

Az értékelés azonosítója: F/17/Ú/81

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a 2141 Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz. szám alatti,
1342 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.**

Budapest, 2017.06.26.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 21 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. Kiindulási alapadatok	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
3.2 A földterület jellemzői.....	6
3.3 SWOT analízis	7
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	12
5.1 Piaci összehasonlító módszer	12
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
7.1 Felhasználás.....	13
7.2 Jogi körülmények.....	13
7.3 Kompetencia.....	13
7.4 Megbízástól való függés	13
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	13
7.6 Felhasznált adatok.....	13
7.7 Felelősség kizárása	14
7.8 Rejtett hibák.....	14
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	14
7.10 Érvényesség	14
MELLÉKLETEK.....	15
Tulajdoni lap	16
Térképmásolat	18
Számítások.....	19
Képek.....	20
NYILATKOZAT	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **2141 Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület 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 kiadásának dátuma:	2017.06.26.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017.04.24.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	építési telek
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2141 Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1342
Övezeti besorolás:	Lke-5/2
Telek területe:	395 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	3 040 000,- Ft + áfa azaz: hárommillió-negyvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	7 696,- Ft/m² + áfa azaz hétézer-hatszázkilencvenhat forint/m²

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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan egy jelentős részét a természetben az utcafront felől tekintve a jobb oldali szomszéd tulajdonosa elkerítette, a maradék kisebb részt a helyiek gyalogos ösvényként használják a síneken túli lakóövezet megközelítésére.

A telek építési telek, mely a helyi építési szabályzat szerint oldalhatáros, vagy szabadonálló építési móddal beépíthető. Ugyanakkor a telek mérete nem éri el az övezetben meghatározott minimális telekméretet, valamint a rövidebb, utcafronti oldala nem éri el az építési szabályzatban meghatározott 15 m-es utcai telekszélességet.

Az ingatlan értékesíthetősége korlátozott, vélelmezhetően csak a két szomszédos ingatlanok tulajdonosai körében lehet értékesíteni, szélesebb körben, normál piaci viszonyok között pedig nem.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító számítási módszerrel meghatározott értéket vettük figyelembe, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

A fentiek figyelembe vételével az ingatlan becsült forgalmi értéke méltányos érték.

Budapest, 2017.06.26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési Irodavezető

2.



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 0750/1992

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.

Beszereztük:

Térképmásolatot

Helyszíni szemle:

2017.04.24.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsülésre adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

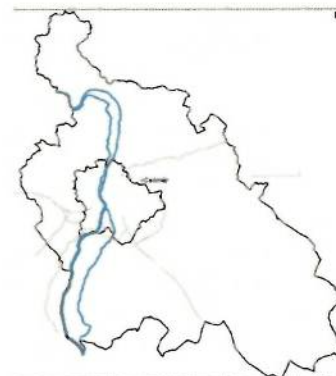
2.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

Tágabb környezet:

Csömör nagyközség a fővárostól észak-keletre, Budapest határától alig egy kilométerre, az M0-s körgyűrű mellett található.

A budapesti agglomeráció egyik zsáktelepülése, vagyis nincs átmenő forgalma.

Közvetlen HÉV- és buszjárat köti össze a fővárossal. A Gödöllői-dombság szélén helyezkedik el, fekvése kellemes, dombos. Lakóinak száma a sok kiköltöző következtében az utóbbi két és fél évtizedben majdnem megduplázódott



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan Csömör központhoz közeli részénél, a HÉV állomástól mintegy pár száz méterre, családi házas környezetben található.

Megközelíthető autóbusszal, HÉV-vel, valamint személygépkocsival egyaránt.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	2141 Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	2141 Csömör, belterület 1342 hrsz.
Helyrajzi száma:	1342
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	építési telek
Telek alapterülete:	395 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 26 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft Vezetékjog 56 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

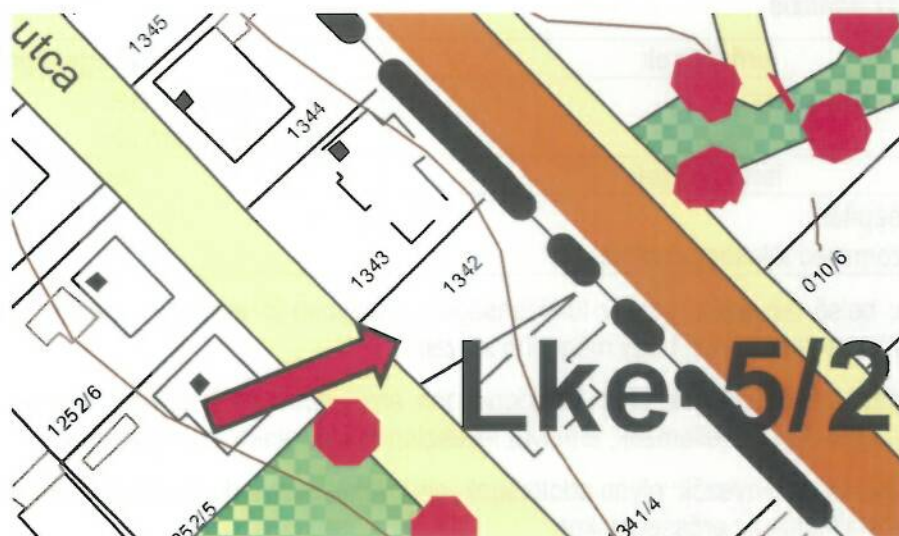
A telek trapéz alakú, részben kerített. A telek végénél HÉV kitérő sín húzódik, mely jelenleg használaton kívüli.

A telek egy jelentős részét a természetben az utcafront felől tekintve a jobb oldali szomszéd tulajdonosa elkerítette, a maradék kisebb részt a helyiek gyalogos ösvényként használják a síneken túli lakóövezet megközelítésére.

Az ingatlan építési telek, mely a helyi építési szabályzat szerint oldalhatáros, vagy szabadonálló építési móddal beépíthető. Ugyanakkor a telek mérete nem éri el az övezetben meghatározott minimális telekméretet, valamint a rövidebb, utcafronti oldala nem éri el az építési szabályzatban meghatározott 15 m-es utcai telekszélességet.

Övezeti besorolása:

Lke - 5/2



Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Legkisebb utcai telekszélesség	Legkisebb telekmélység	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Főrendeltetési épület megengedett legnagyobb építménymagassága	Főépítmény megengedett legmagasabb pontja	Kiegészítő rendeltetési építmény megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagassága	Legkisebb zöldfelület
	m ²								
Lke-1/1	720	15,0	40,0	SZ	30	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-1/2				O					
Lke-1/3				-					
Lke-2/1	720	15,0	40,0	SZ	25	5,0	7,5	- 4,5	50
Lke-2/2			30,0	O					
Lke-2/3			40,0	-					
Lke-3/3	550	15,0	20,0	-	30	6,0	10,0	- 4,5	50
Lke-4/1	800	18,0	40,0	SZ	30	5,0	7,5	3,0-4,5	50
Lke-5/1	720	15,0	40,0	SZ	25	4,5	7,0	-3,0	50
Lke-5/2				O					

Előkert méretek a kertvárosi lakóterületek építési övezeteiben		
Utcánév:	Építési övezet jele	Előkert mérete
Ady Endre utca	Lke-5/2 Lke-5/3	3,0 méter

Beépítettség: beépítetlen

Telek alakja: trapéz

Domborzat: síknak mondható

Kert, növényzet: haszonnövényekkel beültetett

Kerítés: részben kerített

Közművek: utcán elérhetőek

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> • kis alapterület • HÉV kitérő sín
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • beépítés • szomszéd telekhez csatlás 	<ul style="list-style-type: none"> • -

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.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

Alternatív hasznosítási érték

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

Kényszereladási érték

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

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékebecslőnek 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 értékebecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

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

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél 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.

Speciális érték

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

Értékcsökkentett pótlási költség

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

Előszereteti érték

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

Könyv szerinti érték

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

Használati érték

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

Legjobb hasznosítás szerinti érték

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

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

Feltételezett forgalmi érték

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

Kiválasztott érték

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értékbecsési 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végösszeg érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok

felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves fizta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási 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 esetekben 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 újratelátásának 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 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 költségápon 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 eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító 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, telek alakja, hasznosíthatósága, közművesítettsége és mérete.

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 része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott forgalmi értékét.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 2141 Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz. szám alatti, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan értékesíthetősége korlátozott, vélelmezhetően csak a két szomszédos ingatlanok tulajdonosai körében lehet értékesíteni, szélesebb körben, normál piaci viszonyok között pedig nem.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító számítási módszerrel meghatározott értéket vettük figyelembe, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

A fentiek figyelembe vételével az ingatlan becsült forgalmi értéke méltányos érték.

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	3 040 000,- Ft + áfa azaz: <i>hárommillió-negyvenezer forint + áfa</i>
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	7 696,- Ft/m ² + áfa azaz <i>hétézer-hatszázkilencvenhat forint/m²</i>

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 hamadik 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 fenntartott, 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 valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

7.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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 a kiadástól számított hat hónapig használható fel.


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

Budapest, 2017.06.26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési Irodavezető


Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 0750/1992

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllő: Járás: Hívatás Földhivatali Osztály
Gödöllő: Ady Endre sétány 60 Pf. 390

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/11227/2017

2017.01.31

Szektor : 5

CSOMOR

Beltérület: 1342 helyrajzi szám

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 371 (m²) torló határozat: 41512/2008.08.21Földrészlet területe változás előtt: 395 (m²) torló határozat: 56428/2008

1. Az ingatlan adatai:

terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
ha m ²	k. fill.	ha m ²	k. fill.	ha m ²	k. fill.
terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
ha m ²	k. fill.	ha m ²	k. fill.	ha m ²	k. fill.

művelési ág/kivett megnevezés/

Kivett beépítetlen terület

0

395

2. bejegyző határozat: 41512/2008.08.21

Ingatlan-nyilvántartás átalkítása a GAT forgalomba adásával.

II RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 60085/2007.09.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 4168/1961.08.21

torló határozat: 60085/2007.09.22

jogcím: földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

hányad: 0/1 torló határozat: 53512/2/2001.10.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 4168/1961.08.21

torló határozat: 53512/2/2001.10.01

jogcím: földrendezés
jogállás: kezelő
név: BUDAPESTI MOZLEKHÉDÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
cím: 1072 BUDAPEST VII. KER. Akácfa utca 15
törzsszám: 12154481

hányad: 1/1 torló határozat: 60085/2007.09.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 53512/2/2001.10.01

torló határozat: 60085/2007.09.22

eredeti határozat: 4168/1961.08.21
jogcím: földrendezés
jogállás: kezelő
név: BUDAPESTI MOZLEKHÉDÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
cím: 1072 BUDAPEST VII. KER. Akácfa utca 15
törzsszám: 12154481

4. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 60085/2007.09.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 60085/2007.09.22

jogcím: tulajdonosi hányad

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1005 BUDAPEST Városház utca 9-11

törzsszám: 735636

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420170131075111eel...> 2017. 01. 31.

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Tervezési</p> <p>Magyarországi száma: 16015/11277/2017</p> <p>2017. 01. 31.</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>1342 helyrajzi szám</p> <p>Felelős az előző lapért B I R T O S</p> <p>1. bejegyzés határozat, székességi szám: 5351272/2001. 03. 01. 10.10. határozat: 62144/2007/2001. 03. 01.</p> <p>Ország: HUNGÁRIA Cím: 1900 BUDAPEST ANKÓCA UTCA 13</p> <p>2. bejegyzés határozat, székességi szám: 54208/2002. 03. 11. 10.10. határozat: 64144/2007/2002. 03. 11.</p> <p>Ország: HUNGÁRIA Cím: 1900 BUDAPEST ANKÓCA UTCA 13</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>3. bejegyzés határozat, székességi szám: 16476/2008. 07. 17. Ország: HUNGÁRIA Cím: 1900 BUDAPEST ANKÓCA UTCA 13</p> <p>4. bejegyzés határozat, székességi szám: 47641/2010. 07. 14. Ország: HUNGÁRIA Cím: 1900 BUDAPEST ANKÓCA UTCA 13</p> <p>5. bejegyzés határozat, székességi szám: 6134/2012. 03. 23. Ország: HUNGÁRIA Cím: 1900 BUDAPEST ANKÓCA UTCA 13</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM PENDINGEZIK

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420170131075111eel...> 2017. 01. 31.

Számítások

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz	Csömör, Knipfer Tibor u.	Csömör, Cinke u.	Csömör, Knipfer Tibor utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/23109432	www.ingatlan.com/23092644	www.ingatlan.com/22337007
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		15 000 000 Ft	8 500 000 Ft	14 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: - 10%	13 500 000 Ft	7 650 000 Ft	13 410 000 Ft
Telek terület (m ²)	395 m ²	777 m ²	450 m ²	658 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		17 375	17 000	20 380
Szöveges leírás	Lke-5/2 közművek az utcában elérhetők, beépíthetőség 25%	közművek az utcában, beépíthetőség 15%	Lke-2/3 összközműves kis méretű faház van rajta, beépíthetőség 25%	Lke-1/3 összközműves érvényes ép. Engedéllyel, beépíthetőség 30%
közlekedés				
Jogi jelleg		önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	HEV sz	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-15%	-5%	-15%
Telek méret	395 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		4%	2%	3%
Hasznosíthatóság		jobb	jobb	jobb
Korrekció		-25%	-10%	-25%
Közművek		utcában	összközműves	összközmű
Korrekció mértéke		0%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-46%	-34%	-57%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	9 778	9 347	11 305	8 682
Korrigált ár (Ft)	3862360	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek bruttó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	3 860 000 Ft			

Képek



utcakép



utcakép



telek utcafront



telek utcafront



telek



gyalogos ösvény – telek



telek



telek sín felőli oldal



telek mögötti sín



gyalogos ösvény

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

2141 Csömör, Ady Endre utca 1342 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kiveti beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Tikosné Aradi Zsuzsanna ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlatára 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 2017.04.28.-án érvényes árszinten:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve: **3 040 000,- Ft + áfa**
azaz: **hárommillió-negyvenezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*,
kerekítve: **7 696,- Ft/m² + áfa**
azaz **hétézer-hatszázkilencvenhat forint/m²**

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

Budapest, 2017.06.26.



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

