



Az értékelés azonosítója: B18Ú110

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest XI. ker., Madaras utcában (Bácsalmás utcában) lévő, 43877/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2018.07.23.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 21 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet	6
2.2 Gazdasági környezet	6
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.4 Az ingatlan jellemzői	6
2.5 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Forgalmi érték meghatározása	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK	17
Tulajdoni lapok	18
Térképmásolatok	19
Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás.....	20
Képek	21

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest XI., Madaras utcában (Bácsalmás utcában) lévő, 43877/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.**

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelési Irodája
Az értékelés fordulónapja:	2018.07.23.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2018.07.19.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres, háromszög alakú telek
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1119 Budapest XI. ker., Bácsalmás u.
Az ingatlan címe a természetben:	1119 Budapest XI. ker., Madaras u.
Az ingatlan helyrajzi száma:	43877/2
Az ingatlan területe:	108 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	4 700 000 Ft + áfa, azaz négymillió-hétszáz ezer forint + áfa
--	--

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	43 500 Ft/m² + áfa, azaz negyvenháromezer-öt száz forint/m² + áfa
---	--

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi lakóövezeti telek forgalmi értékének meghatározása. A XI. kerületben, a nagyforgalmú Egér út mentén található, kis területű, háromszög alakú telek útszabályozás során alakult ki. Az újonnan kialakuló Egér út a Bácsalmás utcát két részre osztotta, így csak az Egér út főútvonalától keletre eső része tartotta meg a nevét, az utca nyugati irányú folytatása a Madaras utca nevet kapta. Az értékelt ingatlan természetben a Madaras utcában van, de a tulajdoni lapon jelenleg is a Bácsalmás utcanév szerepel. A kis területű, szabálytalan alakú telek önmagában gazdaságosan nem beépíthető, de a szomszédos lakóövezeti ingatlan részére lehetséges a telekegyesítéssel történő hasznosítása.

Budapest, 2018.07.23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Móríc István
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/94



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám.: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot

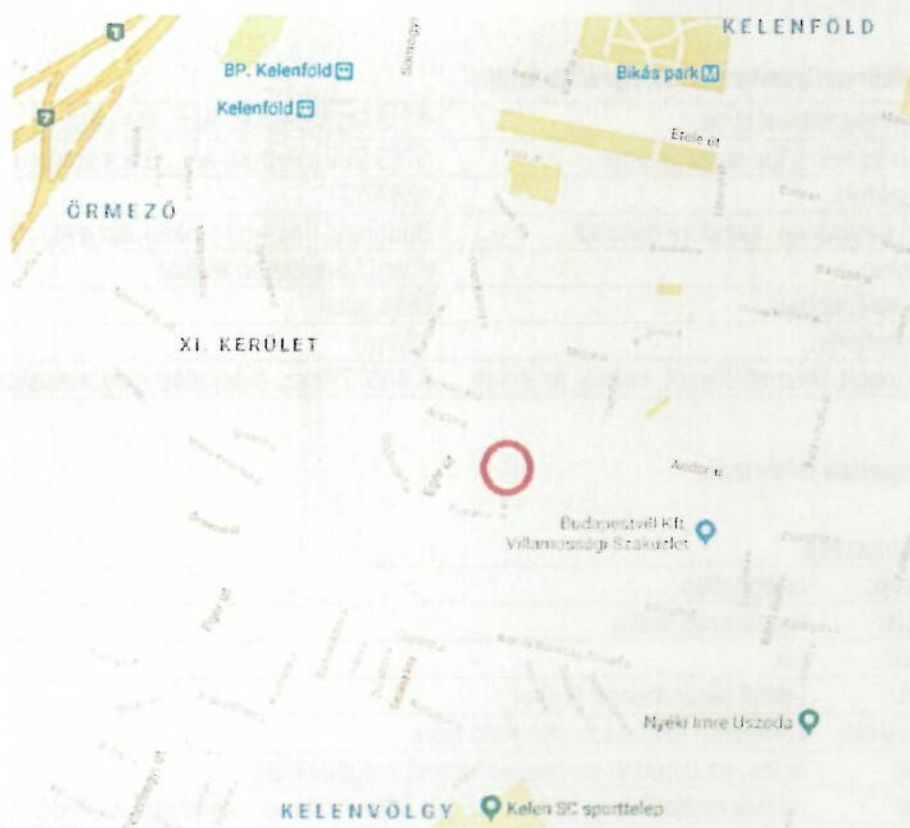
Beszereztük:

Térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018.07.19-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, környezet

Az ingatlan **Budapest XI. kerületében** található. A XI. kerület, vagy más néven Újbuda, a főváros délnyugati részén helyezkedik el, a budai oldalon. A XI. kerület Budapest nyugati kapuja, a kerületben lévő Budaörsi út a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője az M1-es és M7-es autópályák közös szakaszára. Szintén a kerületben van a Kelenföldi pályaudvar, mely a főváros negyedik legforgalmasabb vasútállomása.

2.2 Közvetlen környezet, megközelíthetőség:

Az értékelte ingatlan a kerület déli részén, az Egér út melletti Madaras utcában található, amely a Bácsalmás utca Egér úton túli folytatása (tulajdoni lapra a Bácsalmás utca van bejegyezve).

Az Andor utcától kifelé folytatólagosan megépített kétszer két sávú, eredetileg Dél-budai tehermentesítő útként nevezett Egér út, a délbudai városrész nyugati irányú forgalmát vezeti ki egészen az M1 és M7 autópályák bevezető szakaszáig.

A családi házas, illetve telepszerű környezetben található ingatlan gépkocsival jól megközelíthető, tömegközlekedés tekintetében az Andor utcában közlekedő 58, 153 számú buszokkal, illetve a kissé távolabbi Tétényi úton közlekedő 7, 114, 153, 213, 214 számú autóbuszokkal érhető el.

2.3 Gazdasági környezet

A kerület kiváló földrajzi, közlekedési és infrastrukturális adottságai, az autópályák bevezető szakaszának közelsége számos - köztük több nemzetközi hírű - ipari, kereskedelmi, irodai, oktatási tevékenységet végző cég megtelepedését eredményezte.

2.4 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1119 Budapest XI. ker., Madaras u.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1119 Budapest XI. ker., Bácsalmás u.
Helyrajzi száma:	43877/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Üres telek
Telek alapterülete:	108 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	A 43877 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett

2.5 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	háromszög alakú
Domborzat:	sík
Növényzet:	fákkal sűrűn benőtt terület
Kerítés, bejárat:	kerítetlen, szabadon átjárható telek
Közművek:	nincs, az utcában az összes közmű megtalálható
Környezet:	a telek melletti nagyforgalmú Egér út és Andor u. zajhatását zajvédő falak csökkentik
Egyéb:	csonkatelek, önállóan, gazdaságosan nem beépíthető, a szomszédos Madaras u. 3. szám alatti ház tárgyi telek oldalhatárára épült



Beépítési mutatók a Budapest XI. ker. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata szerint:

L5-XI
Kertvárosias lakóterület

37. § (1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

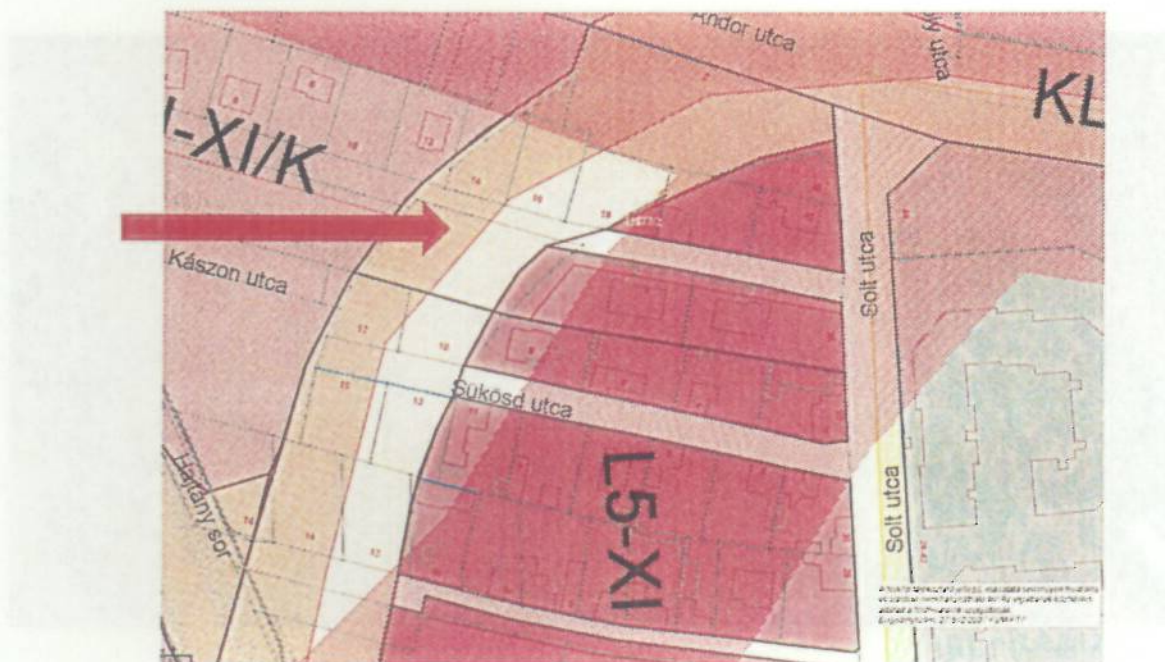
9. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					Legkisebb	Legnagyobb			
L5-XI	1000 m ²	16 m (14 m)	SZ, (O, IKR)	20%	-	7,5 m	65%	35%	0,5

(2) Épületben kereskedelmi célú bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet.

(3) Egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

KSZT tervlap



A vizsgált telek övezeti besorolása: *kertvárosias lakóterület* (KSZT szerint: *L5-XI*)

2.6 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> szomszédos telekkel összevonható 	<ul style="list-style-type: none"> kis területű, önállóan gazdaságosan nem beépíthető csonkatelek háromszög alakú a telek melletti Egér út, illetve Andor utca zajhatása
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> a szomszédos lakóingatlan tulajdonosának megkeresése 	<ul style="list-style-type: none"> adottságai miatt korlátozott vevőkörben értékesíthető (feltehetően csak a szomszédos ingatlan tulajdonosának)

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. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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

- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés 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 újraterejtésének 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 móbiliákat 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 költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 Forgalmi érték meghatározása

Összehasonlítással történő számításainkban két kínálati és egy lezárult értékesítésből származó adatot használtunk fel.

A kínálati korrekcióval módosított és a realizált árakból kiszámítottuk az ingatlanok telekterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlítással történő érték meghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek beépíthetősége, mérete, alakja, domborzati viszonyai, a közművesítettség és egyéb az értékesítést korlátozó tényező. A korrekciós szempontok közül kiemeljük, hogy az összehasonlító adatokkal ellentétben tárgyi telek kis területe és alakja miatt önmagában gazdaságosan nem beépíthető, ami az ingatlan értékét jelentősen csökkenti. Az értékelt telek keleti határa a szomszédos, 43876 hrsz.-ú ingatlanon lévő, oldalhatárra épített lakóház falsíkjának vonalában van, így a szomszédos ingatlan tulajdosonák érdekében állhat a telek megvétele. A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Epest XI. ker., Madaras u (Bácsalmás u.), hrsz.: 43877/2	Bp. XI. Verbéna u. 22.	Bp. XI. Marokszedő u. 20.	Bp. XI Andor u 52 /A
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	realizált adat
Adat dátuma		2018 július	2018 július	2018 július
Adat forrása		www.ingatlan.com/25506162	www.ingatlan.com/25941506	XI ker. Onkormányzat által 2017-ben értékesített telek
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálási / realizált ár (Ft)		51 900 000 Ft	49 900 000 Ft	31 750 000 Ft
Nettó kínálási / realizált ár (Ft)		40 866 142 Ft	39 291 339 Ft	25 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált nettó ár (Ft)	Az 1. és 2. oszlopban a kínálat korrekció: -10%, a 3. oszlopban az árindex +2,4%	36 779 528 Ft	35 362 205 Ft	25 600 000 Ft
Telek területe (m ²)	108 m ²	562 m ²	547 m ²	306 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		65 444 Ft	64 648 Ft	83 660 Ft
Szöveges leírás	A XI. Andor utcából leágazó nagyforgalmú Egér út mellett lévő, háromszög alakú, lakóövezeti besorolású, beépítetlen csonkatelek	Kelenföld déli részén, családi házas mellékutcában, téglalap alakú, sík lakóövezeti telek, kb 100 m ² -es bontandó épülettel	Kelenvölgyi családi házas mellékutcában téglalap alakú, enyhén lejtős, üres lakóövezeti telek	Kelenföldön, forgalmas út mellett lévő sík, kis méretű, téglalap alakú lakóövezeti saroktelek
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	A nagyforgalmú Andor és Egér út mellett lévő telek	kevésbé jó	kevésbé jó	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Telek mérete	108 m ²	nagyobb	nagyobb	kissé nagyobb
Korrekció mértéke		10%	10%	5%
Telek alakja	háromszög alakú	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	L5-XI övezet, beépíthetőség 20% (szint. mutató 0,5)	L5-XI övezet, beépíthetőség 20% (szint. mutató 0,5)	L5-XI övezet, beépíthetőség 20% (szint. mutató 0,5)	Lk-1-XI-03 övezet, beépíthetőség 30% (szint. mutató 1,0)
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Infrastruktúra (közmuvelátottság)	telken nincs, közművek az utcában	telken nincs, közművek az utcában	víz, villany, gáz, csatorna az utcában	telken nincs, közművek az utcában
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Bontandó épület	nincs	van, kb 90 m ²	nincs	nincs
Korrekció mértéke		3%	0%	0%
Értékesítést korlátozó tényező	A telek kis alapterülete miatt lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, de a szomszédos lakóingatlan részére lehetséges a telekegyesítéssel történő hasznosítás	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-35%	-35%	-35%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva:		-27%	-35%	-50%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m ²)	43 875	47 774	42 021	41 830
Korrigált ár (Ft)	4 738 503	fajlagos ár x telek területe		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:		4 700 000 Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XI., Madaras utcában (a tulajdoni lap szerint a Bácsalmás utcában) lévő, 43877/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározását, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával. Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**4 700 000 Ft + áfa,
azaz négymillió-hétszáz ezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

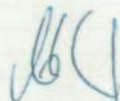
**43 500 Ft/m² + áfa,
azaz negyvenháromezer-öt száz forint/m² + áfa**

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

Budapest, 2018.07.23.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Móricz István
ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám.: 01380/1994



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám.: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

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.

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.

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

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.

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.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

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.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafalu út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Megrendelés szám: 8000004/294929/2018

2018.06.21

BUDAPEST XI. KER. Szektor : 53
 Belterület 43877/2 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI. KER. Bácsalmás utca "felülvizsgálat alatt"		I RESZ	
Földrészlet területe változás előtt:	109 (m2) terület határozat: 9011/2006		
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai:	terület	kat.t.jev	alaprésztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jev
			ha m2 k fill
- Kivett beépítetlen terület		0	0,00
		II RESZ	

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 102526/1/2000/00.03.27
 jogcím: kiszájtítás
 jogcím: megosztás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III RESZ
 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 102526/1/2000/00.03.27

- a 43877 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolatok

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

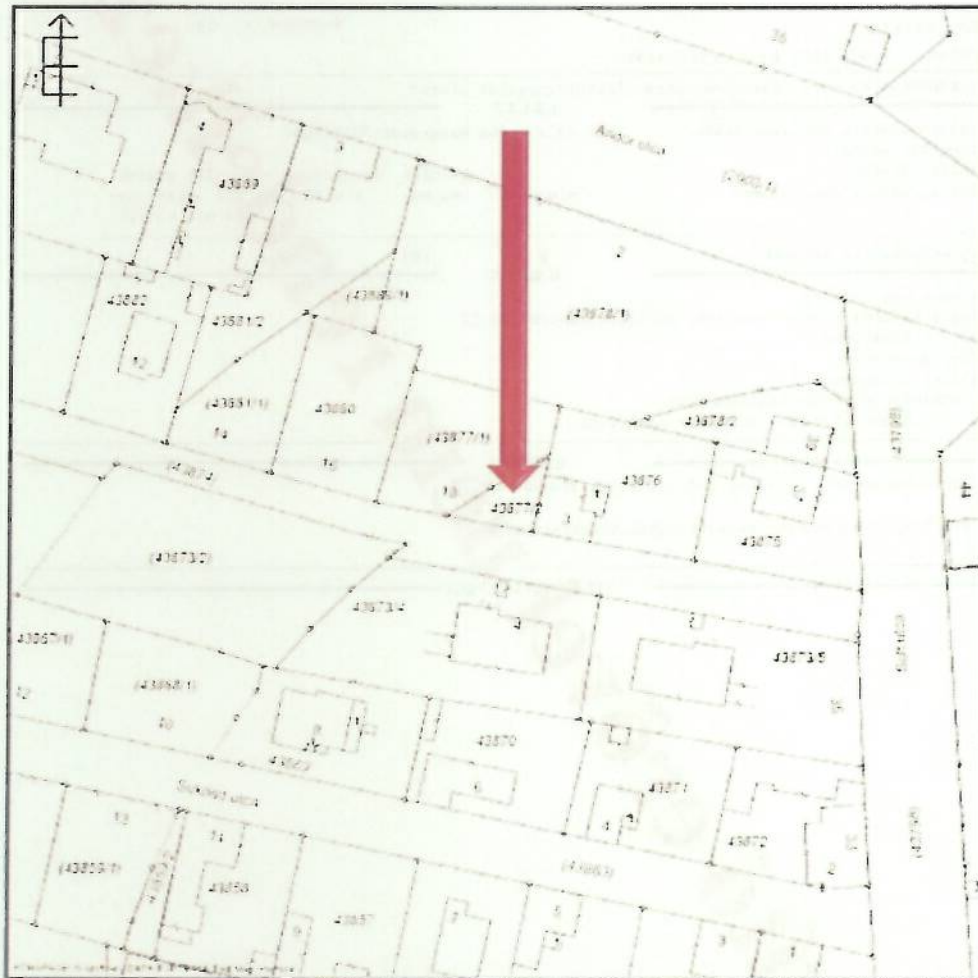
E-hiteles térképmásolat

2018.06.21 15:35:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI KER. belterület-43877/2

Megrendelés szám: 9000 8779 2018

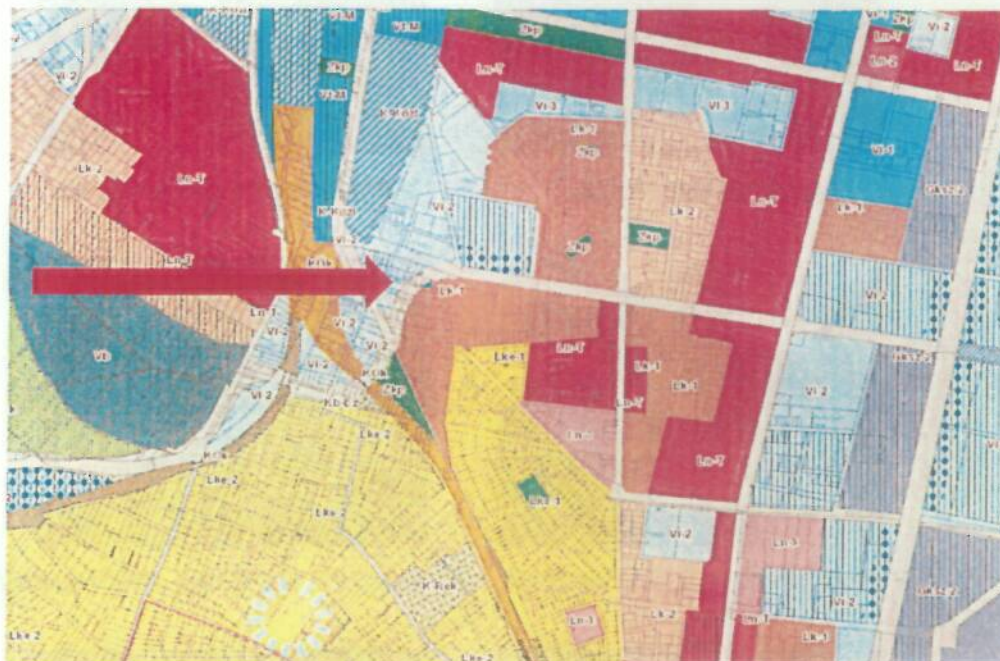
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kintéző megelőző napig meggyezően az országos nyílt hozzáféréssel rendelkező térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Az értékelt ingatlan TSZT szerinti övezeti besorolása: Lk-1

Képek



Egér út felőli zajvédőfalak



A Madaras utca az Egér út felől



A Madaras utca az Solt utca felől



Madaras u. 3. ház falsíkja, keleti telekhatár



A telek Egér út felőli része (háttérben a zajvédő falak)



A telek az Andor út felőli irányból