

Az értékelés azonosítója: F/14/ú/388

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest XIII. Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti,
26077/14 helyrajzi számú, kivett áruház megnevezésű ingatlan, Budapest Főváros Önkormányzata
tulajdonát képező, 49/1409 tulajdoni hányadáról.*

2015. június 04.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a Budapest XIII. Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 hrsz-ú, kivett áruházzal megnevezésű ingatlan, Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező, 49/1409 tulajdoni hányadának értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. június 04.**-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze:

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

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

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

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

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

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

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges 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.

2015. június 04.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Móricz István
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

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

4.15	Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	11
4.16	Feltételezett forgalmi érték.....	11
4.17	Kiválasztott érték.....	11
5.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	13
5.3	Nettópótlási költség számítás	13
6.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	14
6.1	Piaci összehasonlító módszer.....	14
6.2	Hozam alapú módszer	14
6.3	Végső érték kialakítása.....	15
7.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
7.1	Felhasználás.....	16
7.2	Jogi körülmények	16
7.3	Kompetencia.....	16
7.4	Megbízástól való függés	16
7.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	16
7.6	Felhasznált adatok.....	16
7.7	Felelősség kizárása	17
7.8	Rejtett hibák	17
7.9	Értékelői függetlenség, objektivitás	17
7.10	Érvényesség	17
	MELLÉKLETEK	18
	Tulajdoni lap.....	19
	Térképmásolat	21
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	22
	Számítások	24
	Képek.....	26
	NYILATKOZAT	27

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. június 04.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2015. június 02.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozam alapú módszer

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett áruház	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iroda, öltöző	
Az ingatlan címe:	Budapest Gyöngyösi sétány 4-6.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	26077/14	
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: L7 KSZT szerinti: L7-XIII-2	TSZT szerinti: Ln-T 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:	49/1409 tulajdoni hányad	

1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke,
kerékítve:

6.800.000,- Ft

azaz: hatmillió-nyolcszáz ezer forint

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

Az értékelt ingatlanrész nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, de használati megosztással sem, így nem cserélhet piaci viszonyok között gazdát, teljes mértékben nem összevethető a szabadpiacon értékesíthető ingatlanokkal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték.

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

Budapest, 2015. június 04.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Móricz István
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

2.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Alaprajzot

Helyszíni szemle:

2015. június 04-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsölő adottságait.

2.3 *Rejtett hibák, körülmények*

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

2.4 *Korlátozások*

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg. Az értékelt ingatlanrész nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, de használati megosztással sem, így nem cserélhet piaci viszonyok között gazdát, teljes mértékben nem összevethető a szabadpiacon értékesíthető ingatlanokkal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

Tágabb környezet:

Budapest XIII. kerülete a főváros negyedik legnépesebb közigazgatási egysége. Városrészei: Angyalföld, Lőportárdűlő, Vizafogó, Újlipótváros, Margitsziget. Az értékelt ingatlan Angyalföld északi részén, a Gyöngyösi utcai lakótelepen található.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan a Gyöngyösi utcai lakótelep tízemeletes házai közötti területen helyezkedik el, egy szolgáltató jellegű, földszintes épületben. Mellete egy nagy SPAR üzlet és más kisebb üzletek találhatóak. A lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények könnyen elérhetők (pl. Duna Plaza, Madarász utcai kórház). Megközelítése tömegközlekedéssel a közeli főútvonalakon keresztül busszal, villamossal, metróval is jó, az M3 metróvonal Gyöngyösi utcai állomása 300 méteren belül található.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest Gyöngyösi sétány 4-6.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest Gyöngyösi sétány 4-6.
Helyrajzi száma:	26077/14
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 49/1409
Megnevezése:	kivett áruház
Funkció a valóságban:	iroda, öltöző
Telek alapterülete:	Teljes: 1409 m ² , Értékelt: 49 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 1355 m ² , Értékelt: 47 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	VezetékJog 12 m ² -es területre Jogosult: FÓTÁV Zrt.

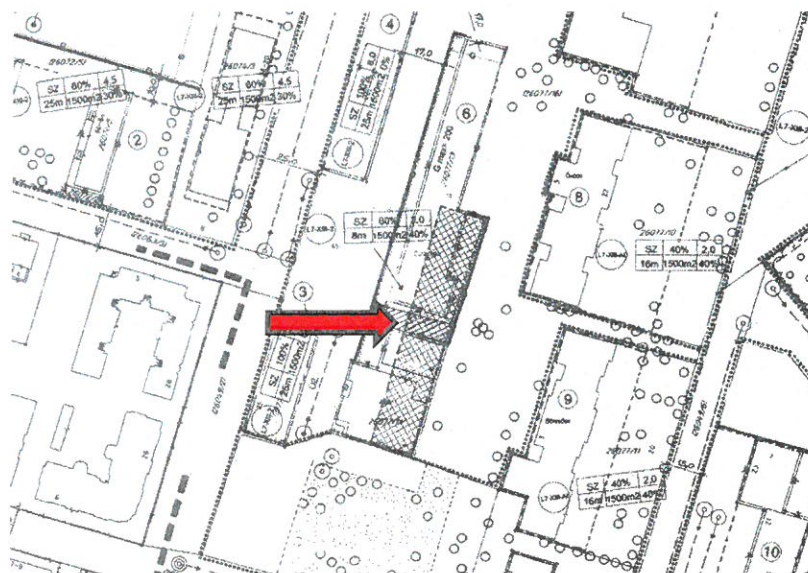
3.3 A földterület jellemzői

Övezeti
besorolása: FSZKT: L7
TSZT: Ln-T

KSZT: L7-XIII-2

KÉSZ: 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.



(3) Az L7-XIII-2 magas intenzitású lakótelepi övezet előírásai a Madarász V. utca - Berettyó utca - Tomori utca - Gyöngyösi utca által tömbré, 6. sz. terület

Az érintett telek: hrsz: 26077/13

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja:	szabadonálló
- a legkisebb telekterület:	1500 m ²
- maximális beépítettség:	60%
- maximális szintterületi mutató:	2 m ² /m ²
- minimális zoldfelület:	40%
- legkisebb építménymagasság:	4,5 m
- legnagyobb építménymagasság:	8,0 m
- terepszint alatti beépítés mértéke:	80%
- funkció	lakossági ellátást szolgáló intézmény, parkolás.

Telekterület:	1409 m ²
Beépítettség:	beépített
Telek alakja:	szabálytalan
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	betonozott terület
Kerítés:	nincs

3.4 A felépítmények jellemzői

Az épület:

állapot

Építési éve:	1970-es évek
Alapterület:	1098 m ² (Gyöngyösi sétány 2.) és 257 m ² (Gyöngyösi sétány 4.)
Szintszám:	földszintes épületek
Parkolás:	utcán
Alapozás:	vasbeton
Teherhordó szerkezet:	panelszerkezet
Tetőszerkezet:	lapostető

A 47 m²-es ingatlanrész (49/1409 tulajdoni hányad):

Bejárat, beosztás:	A mintegy 180 m ² -es önálló, több bejárátú helyiségcsoportból elkülöníthető, önálló közterületi bejárattal rendelkező, 49/1409 tulajdoni hányadnak megfelelő 47 m ² -es ingatlanrészben két nagyobb helyiség - amelyek korábban öltözők voltak -, egy mosdó, egy WC és közlekedők találhatóak. Belmagasság: 2,93 m.	
Nyílászárók:	A bejárati ajtó egyszárnyú faszerkezet, kívülről vasráccsal ellátva. A beltéri ajtók részben üvegezettek, részben telelapos faanyagú típusszerkezetek. Az ablakok hagyományos kapcsolt gerébtokos, részben kétszárnyú, oldalra nyíló, részben felül elhelyezett, bukó szárnyú faszerkezetek.	közepes állapotúak az ablakok néhol vetemedettek, javításra, felületkezelésre szorulnak
Padozatok:	Az ingatlanrész padozata mindegyik helyiségben csempelapokkal burkolt.	a padlóburkolat kiséé kopott
Felületképzés:	Falakat fűrészpóros tapétával borították, melyek diszperzites festéssel vannak ellátva. A legnagyobb helyiség egy részében mintegy 1 m méter magasságban fa anyagú burkolat borítja a falak egy részét.	jó állapotú
Fűtési rendszer:	Távűtés, a hőleadás lapradiátorokkal történik.	
Elektromos hálózat:	Az ingatlanrész elektromos hálózata nem rendelkezik önálló mérőórával.	
Világítás:	A mesterséges világítást a mennyezetre szerelt	

	parabolatükrös szerkezetbe szerelt fénycsövek biztosítják.	
Vízellátás, melegvíz:	A melegvízellátás a távfűtőrendszerhez kapcsolódik, önálló vízórák a közlekedőkben vannak.	
Jelenlegi hasznosítás:	A helyiségcsoport jelenleg üres.	
Egyéb:	A burkolatok felújítását feltehetően a volt bérlő végezte el. Az értékelés a jelenlegi állapot figyelembevételével történt.	

3.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó elhelyezkedés • közterületi kapcsolat 	<ul style="list-style-type: none"> • távfűtés • nincs önálló helyrajzi szám
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlanrész albetétesítése • értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • növekvő üzemeltetési költségek

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

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

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

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

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

4.1 Piaci forgalmi érték

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

4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

4.2.1. Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

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

4.2.3. Kényszereladási érték

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

4.3 Nem piaci érték

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

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

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

4.5 Speciális érték

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

4.6 Befektetési érték

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

4.7 Hitelbiztosítéki érték

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

4.8 Biztosítási érték

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

4.9 Értékcsökkentési pótlási költség

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

4.10 Felszámolási érték

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

4.11 Előszereteti érték

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

4.12 Könyv szerinti érték

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

4.13 Használati érték

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

4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték

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

4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

4.16 Feltételezett forgalmi érték

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

4.17 Kiválasztott érték

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

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

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS 2012.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/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. Végző 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.

5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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 határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. 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.

5.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, 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 mobíliaikat 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

6.1 Piaci összehasonlító módszer

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

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

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az 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 korigált 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, fűtési rendszere, a parkolási lehetőség, a közterületi kapcsolat, jogi állapot. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-20\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált 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 47 m² tekintetében 6.900.000,- Ft forgalmi értéket jelent. Az értékelt ingatlanrész nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték.

6.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, 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 az épületek nettó 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 felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli

elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a $\pm 0-5\%$ -os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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

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

- 12 havi BUBOR: 2015. június 01: **1,56**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 47 m^2 tekintetében $55.000,- \text{ Ft/hó}$,
- a *hozamráta* $9,060 \%$,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 47 m^2 tekintetében $6.700.000,- \text{ Ft}$.

6.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest, XIII. Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 helyrajzi számú, kivett áruházzal megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonát képező, 49/1409 tulajdoni hányadának értékelését.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert és hozamszámítás módszerét alkalmaztuk. Az ingatlan saját célra és bérbe adással is jól hasznosítható, ezért a két módszerrel számított értékeket 50-50%-ban súlyozva határoztuk meg forgalmi értéket, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:

6.800.000,- Ft
azaz: hatmillió-nyolcszáz ezer forint

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

Az értékelt ingatlanrész nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték.

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

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

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

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

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 Kompetencia

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

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

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

7.4 Megbízástól való függés

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

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

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

7.6 Felhasznált adatok

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

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

7.7 Felelősség kizárása

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

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

7.10 Érvényesség

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

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


Budapest, 2015. június 04.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Móricz István
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest 2. Számsz. Földhivatal
 Budapest, XIV. Bemnyák tér 5 1590 Pf. 101
 Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/92761/2015
 2015.03.30

BUDAPEST XIII. KER.
 Beltérület 26077/14 helyrajzi szám Szektor : 52

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1409 (m²) terület határozat:

1. Az ingatlan adatai:
 alrészlet adatai terület kat. t. jöv. alrészlet adatai
 művelési ág/kivett megnevezés/ m.n.o. ha m² k.fall. ter. kat. jöv. ha m² k.fall.

- Kivett áruház U 1409
 H. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 185083/1996/1996.10.21
 bejegyző határozat, érkezési idő: 13295/1961/1991.04.13 terület határozat: 185083/1996/1996.10.21
 jogcím: tel.alkalítás 40739/1983/
 jogcím: kiszájtítás 13285/1981/1981.04.13
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

2. hányad: 1/1 terület határozat: 185083/1996/1996.10.21
 bejegyző határozat, érkezési idő: 16930/1995/1995.09.04 terület határozat: 185083/1996/1996.10.21
 jogcím: kezeltetés adás
 jogállás: kezeltetés
 név: XIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 cím: 1137 BUDAPEST Szent István körút 2

3. tulajdoni hányad: 1360/1409
 bejegyző határozat, érkezési idő: 185083/1996/1996.10.21
 jogcím: tulajdonba adás
 jogállás: tulajdonos
 név: XIII. KER. ÖNKORMÁNTAT
 cím: 1139 BUDAPESTI XIII. KER. Békés utca 1.
 tul. hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 30664/2/2014/14.02.24

5. tulajdoni hányad: 49/1409
 bejegyző határozat, érkezési idő: 50664/2/2014/14.02.24
 jogcím: tulajdonba adás
 utalás: XI /3.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNTATA
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40739/1983/
 Egyéb átjegyzés a 1416 sz. tul. lapról T-29417.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0404201503300801321phd7...> 2015.03.30.

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti 2. Számú Földhivatal Budapest, XV. Bozányik tér 5 1596 Pf 101	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 800000492761/2015 2015.03.30	Oldal: 2/2
BUDAPEST XIII. KER. Béltörzslát 26077/14 helyrajzi szám	Szektor : 14	
Folytatás az előző ltről H I R E S Z		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 73653/2/2014/10.10.01 törzsi határozat: 50054/2/2014/14.02.24		
Perindítán 35.P.24.087/2010/4 felpeken Budapest Főváros Önkormányzata, alpeken Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat. jogosult: név: PÖVÁROSI BÍRSÁG cím : 1055 BUDAPEST V. KER. Maska utca 27		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 213646/1/2011/11.01.30 Vezetéki jog 12 m2 területre, a IVK-F-36/2010. számú Centmaxadami engedély alapján. jogosult: név: PÖTAV 2 RT. cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Falotaszeg utca 31		
TULAJDONI LAP TÖRZS		
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

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0404201503300801321phd7...> 2015.03.30.

Térképmásolat

Budapest, 2. Sétány Földhivatal
Budapest, XIV. József körút 5. 1590 Pf. 101

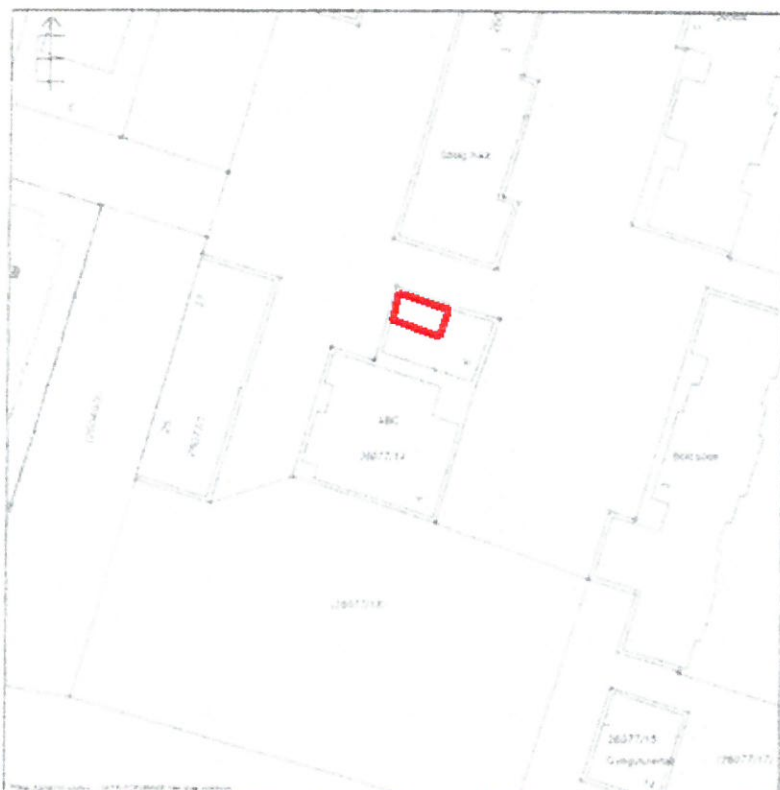
E-hiteles térképmásolat

2014.12.17. 11:07:08

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIII KER. bevezető 26077/14

Méghatározó szám: 9839/688/2014

Méretarány: 1:1000



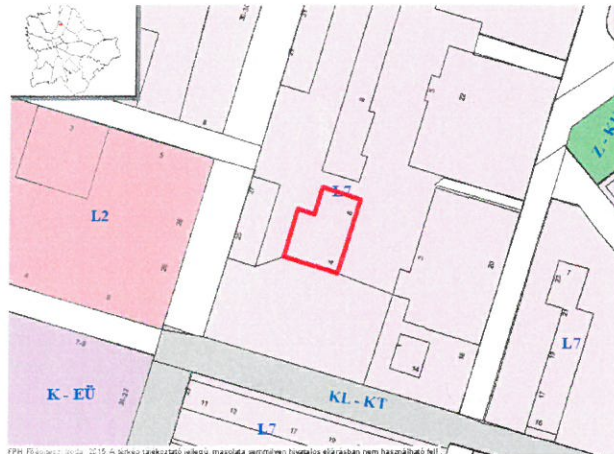
A térképmásolat a kóddát megelőző napig meggyőző az ingatlan-nyilvántartás térképi adataihoz tartozóval.

t

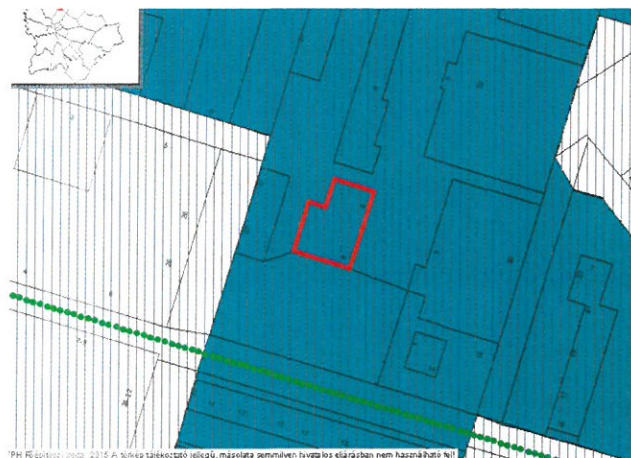
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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.

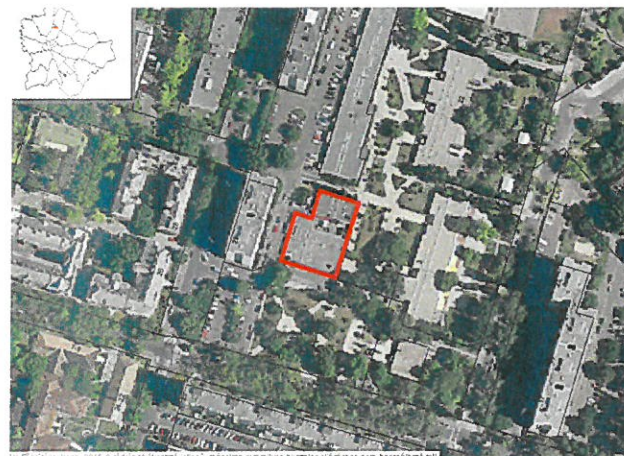
FSZKT övezeti besorolás:



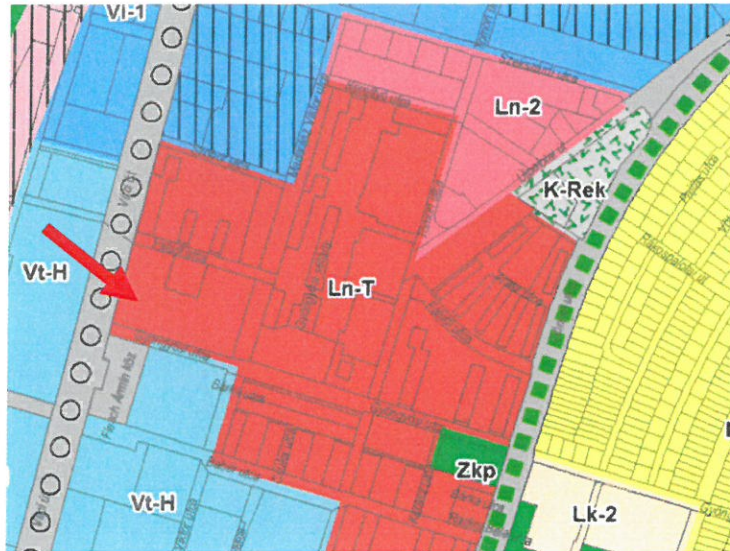
FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Nagyvárosias teletszzerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően üszotelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. 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 szellős 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 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	6 900 000	50%	3 450 000
Hozam	6 700 000	50%	3 350 000
Nettó pótlási			-
Kerekített forgalmi érték:		100%	6 800 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XIII. Gyöngyösi u. 4-6.	XIII. Jász u.	XIII. Dolmány u.	XIII. Árboc u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		12 900 000	12 700 000	7 500 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		10 965 000	10 795 000	6 375 000
Épület alapterület(m ²)	47	72	45	50
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		152 292	239 889	127 500
Egyéb	földszíni iroda, öltöző	iroda, üzlet	iroda	iroda
Kerületen belüli elhelyezkedés	közepes	hasonló	hasonló	jobb
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	jobb
Méret(m2)	47	nagyobb	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	közepes	felújított	jobb	felújítandó
Parkolási lehetőség	utcán	hasonló	hasonló	hasonló
Épületen belüli elhelyezkedés	földszíni	alagsor	földszíni	földszíni
Fűtés	távűtés	központi	központi	cirκόűtés
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Jogi állapot	nincs önálló helyrajzi szám	önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos nm ár	146 196	144 677	191 911	102 000
Korrigált ár (Ft)	6 871 215	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	6 900 000			

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XIII. Gyöngyösi sétány 4-6.	XIII. Gyöngyösi u.	XIII. Jász u.	XIII. Dolmány u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgálati ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		145 000	50 000	85 000
Kínálattal korrigált díj		123 250	42 500	72 250
Helyiség alapter (m ²)	47	121	33	59
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 019	1 288	1 225
Egyéb	iroda, öltöző	iroda	iroda	iroda
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Méret (m ²)	47	nagyobb	kisebb	hasonló
		10%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	utban	saját parkoló	saját parkoló	saját parkoló
		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	közepes	hasonló	jobb	jobb
		0%	-10%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	hasonló	emelet	emelet
		0%	5%	5%
Közterületi kapcsolat	van	van	nincs	nincs
		0%	10%	10%
Összes korrekció		5%	-5%	0%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 173	1 070	1 223	1 225
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	55 109			
Az ingatlan bérleti díja	55 000	Ft/hó	660 000	Ft/év

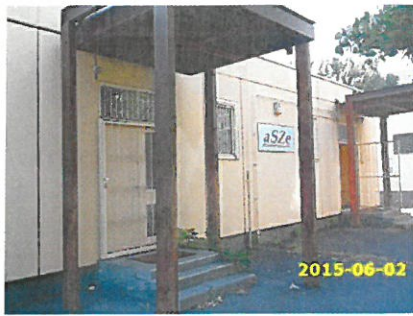
2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.06.04	1,560%
tranzakciós költségek	2015.06.04	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	típus: iroda, öltöző	2,000%
regionális kockázat	13. ker. külső rész	2,500%
Hozam ráta	2015.06.04	9,060%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	660 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	9,060%	
Tőkésített forgalmi érték:	6 701 987	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	6 700 000	, - Ft

Képek



NYILATKOZAT

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

Budapest Gyöngyösi sétány 4-6. szám alatti, 26077/14 helyrajzi számú,

kivett áruházzal megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező, **49/1409** tulajdoni hányada vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. június 02.-án/én érvényes árszinten:

- feltételezett forgalmi érték, kerekítve:

6.800.000,- Ft

azaz: hatmillió-nyolcszázezer forint

összegben.

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

Az értékelt ingatlanrész nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, ezért a megállapított érték feltételezett forgalmi érték.

Budapest, 2015. június 04.



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