

OK  
2015.01.22

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz . szám alatti,  
201736/19 hrsz-ú, a Fővárosi Vízművek Rt  
1/1 tulajdonában lévő, kivett viztorony megnevezésű ingatlanból 1803 m<sup>2</sup>  
alapterületű földterületre.

2015. január 20.

## ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a **Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz alatti**, a Fővárosi Vízművek Rt 1/1 tulajdonában lévő, kivett víztorony megnevezésű ingatlanból 1803 m<sup>2</sup> alapterületű földterület értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. január 20.**-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. Végző 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. január 20.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelési Központ  
Zárkörűen működő Részvénytársaság



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

2.



Szabó Gáborné  
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 .....	9
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 Jelzáloghitelezési érték.....	10
4.8 Biztosítási érték.....	10
4.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	10
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.	<b>ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) .....</b>	<b>11</b>
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	11
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés .....	12
5.3	Nettópótlási költségszámítás .....	13
6.	<b>ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK .....</b>	<b>13</b>
6.1	Piaci összehasonlító módszer .....	14
6.2	Hozam alapú módszer .....	14
6.3	A szolgálmi jog - használati jog értékének meghatározása: .....	15
6.4	Végső érték kialakítása .....	16
7.	<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>	<b>17</b>
7.1	Felhasználás .....	17
7.2	Jogi körülmények .....	17
7.3	Kompetencia .....	17
7.4	Megbízástól való függés .....	17
7.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	17
7.6	Felhasznált adatok .....	17
7.7	Felelősség kizárása .....	18
7.8	Rejtett hibák .....	18
7.9	Értékelői függetlenség, objektivitás .....	18
7.10	Érvényesség .....	18
	<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>19</b>
	Tulajdoni lap .....	20
	Térképmásolat .....	22
	Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) .....	23
	Az ingatlan hasznosítási lehetősége .....	24
	Számítások .....	27
	Képek .....	31
	<b>NYILATKOZAT .....</b>	<b>32</b>

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 1.1 Megbízás

Megbízó:	BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. január 20.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlanrész forgalmi értékének, P+R parkoló bérleti díjának, valamint a földhasználati jog értékének meghatározása
Helyszíni szemle időpontja:	2015. január 07.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

## 1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett víztorony
Az ingatlan fizikai megjelenése:	víztorony, valamint parkoló
Az ingatlan címe:	Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz .
Az ingatlan helyrajzi száma:	201736/19
Telek területe:	Teljes: 3549 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 1803 m<sup>2</sup></b>
Épület/helyiség alapterülete:	megbízás tárgyát nem képviselte
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Vízművek Rt 1/1
Értékelt ingatlanrész:	1803 m <sup>2</sup> alapterületű földterület

## 1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az 1803 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész feltételezett <i>nettó forgalmi értéke</i> , kerekítve:	<b>12.850.000,- Ft</b> <b>azaz: tizenkettőmillió-nyolcszázötvenezer forint</b>
Az 1803 m <sup>2</sup> alapterületű (62 db parkolóhely) ingatlanrész <i>nettó bérleti díja</i> , kerekítve:	<b>159.000,- Ft/hó</b> <b>azaz: százötvenkilencezer forint/hó</b>
Az 1803 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész feltételezett földhasználati jog <i>nettó értéke</i> , kerekítve:	<b>6.425.000,- Ft</b> <b>azaz: hatmillió-négyszázhuszonöt ezer forint</b>

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. január 20. Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ

Zártkörűen működő Közvetítői Társaság

  
Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

2.

  
Szabó Gáborné  
értékelő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrész forgalmi értékének, bérleti díjának és földhasználati értékének meghatározásával. A Megbízó, az általa meghatározott 1803 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészen P+R parkoló kiépítését tervezi, ezért vált szükségessé a terület használatából származó bérleti díj megállapítása.

### 2.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

#### **Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

#### **Beszereztük:**

#### ***Helyszíni szemle:***

2015. január 07.- én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló 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 valóban fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

#### ***Tágabb környezet:***

A kerület a Csepel-sziget északi részén fekszik. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII. kerület, keletről a Ráckevei (Soroksári) - Duna adja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós határolja. Délen a Szigetszentmiklósához tartozó Lakihegy található.

Közösségi közlekedés: A főváros belső részeivel a Budapest IX. kerületi Boráros térről induló gyorsvasút köti össze. A Közvágóhídról induló helyi 179-es autóbusszal, illetve a Gubacsi-hídon át közlekedő 35, 36, 148, 151-es jelzésű autóbusszokkal lehet megközelíteni Kőbánya-Kispest, Soroksár-Újtelep és Pesterzsébet felől. Budatétényvel a 138-as busz köti össze a kerületet. Autóval a Szabadkikötő úton, az Ady Endre utcán át, délről pedig a II. Rákóczi Ferenc úton lehet Csepelre eljutni. A főváros határán kívül (kelet-nyugati, illetve nyugat-keleti irányban halad az M0 autópálya, amelynek hídja lehetővé teszi a kerület megközelítését.

**Városrészei:** Csepel-Belváros, Csepel-Kertváros, Csepel-Ófalu, Csepel-Rózsadomb, Csepel-Szabótelep, Csillagtelep, Erődalja, Erdősor, Gyártelep, Háros, Királyerdő

**Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az értékelt ingatlant a Baross utca felől a csepeli HÉV végállomás, a Kossuth Lajos utca felől 10 emeletes panel lakóépületek, az északi oldalon üzletház, míg a déli oldalon posta épület határolja. A telek alakja szabályos téglalap, melyen 3000 m<sup>3</sup>-es, 70 méter magas víztorony található.

Víztorony 1980-1984 között épült Csepel központja mögött, mely a kerület valamennyi pontjáról jól látható.

Az ingatlanon egyéb felépítmény nincs. Beépíthetősége korlátozott. A víztorony vetületi területét és a védőtávolságokat figyelembe véve a Megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan területének kb. az 50%-a hasznosítható csak, mely adatszolgáltatása alapján 1803 m<sup>2</sup>.

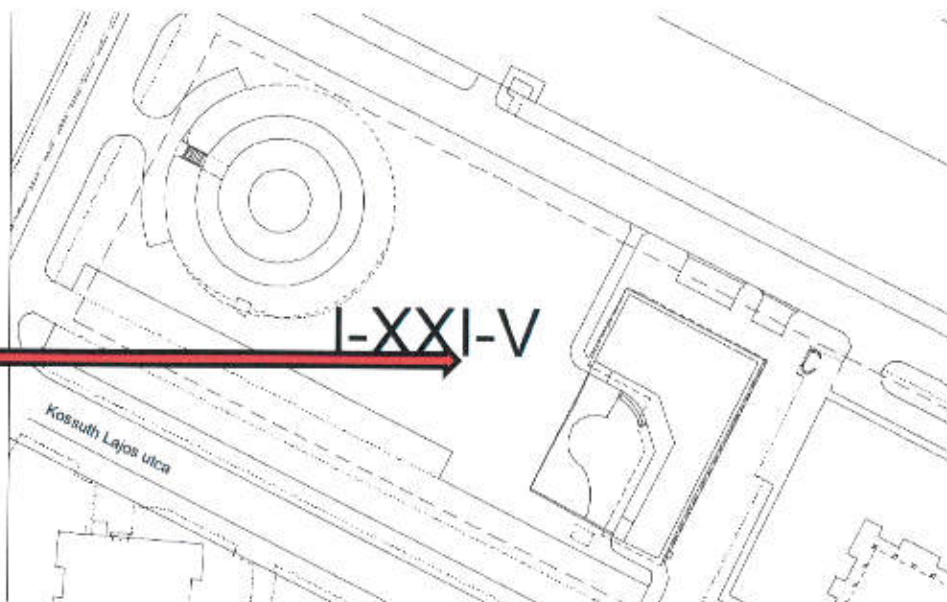
Az ingatlan megközelítése kiváló. A netten található budapesti parkoló zónákat tartalmazó térképen a városközpontban található csak védett övezet - Kossuth Lajos utca – Ady Endre út – II. Rákóczi Ferenc út – Karácsony Sándor utca -, mely a Csepeli Közterület Felügyelőség tájékoztatása alapján nem létezik, nincs a kerületben parkolási díj fizetési kötelezettség.

**3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingotlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz</b>
<b>Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz
<b>Helyrajzi száma:</b>	201736/19
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Fővárosi Vízművek Rt 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett víztorony
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>víztorony, valamint parkoló</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 3549 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 1803 m<sup>2</sup></b>
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	víztorony értékelése nem képezte feladatunkat
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Vezetékjog 66 m <sup>2</sup> területre, jogosult: Budapesti Távszolgáltató Zrt. Vezetékjog 154 m <sup>2</sup> területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft

**3.3 A földterület jellemzői**

**Övezeti besorolása:** FSZKT: I; P+R 100  
KSZT: I-XXI-V



Az intézményterületek (I-)  
38. §

- (1) <sup>187</sup> Az intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) I-NV-SZ = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
  - (b) I-KV-Z = Kialakult városias, zártosuló vagy vegyes beépítésű teljes intézményterület építési övezete
  - (c) I-V..... = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-... övezetek összevonásával.
  - (d) I-KE-SZ = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
  - (e) I-A..... = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
  - (f) I-PV-SZ = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
  - (g) I-KK-SZ = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
  - (h) I-P-SZ = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyagtöltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.
- (2) <sup>188</sup> A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet, 7. sz. táblázat<sup>189</sup>
- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakás célú épületet.
- (4) A zártosuló beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése hézagosan zártosuló is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.

BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABALYZATA

- (6) Az övezetben bruttó 5000 m<sup>2</sup> alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szálláshelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

CsÉvSz	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						Szintkülönbség használati (ép. m <sup>2</sup> /hekt m <sup>2</sup> )	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPEL ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zárti felület arány	Jellemző párkány		Építmény magasság				
				Terület	Szélesség	Szint feletti	Szint alatti		Legtöbb		Legkevesebb	Legtöbb	Legkevesebb		
														m <sup>2</sup>	
L7	NV	SZ	5 000/ K	50	50	75	20	2,5	-	-	12,0	27,0	10.		
L7	KV	SZ	3 200/ K	20	35	50	35	2,0	-	-	5,0	18,0	10.		
L7	LP	SZ	3 200	32	35	50	35	1,8	-	-	4,0	17,0	10.		
L7	It	SZ	5 000	-	35	50	35	2,0	-	-	-	12,5			
L7	P	SZ	7 000	-	45	50	35	0	-	-	-	0			
	L7 intézmény esetén	SZ	2 000 / K	14 v K	50 v K	75 v K	20 v K	1,8 v K	-	-	4,0 v K	17,0	11.		
38.	I	INTÉZMÉNYTERÜLETEK													
	I	NV	SZ	1 000	20	50	65	35	3,0	-	-	4,0	12,0	12.	
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 <sup>13</sup> v K	80 <sup>13</sup> v K	20 <sup>13</sup>	2,3 <sup>13</sup>	-	-	4,0 v K	14,0	13.	
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	-	-	4,0 v K	14,0	14., 32.	
			IKR		11	45 v K	65	35							
			SZ	800 v K	16	45 v K	35								

<b>Beépítettség:</b>	víztorony, valamint részben kialakított parkoló
<b>Telek alakja:</b>	szabályos téglalap
<b>Domborzat:</b>	víztorony körül földfeltöltés
<b>Kert, növényzet:</b>	részben füvesített, betonozott, aszfaltozott, murvázott
<b>Kerítés:</b>	nincs



### 3.4 A felépítmények jellemzői

A BKK a megrendelésében tájékoztatta társaságunkat, hogy az ingatlanon P+R parkoló kialakítását tervezi. A beruházás aktiválása a Budapest Főváros Önkormányzat könyveiben fog szerepelni, ezért vált szükségessé a Megrendelő által meghatározott földterületrész (1803 m<sup>2</sup>) forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása. Megrendelésében tájékoztatta társaságunkat, hogy a területen található víztorony értékének meghatározása nem szükséges, mert az elfogadott törvénymódosítás alapján az a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában került, ezért **vagyonértékelésünk a felépítmény értékét nem tartalmazza.**

### 3.5 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kerületen belüli elhelyezkedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beépíthetőség korlátozása</li> <li>• FSZKT övezeti besorolása szerint P+R</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• P+R parkoló kialakítása</li> <li>• haszonbérbe adása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a P+R parkoló kihasználtsága a tervezettnél alacsonyabb lesz</li> </ul>

**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 értéket 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 cél, 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 mertekben ismerő es hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

#### **Ugyanez számviteli célok esetén:**

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 Jelzáloghitelezési érték**

A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

#### **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 Értékcsökkentett pótlási költség**

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás es 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. Vagyonértékelési 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 módszernek (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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzáméni. 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### 5.3 Nettópótlási költség számítás

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

## 6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket 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 érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a Megrendelő által kért telekrész nettó alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, telek fejleszthetősége, oszthatósága, övezeti besorolása. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0\text{-}20\%$ -os sávon belül mozog, kivéve a beépíthetőségét, mert ott  $-50\%$ -os csökkentést alkalmaztunk az ingatlan FSZKT szerinti besorolása miatt. A telekrész P+R parkolóként hasznosítható, mely közterületnek tekinthető.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlanrész 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 ingatlanrész meghatározott *feltételezett forgalmi értékét*, mely a  $1\,803\text{ m}^2$  tekintetében  $12.900.000,-\text{ Ft}$  forgalmi értéket jelent.

### 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 ingatlan értékét, 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.

*A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.*

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, darabszamos, parkolási lehetőségen (teremgarázs, szabad terület) túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható szabad parkoló darabszáma és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható darab számot a Megbízó által szolgáltatott adat alapján vettük figyelembe.
- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezőket az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, parkolási lehetőség, darab szám határozza meg. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a  $\pm 0\text{-}15\%$ -os sávon belül mozog, kivéve parkolási lehetőséget, mert a teremgarázs jóval kedvezőbb, ezért itt  $-25\%$  korrekcióval számoltunk.

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 országkockázattal 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 tőkésítési ráta meghatározásnál figyelembe vettük a típus kockázatnál azt, hogy az ingatlanon működő víztorony található. A tulajdonos tájékoztatása alapján a tervezett bérleti szerződésben rögzítésre kerül, hogy a víztorony esetleges meghibásodásakor a terület kiürítését záros határidőn belül el kell végezni. Ez jelentős kockázati elem.

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

- 12 havi BUBOR: 2015. január 09: **2,14**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 62 db tekintetében 159.000,- Ft/hó,
- a *hozamráta* 12,64 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *feltételezett forgalmi érték* 62 db *beállóhely* tekintetében 12.800.000,- Ft.

**Ellenőrzésként a számítások 5. pontjában** a BKK P+R parkolási díjszabásával kiszámítottuk az ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét és bérleti díját. Ez a számítás nagyon sok bizonytalanságot tartalmaz, forgalomszámlálás eredménye nem állt rendelkezésünkre, kihasználtság feltételezésen alapul, ezért ezeket az értékeket a végső érték meghatározásánál nem vettük figyelembe.

### **6.3 A szolgalmi jog - használati jog értékének meghatározása:**

Az ingatlan értékalkotó tulajdonságai alapján a szakértő megvizsgálja az egyes ingatlanokat elhelyezkedés, méret, övezeti besorolás szerint és meghatározza a forgalmi értéket.

Használati-szolgalmi jog értékének meghatározásában az ingatlanszakma igen szerteágazó számítást, értelmezést alkalmaz. Legtöbb esetben a haszonélvezeti jog értékének analógiáján számítják, illetve ahhoz hasonlóan értelmezik. Ez az érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Az utóbbi időben szakmai konzultációk sokasága alapján az alábbiak szerint számítjuk a szolgalmi-használati jog értékét:

A korlátlan ideig fennálló szolgalmi-használati jog értékét a tulajdonjoghoz kapcsolódó jogosultságok értékelésével számítjuk, méghozzá úgy, hogy ha tulajdonjoghoz kapcsolódó összes jogosultság, úgy mint:

- használat joga
- vagyontárgyból származó hasznok elsajátításának joga
- vagyontárgy formájának és tartalmának megváltoztatására irányuló joga
- elidegenítésének joga

a forgalmi érték 100%-át teszi ki, akkor az egyes jogosultságokhoz egyenként is rendelhetőek százalékos értékek.

Esetünkben a tulajdonosnak az ingatlan vagyontárgyból származó hasznok elsajátításának joga, valamint a vagyoneértékelésben szereplő földterületre vonatkozó használati joga korlátozódik, a vagyontárgy formájának és tartalmának megváltoztatására irányuló, valamint az elidegenítési joga korlátozás nélkül megmarad.

Fentieket együttesen úgy értékeljük, hogy jelen esetben az ingatlan forgalmi értékének 50 %-át teszi ki a szolgalmi/használati jog értéke.

Jelen esetben a tiszta, tehermentes, belterületi ingatlanrész forgalmi értékéhez képest a szolgalmi/használati jog értéke – korlátlan időre- a teljes forgalmi érték 50 %-ában állapítható meg.

Mindezek alapján az ingatlan földhasználati jog értéke kerekítve:

$$12.850.000 * 50\% = \quad \quad \quad \mathbf{6.425.000,- Ft}$$

**azaz**

**hatmillió-négyszázhuszonezer forint**

összegre becsüljük.

#### **6.4 Végső érték kialakítása**

Elvégeztük a Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz alatti, a Fővárosi Vízművek Rt 1/1 tulajdonában lévő, kivett víztorony megnevezésű ingatlanból 1803 m<sup>2</sup> földterület értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározására a fenti két módszerrel kapott értékek számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlanrész reális feltételezett értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**Az 1803 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész feltételezett nettó forgalmi értéke, kerekítve:**

**12.850.000,- Ft,**

**azaz: tizenkétfélmillió-nyolcszázötvenezer forint.**

**Az 1803 m<sup>2</sup> alapterületű (62 db parkoló) ingatlanrész nettó bérleti díja, kerekítve:**

**159.000,- Ft/hó,**

**azaz: százötvenkilencezer forint/hó.**

**Az 1803 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész feltételezett nettó használati jog értéke, kerekítve:**

**6.425.000,- Ft,**

**azaz: hatmillió-négyszázhuszonezer forint.**



## 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben 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 kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

### 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 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, 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 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. január 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető



Szabó Gáborné

értékelő

## MELLÉKLETEK

## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számai Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.:415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám:8000004/12866/2015

2015.01.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 201736/19 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Baross utca.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:1668/1/1997/97.11.26

Földrészlet területe változás előtt: 3550 (m2) törlő határozat:40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.p

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.f.14 ter. kat. jöv

ha m2 k.f.11

- Kivett víztörvény

0

3549 0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 46256/1987.103.20.)

törlő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

jogcím: kisajátítás 32771/1978.(10.25.)

jogcím: telekosztás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 46256/1987.103.20.)

törlő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSBENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 312332/1/2003/03.10.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 244928/1/1998/98.12.22

törlő határozat: 312332/1/2003/03.10.02

jogcím: 1990. évi LXXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 312332/1/2003/03.10.02

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK RT.

cím: 1134 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 23-27.

törzsszám: 11342327

## III. RÉSZ

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

Budapesti I. Szárm. Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/12866/2015

2015.01.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 58

Belterület 201736/19 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkesési idő: 75178/1/2001/01.02.28

törölő határozat: 75983/1/2003/03.02.20

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

2. bejegyző határozat, érkesési idő: 57935/1/2011/10.10.06

Vezetékjog

az ingatlan 66 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

3. bejegyző határozat, érkesési idő: 46602/1/2013/12.04.03

Vezetékjog

154 m2 területre. 7103/561/2011.

jogosult:

név: SLMÓ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

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

Nem hiteles tulajdoni lap

## Térképmásolat

Budapesti I. Szemes Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 99. 1519 Pf. : 415.

## E-hiteles térképmásolat

2014.12.22 09:38:41

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 201736/19

Megrendelés szám: 9000/12924/2014

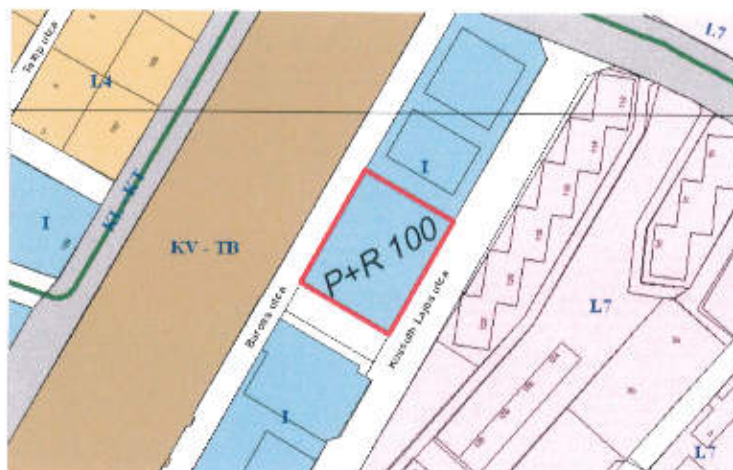
Méretarány: 1 : 1000



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

**Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)**

Övezeti besorolás:



Védelmek és Korlátozások:



Légi fotó:



## ***Az ingatlan hasznosítási lehetősége***

Az ingatlan hasznosítási lehetőségét három szempontból érdemes vizsgálni, ezek:

- az ingatlan adottságai,
- az érvényes szabályozás adta keretek,
- az ingatlan típusából adódó ingatlanpiaci helyzet.

Az alábbiakban ezeket vesszük sorba.

### **Az ingatlan adottságai:**

Az ingatlanon található 3000 m<sup>3</sup>-es, 70 méter magas víztornyot 1980-1984 között építették a lakótelep vízellátásának biztosítása végett. A jelenleg is működő torony karbantartásáról a Vízművek gondoskodik.

Az ingatlan speciálisnak tekinthető, mert a telken található torony jelentősen korlátozza a terület beépíthetőségét, fejleszthetőségét, hasznosítását.

### **Az érvényes szabályozás adta keretek:**

A kerületi szabályozás **I-XXI-V** övezetbe sorolja az ingatlant. Övezeti besorolása alapján 1,5 szintterületi mutatóval szereplő intézményi terület, mely alapján jelentős fejlesztésre lenne lehetőség, ha a víztorony nem helyezkedne el az ingatlanon.

Megrendelő tájékoztatása alapján az ingatlan elhelyezkedését és hasznosításának lehetőségét figyelembe véve P+R parkolóként kívánják a területet hasznosítani. A víztorony védőtávolságát figyelembe véve a 3549 m<sup>2</sup> ingatlanból csupán 1803 m<sup>2</sup> terület hasznosítható, melyen tervek szerint 62 db parkoló alakítható ki.

P+R parkoló jelentése a Wikipédiából:

„A **park and ride** (rövidítve: **P+R**, jelentése *parkolni és utazni* vagy *parkolj le és utazz*) olyan parkolók megnevezése, melyek közvetlenül egy busz-, vasúti-, vagy egyéb tömegközlekedési eszköz megállója, vagy pályaudvara mellett, vagy annak közvetlen közelében kerültek kialakításra azon céllal, hogy a városba tartók ott leparkolhassák gépjárműveiket és átszállhassanak a városközpontba tartó tömegközlekedési eszközre. A P+R-ek jellemzően ingyenesek (illetve általában egy egyszeri utazásra szolgáló normál városi közlekedési menetjegy árával egyenértékű a parkolás díja egy személyautóra vetítve) és a külvárosokban illetve az agglomerációkban kerülnek kialakításra, hogy ezzel is enyhítsék valamelyest az adott város gépjárműforgalmát.”

### **Az ingatlan típusából (intézményi ingatlan) adódó irodapiaci helyzet ismertetése (forrás: Eston International Property Advisors 2014/2):**

A 2014 első felében mért adatok alapján a modern béroda piac fokozatosan visszaáll a növekedési pályára; a fejlesztések beindulása és a kereslet megerősödése várakozásaink szerint tartós fejlődést alapoznak meg. Az új irodaátadások volumene idén várhatóan megközelíti az elmúlt két év teljes állománybővülését, mindemellett a nettó bérbeadás több mint egynegyedével nőtt a január-júniusi időszakban, az egy évvel korábbi szinthez képest. Az irodabérleti szerződések száma és átlagos mérete egyaránt jelentősen növekedett, ennek köszönhetően a piacra jellemző átlagos üresedés fél év alatt 0,9 százalékponttal, 17,6%-ra csökkent. Az év első felében két új irodaházat avattak, ezáltal a teljes állomány 3 205 600 négyzetméterre bővült. Az épület eredeti homlokzatának megtartása mellett, új fejlesztésként adta át a Horizon Development 14 500 négyzetméteres projektjét (V. ker.); az Eiffel Palace BREEAM és LEED környezetvédelmi minősítéssel is rendelkezik. A Váci úton elkészült a HB-Reavis Váci Corner Offices elnevezésű irodaépülete; a 21 100 négyzetméteres ingatlan BREEAM „kiváló” minősítést szerzett. Az év közepéig átadott 35 600 négyzetméter mellett idén további 30 ezer négyzetméternyi iroda jön a piacra; az éves fejlesztési volumen (65 400 m<sup>2</sup>) átlépi az előző három év kínálat bővülését. Bizakodásra ad okot, hogy a tervezett átadások mennyisége 2015-ben is hasonló lesz: a Skanska Nordic Light elnevezésű épülete és a Váci Greens új egységei piacra kerülésével a modern bérirodák piaca újabb 60 ezer négyzetméterrel bővül majd.

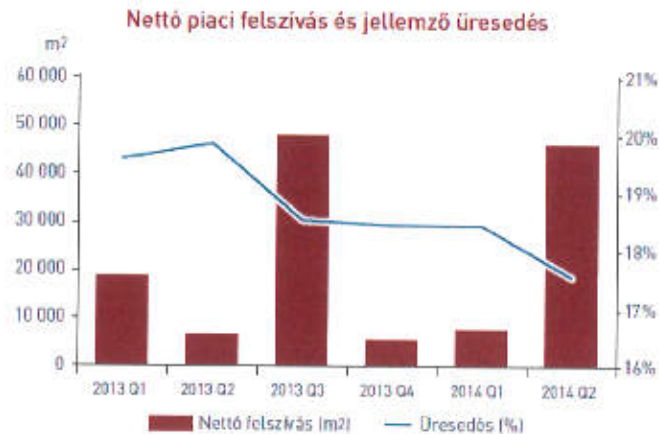




A január-júniusi időszakban bérbeadott irodák összterülete (közel 250 ezer négyzetméter) jelentősen meghaladja az előző két év azonos időszakaiban mért mennyiséget (150 ezer négyzetméter egyenként). A kereslet bővülése 2013 első félévéhez mérten 71%-os volt; és bár a legnagyobb mértékben a szerződés-hosszabbítások volumene nőtt (több mint két és félszeresére), jelentősen élénkült a nettó kereslet is (az új és az előbérleti szerződések, illetve a területbővítési megállapodások 27%-kal múlták felül az egy évvel korábbi). A féléves adatokat tekintve a piaci kereslet további erősödése megalapozottnak látszik: a piac ciklikussága szerint az év második felében jellemzően megnő a bérelt területek mennyisége, majd a soron következő első félévben a kereslet kissé mérséklődik; 2014 elején ugyanakkor a keresleti volumen nem esett vissza. Az irodabérlők pozitív várakozásait támasztja alá, hogy a megkötött négy előbérleti szerződés több mint tízszer akkora területre (20 912 négyzetméterre) vonatkozik, mint amit egy éve regisztráltak ebben a kategóriában, továbbá, hogy a területbővítések csaknem kétszer akkora területre (közel 32 800 négyzetméterre) szóltak, mint 2013 első felében. A nettó kereslet (118 ezer négyzetméter) kedvező alakulását tekintve elmondható, hogy ismét van kinek új irodát építeni, a leépítések és terület-visszaadások helyett a bővülések és az új házba történő költözések kerülnek előtérbe. Ez utóbbit igazolja, hogy a megkötött előbérleti szerződések zöme 5 ezer négyzetméter feletti volt.

A korábbi évekhez képest érezhetően megnőtt a nagy területre vonatkozó megállapodások aránya; a 346 szerződésből 28 volt 2 ezer négyzetméteresnél nagyobb, ezen belül tíz vonatkozott ötezer négyzetméter feletti irodára. A nagyobb irodaterületek igényelői néhány esetben kormányzati szervek voltak; mintegy 46 ezer négyzetmétert vettek használatba az ötezer négyzetméter feletti irodák kategóriájában, új vagy újratárgyalt irodabérleti szerződés, illetve saját használatú irodaingatlan akvizíciója kapcsán. A nem állami cégeket tekintve a két legnagyobb bérelt-hosszabbítás a City Gate irodaházban (13 000 m<sup>2</sup>) és az Arena Corner irodaépületben történt; az utóbbi helyszínen a Vodafone 8400 négyzetméteres irodájára vonatkozó szerződését tárgyalta újra, emellett 5300 négyzetméterrel bővítette területét. Jelentős területet kötött le a GE Healthcare a Váci Greens még át nem adott „C” épületében (6330 m<sup>2</sup>); ezzel idén már közel 21 ezer négyzetméterre kötöttek előbérleti szerződést. Az ilyen típusú megállapodások mennyisége az elmúlt öt év adatait tekintve 2014-ben rekord szintre emelkedhet, ami – a nettó kereslet általános erősödésével együtt – új beruházások előkészítésére sarkallhatja a fejlesztőket. Az első félév irodapiaci tranzakcióinak méret szerinti megoszlását tekintve elmondható, hogy a megkötött szerződések zöme továbbra is a 100-500 négyzetméteres kategóriába sorolható, bár arányuk (darabszám szerint, az előző év azonos időszakához viszonyítva) 56%-ról 46%-ra csökkent. A 2000 négyzetméter feletti ügyletek gyakorisága és az általuk lekötött irodaterületek összessége egyaránt duplájára nőtt (darabszám szerint 4%-ról 8%-ra emelkedett, a keresleten belüli volumen pedig 30%-ról 60%-ra nőtt). Ezzel párhuzamosan, az átlagos tranzakcióméret az egy évvel korábbihoz képest jelentősen emelkedett (féléves adat alapján 439-ről 719 négyzetméterre). A keresleti növekedés tartósságát megalapozhatja a bérelt területek átlagméretének folyamatos növekedése: az átlagos irodaméret az első negyedévben még 400 négyzetméter alatti volt, míg a második negyedévben már 1000 négyzetméter fölé emelkedett. 2014 első felére vonatkozóan, a nettó kereslet területi eloszlását tekintve a legfrekvenciáltabb régió továbbra is a Váci úti irodafolyosó: az előbérleti és új szerződéseket, illetve

területbővítéseket tekintve az igényelt területek 28%-a ide koncentrálódott. A teljes keresleti adatokat figyelembe véve ugyanakkor megállapítható a Pest-központi régió dominanciája: a bérelthosszabbítások kiemelkedő mennyisége miatt (62 730 négyzetméter csak ebben szektorban) a teljes tranzakciós volumen 29%-át itt regisztrálták, míg a Váci úti körzet csak a teljes kereslet 16%-át tudhatta magáénak. Az üresedési mutatók tükrében változatlanul a dél-budai régió teljesíti a legjobban: itt a kihasználatlan területek aránya továbbra is jócskán a piaci átlag alatt – jelenleg 11,8% körül – alakul.



A modern irodapiacra jellemző üresedési ráta 2013 második negyedévével csökkenő tendenciát mutat, a kihasználatlan területek aránya egy év alatt 2,3 százalékponttal, 2013 év vége óta pedig 0,9 százalékponttal csökkent. Tekintve, hogy az elmúlt három félévben a nettó kereslet rendre 90 ezer négyzetméter körül alakult, és a következő év végéig az átadni tervezett irodák volumene 90 ezer négyzetméter, 2014-2015-re az üresedési mutató további folyamatos csökkenése prognosztizálható. A várakozást alátámasztja a nettó piaci felszívás alakulása: a kihasznált területek mennyiségének alakulását mutató érték 2013 év eleje óta minden negyedévben pozitív volt (2014 első félévében a piac nettó felszívása 53 824 m<sup>2</sup> volt). A bérleti díjak – a 2013-ban megfigyelt trendnek megfelelően – nem változtak az év első felében; az A kategóriás irodák átlagos havi bérleti díja jelenleg 10-14 EUR/nm között változik.

#### Irodapiaci mutatók 2014 I. félév (Éves változás)

Új iroda átadások	↑
Tranzakciók volumene	↑
Nettó kereslet	↑
Szerződés-hosszabbítások	↑
Nettó felszívás	↑
Irodapiaci üresedés	↓

#### **Véggözetkeztetés:**

A fenti adatokból látható, hogy az iroda (intézményi) ingatlanok piacán a kihasznált területek mennyisége pozitív irányban változott a múlt évben, azaz a bérbeadás területén növekedés tapasztalható. A bérleti díjak viszont 2014. év első felében nem változtak, a 2013-ban kialakult trendet követték.

**A fentieket mérlegelve a tervezett bérbeadással történő hasznosítás tűnik a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben a legoptimálisabb választásnak a tervezett P+R parkoló kialakításával.**

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

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/192605/2015

2015.05.07

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 201736/19 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Baross utca. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat:1668/1/1997/97.11.26  
Földrészlet területe változás előtt: 3550 (m2) törölő határozat:40/2003

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett víztorony	0	3549	0.00	

## II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 244928/1/1998/98.12.22  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46256/1987.(03.20.)

törölő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

jogcím: kimajátítás 32771/1978.(10.25.)

jogcím: telekosztás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 46256/1987.(03.20.)

törölő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 312332/1/2003/03.10.02  
bejegyző határozat, érkezési idő: 244928/1/1998/98.12.22

törölő határozat: 312332/1/2003/03.10.02

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 312332/1/2003/03.10.02

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK RT.

cím: 1134 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 23-27.

törzsszám: 11342327

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/192605/2015

2015.05.07

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 51

Beltérület 201736/19 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75178/1/2001/01.02.28

törölő határozat: 75983/1/2003/03.02.20

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57935/1/2011/10.10.06

Vezeték jog  
az ingatlan 86 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 06602/1/2013/12.04.03

Vezeték jog  
154 m2 területre. 7103/561/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	12 900 000	50%	6 450 000
Hozam	12 800 000	50%	6 400 000
Nettó pótlási			-
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>		<b>100%</b>	<b>12 850 000</b>

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. XXI. Baross utca 201736/19 hrsz	Csepel-Szigetcsúcs	Csepel-Háros	Csepel, Mag utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		79 900 000	25 000 000	14 500 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		67 915 000	21 250 000	12 325 000
Telek alapterület(m <sup>2</sup> )	1803	5000	1200	1000
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		13 583	17 708	12 325
Egyéb	I	IZ osztható	nem ismert	ipari ingatlan
Kerületen belüli elhelyezkedés	központ közelében	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	hasonló
Közlekedés	kiváló	kedveőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Méret (m <sup>2</sup> )	1803	nagyobb	kisebb	kisebb
Övezeti besorolás	intézményi	azonos	M	M
Parkolási lehetőség	ingatlanon	hasonló	hasonló	hasonló
Telek oszthatósága	nem	osztható	nem	nem
Hasznosíthatósága	FSZKT szerint P+R parkoló	fejleszhető	csak bontást követően	fejleszhető
Egyéb			felépítményes telephelyként hasznosított	nagyobb telekből kiszabályozott terület
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-55%	-45%	-55%
Korrigált fajlagos nm ár	7 133	6 112	9 740	5 546
Korrigált ár (Ft)	12 860 308	fajlagos nm ár x telekrész alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>12 900 000</b>			

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## 2. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. XXI. Baross u. 201736/19 hrsz	XXI. Ker. II. Rákóczi F. út 107-115.	XXI. Ker. Kossuth Lajos u.	XXI. Ker. Rákóczi-liget
<b>Értékmódosító tényezők</b>	Vizsgált ingatlan	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Bérleti díj (Ft/hó/db)		5 280	10 000	4 800
Kínálattal korrigált díj		4 488	8 500	4 080
parkoló száma	62	1	2	1
Fajlagos bérleti díj (Ft/db/hó)		4 488	4 250	4 080
Egyéb		teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs
Kerületen belüli elhelyezkedés	központ közelében	hasonló	hasonló	hasonló
Megközelítés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Darabszám	62	egységnyi	egységnyi	egységnyi
Parkolási lehetőség	szabad területen	teremgarázsban	teremgarázs	teremgarázs
Egyéb				
Összes korrekció		-40%	-40%	-40%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/db/hó)	2 564	2 693	2 550	2 448
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	158 943			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>159 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>1 908 000</b>	<b>Ft/év</b>

## 3. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.01.09	2,140%
tranzakciós költségek	2015.01.09	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	parkoló	5,000%
regionális kockázat	Csepel	2,500%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2015.01.09</b>	<b>12,640%</b>

## 4. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	1 908 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	15,00%	
tőkésítési ráta:	12,640%	
Tőkésített forgalmi érték:	12 830 696	,- Ft
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>	<b>12 800 000</b>	<b>,- Ft</b>

### 5. Felszíni parkoló bérleti díj meghatározása a BKK parkolási díjszabása alapján:

A Megrendelő tájékoztatása alapján 62 db P+R parkoló alakítható ki.

Az ingatlan közvetlen környezete parkolás szempontjából díjmentes, ezért a P+R parkoló kihasználtságánál ezt jelentős tényezőként figyelembe vettük.

The screenshot shows the BKK website interface for parking tickets and passes. It is divided into two main sections: 'Jegyek / Parking tickets' and 'Bérletek / Parking pass types'.

**Jegyek / Parking tickets:**

- Nappal / During the day (06.00–22.00):** 350 Ft / alkalom (per occasion)
- Éjszaka / At night (22.00–06.00):** 105 Ft / óra (per hour)

**Bérletek / Parking pass types:**

Állomány	Időszak	Díj (Ft)
Nappal (06.00–22.00)	5 munkanapos (5 workdays)	1 540 Ft
Éjszaka (22.00–06.00)	7 napos (7 days)	1 330 Ft
Egész napos (00.00–24.00)	7 napos (7 days)	3 570 Ft
Nappal (06.00–22.00)	20 munkanapos (20 workdays)	5 600 Ft
Éjszaka (22.00–06.00)	30 napos (30 days)	4 900 Ft
Egész napos (00.00–24.00)	30 napos (30 days)	9 800 Ft

**Elvesztett jegy esetén fizetendő díj / Daily fee in case of lost parking ticket: 1 190 Ft / nap (per day)**

62 db férőhelyre vonatkozó **feltételezett** bérleti díj számítása:

megnevezése	férőhely (db)	díjszabás	időszak meghatározása	kihasználtság (%)	bérleti díj Ft/év
alkalmi parkolás	62	350,- Ft/alk.	240 munkanap	40	2.083.200,-
havi bérleti díj	62	9.800,- Ft/hó	12 hó	30	2.187.360,-
heti bérleti díj	62	1.540,- Ft/hét	50 hét	30	1.432.200,-
éjszakai parkolás	62	105,- Ft/óra	240 mnap * 4 óra	10	624.960,-
<b>összesen</b>					<b>6.327.720,-</b>

### 6. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.01.09	2,140%
tranzakciós költségek	2015.01.09	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
tipus kockázat	parkoló	5,000%
regionális kockázat	Csepel	2,500%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2015.01.09</b>	<b>12,640%</b>

7. **Felszíni parkolók feltételezett bérleti díjából számított forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

évi teljes bevétel:	6 327 720	,- Ft/év
behajtási veszteség	3,00%	
működési költség	70,00%	
tőkésítési ráta:	12,640%	
Tőkésített forgalmi érték:	13 516 491	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	13 500 000	

*Megjegyzés: működési költség tartalmazza a karbantartási és üzemeltetési költségeket, alkalmazottak bérét és járulékait, üzemeltető hasznát, valamint az ingatlan adót.*

A fenti feltételezett forgalmi érték közel azonos a bérleti díjból származtatott forgalmi értékkel. A 13.500.000,- Ft forgalmi értékből kiszámított bérleti díj  $13.500.000 * 12,64 \% = 1.706.400$  Ft/év, mely szintén a 10 %-os tűréshatáron belül van a piaci összehasonlító adatokból számított bérleti díjjal.

A kihasználtság feltételezésre épült, forgalomszámlálásra nem került sor, ezért a feltételezett forgalmi érték és bérleti díj meghatározásánál ezt az értéket nem vettük figyelembe.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a mellékelt térképen látható parkoló övezet vélhetően tervezet, mert a Csepeli Közterület Felügyelőség tájékoztatása alapján nincs védett övezet, **parkolási díjfizetés nincs a kerületben**. Az ingatlanrész közelében található teremgarázsok bérleti díja kb. 50%-a a P+R parkoló 30 napos díjának (9.800,- Ft/hó), ezért jelen helyzetben feltételezésünk szerint a P+R parkoló kihasználtsága minimális lesz.





*Képek*



## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

### **Budapest XXI. kerület Baross utca 201736/19 hrsz alatti**

a Fővárosi Vízművek Rt 1/1 tulajdonában lévő, kivett víztorony megnevezésű ingatlanból 1803 m<sup>2</sup> alapterületű földterület vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlan-értékelő az ingatlan vagyoneértékelését 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 érték, bérleti díj és földhasználati jog értéke a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális piaci forgalmi értéket, bérleti díjat és földhasználati értéket tartalmazza 2015. januári árszinten:

- Az 1803 m<sup>2</sup> alapterületű földterület nettó feltételezett forgalmi érték, kerekítve:  
**12.850.000,- Ft,**  
**azaz: tizenkétfélmillió-nyolcszázötvenezer forint.**
- Az 1803 m<sup>2</sup> alapterületű földterület nettó bérleti díj, kerekítve:  
**159.000,- Ft/hó,**  
**azaz: százötvenkilencezer forint/hó.**
- Az 1803 m<sup>2</sup> alapterületű földterület nettó feltételezett földhasználati jog érték, kerekítve:  
**6.425.000,- Ft,**  
**azaz: hatmillió-négyszázhuszonezer forint.**

összegben.

Budapest, 2015. január 20.



Horváth György  
okl. magasépítő üzem-mérnök  
okl. ingatlan-értékelő-ESSEC  
okl. ingatlan-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996