



Az értékelés azonosítója: F17É209

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2017. március 02-án elkészítette a Budapest XVIII., Üllői út 782. hrsz.: 145975 számú ingatlan a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő kivett közterület, egyéb épület megnevezésű ingatlan ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a 2017. március 02-án készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlan piaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy az adott területen nem történt olyan nagymértékű ingatlanpiaci változás, amely a korábban meghatározott forgalmi érték változását eredményezte volna. Helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor.

A vagyonértékelésben szereplő ingatlanokra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értékeket fenntartjuk, így az értékelt ingatlanok forgalmi értéke az alábbi:

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

1 650 000 Ft + áfa

azaz: Egymillió-hatszázötvenezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek 91 m² alapterületre vetítve):

18 200 Ft/m² + áfa

azaz Tizennyolcezer-kétszáz forint/m² + áfa

A fenti értékek nettó értékek és per- teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fentiek alapján az ingatlanvagyonértékelés érvényességének idejét 2018. április 30-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2017. október 16.

**Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.

Fekesházy Attila
Ingatlannylvtartási,
és értékelési Irodavezető

Varga Beáta
ingatlanvagyon értékelő
Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői
és közvetítői Névjegyzék 1/2007



Az értékelés azonosítója: F17U39

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**1185 Budapest, Üllői út 782. szám előtti,
145975 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, közterület, egyéb épület megnevezésű ingatlanról.**

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 28 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI - ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Gazdasági környezet.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis.....	9
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	10
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	12
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	12
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
7.1 Felhasználás.....	13
7.2 Jogi körülmények.....	13
7.3 Kompetencia.....	14
7.4 Megbízástól való függés.....	14
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek.....	14
7.6 Felhasznált adatok.....	14
7.7 Felelősség kizárása.....	14
7.8 Rejtett hibák.....	14
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	14
7.10 Érvényesség.....	15
MELLÉKLETEK.....	16
Tulajdoni lap (2017.03.06.).....	17
Térképmásolat (2017.03.06.).....	19
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	20
Változási vázrajz.....	23

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI - ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a *Budapest XVIII., Üllői út 782. szám előtti, 145975 hrsz.-ú*, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, közterület, egyéb épület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017.03.02.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közterület, egyéb épület		
Az ingatlan fizikai megjelenése:	út és egyéb épület, építmény		
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XVIII., Üllői út		
Az ingatlan helyrajzi száma:	145975		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: L1	TSZT szerinti:	Lke-1
	KSZT szerinti: L4-XVIII/AT-V	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

Telek területe:	Teljes: 44 707 m ²	Értékelt: 91 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m ²	Értékelt: 0 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	1 650 000 Ft + áfa azaz: Egymillió-hatszázötvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek 91 m ² alapterületre vetítve):	18 200 Ft/m ² + áfa azaz Tizennyolcezer-kétszáz forint/m ² + 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!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink: jelen ingatlant Társaságunk 2015. májusában, a Seratus Ingatlan Kft. 2016. márciusában értékelte.

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2017.03.02.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

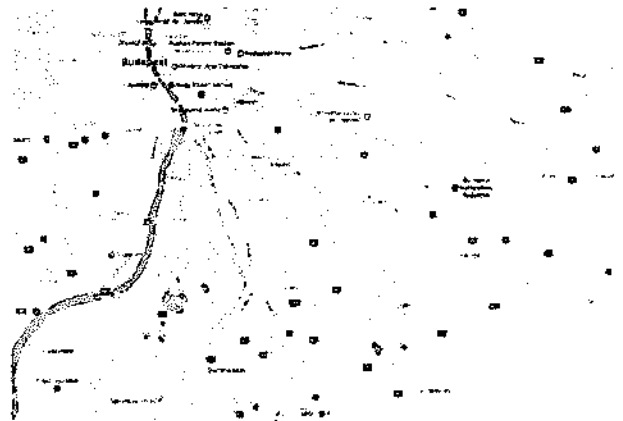
Budapest XVIII. kerülete - Pestszentlőrinc, Pestszentimre – két egykor önálló település egyesítésével, 1950-ben jött létre.

Ma a kerületben, a két nagyobb városrészben, 23 önálló elnevezést viselő lakónegyedben közel 100 000 ember él.

A lakosok aránya: Pestszentlőrinc 79%, Pestszentimre 21%.

A két városrész között terül el a Péterhalmi-erdő. A kerület főleg lakójellegű peremkerület, többségében alacsony szintszámú, laza családi házas beépítéssel, több intenzív beépítésű lakóteleppel és néhány fontosabb ipari létesítménnyel. Bölcsődék, 28 óvoda, 21 általános iskola, két önálló művészeti iskola, 6 középiskola, 1 főiskola működik Pestszentlőrinc-Pestszentimrén.

Itt működik az Országos Meteorológiai Szolgálat Marcell György Főobszervatóriuma, és az ország legnagyobb nemzetközi repülőtere, ami 2011-ben vette fel Liszt Ferenc nevét.



/Forrás: <http://www.bp18.hu/a-kerulet/a-kerulet-tortenele/>

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a XVIII. kerületen belül a Ganztelepen, az Üllői út 782.; hrsz.: 146256. előtt helyezkedik el, jelenleg az Üllői út részét képezi.

A kerület északi, északnyugati részén található Ganztelep határai: a MÁV szolnoki vonala a Nagybánya utcától – Budapest határa – Üllői út – Nagybánya utca a MÁV szolnoki vonaláig.

A városrész a szomszédos Szemereteleppel szorosan összefonódik, ezért hozzá hasonlóan földszintes, vagy egyszintes családi házas kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek alkotják, lakó-, kiskereskedelmi és szolgáltatási funkcióval. A kiskereskedelem/szolgáltatás főként az Üllői út mentén is megjelenik. A városrész szívében, a Barcika téren – ahol egy óvoda és egy plébánia is van – közpark található.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingyen természetbeni címe:	Budapest XVIII., Üllői út 782. előtti telekrész
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XVIII., Üllői út.
Helyrajzi száma:	145975
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	közterület, egyéb épület
Funkció a valóságban:	közterület, parkoló
Telek alapterülete:	Teljes: 44707 m ² , Értékelt: 91 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m ² , Értékelt: 0 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog (7 bejegyzés) összesen 10 660 m ² -nyi területre. Jogosult: ELMŰ hálózati Kft.

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

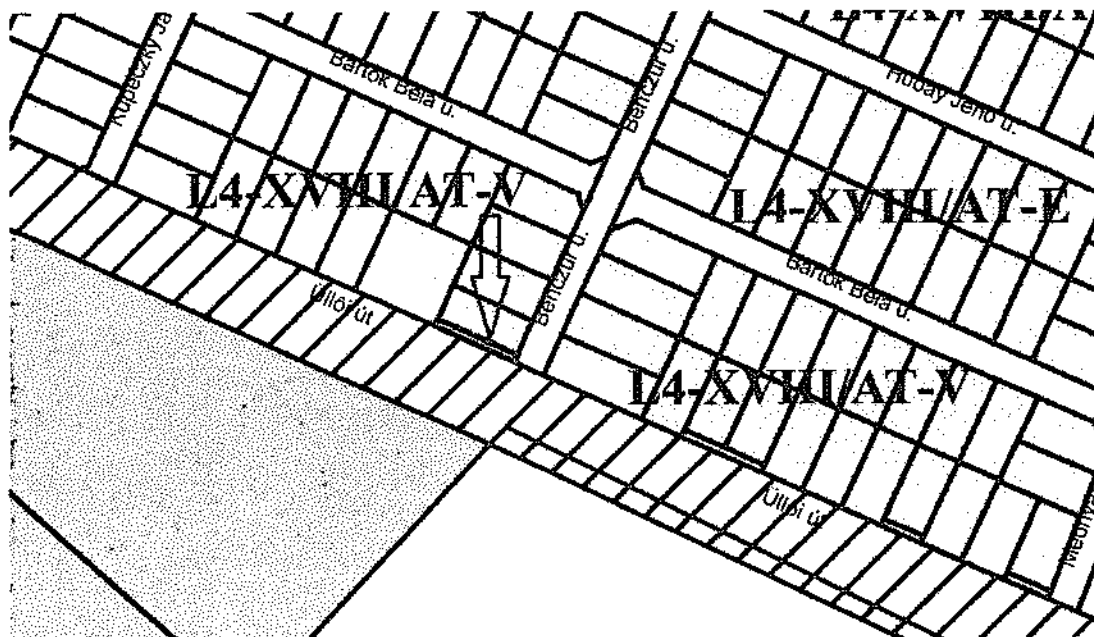
Az értékelt ingatlan a XVIII. kerületen belül a Ganztelepen, az Üllői út 782.; hrsz.: 146256. előtt helyezkedik el, jelenleg az Üllői út részét képezi. Szabályos téglalap alakú. A 146256 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Suzuki Varró Autókereskedés és Szervíz engedély nélkül épült, fennmaradási engedéllyel rendelkező épületrésze áll az értékelt telekrészen.

A 3 m széles 30,34 m hosszú 91 m²-es területet a Suzuki Varró Autókereskedés által épített vasbeton alapú fémszerkezetű kerítés megosztja. A kerítésen kívül füves terület, míg belül; az Autószalon által használt, lekerített ingatlanrész; egy kisebb füves terület és térburkolat alkotja a felszínét. Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében lévő telekingatlanok összközművesek.

Övezeti besorolása: FSZKT: L4
TSZT: Lke-1

KSZT: L4-XVIII/AT-V
KÉSZ: még nem készült el.

KSZT tervlap



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.

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

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

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/bérelti 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-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, bérelti 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.

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 újateremtésének költségeit kell előírnyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingattannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (elfekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító 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 értékelendő területrész fajlagos értékét, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingattantól, ezért a korrekció mértéke is a ± 0 -35%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest kötött vevős (a szomszédos ingatlan tulajdonos hrsz.: 146256. érdeke a telekredezés).

megfelelők és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 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 bejegyzeteken 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

7.7 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.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 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.

MELLÉKLETEK

Nem hiteles másolati lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Dátum: 2012

Nem hiteles másolati lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000664106266-2017

2012.03.06

Szerző: 1

BUDAPEST XVIII. KER.

Birtoklát 145975 helyrajzi szám

Bélyegző az állam tiszta
HRSZ

1. bejegyzés határozat, száma: 74114/2011/11.04.01
Vezető jog
27 m² ingatlan 27 m² nagyságú területre, (VMS-104-2010)
jegyző: ...
név: ERŐ MÉRŐZATI KFT.
cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

4. bejegyzés határozat, száma: 141767/1/2012/11.07.23
Vezető jog
71 m² területre
jegyző: ...
név: ERŐ MÉRŐZATI KFT. törzesszáma: 11377074
cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Nem hiteles másolati lap

5. bejegyzés határozat, száma: 96207/2/2012.12.06.02
Vezető jog
1137m² területre vonatkozóan: 20769
jegyző: ...
név: ERŐ MÉRŐZATI KFT. törzesszáma: 11377074
cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

6. bejegyzés határozat, száma: 116116/2/2012.11.02.01
Vezető jog
5100m² területre: 1121/74/2012
jegyző: ...
név: ERŐ MÉRŐZATI KFT.
cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyzés határozat, száma: 116116/2/2012.12.05.16
Vezető jog
221 m² területre.
jegyző: ...
név: ERŐ MÉRŐZATI KFT.
cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDOS LAP VÉGE

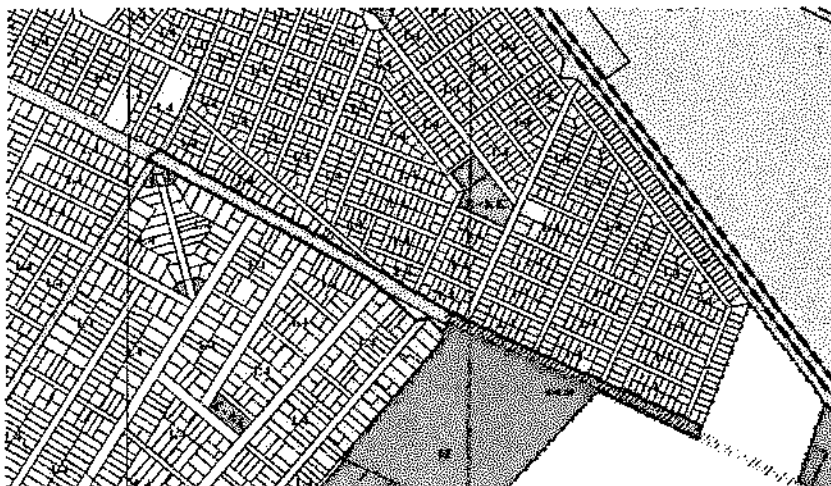
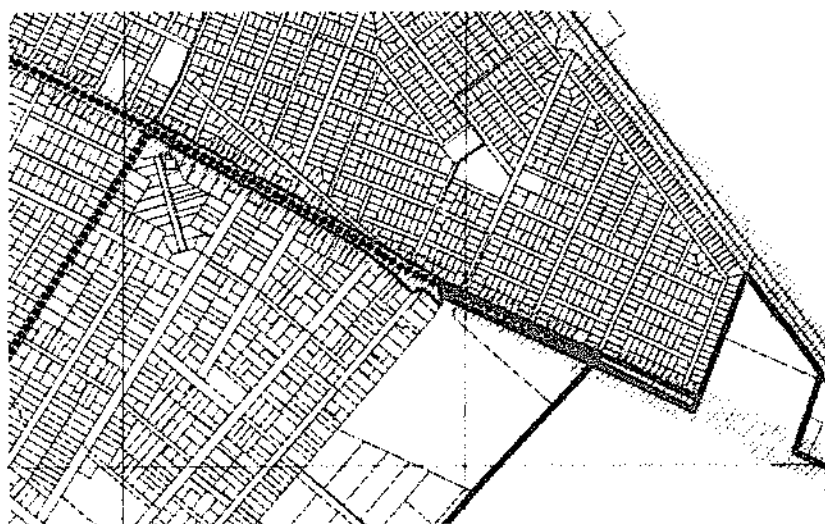
Nem hiteles másolati lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**FSZKT övezeti besorolás:****FSZKT védelmek és korlátozások:****FSZKT légi fotó:**

A TSZT szerint az övezeti besorolás:

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.

Alapterületi kimutatások

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelési terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
145975. hrsz	44707 m ²	1	91 m ²	L4-XVIII/AT-V	35%	0,7
Teljes terület:	44707 m²		91 m²			

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1185 Budapest Üllői út	1185 Budapest, Kassa utca	1185 Budapest, Mednyánszky utca	1185 Budapest, Hubay Jenő utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017 03	2017 03	2017 03
Adat forrása		www.ingatlan.com/23043711	www.ingatlan.com/23857937	www.ingatlan.com/22884377
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		23 900 000 Ft	19 900 000 Ft	22 000 000 Ft
Kínálati mellé korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke - 10%	21 510 000 Ft	17 910 000 Ft	19 800 000 Ft
Telek terület (m ²)	91 m ²	658 m ²	550 m ²	542 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		32 690	32 564	36 531
Szöveges leírás	lakóövezeti besorolású közterület	építési telek	építési telek, bontandó 40 m ² -es épülettel	építési telek, 54 m ² -es bontandó/lejtendő épülettel
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-25%	-25%	-25%
Körülmények betűli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés		kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	Az értéket ingatlant úgy tekintjük, mintha a 146256 hrsz.-ú ing. Részét képezné	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	91 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat		van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélkül	összközműves	víz gáz csatorna	gáz csatorna
Korrekció		-10%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	L4-XVIII/AT-V	L4-XVIII/AT-V	L4-XVIII/AT-V	L4-XVIII/AT-V
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	35%	35%	35%	35%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-35%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	23 205	21 248	22 795	25 572
Korrigált ár (Ft)	2111654,436	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)		2 100 000 Ft		

Képek



Utcakép-Üllői út



Utcakép-Benczúr utca



Utcakép-Üllői út és Benczúr utca sarok



Telekrész; Üllői út

NYILATKOZAT

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

Budapest XVIII., Üllői út 782. szám előtti, 145975 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, közterület, egyéb épület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. március 02-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

1 650 000 Ft + áfa

azaz: Egymillió-hatszázötvenezer forint + áfa

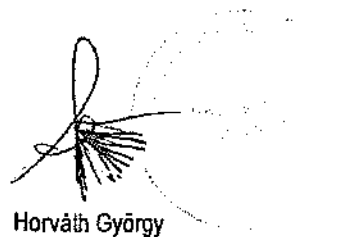
- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 91 m²
telek alapterületre vetítve):

18 200 Ft/m² + áfa

azaz Tizennyolcezer-kettőszáz forint/m² + áfa

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

Budapest, 2017. március 02.



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