

Az értékelés azonosítója: F17Ú72

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1140 Budapest, Kerepesi út,
32475/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlanról.

2017. április 13.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 30 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Gazdasági környezet.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis.....	9
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	9
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	11
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	11
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	12
7.1 Felhasználás.....	12
7.2 Jogi körülmények.....	13
7.3 Kompetencia.....	13
7.4 Megbízástól való függés.....	13
7.5 Szakmai szabályozások, szfenderdek.....	13
7.6 Felhasznált adatok.....	13
7.7 Felelősség kizárása.....	13
7.8 Rejtett hibák.....	14
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	14
7.10 Érvényesség.....	14
MELLÉKLETEK.....	15
Tulajdoni lap (2017.03.20.).....	16
Térképmásolat (2017.03.20.).....	17
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	18
Helyszín.....	21

Alapterületi kimutatások.....	22
Számítások.....	23
Képek.....	27
NYILATKOZAT	30

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1140 Budapest, Kerepesi út szám alatti, 32475/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás napja:	2017. április 13.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. március 22.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közterület		
Az ingatlan fizikai megjelenése:	közterület		
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIV., Kerepesi út.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	32475/1		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: I KSZT szerinti: még nem készült el	TSZT szerinti: KÉSZ szerinti:	VI-1/1 még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 933 m ²	Értékelt: 933 m ²	
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m ²	Értékelt: 0 m ²	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1		
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület		

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	131 980 000 Ft + áfa azaz: Százharmincegymillió-kilencszáznyolcvanezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 933 m ² telek alapterületre vetítve):	141 500 Ft/m ² + áfa azaz Száznegyvenegyezer-ötszáz forint/m ² + áfa

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 meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

a Kerepesi út mentén található 32475/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű, 933 m² nagyságú ingatlan TSZT és FRSZ módosítását követő, leendő területfelhasználási kategória szerinti értékét, m² -re vetítve, kellett meghatározni értékesítés céljából.

A leendő Vevő, a Stadionok metró állomás felett levő korszerűtlen irodaház elbontását követően, a Kerepesi út déli oldalán álló irodaépületekhez hasonló új irodaház építését tervezi földszint + 5-6 emelet magassággal. A rendelkezésünkre bocsátott előzetes tájékoztató alapján: a tervezett eseti területfelhasználási módosítás

után - annak elfogadása esetén - az érintett területen a Kerepesi út 32475/1 hrsz.-ú ingatlanát magába foglaló Köu-3 (közúti közlekedési terület) területfelhasználási egység szélessége 2,0 m-rel csökkenne és így a terület a Vi-1/1 (intézményi jellemzően zárt sorú beépítési terület) területfelhasználási kategóriába kerülne a TSZT módosítása után.

Majd a TSZT hatályba lépése után tudja a kerület a KSZT szerinti területfelhasználást meghatározni.

Ez által a 32475/1 hrsz.-ú ingatlan összevonhatóvá válik a 32538/1 hrsz.-ú ingatlan szükséges területrészével és az új irodaház projekt megvalósíthatóvá válik.

A következők miatt szükséges az értékelt ingatlan megvásárlása a leendő Beruházónak:

- metró tervezési előírásai nem teszik lehetővé, hogy a metrótól idegen szerkezet rátámaszkodjon a metró szerkezetére, azonban a metró tartószerkezete a telekhatáron áll,
- az új, leendő irodaház alapozása teljesen független kell legyen a metróállomás alapozásától, arra terheket nem adhat és a metró műtárgy oldalfala mellett az új alapozási szerkezet 1,0 m-nél közelebb nem kerülhet.

A fent leírtakat figyelembe véve az értékelésünk mellékletét képező számításokban (24. o.) „Jogi jelleg” fülön azért számoltunk -15%-os korrekcióval, mivel a terület felhasználása kötött, mégis a leendő Vevő a fent említett okok miatt a 32475/1 hrsz.-ú ingatlanból megvásárolt telekrésszel és a 32538/1 hrsz.-ú ingatlan összevonásával, a saját ingatlanjának a beépíthetőségét biztosítja.

Amennyiben a TSZT és FRSZ szerinti módosítás alapján az értékelt ingatlan a Vi-1/1 területfelhasználási kategóriába sorolása megvalósul, abban az esetben lehet figyelembe venni jelen értékelésben szereplő értékeket.

Mivel a fent leírtak sok bizonytalansági tényezőt tartalmaznak, csak a részünkre nyújtott információk alapján tudtunk dolgozni, azokat használtuk fel. Az esetleges változásokból adódó eltérésekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést piaci összehasonlító adatok kétféle módszerével végeztük el.

A két érték súlyozott átlagát 70-30 %-ban vettük figyelembe a végső érték kialakítása során.

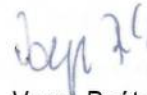
Budapest, 2017. április 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda
irodavezető



Varga Beáta
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és
közvetítői Névjegyzék 1/2007.

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot (2016. 03.02.), mivel egy éven túli, emiatt friss tulajdoni lapot kellett beszereznünk.

Beszereztük:

Térképmásolatot és a tulajdoni lapot.

Helyszíni szemle:

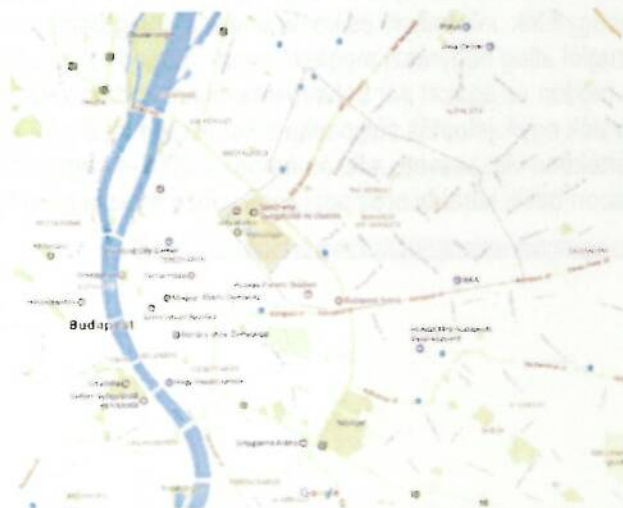
2017.03.22-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

A mai Zugló, Budapest XIV. kerülete, a város centrumától keletre található, **Pest középső részén**. Észak-Déli irányban Észak-Pestet és Dél-Pestet, Kelet - Nyugat irányban a belvárost és a külső kerületeket köti össze. Mintegy 18,15 km² területen fekszik. Területe alapján a főváros közepes nagyságú kerületei közé tartozik. A **legtöbb kerületszomszédal rendelkező** budapesti kerület. Északon Budapest IV. kerülete, északnyugaton Budapest XIII. kerülete, északkeleten Budapest XV. kerülete, keleten Budapest XVI. kerülete, délkeleten Budapest X. kerülete, délen Budapest VIII. kerülete, délnyugaton Budapest VI. kerülete és Budapest VII. kerülete határolja. **Határai** a Stadionok metróállomástól, az óramutató járása szerint körbe: Dózsa György út, Vágány utca, Dévényi út, Tatai utca, Rákospalotai körvasút sor, Szuglói Körvasút sor, Kerepesi út. Jó **tömegközlekedési** kapcsolatai vannak Észak-Budával, az Árpád-híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrássy út, a Thököly út, és a Kerepesi út mentén, Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő agglomerációs településeivel a gödöllői HÉV-vonala révén. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével köti össze Két vasútállomása van, Rákosrendező és a Zugló megállóhely. Mindkettő budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar, Rákosrendezőről észak felé, míg a Zuglói VM-ről kelet, délkelet felé ágaznak szét vasúti vonalai.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értéklet ingatlan az Istvánmező nevű városrész déli vonalában helyezkedik el.

Istvánmező, Zugló többi városrészével ellentétben nemcsak a XIV. kerület "belső városrésze", hanem néhány utca erejéig átnyúlik a VII. és VIII. kerület területére is. A többemeletes épületekkel történő beépülése az 1890-es években kezdődött el. A reprezentatív villák és bérházak mellett a XX. század hajnalán számos híres művésznak és műtermének is otthont adott. A városrész délkeleti részét a sportlétesítmények uralják, többek között itt található a Puskás Ferenc Stadion, a Kisstadion és a Gerevich Aladár Nemzeti Sportcsarnok. A központ legrégebbi építménye az 1896-ra felépített Millenáris.

Az Istvánmező az alábbi utcák által meghatározott területen helyezkedik el: Hermina út az Ajtósi Dürer sortól –Thököly út-Hungária körút- Kerepesi út-Baross tér-Thököly út –Dózsa György út –Ajtósi Dürer sor a Hermina útig.

(Forrás: <https://www.zuglo.hu/istvanmezo/>)

Közvetlen szomszédságában a Kerepesi út és a 2-es metró földszint feletti kiszolgáló épületei, egy parkoló valamint egy irodaház helyezkedik el. Mögötte a Budapest Aréna és a Puskás Ferenc Stadion található.



2.2 Gazdasági környezet

Budapest egy fejlett, az országos és az EU-átlagot egyaránt meghaladó gazdasági fejlettségi mutatókkal rendelkező város, ám a kerületekre bontott bruttó hozzáadott érték megoszlása az egyes kerületek között nagyon nagy szórást mutat. Zugló e tekintetben a középmezőnyben található, messze lemaradva a listavezető, belvárosi, központi elhelyezkedésű kerületekhez, illetve az autópályákról jól megközelíthető, nagy kiterjedésű, zöldmezős modern iparterülettel fejleszhető területekkel rendelkező külső kerületektől. A kerületben regisztrált vállalkozások relatív számának alakulása kis mértékben meghaladja, a működő vállalkozások sűrűsége pedig megegyezik a budapesti átlaggal, és emelkedett az utóbbi években. A gazdasági ágakat tekintve a szolgáltatási szektor a legerősebb, és az ágazat súly nőtt az elmúlt években: úgy az ágazatban működő, mint az ágazatban foglalkoztatottak számát tekintve. Az egyes nemzetgazdasági szektorokon belül kiemelkedő a kereskedelem és gépjárműjavítás, valamint a szakmai, tudományos, műszaki tevékenységek kategóriákba sorolt vállalatok száma: ebben a két nemzetgazdasági ágban tevékenykedik a XIV. kerületi vállalkozások közel 44%-a. Összességében elmondható, hogy a vállalkozások megoszlása megfelel a budapesti átlagnak, bár a feldolgozóipar és az ingatlanügyletek aránya elmarad, a kereskedelem és gépjárműjavítás, valamint az információ és kommunikáció aránya meghaladja azt. A fővárosi átlag főként a magasabb szellemi hozzáadott értékkel jellemezhető gazdasági ágakban (szakmai, tudományos, műszaki tevékenység, ingatlanügyletek, információ és kommunikáció) magasabb, és ebből a szempontból örvendetes, hogy a zuglói átlag nagyrészt megfelel ennek. Budapest az ország legfontosabb turisztikai célpontja, sajnálatos módon az ágazat pár belvárosi kerületre korlátozódik, és ebből Zugló – annak ellenére, hogy a fővárosi látnivalók egyik jelentős súlypontja a kerületben található – nem profitál. Az ingatlanpiac 2007 óta jelentős mértékben visszaesett, a lakásárindex a 2007-es érték 80%-a körül található. A kerületnek a fővárosi ingatlanpiacon belüli korábbi erős pozíciója, vonzó imázsa eltűnően van.

(Forrás: http://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2015/05/helyzetertekeles_Zuglo.pdf)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1140 Budapest, Kerepesi út
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1140 Budapest, Kerepesi út
Helyrajzi száma:	32475/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett közterület
Funkció a valóságban:	közterület
Telek alapterülete:	Teljes: 933 m ² , Értékelt: 933 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m ² , Értékelt: 0 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	VezetékJog; 2 m ² területre; jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

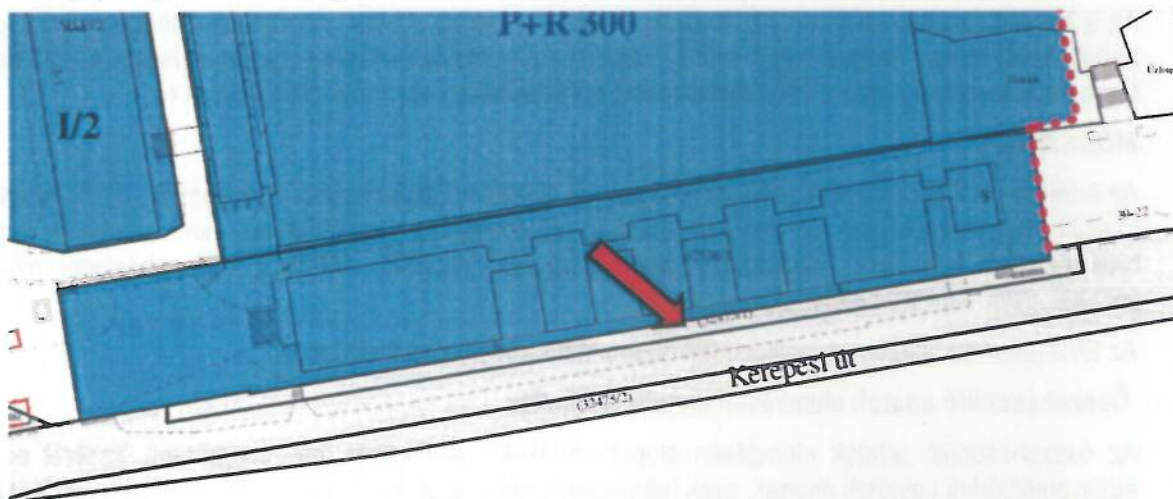
Az értékelt földterületet a Kerepesi út észak-nyugati oldala és a 32538/1 hrsz.-ú irodaépületet is magába foglaló ingatlan közre fogja. A 933 m²-es terület, elnyújtott téglalap alakú, viszonylag sík, füvesített, akadálymentes térkövezett lejáróval és lépcsőkkel szabdalt. Közművek a szomszédos telkeken találhatóak.

Övezeti besorolása: FSZKT: I
TSZT: VI-1/1

KSZT: még nem készült el.

KÉSZ: még nem készült el.

KSZT tervlap (Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal által részünkre bocsátott)



KSZT szabályozás terv leírás még nem készült el.

Beépítettség: építményekkel szabdalt (lépcsők, akadálymentesített lejáró, 1 db könnyűszerkezetes épület)

Telek alakja: elnyújtott téglalap

Domborzat: viszonylag sík terület

Kert, növényzet: füvesített

Kerítés: kerítetlen

Közművek: közművek az utcában

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Elhelyezkedés. • Megközelíthetőség. • Környezet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kötött vevős értékesítés
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • a 32538/1 hrsz.-ú ingatlannal összevonva fejlesztési lehetőség 	<ul style="list-style-type: none"> • A metró miatt olyan változások történhetnek, amely befolyásolja az ingatlan értékét, lehetőségeit.

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, 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.

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. 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 ismerveket 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 értékelhetők.

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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre 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.

Nettó pótlási 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 újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

5.1 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 eszközökhöz 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 (eltételezve 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 keletkezeti adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/elfadási 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 $\pm 0-20\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest önállóan nem hasznosítható, viszont a 32538/1 hrsz.-ú ingatlannal a 32475/1 hrsz.-ú ingatlanból a szükséges területrész összevonásával egy reprezentatív földszint+5-6 emeletes irodaház valósítható meg. Mivel a terület felhasználása a tervezett övezeti besorolás után (VI-1/1 intézményi jellemzően zártosuló beépítésű terület) is kötött lesz, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban ezt a tényezőt a „Jogi jelleg” sorban (-15%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek súlyozott átlagát (70-30%-os arányban), 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 933 m² tekintetében **131 980 000 Ft+áfa** forgalmi értéket jelent.

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

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XIV., Kerepesi út szám alatti, 32475/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Egyik módszer alapján a jelenleg az ingatlanpiacon kínálatban szereplő hasonló, beépítésre szánt területek fajlagos m² árával számolva, másik módszer alapján a szintterület mutatókat figyelembe véve, azaz a beépíthető m² nagysága alapján a fejlesztés és a hasznosítás lehetőségei szerinti meghatározott értékkel számolva. A két értéket 70-30 %-ban vettük figyelembe a végső érték kialakítása során.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	131 980 000 Ft + áfa azaz: Százharmincegymillió-kilencszáznolcvanezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve (a 933 m ² telek alapterületre vetítve):	141 500 Ft/m² + áfa azaz Száznegyvenegyezer-ötszáz forint/m² + áfa

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

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

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

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

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 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 fenttartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

7.6 Felhasznált adatok

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

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 becült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

7.10 *Érvényesség*

Az értékelés az értékbecslés a kiadás napjától hat hónapig érvényes.

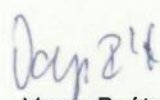
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2017. április 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda
irodavezető


Varga Beáta
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és
közvetítői Névjegyzék 1/2007.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.03.20.)

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV. Bercsényi utca 5. 1500 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 800000471501/2016
 2016.03.02

Szektor: 53

BUDAPEST XIV. KER.
 Raktérület 32475/1 helyrajzi szám

1103 BUDAPEST XIV. KER. Kerepesi út 32475/1 MRSZ. "felülvillanylámpa alatt"

1. Az ingatlan adatai:
 círszáma: 1103 BUDAPEST XIV. KER. Kerepesi út 32475/1
 azonosító: 1103 BUDAPEST XIV. KER. Kerepesi út 32475/1
 azonosító: 1103 BUDAPEST XIV. KER. Kerepesi út 32475/1

2. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

3. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

4. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

5. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

6. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

7. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

8. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

9. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

10. tulajdoni hányad: 1/1
 törzsi határozat: érkezési idő: 69137/2/2008/05.11.22
 bejegyzés határozat: érkezési idő: 130915/2994/94.04.16

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat (2017.03.20.)

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

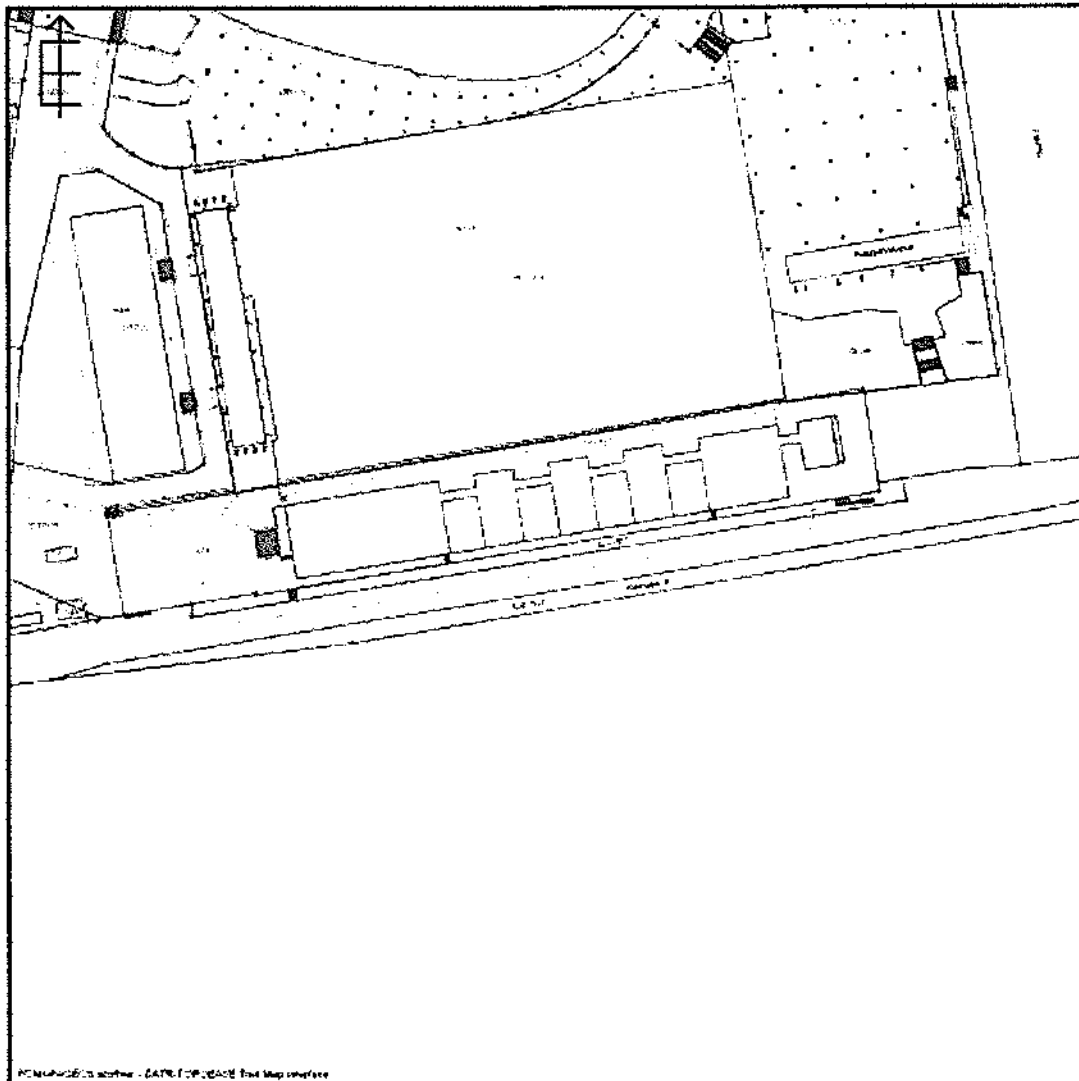
E-hiteles térképmásolat

2017.03.20 07:54:54

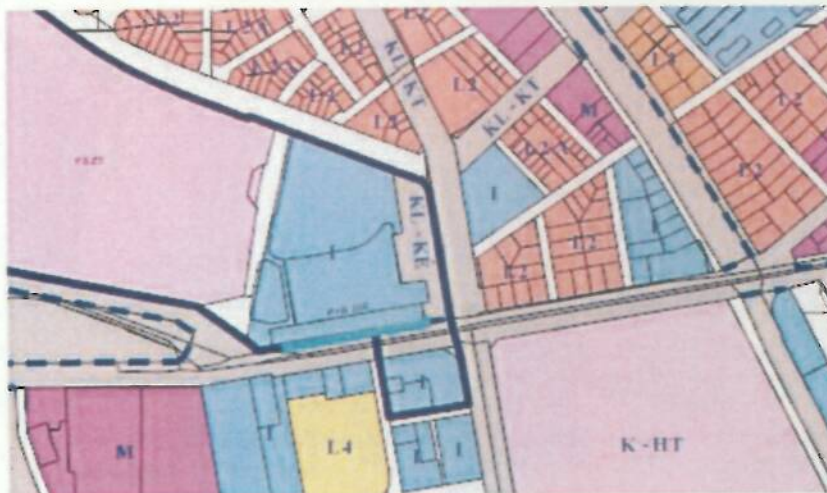
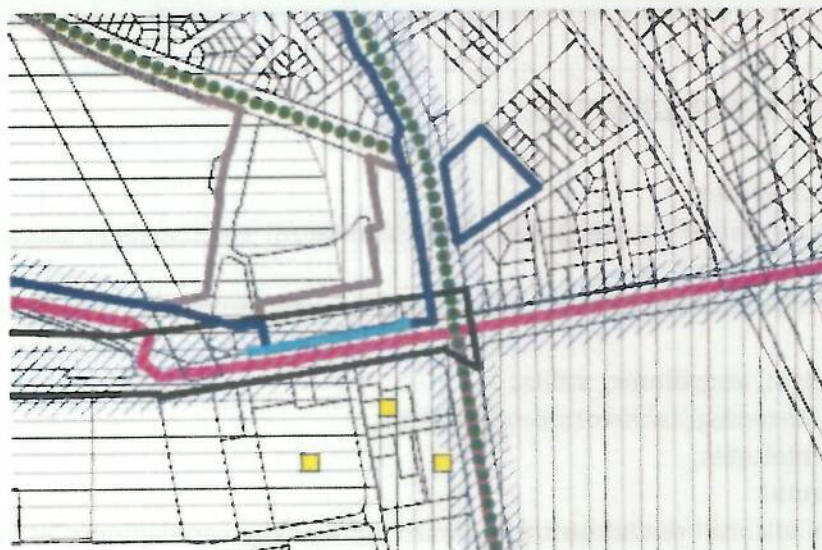
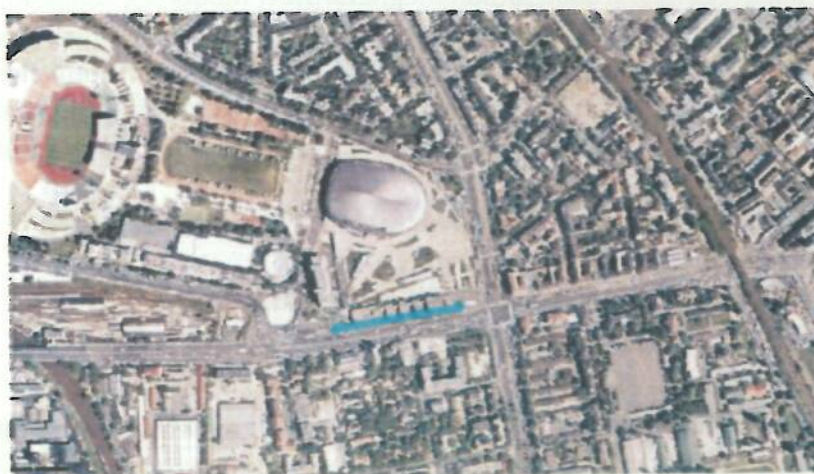
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. behatárolt 32475/1

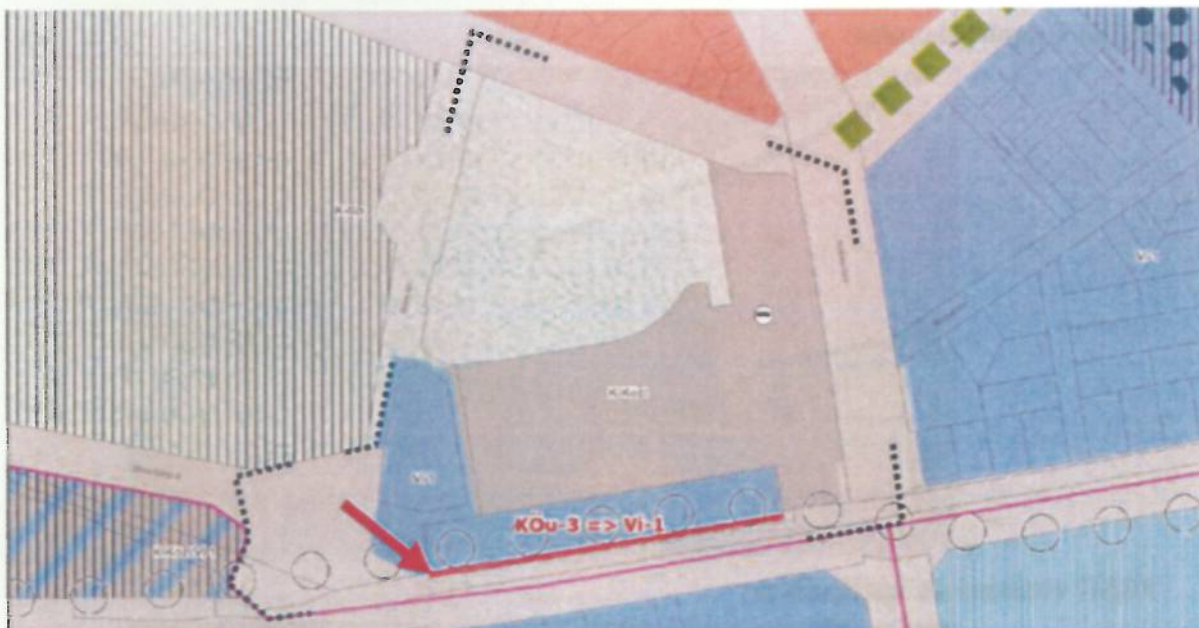
Megrendelés szám: 9000/2036/2017

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző nappig 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:****Intézményi területek:**

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló

épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének.

Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadonálló jelleggel beépítettek.

A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadonálló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (VI-1) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A

szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja.

A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,75¹⁶ közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan **10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.**

A XIV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. szeptember 15-én megtartott ülésének napirendi pontjai között szereplő, a „Budapest XIV. kerület, Hungária körút – Kerepesi út – Ifjúság útja – Stefánia út által határolt területre készülő kerületi építési szabályzat 'Megalapozó vizsgálat – Program' munkarészének elfogadása, valamint a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosításának kezdeményezése” tárgyú előterjesztés szövege szerint:

„A tervezett beépítés (metró-felülépítés) feltétele tárgyi (32528/1 hrsz.-ú) telek szélességének növelése a Kerepesi út irányába, a (32475/1) hrsz.-ú, a fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterület rovására, ami a TSZT szerinti KÖu területfelhasználási egység (KÖu-3 övezet) területének csökkentésével valósítható meg, a Vi-1/1 jelű Intézményi, zárt sorú beépítésű területfelhasználási egység (Vi-1/1 építési övezet) javára.”

Fentiek, valamint a BFVT Kft. által készített és Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 454/2016. (IX. 15.) Öh. számú határozatával elfogadott Megalapozó Vizsgálat Program alapján az értékbecsléssel érintett terület kb. 487 m² nagyságú, az átsorolást követően javasolt övezeti besorolása Vi-1/1 és az övezetek javasolt paraméterei a tanulmányban az alábbiak szerint szerepelnek (lásd csatolt dokumentumrészlet):

Az építési övezetek, övezetek javasolt paraméterei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Épületmagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke általános / parkolás [m ² /m ²]**
Vi-1/1	5000/-	Z	90	12,6/30,0	15	100	4,5/1,5
Vi-1/2	5000/-	Z	50	12,6/30,0	10*	50	5,3/0,5
K-Sp	5000/-	Z	100*	12,6/30,0	0*	100*	2,0/1,0
K-Közl	5000/-	Z	90*	-/15,0	5	90*	1,5/0

* OTEK eltérési engedély alapján

**A kerületi építési szabályzatban szükséges az új szintterületi mutató definiálása „korszerűsített” mutatóként, amely az FRSZ-nek megfelelően két részből áll, vagyis sz_m = sz_{má} (általános szintterületi mutató) + sz_{mp} (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató)

Helyszín



Értékelési szám	Értékelési terület m ²	Értékelési terület m ²	Értékelési terület m ²	Értékelési terület m ²	Értékelési terület m ²	Értékelési terület m ²	Értékelési terület m ²
1/1	100	100	100	100	100	100	100
1/2	100	100	100	100	100	100	100
1/3	100	100	100	100	100	100	100
1/4	100	100	100	100	100	100	100

Alapterületi kimutatások

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
32475/1	933 m ²	1	933 m ²	Vi-1/1	90%	4,5
Teljes terület:	933 m²		933 m²			

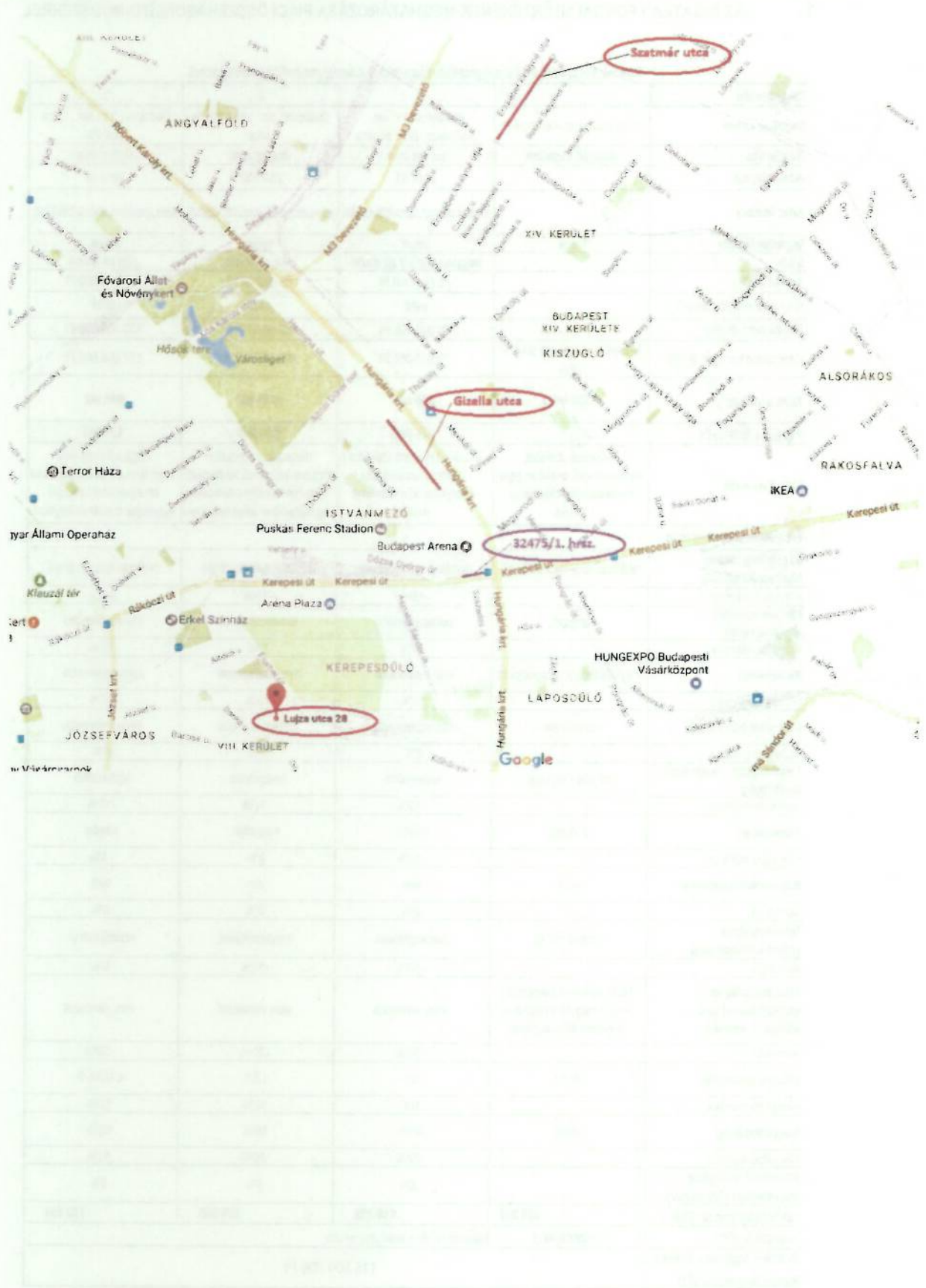
Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft+áfa)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft+áfa)
Piaci összehasonlító elvű (telek)	115 900 000 Ft	70%	81 130 000 Ft
Piaci szinterületi (telek)	169 500 000 Ft	30%	50 850 000 Ft
Végső nettó forgalmi érték kerekítve:		100%	131 980 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1140 Budapest, Kerepesi út	Budapest XIV. ker., Alsórákos, Szatmár utca	Budapest, XIV. ker.; Gizella utca	Budapest, VIII. ker.; Lujza utca 28
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017 03	2017 03	2017 03
Adat forrása		www.ingatlan.com/23046890	www.ingatlan.com/22326290	www.ingatlan.com/22984730
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		magánszemély az eladó	cég az eladó	cég az eladó
Kínálási ár (Ft)		78 000 000 Ft	180 000 000 Ft	130 000 000 Ft
Kínálási ár nettóbrutó (Ft)		nettó	nettó	nettó
Kínálási nettó ár (Ft)		78 000 000 Ft	180 000 000 Ft	130 000 000 Ft
Kínálási nettó ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	70 200 000 Ft	162 000 000 Ft	117 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	933 m ²	563 m ²	1330 m ²	901 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		124 689	121 805	129 856
Szöveges leírás	Kerepesi út mellett elhelyezkedő, önállóan nem hasznosítható inézményi terület	Erzsébet királyné útja és a Szatmár utca között elhelyezkedő inézményi terület	Városias, jellemzően zársorú beépítési lakóterület, ahol kereskedelmi funkciójú egységet is el lehet helyezni	Zársorú beépítési nagyvárosias lakóterület, ahol kereskedelmi funkciójú egységet is el lehet helyezni
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	önállóan nem hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Körületen belüli elhelyezkedés	központ	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		15%	5%	10%
Közlekedés	helyi közlekedési csomópont	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		15%	15%	15%
Parkolási lehetőség	közerületen	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	enyűjűt léglalap	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	933 m ²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	5%	-3%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélkül	északközműves	északközműves	közmű nélkül
Korrekció		-10%	-10%	0%
Szabályozási terv elkészítésével járó időigény költsége	TSZT tervezet állapotban, KSZT még nem készült el tervezet állapotig sem	van, rendezett	van, rendezett	van, rendezett
Korrekció		-20%	-20%	-20%
Övezeti besorolás	VI-1/1	1/1	L2/1	L1/VIII-6
Korrekció mértéke		5%	10%	10%
Beépíthetőség	90%	40%	50%	65%
Korrekció mértéke		20%	15%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	0%	2%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	124 237	118 455	121 805	132 453
Korrigált ár (Ft)	115913447,1	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)	115 900 000 Ft			



A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, ezinterületi mutató alapján				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1140 Budapest, Kerepesi út	Budapest XIV. ker., Alsórákos, Szalmár utca	Budapest XIV. ker., Gizella utca 20.	Budapest VIII. ker., Lujza utca 28.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálatt adat	kinálatt adat	kinálatt adat
Adat dátuma		2017.03.	2017.03.	2017.03.
Adat forrása		www.ingatlan.com/23046896	www.ingatlan.com/22326296	www.ingatlan.com/22986736
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Eldő		magánszemély az eladó	cég az eladó	cég az eladó
Kínálatt ár (Ft)		78 000 000 Ft	180 000 000 Ft	130 000 000 Ft
Kínálatt árnetó/bruttó (Ft)		nettó	nettó	nettó
Keresslet kínálatt nettó ár (Ft)		78 000 000 Ft	180 000 000 Ft	130 000 000 Ft
Kínálatt miatt korrigált ár (Ft)	kinálatt korrekció mértéke: - 10%	70 200 000 Ft	162 000 000 Ft	117 000 000 Ft
Telek alapterület (m ²)	933 m ²	563 m ²	1330 m ²	901 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		124 689 Ft	121 805 Ft	129 856 Ft
Övezeti besorolás	VI-IV/1	IV/1	L2/1	L1/VIII-5
Szinter mutató (m ² /m ²)	4,50	2,00	3,50	4,00
Beépíthető alapterület (m ²)	4190	1126	4656	3604
Szöveges leírás	Kerepesi út mellett elhelyezkedő, önállóan nem Kerepesi út mellett	Erzsébet királyné útja és a Szalmár utca között Erzsébet királyné útja és a	Városhas, jellemzően zársorú beépítésű lakóterület Városhas, jellemzően	Zársorú beépítésű nagyvárosias lakóterület, ahol Zársorú beépítésű
Értékmódosító tényezők				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		15%	5%	10%
Közlekedés	helyi közlekedési csomópont	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		15%	15%	15%
Méret (m ²)	933 m ²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	5%	-3%
Közmű-ellátottság	közmű nélkül	összközműves	összközműves	közmű nélkül
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Parkolási lehetőség	kösterületen	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Bontandó épületek/építési engedély miatt	van	van	van	van
Korrekció mértéke		-8%	-3%	-5%
Szabályozási terv elkészítésével járó létdíj igény költsége	TSZT tervezeti állapotban, KSZT még nem készült el tervezeti állapotig sem	van, rendezett	van, rendezett	van, rendezett
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-20%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-13%	-3%	2%
Korrigált fajlagos m ² ár (Ft)	119 694 Ft	108 480 Ft	118 150 Ft	132 453 Ft
Korrigált fajlagos szinterület mutató ár (Ft)	40 370 Ft	54 240 Ft	33 757 Ft	33 113 Ft
Korrigált ár (Ft)	169 493 787	fajlagos szinterületi mutató ár * szinterület * telek alapterület		
A telek forgalmi értéke keresítve nettó (Ft)		169 500 000 Ft		

Képek

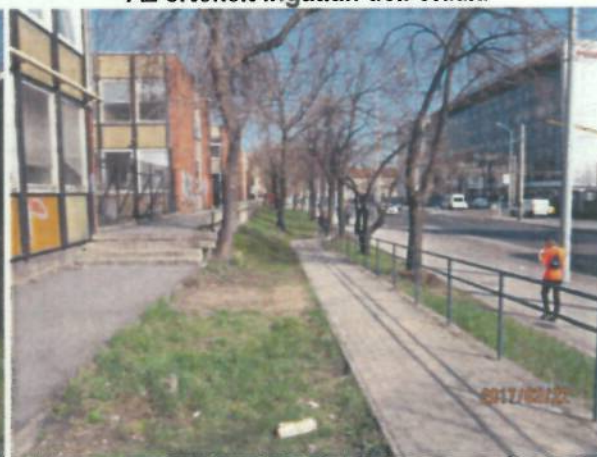


Kerepesi út-ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan nyugati oldala

Az értékelt ingatlan déli oldala



Az értékelt ingatlan déli oldala



Az értékelt ingatlan déli oldala



Az értékelt ingatlan déli oldala

Az ingatlanon lévő könnyűszerkezetes épület



Az értékelt ingatlan keleti oldala



Az értéktelt ingatlan déli oldala a Kerepesi út bal oldaláról



Hungária körút



Az értéktelt ingatlan déli oldala a Kerepesi út bal oldaláról



Az értéktelt ingatlan déli oldala



Az értéktelt ingatlan nyugati oldala

NYILATKOZAT

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

1140 Budapest, Kerepesi út, 32475/1 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta 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 levoni következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017.03.22-én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

131 980 000 Ft + áfa
azaz: Százharmincegymillió-kilencszáznolvenezer
forint + áfa

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 933 m²
telek alapterületre vetítve):

141 500 Ft/m² + áfa
azaz Száznegyvenegyezer-ötszáz forint/m² + áfa

összegben.

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

Budapest, 2017. április 13.



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

