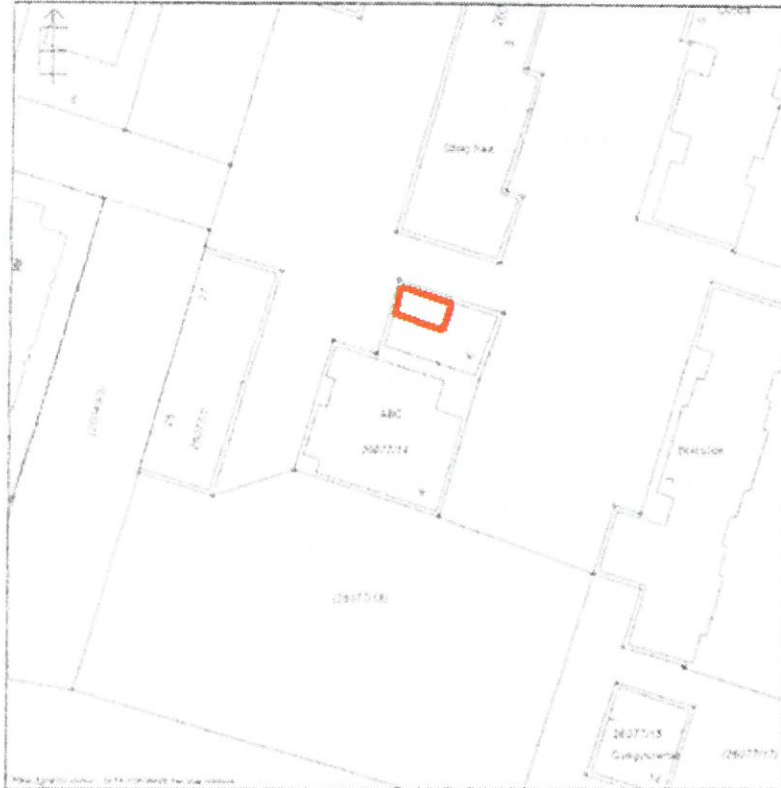
E-hiteles térképmásolat

2014.12.17. 13:07:08

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIII. KER. behatárolt 26077/14

Megrendelés szám: 0000698/2014

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a közzétett megegyező vagy megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adataihoz tartalmi váli

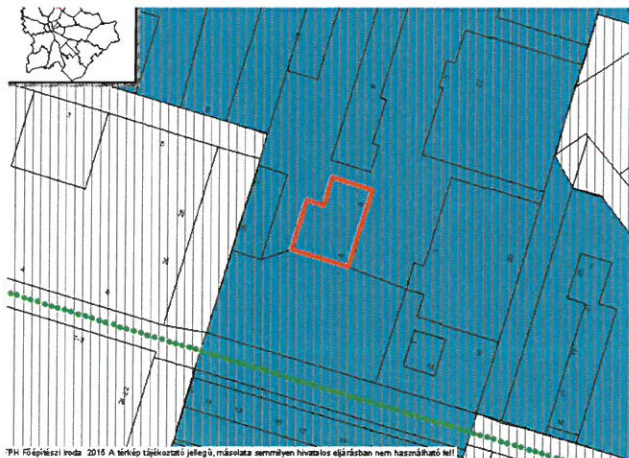
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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

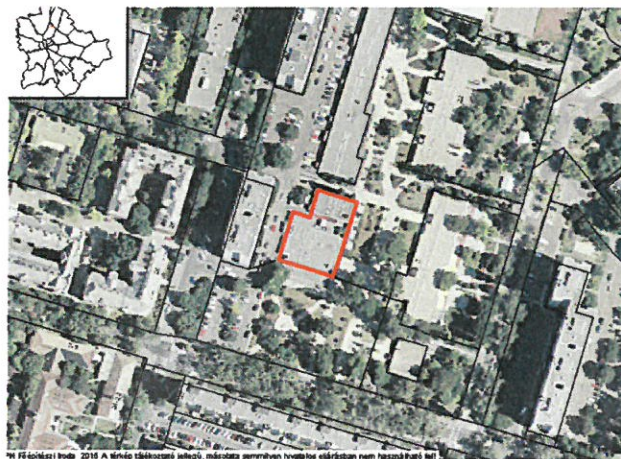
FSZKT övezeti besorolás:



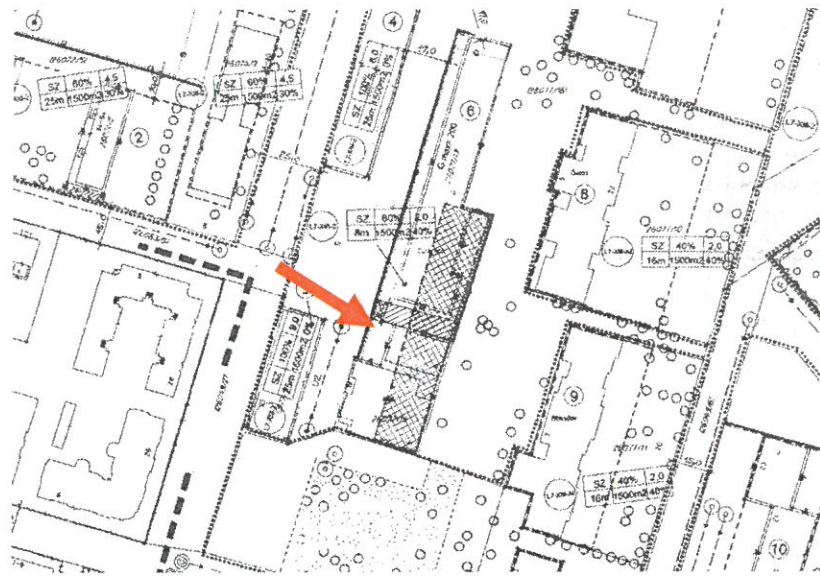
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően üszötelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiént. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellő karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 85%-a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XIII. Gyöngyösi u. 4-6.	XIII. Forgách köz	XIII. Dolmány u.	XIII. Fiastyúk u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		11 990 000	12 700 000	13 500 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		10 191 500	10 795 000	11 475 000
Épület alapterület(m ²)	47	47	45	84
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		216 840	239 889	136 607
Egyéb	földszinti iroda, öltöző	iroda	iroda	üzlethelyiség
Kerületen belüli elhelyezkedés	közepes	jobb	hasonló	jobb
Közlekedés	jó	jobb	hasonló	jobb
Méret (m2)	47	hasonló	hasonló	nagyobb
Műszaki állapot	közepes	közepes	jobb	jobb
Parkolási lehetőség	utcán	hasonló	hasonló	hasonló
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	földszint	földszint	alagsor
Fűtés	távfűtés	egyedi	központi	cirkófűtés
Közterületi kapcsolat	van	van	van	nincs
Jogi állapot	nincs önálló helyrajzi szám	önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos nm ár	149 274	151 788	179 917	116 116
Korrigált ár (Ft)	7 015 863	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	7 000 000			

Képek



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

Budapest XIII. Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz.-ú,

kivett áruház megnevezésű ingatlan Főváros Önkormányzat 49/1409 tulajdonában lévő, 47 m² alapterületű ingatlanrészének vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. február 23-án érvényes árszinten:

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

**6 800 000 Ft + áfa
azaz: hatmillió-nyolcszázezer forint + áfa
(144 700 Ft/m² + áfa)**

összegben.

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

Budapest, 2016. február 23.

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

