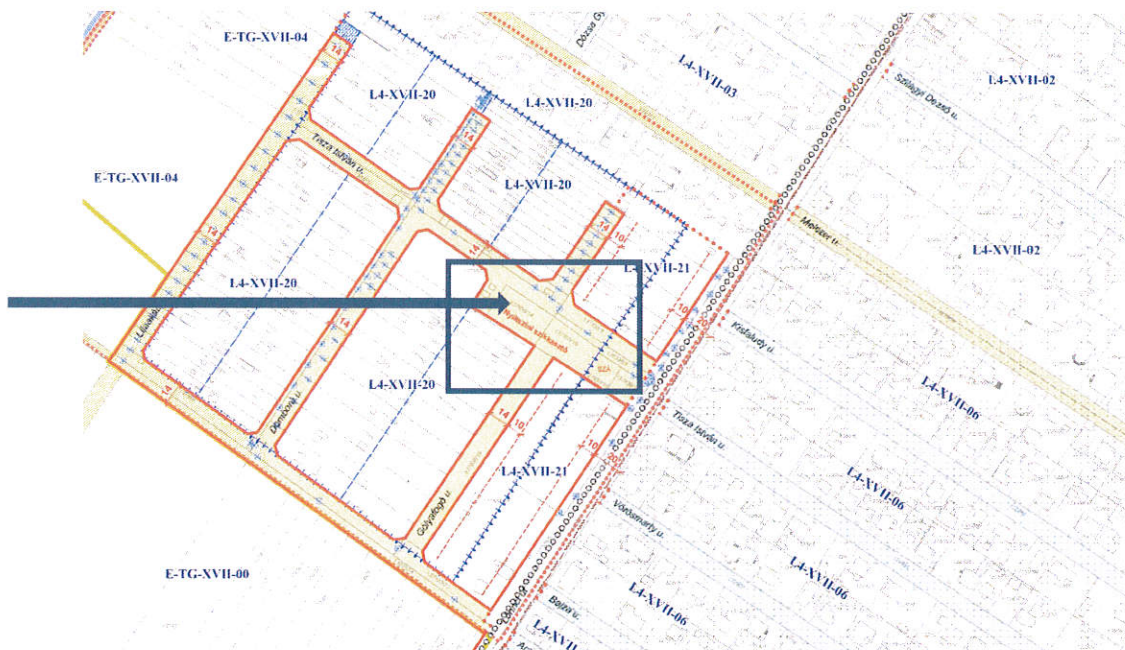


Az értékelés azonosítója: F/15/Ú/350

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest XVII. kerület, 137838/14 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2015. november 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XVII. kerület, 137838/14 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. november 13-i** érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - 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:	2015. november 13.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, ingyenes tulajdonba adás
Helyszíni szemle időpontja:	2015. november 07.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres telek			
Az ingatlan címe:	Budapest XVII., Tisza István utca			
Az ingatlan helyrajzi száma:	137838/14			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L4	TSZT szerinti:	Lke-1
	KSZT szerinti:	Egyéb, övezetbe nem sorolt, közlekedési célú közterület	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 836 m ²	Értékelt: 836 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m ²	Értékelt: m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	2 700 000 Ft azaz: Kétmillió-hétszázezer forint
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára:	3 230 Ft/m²

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

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 forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A Fővárosi Önkormányzat megbízása alapján feladatunkat képezte az ingatlan értékének meghatározása ingyenes tulajdonba adási eljárás érdekében, feladatellátás céljából.

Az ingatlan a XVII. kerület Rákoshegy városrészén, annak külső, Lőrinci út melletti peremrészén fekszik. A környék ugyan lakóövezeti besorolású, jellemzően hétvégi házak, bódék, üres telkek találhatóak a közvetlen környezetben. Az ingatlan értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. A környéken található kínálati adatokat kerestünk, azokat az értékelt ingatlanok tulajdonságaival összevetettük és korrekciót alkalmaztunk. Az értékelt ingatlan a kerületi szabályozási terv alapján „Egyéb, övezetbe nem sorolt, közlekedési célú közterület” –be tartozik, csak korlátozottan beépíthető, a piaci forgalomban is csak korlátozottan hasznosítható, a kerületi Önkormányzat közösségi célra kívánja igénybe venni, „csapadékvíz szikkasztó medence céljára”. Ezt figyelembe véve az összehasonlítás alapján kialakult értéket az értékelői gyakorlatnak megfelelően a közterületi ingatlanoknál használt szokásos módon 50%-al csökkentettük.

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.

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 sztemderdekben 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, sztemderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. november 13.


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető 2.


Seötér Ágnes
értékelő

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	6
1.4 Korlátozások	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	9
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	9
3.1 Piaci forgalmi érték	9
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	9
3.3 Nem piaci érték	10
3.4 Méltányos érték.....	10
3.5 Speciális érték.....	10
3.6 Befektetési érték	10
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	10
3.8 Biztosítási érték.....	10
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	11
3.10 Felszámolási érték	11
3.11 Előszereteti érték	11
3.12 Könyv szerinti érték.....	11
3.13 Használati érték	11
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	11
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	11
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	11
3.17 Kiválasztott érték.....	11
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	12

4.3	Nettópótlási költségszámítás	13
5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	14
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	14
5.2	Végső érték kialakítása.....	14
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
6.1	Felhasználás.....	15
6.2	Jogi körülmények	15
6.3	Kompetencia.....	15
6.4	Megbízástól való függés	15
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	15
6.6	Felhasznált adatok.....	15
6.7	Felelősség kizárása	16
6.8	Rejtett hibák.....	16
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	16
6.10	Érvényesség	16
	MELLÉKLETEK.....	17
	Tulajdoni lap.....	18
	Térképmásolat	19
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozások	20
	Számítások	22
	Képek.....	23
	NYILATKOZAT.....	24

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, ingyenes tulajdonba adás céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2015. november 07-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

1.3 Rejtett hibák, körülmények

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

1.4 Korlátozások

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



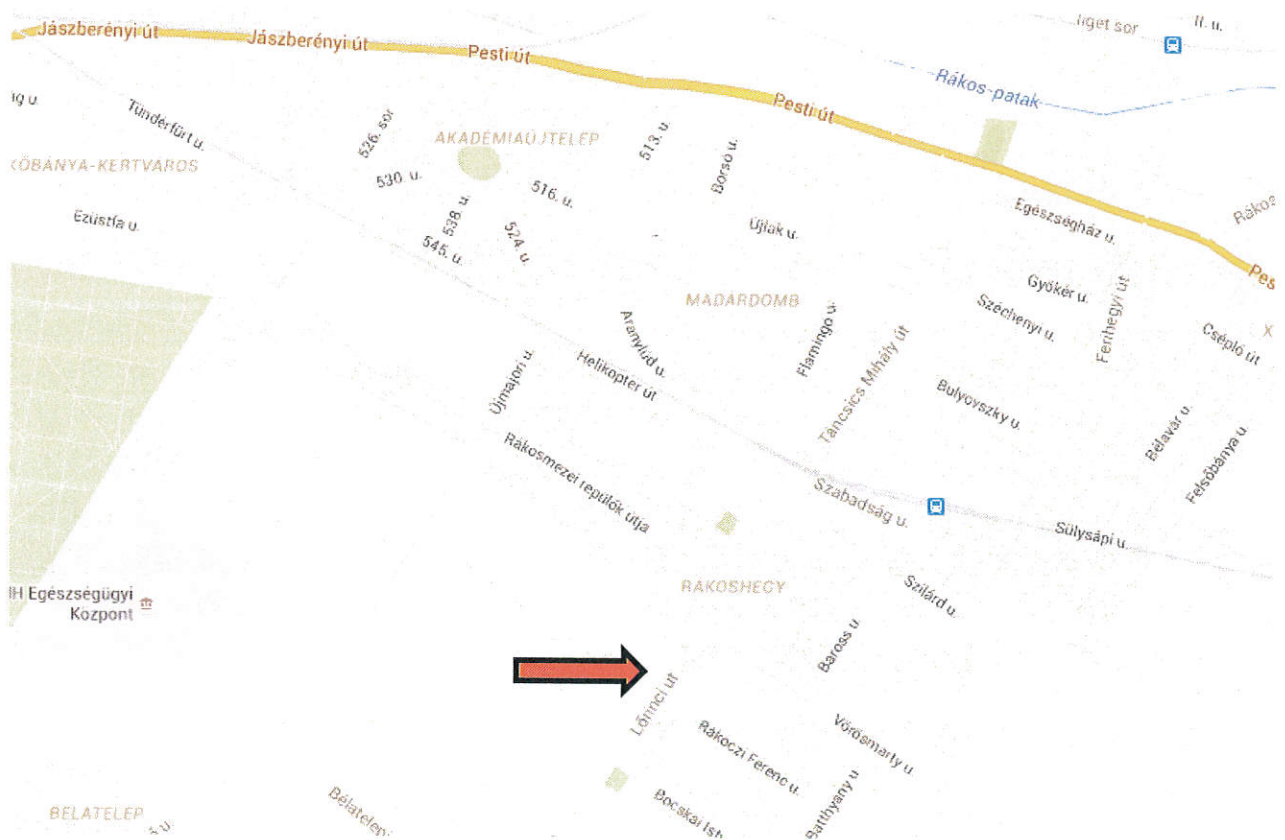
Budapest XVII. kerülete Budapestnek a Dunától keletre legtávolabb fekvő kerülete. A kerületi önkormányzat által megállapított hivatalos elnevezése: Rákospalota. A főváros legnagyobb kerülete, több mint 25-szöröse a legkisebb budapesti kerületnek. Északnyugaton a XVI. kerület, nyugaton a X. kerület, délnyugaton a XVIII. kerület, míg délkeleten Écsér és Maglód, keleten Pécel, északkeleten pedig Nagytarcsa határolja. Az egyik legszebb fekvésű pesti kerület, amely részben ugyanolyan magasan terül el, mint a Gellért-hegy.

A kertés, családi házas jellegű kerület lakossága az 1970-es, 80-as években a rákoskeresztúri lakótelepek építése, a rendszerváltás után pedig a szuburbanizáció következtében növekedett, illetve növekszik ma is (2007-ben túllépte a 80 ezret), annak ellenére, hogy Budapest lakosainak száma az elmúlt évtizedekben több százezerrel csökkent. A népességnövekedés miatt jelentős, korábban zöld, vagy mezőgazdasági jellegű területeken épültek új lakóparkok és családi házas részek, illetve bővültek a már meglévők. Rákospalota és részei nevüket nagyrészt a kerületen keresztül folyó Rákos-patakról kapták. A kerület 9 településrészre tagozódik: Rákoscsaba, Rákospalota, Rákospalota, Rákospalota, Rákospalota, Rákospalota, Rákospalota, Rákospalota és az Akadémiaújtételep.

Az 1930-as években, a mezőgazdasági területeknek a Magyar Tudományos Akadémia általi felosztásával és felparcellázásával alakult ki Rákoskeresztúr részeként a családi házas Régiakadémiatelep, majd 1950. január 1. után, már Nagy-Budapest részeként Akadémiaújtelep. Utóbbi nyugati végén található Pest város és Rákoskeresztúr határköve, melyet felirata szerint 1738-ban emeltek. Rákoskeresztúr területébe ékelődik a Madárdomb, amely nevét az itt található, főként szárnyasokról elnevezett utcánévbookornak köszönheti. Az 1900-as évek elejétől Rákoscsabának Rákoskeresztúr felé terjeszkedő részét hívták Rákoscsaba-Újtelepnek. Egykor földbirtokosok tulajdonában állt, a Kavicsos-dűlő és az Anglia-dűlő alkotta. Fontosabb utcái a Szent Imre herceg útja, a Diadal út, a Naplás út, az Ananász utca és a Tarcsai út. Észak-keleti és keleti irányban a Rákosliget épült össze Rákoscsaba-Újteleppel. Ez a külvárosi-kisvárosi jellegű városrész szinte kizárólag kertes családi házakból áll. Rákoshegy, becenevén Hegy, egykor önálló település volt. Többek között itt található a kerületi víztorony, amelyet 1995-ben műemlékké nyilvánítottak. Rákoshegy és Ecsér között fekszik Rákoskert, Budapest legkeletibb városrésze. Bár Rákosmente a Pesti-síkság része, területe szinte teljes egészében dimbes-dombos. Itt található a 27 hektáron elterülő Merzse-mocsár. A Liszt Ferenc repülőtér ugyan hivatalosan Budapest XVIII. kerülete, illetve Vecsés területén fekszik, azonban a 2-es futópályája részben átnyúlik Rákosmentére is.

A kerület családi, vagy kertes házas jellegű kerület lakossága az 1970-es – 80-as években a rákoskeresztúri lakótelepek építése, a rendszerváltás után pedig a szuburbanizáció következtében növekedett, illetve növekszik ma is (2007-ben túllépte a 80 ezret), annak ellenére, hogy Budapest lakosainak száma az elmúlt évtizedekben több százezerrel csökkent. A népességnövekedés miatt jelentős, korábban zöld, vagy mezőgazdasági jellegű területeken épültek új lakóparkok és családi házas részek, illetve bővültek a már meglévők.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség



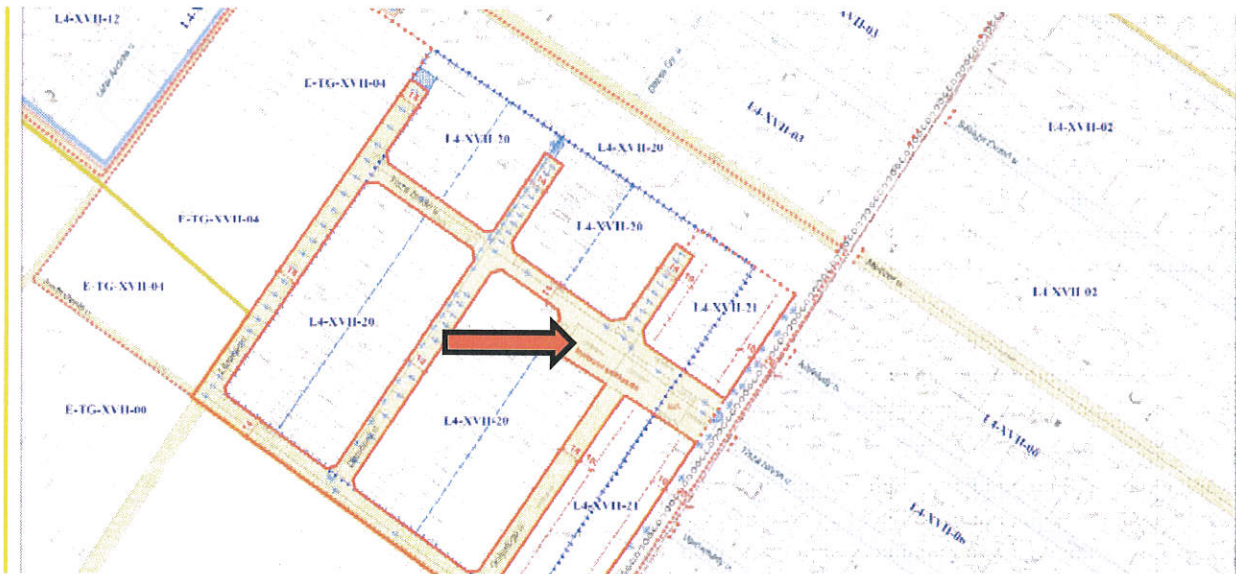
Az ingatlan a XVII. kerület Rákoshegy városrészén, annak külső, Lőrinci út melletti peremrészén fekszik. A környék ugyan lakóövezeti besorolású, jellemzően hétvégi házak, bódék, üres telkek találhatóak a közvetlen környezetben. A terület tömegközlekedéssel a X. Kőbánya Kispest és az Őrs Vezér tér végállomásokról közelíthető meg, vagy gépkocsival a Lőrinci úton keresztül, majd földúton.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XVII., Tisza István utca
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XVII., belterület 137838/14 hrsz.
Helyrajzi száma:	137838/14
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	üres telek (nyíltszini szikkasztó)
Telek alapterülete:	Teljes: 836 m ² , Értékelt: 836 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m ² , Értékelt: m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 11m ² -re vonatkozóan jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
















2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: L-4 TSZT: Lke-1	KSZT: Egyéb, övezetbe nem sorolt, közlekedési célú közterület KÉSZ: még nem készült el
---------------------	---------------------------	---



Más jogszabályban meghatározott és tájékoztató szabályozási elemek:

KÖZLEKEDÉS

-  Meglévő / tervezett főút tengelye
-  Meglévő / tervezett gyűjtőút tengelye
-  Meglévő kerékpáros hálózati elem
-  Vasúti vágánytengely
-  Szintbeni vasúti keresztezés
-  Tervezett főközlekedési hálózati elemek helybiztosítása
-  Fővárosi jelentőségű főközlekedési elemek irányadó szabályozása
-  Szerkezeti jelentőségű fő- és gyűjtőutak területe (KL-KT keretövezetbe sorolt)
-  Vasúti terület (KL-VA keretövezetbe sorolt)
-  Nem közlekedési célú közterület (közpark, közkert, fásított köztér, árnyékosított terület)
-  TEMPO 30 -as övezet közlekedési célú közterülete
-  Lakó-pihenő övezet közlekedési célú közterülete
-  **Egyéb, övezetbe nem sorolt, közlekedési célú közterület**
-  Tervezett P+R parkoló lehatárolása és kapacitása
-  Meglévő P+R parkoló

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	téglalap
Domborzat:	enyhén lejtős, mélyülő
Kert, növényzet:	fű, bokrok
Kerítés:	nincs
Közmű:	víz, villany az utcában

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> csendes környezet 	<ul style="list-style-type: none"> földúton megközelíthető nem beépíthető (közlekedés célú közterület)
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> településfejlesztés 	<ul style="list-style-type: none">

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

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

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.

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 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.

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 értéket 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 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.

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:

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. 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-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.

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 tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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 újratерemtésének 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 költség alapon számított forgalmi érték.

5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben tekintettel az ingatlan típusára, jellegére és szabályozására a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. 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 korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a területre eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés-megközelíthetőség, a telek közművesítettsége, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a -5-10%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest a besorolása „Egyéb, övezetbe nem sorolt, közlekedési célú közterület”. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, mivel értékelt ingatlan csak korlátozottan beépíthető, a piaci forgalomban is csak korlátozottan hasznosítható, azonban a kerületi Önkormányzat közösségi célra kívánja igénybe venni, "csapadékvíz szikkasztó medence céljára" Ezt figyelembe véve az összehasonlítás alapján kialakult értéket az értékelői gyakorlatnak megfelelően a közterületi ingatlanoknál használt szokásos módon 50%-al csökkentettük.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte, majd elvégeztük az 50%-os korrekciót.

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 836 m² tekintetében **2 700 000 Ft** forgalmi értéket jelent.

5.2 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest XVII. kerület, 137838/14 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk és a kapott értéket fogadtuk el. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

2 700 000 Ft

azaz: Kétmillió-hétszázézer forint

Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára:

3 230 Ft/m²

A fenti 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.

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 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, 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.

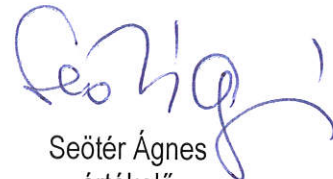
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2015. november 13.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seötér Ágnes
értékelő

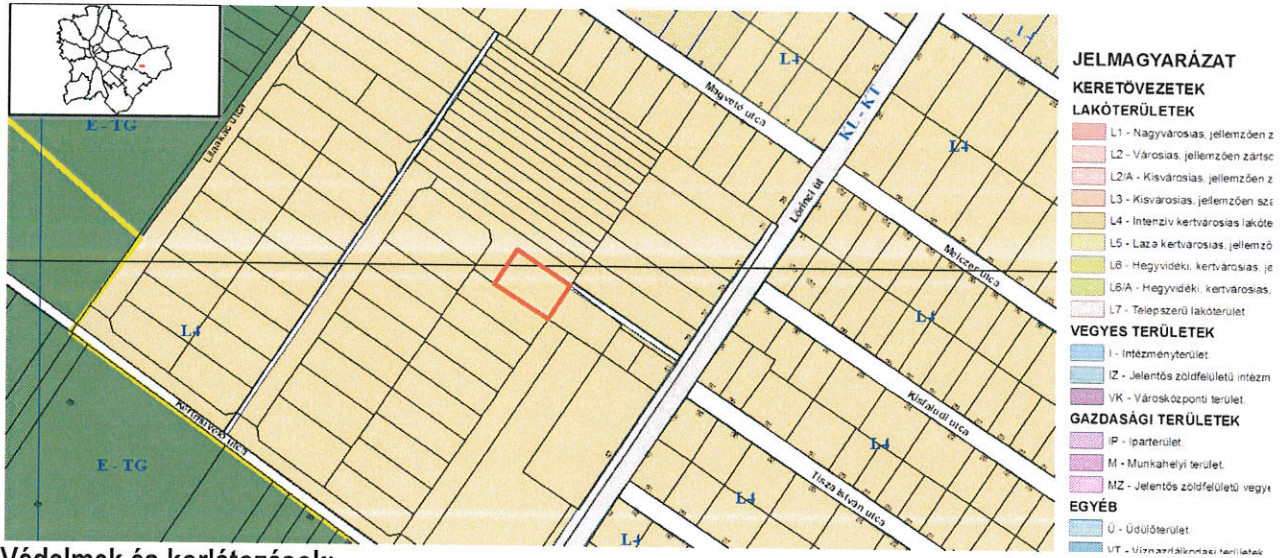
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen működő Részvénytársaság

MELLÉKLETEK

Az ingatlanra vonatkozó szabályozások

FSZKT övezeti besorolás

Keretövezet:



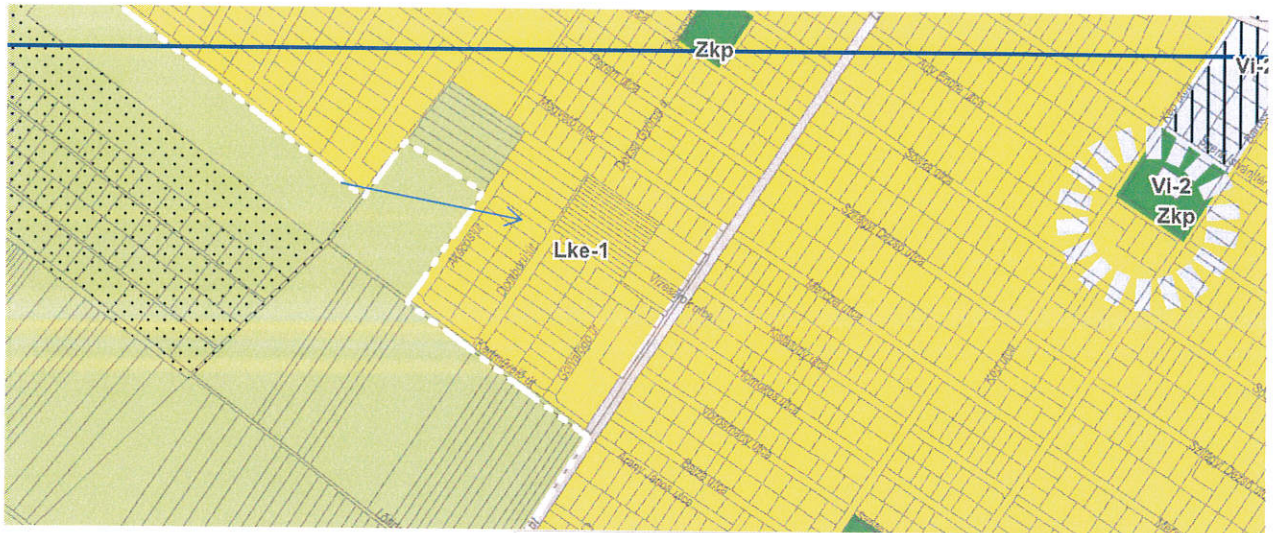
Védelmek és korlátozások:



Légifotó:



TSZT kivonat:



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	2 700 000	100%	2 700 000
Hozam			-
Nettó pótlási			-
Kerekített forgalmi érték:		100%	2 700 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XVII. Tisza István utca	XVII. Rákoshegy	XVII. Alsórakoshegy	XVII. Alsórakoshegy, Domború utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		15 400 000	6 300 000	6 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		13 860 000	5 670 000	5 400 000
Telek alapterület(m ²)	836	2 900	367	837
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		4 779	15 450	6 452
Egyéb	Övezetbe nem sorolt közlekedési közterület	L-4-es lakóövezet	L-4-es lakóövezet	L-4-es lakóövezet
Kerületen belüli elhelyezkedés	gyenge	hasonló	jobb	hasonló
Közlekedés	gyenge	hasonló	jobb	hasonló
Méret (m ²)	836	nagyobb	kisebb	hasonló
Közterületi kapcsolat	van	hasonló	hasonló	hasonló
Kiépített út	földút	aszfalt út	aszfalt út	hasonló
Felszín	sík	hasonló	hasonló	hasonló
Közműellátottság	utcában	összközmű	részközmű	részközmű
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-3%	-45%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	6 421	4 636	8 497	6 129
Korrigált ár (Ft)	5 367 744	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	5 400 000			
Az ingatlan forgalmi értéke, figyelembevéve az ingatlan közterületi besorolását, 50%-os csökkentés alkalmazásával: 2 700 000 Ft				

Képek



szomszédos ingatlan