

Az értékelés azonosítója: B/15/K/157

KIEGÉSZÍTŐ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest XXI. Baross utca 201736/19 hrsz. alatti,
a Fővárosi Vízművek Rt.
1/1 tulajdonában lévő, kivett víztorny megnevezésű ingatlanról.

2015. május 11.

ELŐZMÉNYEK:

A BFVK Zrt. **2015. január 20.**-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Fővárosi Vízművek Rt. 1/1 tulajdonát képező a Budapest XXI. Baross utca hrsz: 201736/19. szám alatti, kivett víztorony megnevezésű ingatlanból 1 803 m² földterület forgalmi értékének, bérleti díjának és a földhasználati jog értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje még nem járt le, de a BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megrendelte a teljes ingatlan forgalmi értékének meghatározását, ezért ingatlanról Társaságunk kiegészítő ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2015. január 20.-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a teljes ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta a következő változás történt: a P+R parkoló kialakítása megkezdődött.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban a következő változások történtek: FSZKT megszűnését követően a TSZT lépett hatályba. KÉSZ készítése folyamatban van. Vagyonértékelésünkkor figyelembe vettük, hogy a víztorony védőtávolsága csak zöldterületként hasznosítható, valamint a korábbi FSZKT-nak megfelelően a P+R parkoló kerül kialakításra.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatok jelenleg is megegyeznek a kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza a teljes ingatlan forgalmi értékének meghatározását a január 20-án kelt fajlagos négyzetméter ár figyelembe vételével.

Mindezek alapján a 2015. január 20.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak (az érték kivételével) jelenleg is megfelelnek a valóságnak, ugyanakkor jelenlegi értéként a mellékletek között található számítás szerinti értéket fogadjuk el.

Jelen kiegészítő ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Vízművek Rt. 1/1 tulajdonát képező a Budapest XXI. Baross utca hrsz: 201736/19 szám alatti, kivett víztorony megnevezésű ingatlanra vonatkozóan **22 190 000,- Ft + áfa** becsült forgalmi értéket állapítunk meg.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

AKTUALIZÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS

| | |
|----------------------------|--|
| Megbízó: | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. |
| Az értékelés fordulónapja: | 2015. május 11. |
| Az értékelés érvényessége: | hat hónap |
| Az értékelés célja: | az ingatlan forgalmi értékének meghatározása ingatlancsere érdekében |
| Helyszíni szemle ideje: | 2015. május 07. |

AZ INGATLAN ADATAI

| | | | |
|----------------------------------|--|---------------------|-------------------------------|
| Az ingatlan megnevezése: | kivett víztorony | | |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | víztorony és P+R parkoló | | |
| Az ingatlan címe: | Budapest XXI. Baross utca hrsz: 201736/19. | | |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 201736/19 | | |
| Övezeti besorolás | FSZKT szerinti: I- P+R 100 KSZT szerinti: I-XXI-V | TSZT szerinti: Vi-2 | KÉSZ szerinti: 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 (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

| | | |
|-------------------------------|------------------------------|--|
| Telek területe: | Teljes: 3 549 m ² | Értékelt: 3 549 m ² |
| Épület/helyiség alapterülete: | Teljes:nincs adat | Értékelt: víztorony értékének meghatározása nem képezte feladatunkat |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Fővárosi Vízművek Rt. 1/1 | |
| Értékelt ingatlanrész: | földterület | |

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve: **22 190 000,- Ft**
azaz: **huszonkettőmillió-százkilencven forint**

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2015. január 20.-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Budapest, 2015. május 11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Szabó Gáborné
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítás

Fotók

Nyilatkozat

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., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/192605/2015

2015.05.07

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 201736/19 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

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

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

1. Az ingatlan adatai:

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

II. RÉSZ

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

törlő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

jogcím: kisajátítás 32771/1978.(10.25.)

jogcím: telekosztás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

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

törlő határozat: 244928/1/1998/98.12.22

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

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

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

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

törlő határozat: 312332/1/2003/03.10.02

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház

4. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK RT.

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

törzesszám: 11342327

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/192605/2015

2015.05.07

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 201736/19 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

törölő határozat: 75983/1/2003/03.02.20

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

Vezeték jog

az ingatlan 66 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Vezeték jog

154 m2 területre. 7103/561/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapesti 1. Személyi Földhivatal
Budapest, XI. Budaörsi út 99. 1519 PF. : 415.

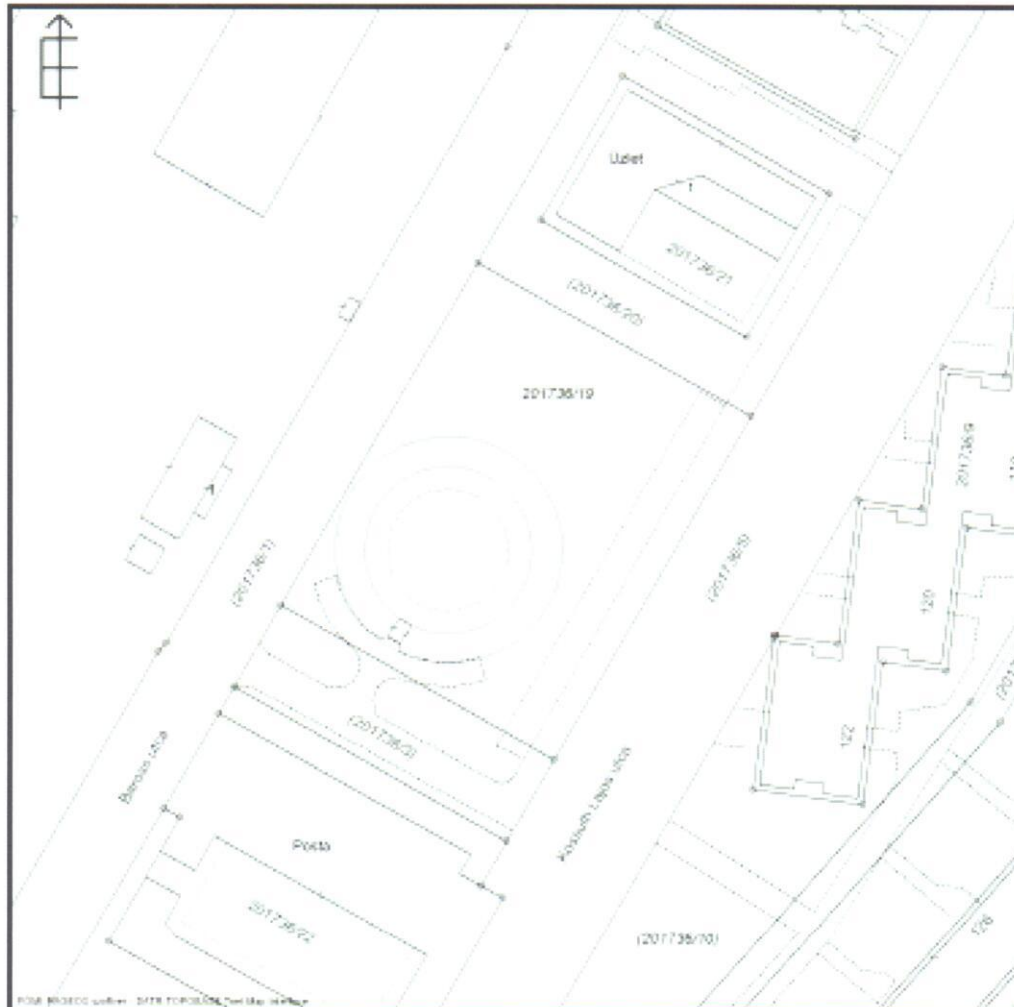
E-hiteles térképmásolat

2014.12.22 09:38:41

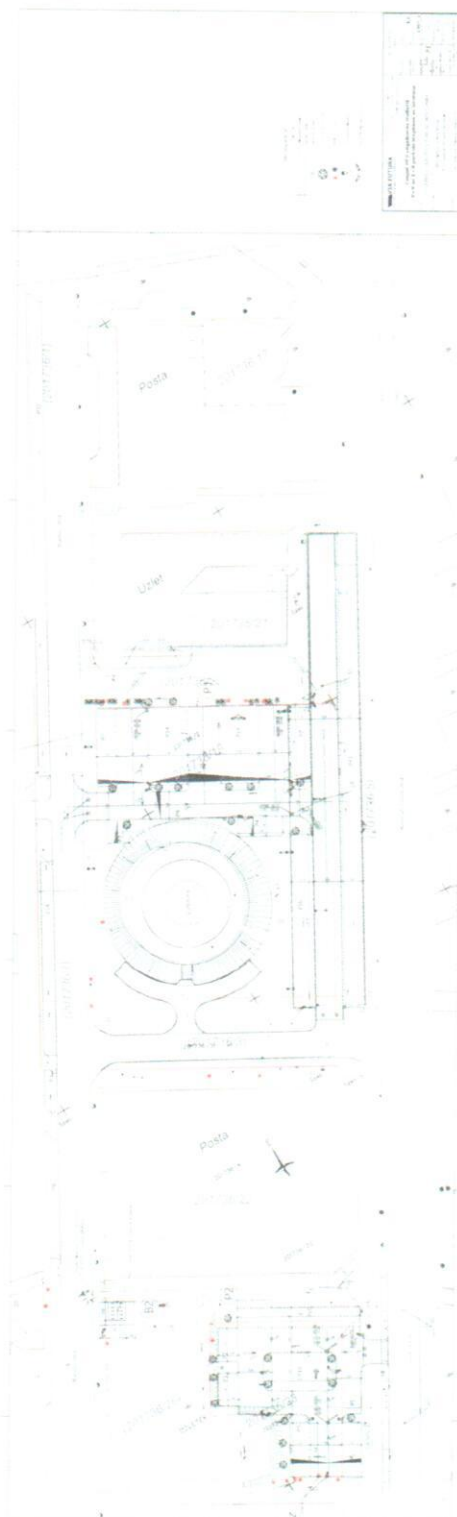
Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. behatárolt 201736/19

Megrendelés szám: 9000/12924/2014

Méretarány: 1 : 1000

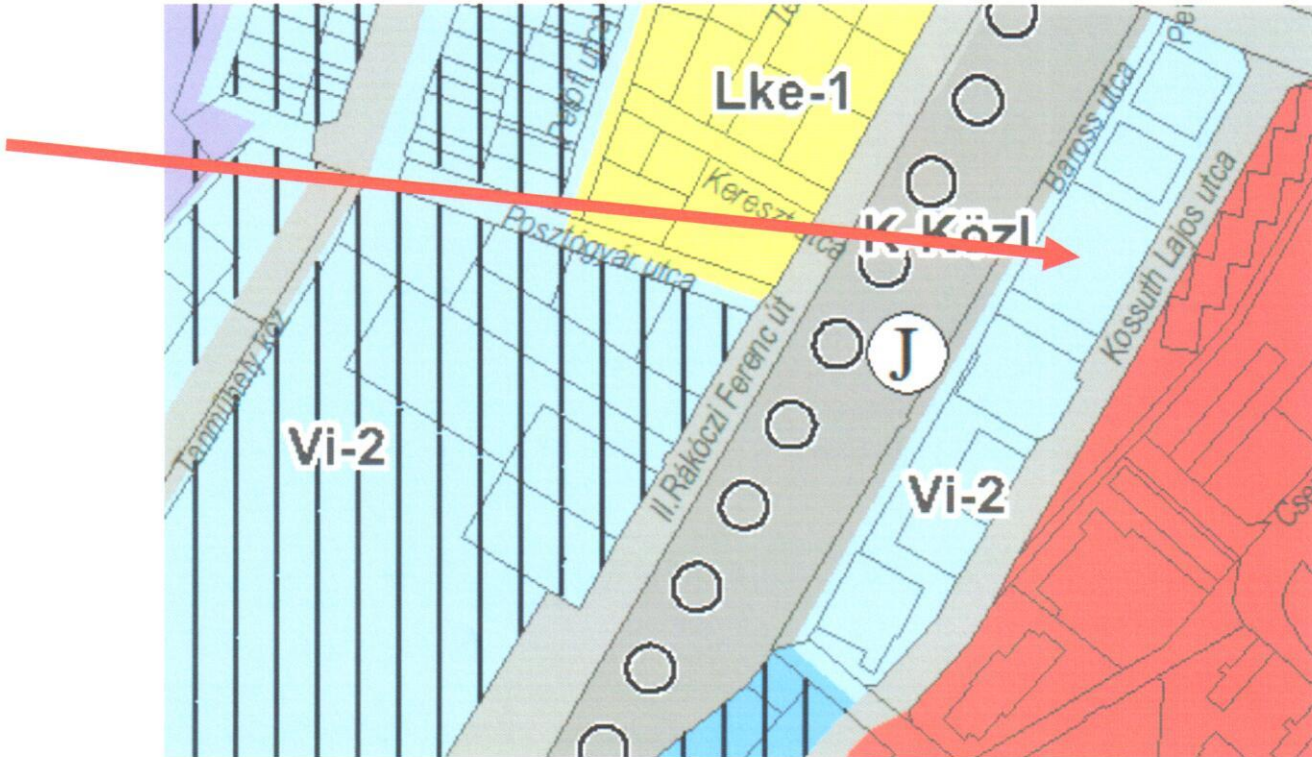


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

P+R parkoló kialakításának terve

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy

¹⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25¹⁷ közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

Intézményi területek:

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadonálló jelleggel beépítettek. A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadonálló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

Számítás

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

2015. január 20-án kelt vagyoneertekelésunkben az 1 803 m² alapterületű földterület P+R parkolóként hasznosítható (kialakítása megkezdődött), ennek a területnek a feltételezett forgalmi értéke 12 850 000,- Ft.

A hasznosítható terület fajlagos m² ára a fentiek alapján $12\,850\,000,- \text{ Ft} / 1\,803 \text{ m}^2 =$ kerekítve **7 130,- Ft/m²**

A korábban nem értékelt fennmaradó terület a víztorony és védőtávolsága által elfoglalt földrészlet, mely csak zöldterületként használható.

A P+R parkoló fajlagos m² árához képest ez a terület 25%-al alacsonyabb értéket képvisel korlátozott használata miatt.

A víztorony és védőtávolsága által használt földterület értéke:

$(3\,549 \text{ m}^2 - 1\,803 \text{ m}^2) * 7\,130,- \text{ Ft/m}^2 * 75 \% = 1\,746 \text{ m}^2 * 7\,130,- \text{ Ft/m}^2 * 75\% =$ kerekítve: 9 340 000,- Ft

Tehát a teljes ingatlan forgalmi értéke: 12 850 000,- Ft + 9 340 000,- Ft=

22 190 000,- Ft

Képek





NYILATKOZAT

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

Budapest XXI. Baross utca hrsz: 201736/19. szám alatti

a Fővárosi Vízművek Rt. 1/1 tulajdonában lévő, kivett víztorony megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés 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 tartalmaznak 2015. május 11.- én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

22 190 000,- Ft

azaz: huszonkettőmillió-százkilencvenezer forint

összegben.

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

Budapest, 2015. május 11.



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