

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/278

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1026 Budapest Fullánk utca 12561/5. szám alatti,
12561/5 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2016. október 21.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 34 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	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 SWOT analízis.....	11
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	16
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	16
4.2 Hozam alapú módszer – Maradványérték számítása módszere.....	17
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	18
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
6.1 Felhasználás.....	18
6.2 Jogi körülmények	18
6.3 Kompetencia.....	19
6.4 Megbízástól való függés	19
6.5 Szakmai szabályozások, sztemderdek	19
6.6 Felhasznált adatok.....	19
6.7 Felelősség kizárása	19
6.8 Rejtett hibák.....	19
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	19
6.10 Érvényesség	20
MELLÉKLETEK.....	21
Tulajdoni lap (2016.10.18.)	22
Térképmásolat (2016.10.04.)	23
Helyszínrajz (2016.10.19.)	24
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	25
Alapterületi kimutatások.....	26
Számítások	27
Képek.....	33
NYILATKOZAT.....

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a 1026 Budapest Fullánk utca 12561/5. szám alatti**, Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. október 21.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. október 19.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	idegen beépítésű terület			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1026 Budapest Fullánk utca 12561/5.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	12561/5			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L6	TSZT szerinti:	Lke-2
	KSZT szerinti:	L6-II-07	KÉSZ szerinti:	Még nem készült el!
Telek területe:	Teljes: 275 m ²	Értékelt: 275 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **25 100 000 Ft**
azaz: **huszonötmillió-egyszázezer forint**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve): **91 300 Ft/m²**
azaz **kilencvenegyezer-háromszáz forint/m²**

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: **183 000 Ft/hó + áfa**
(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)
azaz: **egyszáznolcvanháromezer forint/hó + áfa**

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a telek alapterületre vetítve): **670 Ft/m²/hó + áfa**
azaz **hatszázhetven forint/m²/hó + áfa**

A fenti forgalmi érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

A meghatározott érték az ismertett rendezetlen állapotára vonatkozik.

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

Feladatunkat képezte az ingatlan értékesítésének előkészítése érdekében a piaci forgalmi érték meghatározása, valamint az idegen használat miatt a bérleti díj, illetve használati díj megállapítása. Mivel az ingatlan területhasználatával kapcsolatban nem rendelkezünk pontos adatokkal, így a bérleti/hasznosítási díj vonatkozásában fajlagos négyzetméter árat határoztunk meg, melyet a teljes telek területre is megadtunk. A meghatározott fajlagos ár felhasználható az egyes, idegen használat alatt álló területi részekre is.

Az értékelt ingatlan II. kerület Vérhalom elnevezésű területén helyezkedik el, a Fullánk utcában. Környezetében jellemzően kertes, családi házak, illetve kis lakásszámú társasházak állnak, szabadonálló beépítéssel.

A telek 275 m² alapterületű, alakja szabálytalan négyszög, felszíne megközelítőleg sík, határai részben kerítettek. A telekre egy a szomszédos, 12559/4 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület 15 m²-es része, továbbá a másik szomszédos, 12561/6 hrsz.-ú ingatlan kerítésének teljes bal oldali szakasza átlóg, ezáltal az értékelt területből 42 m² alapterületű földrészlet el van kerítve. Lásd csatolt helyszínrajz. A telek ingatlan nyilvántartás szerinti határai eltérnek a valóságban tapasztalhatótól. Az utcafronton a határvonaltól beljebb került lekerítésre, a jobb oldali telekhatáron a 12561/6 hrsz.-ú ingatlan javára került lekerítésre a már említett a 42 m²-es terület. A telek felszíne részben térburkolt, részben örökzöldekkel telepített. Az ingatlan kissé elhanyagolt képet mutat. Az értékelt telken közmű bekötés nincs.

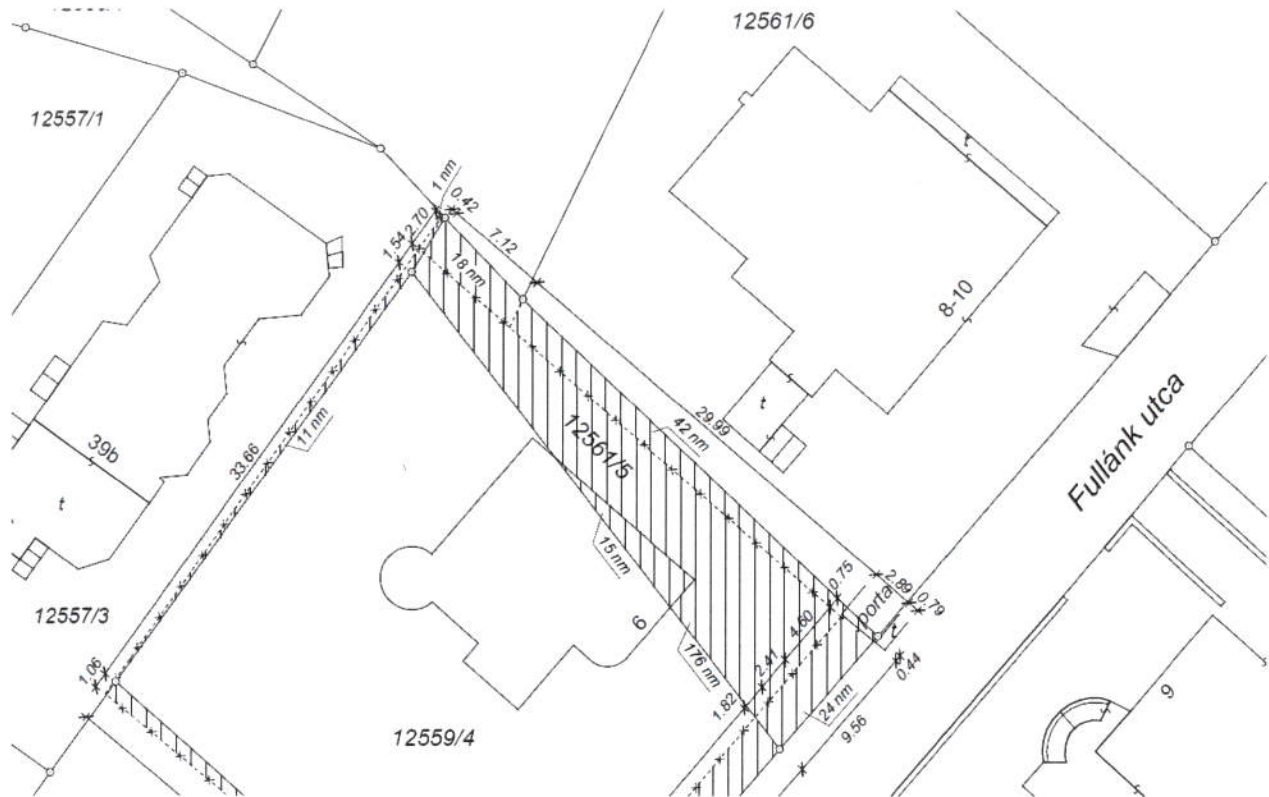
Az értékelt telek kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető. Elsősorban a bal oldali telekszomszéd, a 12559/4 hrsz.-ú ingatlan és a jobb oldali telekszomszéd, a 12561/6 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosai számára képezhet értéket egy telekalakítást követően.

Az ingatlan értékelésekor abból indultunk ki, hogy az ingatlan a szomszédos ingatlanokkal, vagy csak valamelyikével egybeszabályozva, telekösszevonás/telekalakítás után növeli annak beépíthetőségét, így az értékelt telek négyzetméter ára közel azonos a környékbeli, hasonló paraméterekkel rendelkező építési telekárakkal. Különös tekintettel igaz ez a baloldali szomszédos telekre, amely tulajdonosa idegen ráépítéssel használja az értékelt telek bizonyos százalékát. A jobb oldali szomszédos telek kerítése, vélhetően az oldalkert szélességének biztosítása miatt került át az értékelt ingatlanra.

Az értékelési gyakorlatban az olyan telekingatlanok, melyek önállóan ugyan nem beépíthetőek, de telekalakítással növelik a szomszédos ingatlan(ok) értékét, vagy az ott fennálló állapotot rendezik, azonos értékben vesszük figyelembe, melyet korlátozott értékesíthetőség és önállóan nem hasznosítható állapot miatt jelen esetben az alábbiak szerint csökkentünk. A felhasznált, a területre jellemző méretű telkek esetében nem éltünk érték módosító korrekcióval az eltérő telekméret miatt a már felsorolt jellemzők miatt. Az értékelt terület tulajdon joga nem vitatott, azonban a birtoklás joga korlátozva van a két szomszéd általi túlhasználat miatt.

A 12559/4 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület 15 m²-es átlógó része miatt az értékelési táblázatban a „Forgalomképesség 1.” elnevezésű érték módosító sorban -10%-os korrekciót alkalmaztunk.

A 12561/6 hrsz.-ú ingatlan felől lekerített 42 m²-es terület miatt pedig a „Forgalomképesség 2.” elnevezésű érték módosító sorban -20%-os korrekciót alkalmaztunk.



Az ingatlanok végső forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító** módszerrel és a **hozamszámításon** alapuló módszerrel kapott értékek súlyozott értékeit, 50%-50%-os arányban fogadtuk el, mivel az így meghatározott értékek közelítenek legjobban az ingatlanok reális értékéhez. A bérleti díj számításának alapját a súlyozottan elfogadott végső forgalmi érték képezi. A számítások eredményei a vezető összefoglalóban, számítási táblázatait a mellékletben szerepelnek.

2016. október 21.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csizmazia Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02709/2001

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2016. október 19-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Budapest II. kerülete a budai oldalon található. Területe: 36,34 km², ebből belterület 22,64 km², külterület: 13,70 km².

Buda északi részén terül el, északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, általa a XIII. kerület és az V. kerület, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton

szomszédai Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár. A II. kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom vagy Kurucles.

A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület)

és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A Budai Tájvédelmi Körzet jelentős hányadát foglalja el, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatóak. Számos jelentős hegycsúcs található a kerületben, mint a Nagy-Hárs-hegy (454 m), Vihar-hegy (453 m), Felső-Kecske-hegy(443 m) vagy a Látó-hegy (376 m) például. A kerület ütőeréül a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út útvonal, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja szolgál. A forgalmasabb utcák közé tartozik a Törökvész út, Bimbó út, Kapy út, Felső Zöldmáli út, Szépvölgyi út, Fillér utca, Pasaréti út, Pusztaszeri út, Gábor Áron utca, Kuruclesi út, Máriaremetei út, Nagykovácsi út, Ördögárok út. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró és a 4-es, valamint a 6-os villamos is elérhető, illetve a II/A kerületet kiszolgáló hűvösvölgyi busz-, és villamos végállomás. A kerület legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móricz Zsigmond körtér között.

Forrás:wikipédia



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Vérhalom Budapest egyik városrésze a II. kerületben, a Ferenc-hegyen. Határai: Törökvész út a Kapy utcától - Ferenchegyi út – Pusztaszeri út – Cimbalom utca – Vérhalom tér az északi, keleti és déli épületek kivételével - Vérhalom utca – Alsó Törökvész út – Bogár utca – Endrődi Sándor utca – Endrődi Sándor köz – Gárdonyi Géza utca - Kapy utca a Törökvész útig.

Az értékelt ingatlan II. kerület Vérhalom elnevezésű területén helyezkedik el, a Fullánk utcában. Környezetében jellemzően kertes, családi házak, illetve kis lakásszámú társasházak állnak, szabadonálló beépítéssel. A terület megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel is megoldható. A tömegközlekedést BKV autóbusz járatai biztosítják. Megállóik kb. 300 méteren belül elérhetőek. Gépjárművel történő érkezés esetén a belváros irányából a Törökvészi út, vagy a Bimbó út felől érhető el a vizsgált terület. Parkolás közterületen, díjmentes övezetben történhet. A Fullánk utcába történő behajtás engedély köteles az értékelt ingatlan közvetlen szomszédságában elhelyezkedő Izraeli Nagykövetség miatt. Az alapellátást biztosító létesítmények 1000 méteren belül elérhetőek. A területen a szilárd útburkolat és a közterület világítás kiépített. Szomszédos utcák: Endrődi Sándor utca és Törökvészi lejtő.





A fenti műhold képen sárga színnel került jelölésre az értékelt terület megközelítőleges határa.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1026 Budapest Fullánk utca 12561/5.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1020 Budapest Fullánk utca 012561/5.
Helyrajzi száma:	12561/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat, 1/1
Megnevezése:	beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	idegen beépítésű terület
Telek alapterülete:	Teljes: 275 m ² , Értékelt: 275 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	Telekalakításra vonatkozó szöveges bejegyzés.

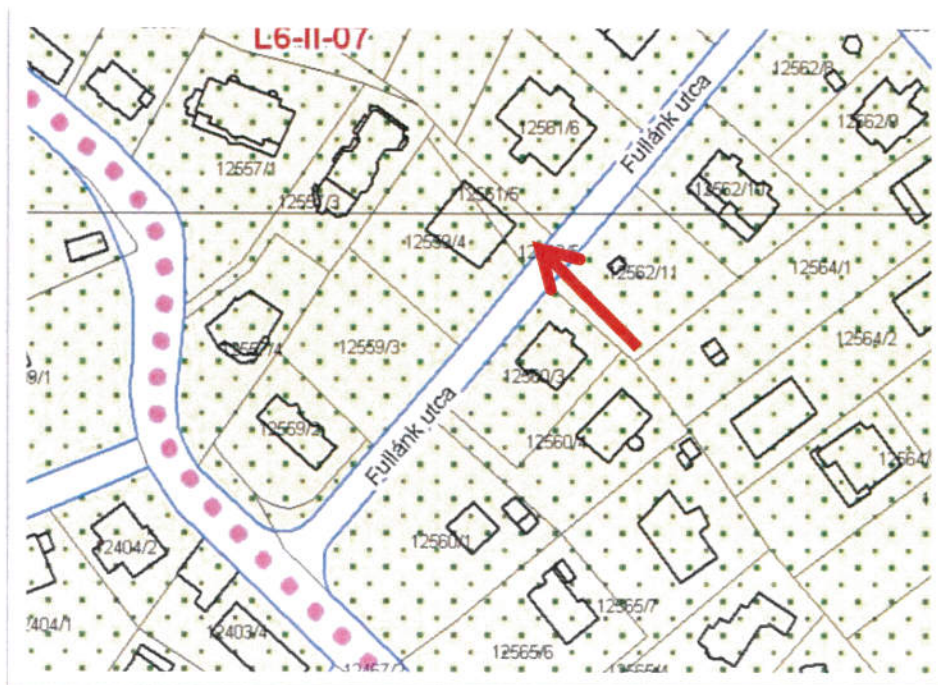
2.3 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A telek 275 m² alapterületű, alakja szabálytalan négyszög, felszíne megközelítőleg sík, határai részben kerítettek. A területre a bal oldali telekszomszéd kapubejáróján keresztül lehet bejutni, saját bejárt nincs kialakítva. A telekre egy a szomszédos, 12559/4 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület 15 m²-es része, továbbá a másik szomszédos, 12561/6 hrsz.-ú ingatlan kerítésének teljes bal oldali szakasza átlóg, ezáltal az értékelt területből 42 m² alapterületű földrészlet el van kerítve. Lásd csatolt helyszínrajz. A telek ingatlan nyilvántartás szerinti határai eltérnek a valóságban tapasztalhatótól. Az utcafronton a határvonaltól bejebb került lekerítésre, a jobb oldali telekhatáron a 12561/6 hrsz.-ú ingatlan javára került lekerítésre a már említett a 42 m²-es terület. A telek felszíne részben térburkolt, részben örökzöldekkel telepített. Az ingatlan kissé elhanyagolt képet mutat. Az értékelt telken közmű bekötés nincs.

Övezeti
besorolása: FSZKT: L6
TSZT: Lke-2

KSZT: L6-II-07
KÉSZ: Még nem készült el!



2.3.1. Hegyvidéki kertvárosias lakóterület L6 jelű övezetek 1.§

- (1) ¹Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. 6. táblázat ²³⁴

Övezet	beépítés módja	telek					szinterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		%	m
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
L6-II-01	SZ	2000	-	-	-	25	0,75	-	50	4,5	7,5
L6-II-02	SZ	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	5,0

¹Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

²Módosította a 26/2008.(XI.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2008. november 26-tól

³Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

⁴Módosította a 34/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. december 30-tól.

L6-II-03	O	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	4,5
L6-II-04	SZ	1000	-	-	-	20	0,30	-	70	-	4,5
L6-II-05	O	1000	-	-	-	20	0,20	0,10	70	-	4,5
L6-II-06	O	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5
L6-II-08	SZ	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	3,0	6,0
L6-II-09	O	1000	-	-	-	15	0,30	-	75	-	4,5
L6-II-10	Z	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	-	6,0
L6-II-11	Z	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	-	4,5
L6-II-12	SZ	-	-	-	-	10	0,15	-	80	-	4,5
L6-II-13	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-14	SZ	1000	-	-	-	20	0,3	0,1	65	-	5,0
L6-II-15	O	1000	-	-	-	20	0,3	0,1	65	-	5,0
L6-II-16	O	1000	-	-	-	15	0,3	0,1	65	-	5,5
L6-II-17	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	7,5
L6-II-18	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	4,5	6,0
L6-II-19	SZ	2400	-	-	-	15	0,40	-	75	5,5	6,0
L6-II-20	SZ	1000	-	24	24	10	0,20	-	75	-	4,5
L6-II-21	SZ	1000	-	16 ^[1]	30	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-22	SZ	1000	-	-	-	12	0,24	0,16	75	-	6,0 ^[2]
L6-II-23	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	7,5
L6-II-24	SZ	2000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	7,5
L6-II-25	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	65	-	7,5
L6-II-26	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	4,5
L6-II-27	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-28	Z	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	5,0

^[1] saroktelek esetén 18 m

^[2] gerincmagasság max. 10,5 m, de alacsonyabb, mint 354.5 mBF⁶

- (2) Az övezetek területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) ⁵A kialakítható lakásszám
- a) az 1000 m²-t meg nem haladó területű telkek esetében 2 lakás,
- b) az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében 2 lakás és az 1000 m² feletti telekterület BVKSZ szerint figyelembe vehető részének 250 m²-rel – Pesthidegkút területén 500 m²-rel – történő osztásából származó hányados egész része lehet.
- (4) ⁶Az övezetekben kereskedelmi célú terület (függetlenül a rendeltetési egységek számától) csak a pinceszinten és a földszinten alakítható ki, de a megengedett legnagyobb beépített bruttó alapterület 50%-át meghaladó kereskedelmi célú bruttó szintterület csak szabályozási tervben meghatározott helyen és feltételekkel alakítható ki.

⁵ Módosította a 24/2015. (XII.23.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. 01. 31. –étől

⁶ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

Beépítettség:	beépített (idegen ráépítés)
Telek alakja:	szabálytalan négyszög
Domborzat:	megközelítőleg sík
Kert, növényzet:	telepített növényzet
Kerítés:	részben kerített
Közművek:	közmű nélküli

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> • önállóan nem beépíthető
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • szomszédos telkekhez történő hozzáférési lehetőség 	<ul style="list-style-type: none"> • elsősorban a szomszédos telkek mindenkori tulajdonosai számára jelenthet lehetőséget (kötött vevős értékesítés)

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.

3. 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 értékelőnek 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 értékelő 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 ismerős 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.

Értékcsökkent 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 pénzügyi összeg, 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, 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.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét 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 Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végösszeg 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 (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 bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

FELÉPÍTÉSE:

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 szttenderdekben 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, szttenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 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 eszközhez 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 (eltelkintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az értékelési gyakorlatban az olyan telekingatlanok, melyek önállóan ugyan nem beépíthetőek, de telekalakítással növelik a szomszédos ingatlan(ok) értékét, vagy az ott fennálló állapotot rendezi, azonos értékben vesszük figyelembe, melyet korlátozott értékesíthetőség és önállóan nem hasznosítható állapot miatt jelen esetben az alábbiak szerint csökkentünk. A felhasznált, a területre jellemző méretű telkek esetében nem éltünk értékmódosító korrekcióval az eltérő telekméret miatt a már felsorolt jellemzők miatt. Az értékelt terület tulajdon joga nem vitatott, azonban a birtoklás joga korlátozva van a két szomszéd általi túlhasználat miatt.

A 12559/4 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő lakóépület 15 m²-es átlógó része miatt az értékelési táblázatban a „Forgalomképesség 1.” elnevezésű értékmódosító sorban -10%-os korrekciót alkalmaztunk.

A 12561/6 hrsz.-ú ingatlan felől lekerített 42 m²-es terület miatt pedig a „Forgalomképesség 2.” elnevezésű értékmódosító sorban -20%-os korrekciót alkalmaztunk.

Ennek az alkalmazását a BFVK értékelési gyakorlata visszaigazolta.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ± 0 -20%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest a tárgyi ingatlanon idegen ráépítés található, továbbá kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Forgalomképesség” és „Beépíthetőség” sorokban (összesen -40%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a beépítetlen telek 275 m² tekintetében **21 300 000 Ft** forgalmi értéket jelent.

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

4.2 Hozam alapú módszer – Maradványérték számítása módszere

Kiindulásként a szomszédos, 12559/4 hrsz.-ú ingatlannal összevonva, egy fejlesztésre alkalmas telekként tekintünk az ingatlanra és értékelésére a hozam alapú módszerek közül a maradványértékelést alkalmaztuk. E módszer alapján az ingatlanra tervezett épületvolumen alapján a telekért fizethető ár került meghatározásra.

A területre a kerületi szabályozás rendelkezésre áll, építési engedéllyel még nem rendelkezik a telek, ezért a tervezett beépítés paramétereit a kerületi szabályozás alapján készítettük el. Az idegen ráépítéssel érintett telek önállóan nem beépíthető. Azonban a mellette elhelyezkedő, az idegen ráépítést kiváltó, 12559/4 hrsz.-ú ingatlan területével összevonva feltételezzük a legoptimálisabb hasznosítási formát. A maradványértékeléssel megállapított értéket a tárgyi ingatlan alapterületére vetítjük.

Az értékelés során az ingatlanra tervezett fejlesztés jövedelemtermelő képességét megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiséget becsültük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a felmerülésük időpontjában vettük figyelembe, nem tekintve el a jövedelmek különböző időpontokhoz kapcsolódó realizálódástól, illetve ezek jelenértékre történő transzformálásától.

A fejlesztés, a szabályozás, valamint a telek adatait a melléklet 2. pontjában található táblázat első két pontja tartalmazza. A harmadik pontban a tervezett épület-volumen nettó alapterületét összegeztük, a külön táblázatban lévő részletes terület-adatok alapján.

A megbízás célja továbbá a tárgyi ingatlan idegen ráépítéséből adódóan az abból elmaradt hasznok és jövőbeli bevételek értékének megállapítása. Ennek megállapítása a maradványértékeléssel kalkulált forgalmi értéket vesszük alapul, melyet a tőkésítési rátával megszorozva számolunk ki.

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

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

- 12 havi BUBOR 2016.10.20-án: 0,75%
- a hozamráta 8,75 %,
- a maradványértékeléssel meghatározott forgalmi érték a 275 m² tekintetében 28 900 000 Ft.

A bérleti díj megállapítása a végső forgalmi érték alapján került számításra:

- a hozamrátával meghatározott éves bérleti díja a 275 m² tekintetében, kerekítve 2 196 000 Ft/év,
- havi bérleti díja a 275 m² tekintetében, kerekítve 183 000 Ft/hó,
- fajlagos havi bérleti díja, kerekítve 670 Ft/m²/hó.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1026 Budapest Fullánk utca 12561/5. szám alatti, 12561/5 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlanok végső forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító** módszerrel és a **hozamszámításon** alapuló módszerrel kapott értékek súlyozott értékeit, 50%-50%-os arányban fogadtuk el, mivel az így meghatározott értékek közelítenek legjobban az ingatlanok reális értékéhez. A bérleti díj számításának alapját a súlyozottan elfogadott végső forgalmi érték képezi. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	25 100 000 Ft azaz: huszonötmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	91 300 Ft/m ² azaz kilencvenegyezer-háromszáz forint/m ²
Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	183 000 Ft/hó + áfa azaz: egyszáznyolcvanháromezer forint/hó + áfa
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	670 Ft/m ² /hó + áfa azaz hatszázhetven forint/m ² /hó + áfa

A fenti forgalmi érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

A meghatározott érték az ismertett rendezetlen állapotára vonatkozik.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

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

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

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Megbízástól való függés

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

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

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

6.6 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.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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.

6.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2016. október 21.



Blahó Edit

Inglatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Csizmazia Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02709/2001

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.10.18.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/kozt/nemhiteles_tulaj5_p.hrsz_s6?sid=0...

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1517 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejtés szám: 8000004483246/2016
2016. 10. 18.

Szektor: 53

BUDAPEST II. KER.

Déltérület: 12561/5 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II. KER. Fullánk utca 012561/5 HRSZ "Évelvességát alatt"

II. RÉSZ

Felmérési területe - állomány címet: 275 m2; terület határolás: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai

Állományi adatok	terület	kat. t. jog	ajánlati ny. adatok
m2	ha	m2	ter. kat. jog
			ha m2 k. full.

- Kivett beépítetlen terület: 0 275 m2

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határolás: 80302/1/1998/98 03.23
bejegyzés határolás: érvényes idő: 11728/1981/1981 09.07 terület határolás: 80302/1/1998/98 03.23

jogcím: kivásztatás
jogállás: tulajdonos
név: NÓCIAR ALLAN
cím: - - -

2. tulajdoni hányad: 1/1 terület határolás: 80302/1/1998/98 03.23
bejegyzés határolás: érvényes idő: 11728/1981/1981 09.07 terület határolás: 80302/1/1998/98 03.23

jogcím: kivásztatás
jogállás: tulajdonos
név: FÓRÁNYOSI IRVINCUS VN VÁROSRÉSZNEKESÉSI ÉS ÉPÍTÉSEZETI KONSTRUKTÁR
cím: 1940 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1 terület határolás: 80302/1/1998/98 03.23
bejegyzés határolás: érvényes idő: 11728/1981/1981 09.07 terület határolás: 80302/1/1998/98 03.23

jogcím: kivásztatás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyzés határolás: érvényes idő: 11728/1981/1981 10.01

Egyéb a T-29680 térszámú térrajzi tervben a 12561/3 térszámú 2027 m2 nagyságú ingatlan megnevezésű 12561/5 hrsz. 275 m2 ide vonatkozóan a 12561/6 hrsz. 1276 m2 átjegyzésrészlettel nyitott 12793 m2 terület a 12561/7 hrsz. 1276 m2 átjegyzés a 12794 az. területre.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító érvel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat (2016.10.04.)

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

E-hiteles térképmásolat

2016.10.04 07:43:51

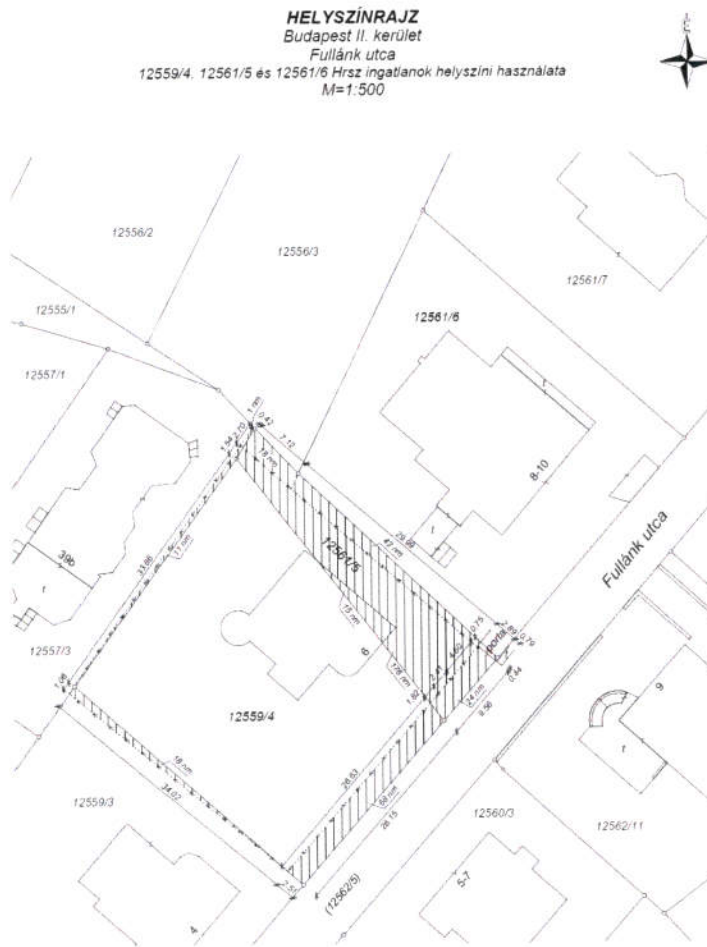
Helyrajz szám: BUDAPEST II.KER. belterület 12561/5

Megrendelés szám: 9000/13233/2016

Méretarány: 1 : 1000



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

Helyszínrajz (2016.10.19.)

Készítette: GeoDict Bt.
1165 Budapest, Anilin u. 29.
2016. október 19.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) terület felhasználási egységbe a budai domboldalak jellemzően szabadon álló családiházas lakóterületei tartoznak. A nagy zöldfelületi arány megtartása érdekében a beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,7¹⁰.

¹⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Alapterületi kimutatások

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
12561/5	275 m ²	1/1	275 m ²	L6-II-07	15%	0,3
Teljes terület:	275 m²		275 m²			

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	21 300 000 Ft	50%	10 650 000 Ft
Maradvány értékelés	28 900 000 Ft	50%	14 450 000 Ft
Nettó pótlási költség számítás		0%	0 Ft
Végső forgalmi érték:		100%	25 100 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:			25 100 000 Ft
Végső fajlagos forgalmi érték kerekítve:			91 300 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1020 Budapest, Fullánk utca 012561/5	1022 Budapest, Endrődi Sándor utca 10.	1026 Budapest, Tóvis utca 42.	1020 Budapest, Vérhalom
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016. október	2016. október	2016. október
Adat forrása		http://ingatlan.com/21839619	http://ingatlan.com/21282626	http://ingatlan.com/21972061
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		150 000 000 Ft	190 000 000 Ft	165 000 000 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: - 10%	135 000 000 Ft	171 000 000 Ft	148 500 000 Ft
Telek terület (m ²)	275 m²	894 m²	1260 m²	1361 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		151 007	135 714	109 111
Szöveges leírás	Közbenső elhelyezkedésű, közmű nélküli, ék alakú, önállóan nem beépíthető lakóövezeti telek, idegen ráépítéssel, kedvező zöldövezeti elhelyezkedéssel.	L6/II/07-os övezeti besorolású, összközműves, üres építési telek, hasonló elhelyezkedéssel.	L6/II/07 -os övezeti besorolású, összközműves építési telek, bontandó épülettel, hasonló elhelyezkedéssel.	L6/II/07-os övezeti besorolású, közmű nélküli, nyeles építési telek, hasonló elhelyezkedéssel.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Forgalomképesség 1.	korlátozottan forgalomképes	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke	12559/4 hrsz. -ú ingatlanról átlógó 15 m ² alapterületű épületrész miatt	-10%	-10%	-10%
Forgalomképesség 2.	korlátozottan forgalomképes	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke	12561/6 hrsz. javára elkerített 42 m ² -es telekrész miatt	-20%	-20%	-20%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Telek alakzat, domborzat, nyeles telek kialakítás		hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Telek méret	275 m²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközműves	összközműves	közmű nélküli
Korrekció		-8%	-8%	0%
Övezeti besorolás	L6-II-07	L6-II-07	L6-II-07	L6-II-08
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Korrekció mértéke	önállóan nem beépíthető	-10%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-48%	-43%	-30%
Korigált fajlagos ár (Ft/m ²)	77 419	78 523	77 357	76 378
Korigált ár (Ft)	21 290 344 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	21 300 000 Ft			

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Az ingatlan maradványérték meghatározása

1. PROJEKT		Budapest, II. ker. Fullánk utca	
Helyrajzi száma	12559/4 és a 12561/5		
Város	Budapest, II. ker. Fullánk utca		
Beruházás	társasház létesítése		
Telekterület	1 404 m ²		
	1 404 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	L6-II-07		
Minimális telekméret	1 000 m ²		
Minimális telekszélesség	20 m		
Építménymagasság	7,50 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	15%	211 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	15%	211 m ²	
Minimális zöldterület	75%	1 053 m ²	
Szintterületi mutató	0,30 m ² /m ²		
Bruttó ráépíthető szintterület	421 m ²		
Szintterületi mutató tetőtér	0,10 m ² /m ²		
Bruttó ráépíthető szintterület + tetőtér	140 m ²		
összes ráépíthető szintterület	561 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
	Nettó (m², db)		
Lakás	393,00		
Terasz, erkély	22,70	A részletes területszámítást	
Tároló	36,00	külön táblázat tartalmazza.	
Teremgarázs beálló (db)	4,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
4.1 FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK			
Eladási ár lakásokra (Áfa-val)	800 000 Ft / m ²	393,00 m ²	
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	533 333 Ft / m ²	22,70 m ²	
Eladási ár tárolókra	400 000 Ft / m ²	36,00 m ²	
Eladási ár teremgarázs beállásokra	4 000 000 Ft/beálló	4 db	
4.2 BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESÍTÉSŐL			
Bevétel lakás eladásból	314 400 000 Ft		
Bevétel terasz, erkély eladásból	12 106 659 Ft		
Bevétel tárolók eladásából	14 400 000 Ft		
Bevétel teremgarázs beállók eladásából és beállókból	16 000 000 Ft		
Bruttó összbevétel	356 906 659 Ft	118 968 886	
4.3 NETTÓ BEVÉTELEK			
Bevétel lakás eladásból	247 558 560 Ft	0,7874	
Bevétel terasz, erkély eladásból	9 532 783 Ft	0,7874	
Bevétel tárolók eladásából	11 338 560 Ft	0,7874	
Bevétel teremgarázs beállók eladásából	12 598 400 Ft	0,7874	
Nettó összbevétel	281 028 303 Ft		

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN		
5.1 Területelőkészítés		
Bontás és tereprendezés,	500 000 Ft	
környezetszennyezés kármentesítés		
Területelőkészítési költség összesen	500 000 Ft	
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 3 db		
Víz	360 000 Ft	
Csatoma	1 300 000 Ft	
Elektromoshálózat	1 000 000 Ft	
Gáz	360 000 Ft	
Telefon	500 000 Ft	
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	3 520 000 Ft	
5.3. Építkezés nettó árakon		
Pince szint	21 010 000 Ft	
	110 000 Ft / m ²	191,00 m ² - bruttó terület
Felszerkezet	117 520 000 Ft	
	260 000 Ft / m ²	452,00 m ² - bruttó terület
Építkezési ktg összesen	138 900 000 Ft	
5.4 Szakértői díjak		
		építési költség %-ban
Építész	2 083 500 Ft	1,5%
Statikus	1 389 000 Ft	1,0%
Szakmémókók	1 666 800 Ft	1,2%
Szakértői költség összesen	5 139 300 Ft	
5.5 Menedzsment költségek		
Kivitelezés felügyelete	714 600 Ft	0,5% 5.1+5.2+5.3 - ra
Iroda	285 840 Ft	0,2% 5.1+5.2+5.3 - ra
Értékesítés, marketing	1 124 113 Ft	0,4% nettó összbevételre
Menedzsmentköltség összesen	2 124 553 Ft	
5.6 Tartalékképzés		
Előre nem látható költségek	1 501 839 Ft	1,0% 5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	1 501 839 Ft	
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	151 685 692 Ft	5.1 - 5.6 -ig
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK		
Építkezési kölcsön kamatláb	6,00% (átlag)	
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)		
	15 168 569 Ft	10,0%
8. HITEL (NETTÓ)		
Egyszeri és garancia költség	1 365 171 Ft	1,0%
Kamat költség	9 556 203 Ft	
Összes költség	162 607 066 Ft	
Elvart nyereség	1 516 857 Ft	10,0%
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	813 035 Ft	0,50%
Összes költség :	164 936 958 Ft	
Összes bevétel - Összes költség	116 091 345 Ft	147 320 000 Ft

9. A két telek összesített maradék telekértéke (nettó)	147 447 000 Ft
---	-----------------------

10. A 12561/5 hrsz.-ú ingatlan maradék telekértéke	28 900 000 Ft
---	----------------------

TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMITÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület terasz, függőfolyo- só nélkül (m ²)	Maximális nettó terület (m ²)	Nettó összterület terasz, függőfolyosó nélkül (m ²)	Nettó területek (m ²)							Értékesíthető albetétei darabszáma			Nettó /bruttó arány		
				Tárolók	Üzlet terület	Értéke- síthető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Függő- folyosó	Terasz, erkély	Udvar	Terem- garázs beállítások száma lakásokhoz (db)	Terem- garázs beállítások száma irodához, üzlethez (db)	Lakások száma (db)			
Pince -1	212	191	184	36		154	28					4			1	86,8%
Fsz.	211	177	168			154	14			8,9					1	79,6%
I. em. tercőér	211	177	168			85	8			4,9					1	79,6%
	140	98	93													66,4%
Összterületek	774	643	613	36	0	393	64	0,0	22,7	0,0	4	0	3			
Bruttó terület lérszín felett			562													
Bruttó terület lérszín alatt			212													

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása maradványérték alapján

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2016.10.20	0,750%
tranzakciós költségek	2016.10.20	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	telek	3,000%
regionális kockázat	Bp., II. ker.	2,000%
Hozam ráta	2016.10.20	8,750%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A bérleti díj meghatározása a hozamszámítás módszerével			
1.	Megállapított végső forgalmi érték	25 100 000 Ft	Ft
2.	Tőkésítési ráta	8,750%	
3.	Évi teljes bevétel	2 196 250	Ft/év
4.	Havi teljes bevétel	183 021	Ft/hó
5.	Fajlagos havi bevétel	666	Ft/m²/hó

Képek



Utcakép



Utcakép



Az értékelt ingatlan utca felőli képe



Az értékelt ingatlan utca felőli képe



A telek képe az utca felé tekintve



A telek képe és a ráépített épület az utca felől tekintve



A ráépített épület telekre átlógó része



Az értékelt hátsó része az utca irányából tekintve



A telek belső vége az felől tekintve



A telek képe és a ráépített épület az utca felé tekintve



Teraszos kialakítású terület



A telek belső vége az utca felé tekintve

NYILATKOZAT

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

1026 Budapest Fullánk utca 12561/5. szám alatti, 12561/5 hrsz.-ú,

a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csizmazia Zsolt ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2016. október 21.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

25 100 000 Ft

azaz: huszonötmillió-egyszázezer forint

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):

91 300 Ft/m²

azaz kilencvenegyezer-háromszáz forint/m²

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

183 000 Ft/hó + áfa

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

azaz: egyszáznyolcvanháromezer forint/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):

670 Ft/m²/hó + áfa

azaz hatszázhetven forint/m²/hó + áfa

összegben.

A fenti forgalmi érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

A meghatározott érték az ismertett rendezetlen állapotára vonatkozik.

Budapest, 2016. október 21.

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

