

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/216

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest X., Gyakorló utca,  
39210/180 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, kivett transzformátorház megnevezésű ingatlan földterületéről.

2016. augusztus 08.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként 31 oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

## Tartalom

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	7
1.2 Rejtett hibák, körülmények.....	7
1.3 Korlátozások .....	7
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	8
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	8
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	9
2.3 A földterület jellemzői.....	9
2.4 SWOT analízis.....	11
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
3.1 Piaci forgalmi érték .....	11
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	11
3.3 Nem piaci érték.....	11
3.4 Méltányos érték.....	12
3.5 Speciális érték.....	12
3.6 Befektetési érték .....	12
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	12
3.8 Biztosítási érték.....	12
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	12
3.10 Felszámolási érték.....	13
3.11 Előszereteti érték .....	13
3.12 Könyv szerinti érték.....	13
3.13 Használati érték .....	13
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	13
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása) .....	13
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	13
3.17 Kiválasztott érték.....	13
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	14
4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	15
4.3 Nettópótlási költségszámítás .....	15
5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK .....	16

5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	16
5.2	Hozam alapú módszer .....	16
5.3	Végső érték kialakítása.....	17
6.	<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>	<b>18</b>
6.1	Felhasználás.....	18
6.2	Jogi körülmények .....	18
6.3	Kompetencia.....	18
6.4	Megbízástól való függés .....	18
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	18
6.6	Felhasznált adatok.....	18
6.7	Felelősség kizárása .....	19
6.8	Rejtett hibák .....	19
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás .....	19
6.10	Érvényesség .....	19
	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>20</b>
	Tulajdoni lap.....	21
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	25
	Számítások .....	27
	Képek.....	30
	<b>NYILATKOZAT .....</b>	<b>32</b>

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest X., Gyakorló utca, 39210/180 hrsz.-ú**, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett transzformátorház megnevezésű ingatlan földterületének értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2016. augusztus 8-i** érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. augusztus 08.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, eladás érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. augusztus 08.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

**Az ingatlan adatai**

Az ingatlan megnevezése:	kivett transzformátorház			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Rákosfalvai Alállomás			
Az ingatlan címe:	Budapest X. kerület, Gyakorló utca			
Az ingatlan helyrajzi száma:	39210/180			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	KV-EN	TSZT szerinti:	Vi-2
	KSZT szerinti:	KV-EN-X-01	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 4800 m <sup>2</sup>	Értékelt: 4800 m <sup>2</sup>
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m <sup>2</sup>	Értékelt: 0 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület	

**Az értékelés megállapításai, eredményei:**

<b>A földterület forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>33 600 000 Ft + áfa</b> <b>azaz: harminchárommillió-hatszázezer forint + áfa</b> <b>(Fajlagos érték: 7000 Ft + áfa)</b>
--	--

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

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

Feladatunkat képezte az ingatlan földterület forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Piaci összehasonlító módszert és hozam alapú módszert alkalmaztunk. A telek értékét jelentős mértékben befolyásolja, hogy a telek KV-EN övezetű, különleges városüzemeltetési terület, melyen csak energiaszolgáltatási célú beépítés megengedett. Ezt a körülményt úgy a piaci összehasonlító módszernél, mint a hozam alapú módszer számítása során figyelembe vettük. A területen a Rákosfalvai Alállomás transzformátor épülete és a hozzátartozó műszaki berendezések, beton utak helyezkednek el.

Piaci összehasonlító és hozam alapú értékelést alkalmaztunk.

A piaci összehasonlító értékelés során a figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a mérete, a parkolási lehetőség, a használat és a közművek. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest az övezeti besorolása KV-EN, különleges városüzemeltetési terület, beépíthetősége csak energiaszolgáltatás célú lehet. Ezt a tényezőt az I és az MZ övezettel összehasonlítva negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban ( $-50\%$  ill.  $-30\%$ ), ugyanakkor az E-TG övezetnél kedvezőbb ( $+20\%$ ). 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  $4\,800\,m^2$  tekintetében  $32\,900\,000\,Ft$  forgalmi értéket jelent.

A hozam alapú módszernél a figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, az értékelt telekhez hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a méret, a parkolási lehetőség, közművek. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a  $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog. Speciális jellemzőként figyelembe vettük az értékelt ingatlan KV-EN övezeti besorolását is, ebből adódóan mindhárom összehasonlító adat esetében  $-60\%$  korrekciót alkalmaztunk.

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. A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses 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: Világszerte:  $0,880\%$
- az ingatlan *havi bérleti díja* a  $4\,800\,m^2$  földterület tekintetében  $295\,000\,Ft/hó$ ,
- a *hozamráta*  $9,380\%$ ,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a  $4\,800\,m^2$  földterület tekintetében  $34\,300\,000\,Ft$ .

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a két módszerrel kapott értékek számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A két módszer eredménye között az eltérés kevesebb, mint  $5\%$ . Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**A földterület forgalmi értéke, kerekítve:  $33\,600\,000\,Ft + \text{áfa}$ , azaz: harminchárommillió-hatszáz ezer forint + áfa (fajlagos érték:  $7000\,Ft + \text{áfa}$ )**

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

**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.

**Ingtalan 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.

2016. augusztus 08.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seöter Ágnes  
értékelő  
01419/94 sz.

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

A BFVK ZRT. Ingatlanhasznosítási Igazgatóság megbízásából végezzük el a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, eladás miatt.

A területen tudomásunk szerint idegen ráépítésű épület, a Rákosfalvai Alállomás transzformátor épülete és a hozzátartozó műszaki berendezések, beton utak helyezkednek el. A terület bekerített, ELMŰ által lezárt. A területen folytatott tevékenység miatt a földterület be nem épített része sem használható, ill. nem hasznosítható a földterület tulajdonosa számára.

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

-

#### **Beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

#### **Helyszíni szemle:**

**2016. augusztus 08-án** helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

### 1.2 *Rejtett hibák, körülmények*

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

### 1.3 *Korlátozások*

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

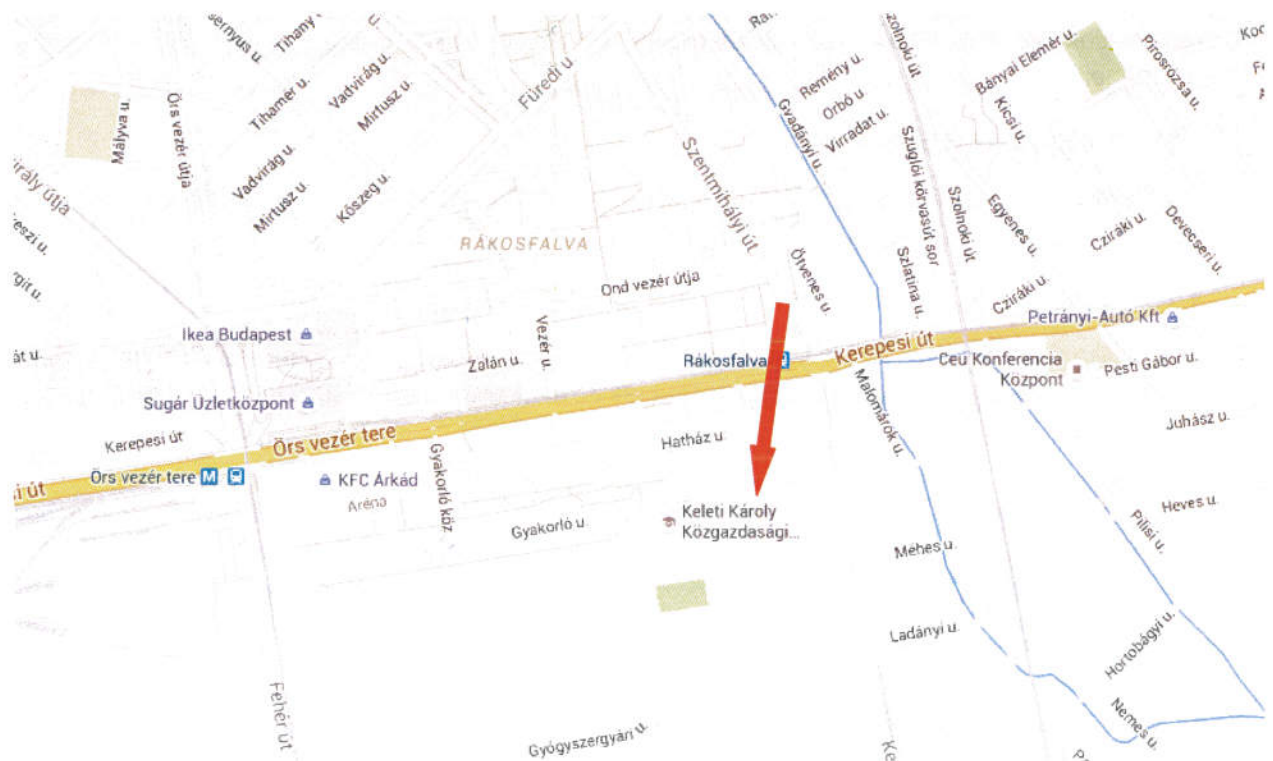
### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

#### Tágabb környezet:



**Budapest X. kerülete**, összefoglaló nevén **Kőbánya** (németül *Steinbruch*) a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A lakótelepek mellett kertvárosias és szerény külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. Budapest 1873-as létrejötte óta a főváros X. kerülete. Kezdetben külső kerületnek számított, 1950-ben azonban Nagy-Budapest létrehozása után a város mértani középpontja a kerületbe került, egészen pontosan a Martinovics térre (Csajkovszkij park). A kerület városrészei: Felsőrákos, Gyárdűlő, Keresztúridűlő, Kőbánya-Kertváros, Kúttó, Laposdűlő, Ligettelek, Népliget, Óhegy, Téglagyárdűlő, Újhegy. Korábban Kőbánya is a városrészek között volt, de a Fővárosi Közgyűlés 2012.

december 12-én kelt rendeletben területét beolvastotta más városrészekébe. Az értékelt ingatlan a X. kerület **Felsőrákos** városrészben, a Gyakorló u. – Keresztúri út – Gyógyszergyári út – Fehér út által határolt területen helyezkedik el, a Gyakorló utcában, közel a Keresztúri úthoz.



#### Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Északról a Gyakorló utca, keletről egy magánút (zsákutca) határolja. A Gyakorló utca kétirányú forgalmi rendű, aszfaltozott utca. Az ingatlan a szokásosnál jóval magasabb, kb. 3 méter magas beton kerítéssel körbekerített. Bejárata a Gyakorló utca felől nyílik, a Hatház utcával szemben. A Gyakorló utca közeli szervízútján és az ingatlan keleti telekhatárán lévő magánúton is kiépített parkoló található. Környezete lakótelepi, a Gyakorló utca másik oldalán a Kerepesi úti lakótelep 1970-es évek közepén épült 10 emeletes lakótelepi panelépületei, valamint az 1940-es évek elején épült úgynevezett Hatház utcai négyemeletes téglalapú épületek helyezkednek el. A tárgyi ingatlan közelében Szakközépiskola, és egy általános iskola található. A szakközépiskola mögött egy nyélen megközelíthető labdarúgópálya helyezkedik el, a hátsó, déli



telekhatáron és a nyugati telekhatáron túl erdős terület található. Az ingatlan az ELMŰ Rákosfalvai Alállomása (transzformátorállomás).

**Megközelítése:** Az ingatlan autóval és tömegközlekedéssel egyaránt jól megközelíthető, a Gyakorló utcában közlekedő 277-es jelzésű autóbusszal az Örs vezér tere könnyen elérhető.

**Parkolás:** az ingatlan előtti közterületen, ill. az ingatlanon, az útról közvetlenül megközelíthető, kétszárnyú, kapun keresztül.

**Közüntézményi ellátottsága:** ellátottsága jó, a lakosság igényét kielégítő üzletek, szolgáltatások a lakótelepen, illetve az Örs vezér terén megtalálhatók.

**Közműhelyzet:** Az ingatlan közműhelyzete megfelelő, az ingatlant határoló utcában minden közmű kiépítésre került, maga az ingatlan víz-, csatorna és elektromos áram közműekkel rendelkezik. A világítás és a vízvezetés kiépített.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

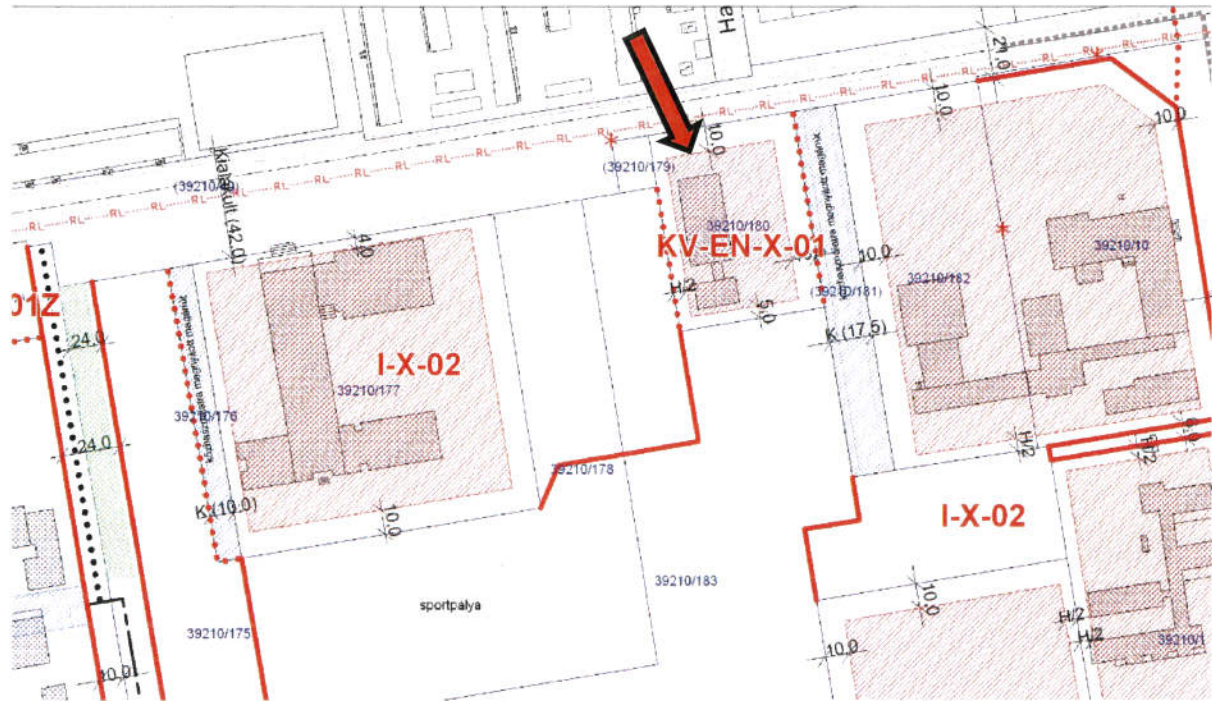
<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest X., Gyakorló utca</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest X., Gyakorló utca
<b>Helyrajzi száma:</b>	39210/180
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Fővárosi Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett transzformátorház
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>Rákosfalvai Alállomás</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 4800 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 4800 m<sup>2</sup></b>
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	Teljes: m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 0 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Vezetékjog jogosult: Budapesti Elektromos Művek Rt. Vezetékjog az ingatlan 315 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 231 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 239 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 213 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 184 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 143 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 144 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 109 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

## 2.3 A földterület jellemzői

<b>Övezeti besorolása:</b>	FSZKT: KV-EN	<b>KSZT: KV-EN-X-01</b>
	TSZT: Vi-2	<b>KÉSZ: még nem készült el</b>

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott

településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



## XII. Fejezet

### A különleges városüzemeltetési területek

#### 49. Az energiaszolgáltató terület (KV-EN)

##### 58. §

- (1) A KV-EN keretövezet az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A KV-EN keretövezet 1. melléklet szerinti építési övezetének határértékeit a 4. melléklet 15. pontja határozza meg.

#### 15. Energiaszolgáltató terület (KV-EN)

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		legkisebb területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		Legnagyobb zöld-felülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
KV-EN	-X/SZ-01	SZ	20000	25	25	40	0,70	3,5	9,0
KV-EN	-X/SZ-02	SZ	2000	20	20	40	0,50	3,5	6,5

Beépítettség:	transzformátorházzal és a technológiai létesítmény műtárgyaival beépített
Telek alakja:	szabályos téglalap
Domborzat:	megközelítőleg sík (kivéve a tűzvíztároló mesterséges dombját)
Kert, növényzet:	parkosított, fás, füves terület
Kerítés:	tömör beton elemekkel, ill. lábazon álló betonlamellákkal körbekerített

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>szabályos, nagy alapterületű telek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>idegen ráépítés (transzformátorház)</li> <li>KV-EN övezetű, különleges városüzemeltetési terület, csak energiaszolgáltatási célú beépítés megengedett</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>eladás, használati díj szedése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tűz- és robbanásveszély</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.

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

### 3.1 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.

### 3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

#### 4.2.1. Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

#### 4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

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

#### 4.2.3. Kényszereladási érték

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

### 3.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség

alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

### **3.4 Méltányos érték**

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

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

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

### **3.5 Speciális érték**

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

### **3.6 Befektetési érték**

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

### **3.7 Hitelbiztosítéki érték**

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

### **3.8 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.

### **3.9 Értékcsökkentett pótlási költség**

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

### **3.10 Felszámolási érték**

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

### **3.11 Előszereteti érték**

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

### **3.12 Könyv szerinti érték**

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

### **3.13 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.

### **3.14 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.

### **3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)**

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

### **3.16 Feltételezett forgalmi érték**

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

### **3.17 Kiválasztott érték**

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

## **4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### 4.1 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:

2. Az alaphalmaz kiválasztása.
3. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
4. Fajlagos alapérték meghatározása.
5. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
6. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
7. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

#### 4.2 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 tisztá 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 határozzunk 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 tisztá 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.

#### 4.3 Nettópótlási költség számítás

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

## 5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének 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 nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált 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 mérete, a parkolási lehetőség, a használat és a közművek. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest az övezeti besorolása KV-EN, különleges városüzemeltetési terület, beépíthetősége csak energiaszolgáltatás célú lehet. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért az I és az MZ övezettel összehasonlítva negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban ( $-50\%$  ill.  $-30\%$ ), ugyanakkor az E-TG övezetnél kedvezőbb ( $+20\%$ ).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált 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  $4\,800\,m^2$  tekintetében  $32\,900\,000\,Ft$  forgalmi értéket jelent.

### 5.2 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 ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevitelhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterület és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet a teljes földterület alapján vettük figyelembe.



- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a méret, a parkolási lehetőség, közművek. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a  $\pm 0$ -10%-os sávon belül mozog. Speciális jellemzőként figyelembe vettük az értékelt ingatlan KV-EN övezeti besorolását is, ebből adódóan mindhárom összehasonlító adat esetében -60 % korrekciót alkalmaztunk.

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

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

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

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 0,880%
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 4800 m<sup>2</sup> földterület tekintetében 295 000 Ft/hó,
- a *hozamráta* 9,380 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 4800 m<sup>2</sup> földterület tekintetében 34 300 000 Ft.

### 5.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest X., Gyakorló utca 39210/180 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett transzformátorház megnevezésű ingatlan földterületének értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a két módszerrel kapott értékek számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A két módszer eredménye között az eltérés kevesebb, mint 5%. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**A földterület *forgalmi értéke*, kerekítve:**

**33 600 000 Ft + áfa**

**azaz: harminchárommillió-hatszázezer forint + áfa**

**(fajlagos érték: 7000 Ft + áfa)**

. A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes 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 használhatóak 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 kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

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

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

### 6.7 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.

### 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 új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2016. augusztus 08.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seötér Ágnes  
értékelő  
01419/94 sz.

## MELLÉKLETEK

## Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

[https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=0...)

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	BFV3084 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

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 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/295321/2016

2016.06.22

Szektor : 53

BUDAPEST X. KER.

Belterület 39210/180 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X. KER. Gyakorló utca. "Felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m <sup>2</sup>	k. fill. ter. kat. jöv. ha m <sup>2</sup> k. fill.
- Kivett transzformátorház	0	4800	0,000

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109421/1/2006/06.04.06

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 109421/1/2006/06.04.06

- a T-71605 tisz-ú térrajz alapján felosztva a 39210/180-194 hrsz-ra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 118443/1/2006/06.04.19

Vezetékjog

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33212/1/2011/10.07.20

Vezetékjog

az ingatlan 315 m<sup>2</sup> nagyságú területére. (VNB-31/2010.)

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36270/1/2011/10.10.27

torló határozat: 75144/1/2011/10.10.27

Vezetékjog

231 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1 / 3

2016.06.22. 9:22

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 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/295321/2016

2016.06.22

BUDAPEST X. KER.

Szektor : 54

Beltérület 39210/180 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 55337/1/2011/11.02.18

törő határozat: 75144/1/2011/10.10.27

Fellebbezés

A 36270/1/2011. számú I. Éokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen

jogosult:

név: MITEG-KÖPÖRC KFT., MAVEK-REKORD KFT.

cím: - - - -

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 75144/2/2011/10.10.27

törő határozat: 131963/1/2011/11.08.15

Vezetékjog

231 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-151/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 86688/1/2011/11.05.08

törő határozat: 131963/1/2011/11.08.15

Fellebbezés

A 75144/2/2011. számú I. Éokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: EURO-MONTEK KFT.

cím: 1106 BUDAPEST X. KER. Maglódi út 16.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 131963/1/2011/10.10.27

Vezetékjog

231 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-151/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 88155/1/2012/10.07.20

Vezetékjog

239 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 145691/1/2012/10.10.25

Vezetékjog

213 m2 területre (VMB-148/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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
Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI., Badányok út 59. 1519 Budapest, Pf. 415		Oldal: 3/3
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b>		
Megrendelés szám: 8000004/295321/2016 2016.06.22		
BUDAPEST X. KER.		Szektor : 51
Belterület	39210/180 helyrajzi szám	
<b>Folytatás az előző lapról H I R É S Z</b>		
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 145863/1/2012/10.10.25 Vezetékjog 184 m2 területre (VMB-147/2010). jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 145865/1/2012/11.02.21 Vezetékjog 143 m2 területre (VMB-191/2010). jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 73899/1/2013/12.06.04 Vezetékjog 144 m2 területre, VMB-44/2012, (7103/25/2012, 7103/66/2012). jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 79530/1/2013/12.11.16 Vezetékjog 109 m2 területre: 7103/369/2012-7103/370/2012. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.	torló határozat: 96552/1/2013/13.05.23	
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 89237/1/2013/13.05.06 Fellebbezés (A 79530/1/2013.sz. vezetékJog bejegyzés tárgyában hozott határozat ellen). jogosult: név : Molnárka Gyöngyi cím : 1106 BUDAPEST X. KER. Halas utca 2/B.	torló határozat: 96552/1/2013/13.05.23	
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 96552/1/2013/13.05.23 Vezetékjog 109 m2 területre: 7103/369/2012- 7103/370/2012. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
TULAJDONI LAP VÉGE		

## Térképmásolat

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

### E-hiteles térképmásolat

2015.11.12 08:26:22

Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. beltérület 39210/180

Megrendelés szám: 9000/13466/2015

Méretarány: 1 : 1000



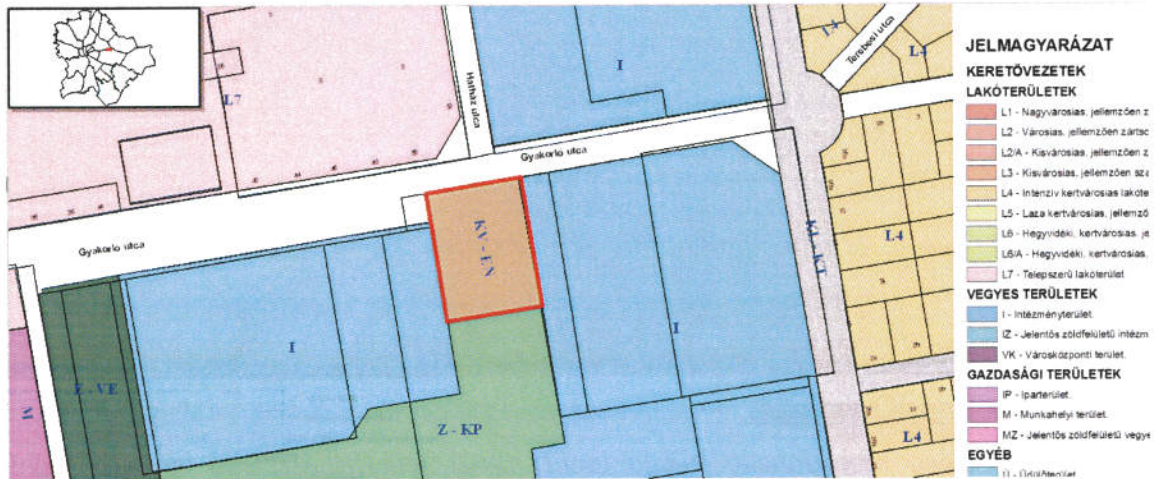
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



### Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZT-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

#### FSZKT övezeti besorolás:



#### FSZKT védelmek és Korlátozások:



#### FSZKT légi fotó:



Légi fotó



## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	32 900 000	50%	16 450 000
Hozam	34 300 000	50%	17 150 000
Nettó pótlási			-
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>		<b>100%</b>	<b>33 600 000</b>

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	X. ker. Gyakorló u.	X. ker. Paprika utca 40651 és 405652 hrsz.	X. ker. Keresztúri út	X. ker. Heves utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Ajánlati ár (Ft)		44 000 000	45 000 000	18 250 000
Kínálati korrigált ár (Ft)		39 600 000	40 500 000	16 425 000
Földterület (m <sup>2</sup> )	4 800	4 443	2 597	2 607
Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )		8 913	15 595	6 300
Egyéb	Transzformátorház földterülete	2 db köztes telek, 25 % , 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17 m széles, 118 m hosszú, csak villany közmű	szabadidős tevékenység, sport célú, közművek utcán
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 10%	kedvezőbb -10%	kedvezőtlenebb 10%
Közlekedés		kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Méret (m <sup>2</sup> )	4800	kisebb -2%	kisebb -10%	kisebb -10%
Övezet, beépíthetőség	KV-EN	I, kedvezőbb -50%	MZ, kedvezőbb -30%	E-TG, kedvezőtlenebb 20%
Parkolási lehetőség	közterületen és telken	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Használat	ELMŰ transzformátorház	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Közművek	összközmű	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 4%	kedvezőtlenebb 6%
Közterületi kapcsolat	saroktelek (közút + magánút)	köztes telek 5%	köztes telek 5%	köztes telek 5%
Telek alakja	szabályos téglalap	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 1%	hasonló 0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-42%	-50%	21%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	6 863	5 169	7 797	7 623
Korrigált ár (Ft)	32 944 570	fajlagos nm ár x földterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>32 900 000</b>			

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

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

Összehasonlításba bevont ingatlanok	X. ker. Gyakorló u.	X. ker. Fertő u. 8.	X. ker. Maglódi út	X. ker. külterület, Péterhalmi út
<b>Értékmódosító tényezők</b>	Vizsgált ingatlan	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Bérleti díj (Ft/hó)		600 000	490 000	3 000 000
Kínálattal korrigált díj		510 000	416 500	2 550 000
Földterület (m <sup>2</sup> )	4 800	2 000	1 400	15 000
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		255	298	170
Egyéb				kisebb területek is bérelhetők
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	hasonló	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		0%	-10%	5%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		0%	-10%	5%
Méret (m <sup>2</sup> )	4800	kisebb	kisebb	hasonló
		-5%	-10%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen és telken	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
		-5%	0%	-5%
Közművek	összközmű	hasonló	hasonló	csat nincs
		0%	0%	1%
Egyéb	KV-EN övezet, energiaszolgáltató terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-60%	-60%	-60%
Összes korrekció		<b>-70%</b>	<b>-90%</b>	<b>-54%</b>
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	<b>61</b>	<b>77</b>	<b>30</b>	<b>78</b>
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	<b>295 120</b>			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>295 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>3 500 000</b>	<b>Ft/év</b>

## 2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2016.08.08	0,880%
tranzakciós költségek	2016.08.08	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	telek	2,500%
regionális kockázat	Régió: X. ker.	3,000%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2016.08.08</b>	<b>9,380%</b>

**3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

évi teljes bevétel	3 500 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	9,380%	
Tőkésített forgalmi érték:	34 328 358	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>34 300 000</b>	, - Ft

## Képek



Utcakép - Gyakorló utca, jobbra az értékelt ingatlan kerítése



Teher- és személybejáratú kapu



Tűzivízcsap az ingatlan előtti közterületen



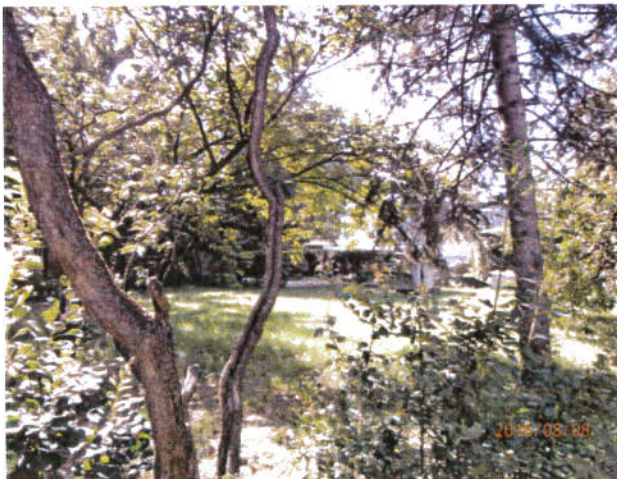
Közforgalom előtt megnyitott magánúton parkoló, jobbra az értékelt ingatlan kerítése



Technológiai létesítmény műtárgyai, transzformátorház és beton út (nem értékelt)



Műtárgyak, műszaki létesítmények a területen (nem értékelt)



Műtárgyak, műszaki létesítmények a területen (nem értékelt)





## NYILATKOZAT

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

**Budapest X., Gyakorló utca, 39210/180 hrsz.-ú,**

a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett transzformátorház megnevezésű ingatlan földterületének vonatkozásában Seötér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2016. augusztus 08-án érvényes árszinten:

**A földterület forgalmi értéke, kerekítve:**

**33 600 000 Ft + áfa**

**azaz: harminchárommillió-hatszázezer forint + áfa  
(fajlagos érték: 7000 Ft + áfa)**

összegben.

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

Budapest, 2016. augusztus 08.

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

