

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1116 Budapest, Fehérvári út 3835/1 hrsz. alatti

kivett közterület megnevezésű ingatlanról



Budapest, 2017. március 3.



FORSZ VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1027 Budapest, Szász Károly u. 2.sz.
Tel: +36 20) 925-7525, e-mail: forasz@forasz.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.old.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.old.
1. KIINDULÁSI ADATOK	6.old.
2. A TULAJDONI LAP ADATAI	6.old.
3. AZ INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSA	6.old.
4. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	9.old.
4.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	9.old.
4.2. A telek bemutatása	10.old.
5. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	11.old.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.old.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.old.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.old.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	14.old.
6.4. Végző forgalmi érték meghatározása	15.old.
7. MEGJEGYZÉSEK	15.old.
MELLÉKLETEK	
tulajdoni lap	
térképmásolat	
térképrészletek	
fotók	
egyéb dokumentumok	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

77 ING Vagyongazdálkodási Kft. (1116 Budapest, Sztregova u. 1.)

2. Megbízott

FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. (1027 Budapest, Szász K. u. 2.)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe (tul. lapon): 1110 Budapest XI. ker. hrsz 3835/1
(term.): 1116 Budapest, Fehérvári út hrsz.3835/1
Hrsz.: 3835/1
Megnevezése: kivett közterület

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Megbízó az értékelést adásvételi tárgyalások során kívánja felhasználni.

5. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, az ingatlan-nyilvántartásban 1110 Budapest XI. ker. hrsz 3835/1 alatti „kivett közterület” megnevezésű ingatlan értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a 1116 Budapest, Fehérvári út hrsz. 3835/1 alatti „kivett közterület” megnevezésű ingatlan
becsült forgalmi értéke kerekítve:

14 000 000,- Ft, azaz tizennégymillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

6. Az értékelt ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

7. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2012 (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A

szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

8. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

9. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

10. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes. A kelezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 01695/1996

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2017. március 3.





FORSZ
Vagyoneértékelő, Auditáló
és Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Az értékelés elkészítéséhez kaptunk tulajdoni lapot és térképmásolatot, valamint az Önkormányzat levelét. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
2. Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük. A tulajdoni viszonyával kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
3. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
4. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
5. A megállapított érték magában foglalja az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges mindazon berendezések és felszerelések értékét, amelyek az épületből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, de nem tartalmazza az ingatlanon található mobil bútorok, technológiai berendezések stb. értékét.
6. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. A Kft. előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Munkáját az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen végezte. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2017. március 3.


FOR SZ
Vagyonértékelő, Auditáló
és Tanácsadó Kft.

1. KIINDULÁSI ADATOK

Helyszíni szemle időpontja: 2017.02.17.

Jelen voltak: Megrendelő részéről – dr. Balázs Gergely ügyvéd
Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (Nem-hiteles - szemle másolat: 2016.09.12)
- térképmásolat-kivonat (2016.10.10)

Az ingatlant a helyszínen bejártuk, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2. A TULAJDONI LAP ADATAI

Helyrajzi szám:	3835/1
Tulajdoni lap dátuma:	2016.09.12. (nem-hiteles - szemle másolat)
Ing. címe:	1110 Budapest, XI.ker. hrsz. 3835/1
Ing. címe természetben:	1116 Budapest, Fehérvári út hrsz. 3835/1
Helye:	belterület
Megnevezése:	kivett közterület
Területe:	2 451 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/3. XI. ker. Önkormányzat 1/1
Széljegyek/ Bejegyzések/ Terhelések:	nincs

Jogi helyzet:

Az ingatlan természetbeni funkciója és nyilvántartott megnevezése egyező, jogilag rendezettnek tekintjük.

3. AZ INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSA

A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, egységes szerkezetbe foglalt, Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelete szerint az ingatlan **M-XI** és **L2/A-XI** övezet határán fekszik, **közterület**.



Kivonatok a rendeletről:

I. FEJEZET

A VÁROSKÉP ALAKÍTÁSA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

A közterületek kialakítása és felhasználása

17. §

- (1) Közterület rendezése, felújítása során akadálymentes használatot kell biztosítani.
- (2) A közlekedéssel kapcsolatos jelentősebb méretű mérnöki létesítmények (pl. aluljárók, egyéb építmények) KSZT alapján helyezhetők el.
- (3) Városkép szempontjából kiemelt (a BVKSZ 2. számú melléklete szerint), valamint helyi jelentőségű területen virág- és hírlapárusító pavilon kivételével kereskedelmi célú pavilon nem helyezhető el.
- (4) A vendéglátó terasz homlokzattal párhuzamos hosszmérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességét. A kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítését biztosítani kell.
- (5) Vendéglátó terasz szomszédos, vagy más épület elé csak akkor telepíthető
 - a.) ha az érintett épületek földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított és
 - b.) a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez tulajdonosi hozzájárulását adta, továbbá
 - c.) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (7) Vendéglátóteraszok üvegezett, zárt módon nem létesíthetők; az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők.
- (8) A közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai, járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor, az egyes utcaszakaszokon, a köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek.
- (9) A telefonfülke és szemégyűjtő nem telepíthető közvetlenül az épület homlokzati fala elé.
- (10) Közterületen az üzlethelyiségek bejáratai előtt nem helyezhetők el:
 - hordozható, vagy guruló vitrinek,
 - árusító fogasok és állványok.
- (11) Közterületen csak éjjel-nappal őrzött, lakótelepi parkoló keríthető le legfeljebb 1,8 m magas sövényrel takart kerítéssel. Az őrzés célját szolgáló legfeljebb 5 m²-es alapterületű őrház telepíthető.
- (12) 50 férőhelynél nagyobb parkoló felületének legalább felét - az útfelületek kivételével - gyeprácsos kivitelben kell kialakítani.
- (13) Vásári árusítóhelyeket kihelyezni csak az önkormányzat által e célból külön meghatározott helyen és időszakokban lehet.
- (14) Az ideiglenes vásári árusítóhelyek egyenként legfeljebb 6 m² alapterületűek lehetnek meghatározott utcaszakaszokon és tereken, csoportos elhelyezésüket egységes terv alapján lehet engedélyezni.

Az M-XI. építési övezet szabályozási határértékei:

27. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépített-ség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
M-XI	3000 m ²	30 m	V	45%	6,0 m	22,0 m	25%	55%	2,4

Az L2/A-XI.jelű, Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületre vonatkozó szabályozások a rendelet 30. § értelmében az alábbiak:

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L2/A-XI	400 m ²	10 m	V)	50%; 65%*	6,0 m	10,0 m	35%; 25% *	65%	2,0

* saroktelek esetén (zárt sorú beépítésnél)

- (2) Egy telken közvetlen utcai kapcsolattal rendelkező alagsori, földszinti, vagy első emeleti helyiségekben összesen 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi funkció alakítható ki.
- (3) Járműtároló csak az épületben, vagy terepszint alatt helyezhető el, önálló felszíni épületként nem létesíthető.
- (4) Garázs kapu épületföldszint utcai oldalának legfeljebb 1/3-án létesíthető, de minimálisan 1 db normál méretű garázs kapu elhelyezhető.
- (5) Parkolóház nem helyezhető el.
- (6) Melléképítmények közül:
 - kerítéssel egybeépített hulladék tároló,
 - kerti építmény,
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - kerti szabadlépcső
 helyezhető el.

Megjegyzés: Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenleg közterület és a jövőbeni hasznosítása, azaz övezeti besorolása nem ismert - fentieket tájékoztató jelleggel mutattuk be - az építési előírásokkal bővebben nem foglalkozunk.

4. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Az értékelendő ingatlan Bp. XI. kerületében, Kelenföldön található.

Budapest XI. kerülete (2005-től hivatalosan Újbuda) a budai oldal D-i részén található. A kerületet északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. kerület és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörs, északon a XII. és az I. kerület a szomszédjai.

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik.

Városrészei: Gellért-hegy, Lágymányos, Albertfalva, Kelenföld, Gazdagrét, Kelenvölgy, Örmező - Örsöd, Sas-hegy, Sasad.

1950. január 1-jén nyerte el mai formáját Kelenvölgy, és az addig önálló község, Albertfalva hozzácsatolásával.

Fontosabb csomópontok: Szent Gellért tér, Móricz Zsigmond körtér, Kosztolányi Dezső tér, Kelenföldi pályaudvar

Újbuda a főváros legnépesebb kerülete: lakossága meghaladja a 136.000 főt (ezzel – Budapestet nem számolva – Magyarország ötödik legnagyobb városának is tekinthető).

Bár a főváros legnagyobb lélekszámú kerülete, közlekedése annak ellenére nem tekinthető megoldottnak, hogy két autópálya és ugyanennyi országos főútvonal is keresztezi, illetve innen indul. A Szabadság, Petőfi és Lágymányosi híd révén kapcsolódik Pesthez, de ebben a határán futó Hegyalja út által az Erzsébet híd is fontos szerepet vállal. A kerület tömegközlekedését jelentős részben autóbusszokkal és villamosokkal látják el. Villamos-vonalai a Gellért-hegy körül és sugárirányban nyugatra a Kelenföldi pályaudvar, illetve délre Albertfalva városrész felé vezetnek.

Ez az egyik legváltozatosabb felszínű kerület, területén nagy panellakótelepek minden generációja (országos szinten az egyik legrégebbi: Kelenföld, illetve az egyik legújabb: Gazdagrét), kiterjedt, magas presztízsű családi házas és villa-övezetek (Sasad, Péterhegy, Gellérthegy), sűrűn beépített városközponti lakónegyedek (Lágymányos), illetve a Duna mentén, nagy területen egykori (részben ma is használt) ipari területek egyaránt megtalálhatók.

A kerület Buda déli kapuja, az ország nyugat-európai átmenő autóforgalmának a kivezetője. Négy híd köti össze a pesti parttal, van egy félszigete, roncshajó kikötője, továbbá a Kelenföldi pályaudvaron keresztül ide fut be dunántúli vasútvonalakon közlekedő vonatok többsége. Megkezdődött az új metróvonal építése is, amely a város többi részével köti majd össze Újbudát, egyúttal várhatóan enyhítve főútvonalainak zsúfoltságát is.

Az ingatlan Kelenföldön, a Fehérvári út és Nándorfejérvári utak között húzódik, a a Sztregova és Kalotaszeg utak közötti szakaszon. Megközelítőleg középen a Barázda köz érinti merőlegesen.

Szomszédos ingatlanok: Fehérvári út 108-112 (telephely), ill. 114 (lakóingatlan), valamint a Nándorfejérvári út 37 (telephely), ill. a 39 (lakóingatlan).

Környezete vegyes beépítésű, a Fehérvári út ezen oldalán hagyományos építésű, többszintes irodaépületek, a szemközti oldalon tízemeletes panelházak vannak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, gépjárművel és tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető. Mindkét utca szabályozott, kiépített, kétirányú közlekedésű, forgalmas, ahol villamos és számos autóbussz közlekedik, megállók az útkeresztezédséknél találhatók.

A parkolás útszélen megoldható, díjmentes övezet. A terület összközműves.

4.2. A telek bemutatása

A 2 451 m² térmértékű, közterület megnevezésű ingatlan a Bp.XI.ker. kizárólagos tulajdonát képezi. Természetben a 3835/2 hrsz-ú ingatlanhoz csatolva használja annak tulajdonosa.

A használat egy korábbi időpontban (1998.), az Önkormányzattal kötött megállapodáson alapul mely szerint az ingatlanra vonatkozó RRT alapján a 3835/1 hrsz-ú ingatlan a 3835/2 hrsz-ú telephelyhez kerül hozzácsatolásra. Erre vonatkozóan az Önkormányzat vételi jogot biztosított a 4 486,-Ft/m² vételáron.

Az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, mivel a XI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda Építési Osztálya a 77 Elektronika Kft. által indított telekalakítási eljárást elutasította.

Az ingatlanra jelenleg is érvényben lévő 6/1999.(III.30)XI.ÖK sz. rendelettel jóváhagyott Kerületi Szabályozási Terv a 3835/1 hrsz-ú közterületet megszüntetendőnek jelöli.

A Bp. XI. ker. Önkormányzat képviseletében a Városgazdálkodási Osztály 2016.06.27-én, a XII-395/1(3) ügyirat számú levelével kereste meg a Lujó Ingatlankezelő Kft-t, mint telekhasználót, a telekhasználat rendezése ügyében.

A területet részben az épületek, részben kerítés határolja. Téglalap alakú, sík felületű. Az ingatlanon közműbekötés nincs.

A Fehérvári út és Barázda köz közötti rész, szinte teljes mértékben burkolt felületű, parkolóként hasznosított. A Fehérvári út felőli, ideiglenes jellegű fakerítés az itt található irodaépület vonalában épített, azaz a Fehérvári úti parkoló-terület részeként hasznosított. A köztes kerítés áttört beton elemes. A területen található egy OSB lapból épített, volt felvonulási épület.

A Barázda köz és Nándorfejevári út közötti rész ennél rendezetlenebb képet mutat. Ezen a részen 4 db konténer áll, fahulladékok, egyéb törmelékek. Részben burkolt felületű, részben fás-gazos terület. Értékes növényzet nincs rajta, többségében ecetfák vannak, melyeken évente 1-2 alkalommal a használó a szükséges munkálatokat (pl. kivágás, galyvágás) szükség szerint elvégezteti.

Itt található egy kb. 20 m²-es, ~0,6 m mélységű, betonozott medence is, előző funkciója nem ismert. A Nándorfejevári út felől fémszerkezetű gk. kapu van.

A Barázda köz vonalában jelenleg a szomszédos építkezés használ építési területként egy részt.

A terület bármilyen célú hasznosítása előtt szükséges „kitakarítani” a területet, mely miatt jelentős költségigény jelentkezik: rossz állapotú, töredezett betonburkolat megszüntetése, rossz állapotú konténerek, törmelékek szállítása, fahulladékok és elkorhadt ecetfák kivágása, elszállítása. Az értékelés során feltétezzük, hogy a föld alatt nem található semmilyen tároló, stb.

5. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS 2012.) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

A piaci (forgalmi) érték definíciója:

A piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor

Az érték megállapítása az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

Forgalmi (összehasonlító adatokon alapuló) értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerzhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebbséggé, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költség alapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is

Az értékelési módszer kiválasztása

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költség alapú módszert épülő ingatlan esetében.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebbséggé, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Jelen esetben a ingatlan értékét piaci összehasonlító alapú módszerrel határoztuk meg, mely „kis”-értékű ingatlanok esetében önálló módszerként alkalmazható. Kellő számú és megfelelő összehasonlító adatok birtokában ellenőrző módszert nem tartottunk szükségesnek.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A magyar gazdaság 2015-ben lényegesen gyorsabban növekedett, mint az EU átlaga, bár a bővülés üteme a II. félévben már 3 % alá lassult, főként a beruházások visszaesése miatt. A IV. negyedévben átmenetileg ismét felgyorsult és több mint 1 százalékponttal haladta meg az EU átlagát. A 2016. éves átlagban elmondható a lassulás folytatódása. A **lakás- és az irodapiacra** összességében jellemző, hogy, az értékesítési árak és a bérleti díjak is emelkedtek. Több a felépült lakás és a tervezett építkezés. Az **irodaingatlanok** kihasználtsága javult. A **logisztikai ingatlanpiacon** érezhető a bérlői kereslet élénkülése, de ez inkább csak a főváros és környéki településekre jellemző. Az **ipari ingatlanok és üzlethelyiségek** esetében stagnálnak a kilátások, de az üresedés mértéke valamennyi szegmensben csökkent.

A **GKI fővárosi ingatlanpiaci indexe** szintetizálja az egyes részpiacok helyzetét, a piaci szereplők várakozásait az ingatlanpiac általános helyzetére vonatkozóan. Az index viszonyítási alapja nem egy ideális egyensúlyi piac, hanem a fővárosi illetve magyarországi ingatlanpiac 2006-2016 között regisztrált átlagos állapota, így a 100-as érték reprezentálja ezen időszak átlagát. Az index 100 fölötti értéke javulást mutat; azt jelzi, hogy a piaci élénkül, a kereslet erősödik.

2016. októberben tovább javult a GKI fővárosi ingatlanindexe, az országos mutató értéke megegyezik a júliusi adattal. A lakásvásárlási szándékokban kis mértékű negatív korrekció következett be, csökkent a lelkesedés az előző negyedévhez képest, de így is nyolc éves csúcson áll a lakásvásárlási hajlandóság - derül ki a GKI-MGYOSZ legújabb felméréséből.

A GKI-MGYOSZ fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexének értéke 2016 októberében +4 illetve -2. A fővárosi index csaknem 4 ponttal magasabb az egy negyedévvvel ezelőttinél, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám gyakorlatilag megegyezik a júliusi adattal, a javulás hibahatáron belüli. Az egy évvel ezelőtti értékeket a fővárosi mutató 10, az országos 7 ponttal haladja meg.



2017 januárjában immár harmadik hónapja javult a GKI konjunktúraindexe, mely ezzel megközelítette egy évvel ezelőtti értékét. A GKI (www.gki.hu) által, az EU támogatásával végzett felmérés szerint az üzleti várakozások csak 2016 nyári szintjükre emelkedtek, a fogyasztóiak viszont utoljára tizenegy éve, 2006 februárjában voltak a mostaninál kedvezőbbek. A GKI konjunktúraindexe mintegy három éve viszonylag szűk sávban ingadozik, most ennek a felső részén található.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az ingatlan beépítetlen terület, jelenleg még átminősítésre javasolt közterület, várhatóan munkahelyi övezet lesz, hasznosítása is feltehetően ilyen irányú lesz.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közzlése a személyiséjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az értékelést a tulajdoni lapon szereplő 2 451 m² alapterület figyelembe vételével, az ingatlan környezetében található tényadatok átlaga alapján számoljuk. Erre való tekintettel, több adatot veszünk alapul.

Az ingatlan egyéni adottságai miatt a jelenlegi kínálatban szereplő, beépíthető telekingatlanok alapadatait csak tájékoztató jelleggel mutatjuk be.

cím	Ing.tip.	adásvétel éve	Ing. ter./m2/	Részarány	Vételár/Ft/	Fajl. ár
1116 Bp. Fehérvári út köz.	telek	2016.Q1.	1147	ing.rész	2 750 000	2 398
1115 Bp. Ecsed u.	telek	2015.Q3.	1877	ing.rész	6 568 848	3 500
1115 Bp. Ecsed u.	telek	2015.Q3.	1877	ing.rész	3 898 180	2 077
1115 Bp. Ecsed u.	telek	2015.Q3.	1877	ing.rész	5 308 160	2 828
1115 Bp. Ecsed u.	telek	2015.Q3.	1877	ing.rész	6 884 020	3 668
1119 Bp. Pajkos u	telek	2015.Q2.	386	ingatlan	5 100 000	13 212
1119 Bp. Pajkos u	telek	2015.Q2.	386	ingatlan	7 700 000	19 948
1119 Bp. Szombathelyi tér	telek	2015.Q3.	364	ingatlan	4 375 000	12 019
1119 Bp. Szombathelyi tér	telek	2015.Q3.	364	ingatlan	5 000 000	13 736
						8 154
jelenlegi övezeti besorolás, jogi helyzet, átminősítés ktg.vonzata					-20%	
hasznosíthatósághoz szükséges tereprendezési munkák					-10%	
korr. össz.						-30%
Fajlagos korrigált érték:					5 708 Ft/m2	
Forgalmi érték					13 989 762 Ft	
Kerekített forgalmi érték:*					14 000 000 Ft	

*A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat

6.4. Végső piaci érték megállapítása

Jelen esetben a piaci összehasonlítás önálló módszerként alkalmazható. Ez tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen. Kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez.

Kellő számú és megfelelő összehasonlító adatok birtokában ellenőrző módszert nem tartottunk szükségesnek.

a 1116 Budapest, Fehérvári út 3835/1 hrsz. alatti „kivett közterület” megnevezésű ingatlan
becsült forgalmi értéke kerekítve:


14 000 000,- Ft, azaz tizennégymillió Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat !

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik, az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes. A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

Budapest, 2017. március 3.


FOR SZ
Vagyonértékelő, Auditáló és
és Tanácsadó Kft.

MELLÉKLETEK

tulajdoni lap
térképmásolat
térképrészletek
fotók
egyéb dokumentumok

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 8000004423017/2016

2016.09.12

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 53

Beltartószám 3835/1 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. -- "felülvizsgálat alatt"

ÉRŐSÉ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter.	kat.jöv
	ha m2	k.fill	ha m2	k.fill

- Kivett közterület

0

2451

0.00

ÉRŐSÉ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993.12.06./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Budaörsi út 39-41.

ÉRŐSÉ

NEH TARTALMI BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

E-hiteles térképmásolat

2016.10.10 09:51:45

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 3835/2

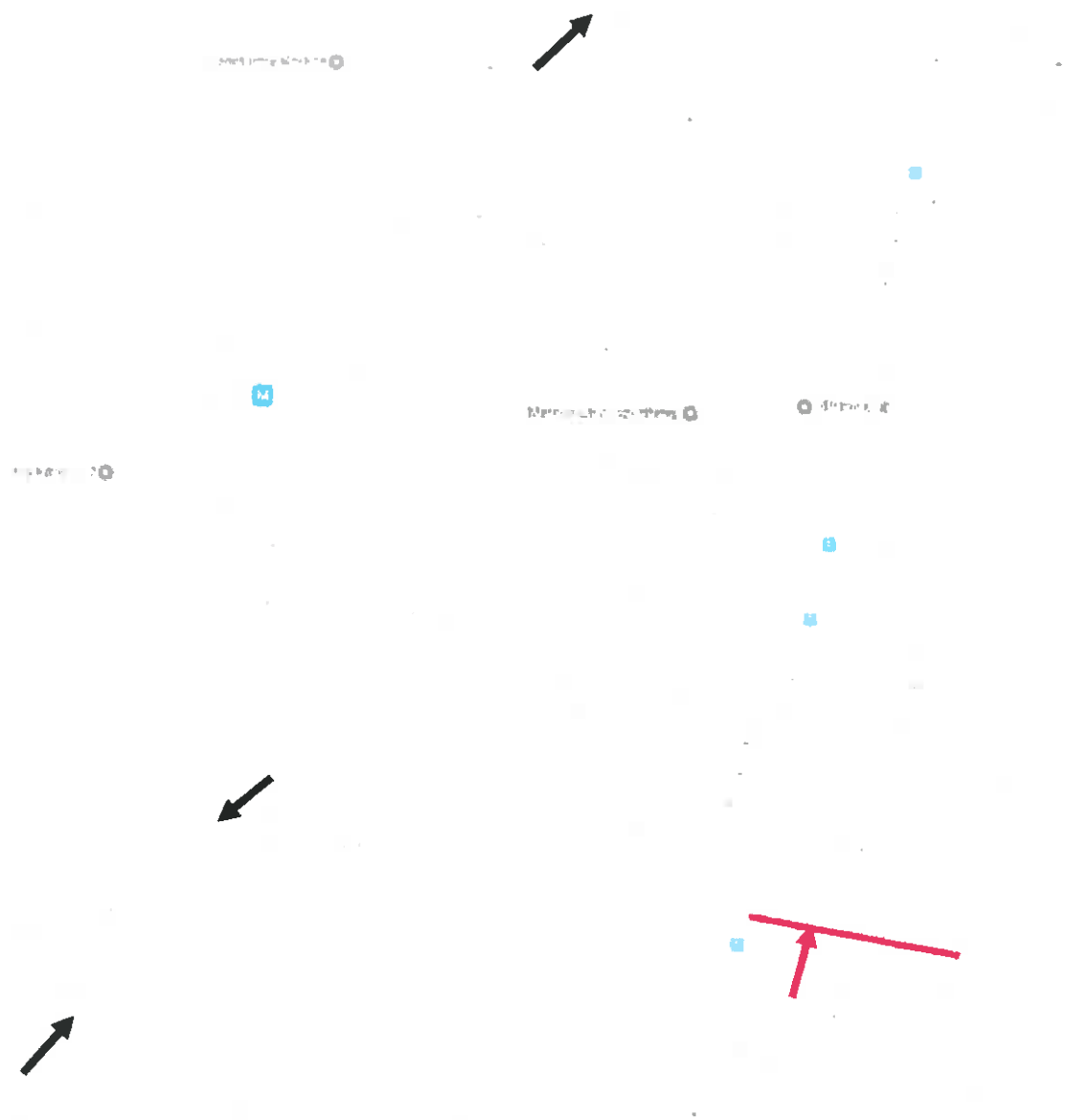
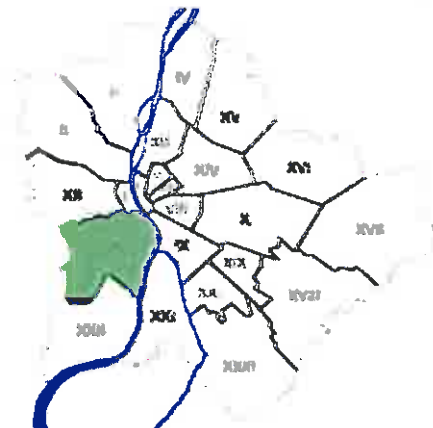
Megrendelés szám: 9000/13478/2016

Méretarány: 1 : 2000



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

TÉRKÉPRÉSZLETEK

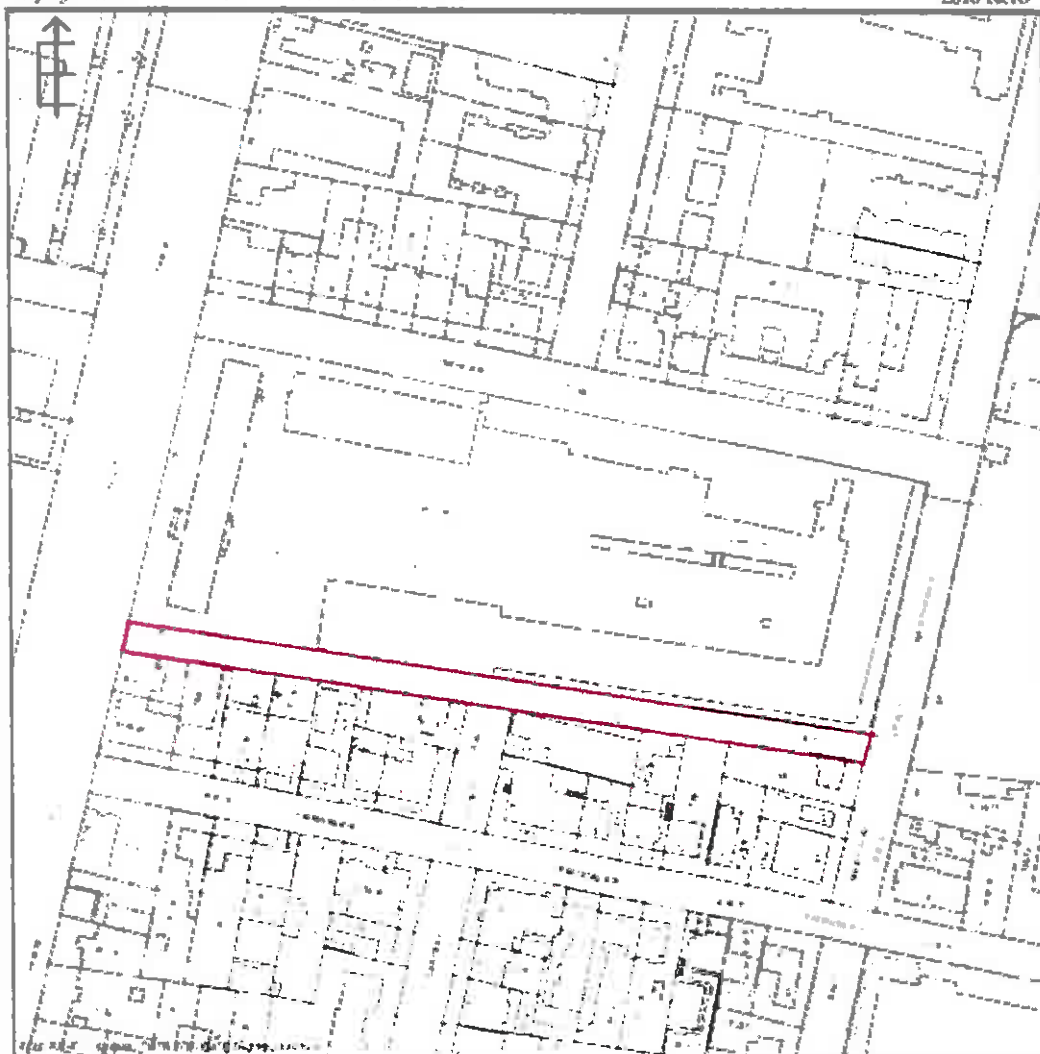




TÉRKÉPKIVONAT részlet

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI KER. behatárolt 3835/2

2016.10.10



Készítette: FORSZ Vagyonerőrtelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.

FOTOMELLÉKLET

- helyszíni szemle: 2017.02.17 -



ingatlan a Fehérvári útról nézve (google maps)



telek Fehérvári úti része



telek Fehérvári úti része



jelenlegi megközelítés a 3835/2 hrsz-ú ingatlanról



ingatlan a Nándorfejevári út irányába



a Nándorfejevári út irányába-középső rész



a Nándorfejevári út irányába-középső rész-kapu



középső rész - szomszédos építkezés



szomszédos építkezés



középső résztől vissza a Fehérvári út irányába



ingatlan Nándorfejevári út felőli rész



Nándorfejevári úti bejárat



Nándorfejérvári úti bejárattól vissza a Fehérvári út irányába



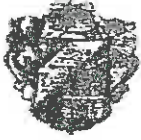
Nándorfejérvári úti bejárat



Nándorfejérvári út - ingatlan bejárata



Nándorfejérvári út szemközi oldal



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Igazgatóság
Vagyongazdálkodási Osztály
1113 Budapest, Bocskai út 39-41
Postacím: 1518 Bp. Pf. 10.

Ügyiratszám: XII-395/1(3)2016.
Ügyintéző: Landszmann Zita

Telefon: 3811-309
Fax: 3724-621

LUJÓ Ingatlankezelő Kft
ügyvezető igazgatója
részére

B u d a p e s t
Sztregova utca 1.
1116

Tárgy: Budapest XI.ker. (3835/1) és 3835/2 hrsz-ú ingatlanok használata és telekrendezése

Tisztelt Cím!

Lakossági bejelentés alapján történt helyszíni szemle során az alábbi ügyben keresem meg Önt:

A Budapest XI.ker. 3835/2 hrsz-ú 2 ha 1.976 m² nagyságú ingatlan 4521/21978-ad tulajdoni hányad arányban az Ön által vezetett Társaság tulajdonát képezi, míg a fennmaradó 17457/21978-ad tulajdoni rész az Új-Buda Kft tulajdona.

A (3835/1) hrsz-ú 2.451 m² nagyságú „kivett közterület” megnevezésű, Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képező ingatlant az Ön tulajdonát képező ingatlanhoz hozzákerítve van használatukban.

1998. szeptember 18-án Önkormányzatunk és a 3835/2 hrsz-ú ingatlan akkori tulajdonosa a 77 Elektronika Kft valamint a Merlin Gerin Vertesz Villamossági Rt. között megállapodás került megkötésre, amelyben az ingatlanokra vonatkozó Részletes Rendezési Terv alapján az Önkormányzatunk tulajdonát képező (3835/1) hrsz-ú ingatlan a 3835/2 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzátácsolásra. Erre vonatkozóan a tulajdonos Cégek javára vételi jogot biztosított Önkormányzatunk 4.486,-Ft/m² vételáron.

Az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, mivel a XI.Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda Építési Osztálya a 77 Elektronika Kft által indított telekalakítási eljárást elutasította.

Az ingatlanokra jelenleg is érvényben lévő 6/1999.(III.30.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott Kerületi Szabályozási Terv a (3835/1) hrsz-ú közterületet megszüntetendőnek jelöli.

A terület használatával kapcsolatos rendezésre két megoldás kínálkozik:

- a közterület használatának engedélyezését kérelmezik,
- végrehajtják a telekalakítást és megvásárolják a telekké alakuló közterületet.

A tulajdonjogi rendezés ügyében személyes találkozó összehívását javaslom. Kérem, hogy előzetes telefonegyeztetést követően a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét (Sz.Lukács Éva osztályvezető, telefonszám: 381-1309, 381-1310) felkeresni sziveskedjen.

Amennyiben a rendezésre vonatkozóan nem nyújtják be kérelmüket engedély nélküli közterület-használat ügyében eljárást fogok kezdeményezni.

Budapest, 2016. június 27.

Tisztelettel


Búki László
igazgató