

**INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**

*a Budapest XI. ker. Andor utca 76. szám alatti,  
2905/1 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és  
transzformátorállomás megnevezésű  
ingatlanról.*

2016. szeptember 23.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként 31 oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XI. ker. Andor utca 76. szám alatti, 2905/1 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és transzformátorállomás megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2016. szeptember 23-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:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. szeptember 23.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása eladás érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. augusztus 22.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, maradványértékelés módszere

**Az ingatlan adatai**

Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és transzformátorállomás			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület (feszámítva a transzformátorházat)			
Az ingatlan címe:	Budapest XI. ker. Solt utca 44. Budapest XI. ker. Andor utca 76.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	2905/1			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L3	TSZT szerinti:	Lk-1
	KSZT szerinti:	L3-XI	KESZ szerinti:	nem készült még 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 (Igy az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KESZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók				
Telek területe:	Teljes: 4016 m <sup>2</sup> , Értékelt: 4016 m <sup>2</sup>			
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m <sup>2</sup> , Értékelt: 0 m <sup>2</sup>			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan **bruttó forgalmi értéke,**  
kerekítve:

**152 700 000 Ft**  
azaz: Százötvenkétmillió-hétszázezer forint  
(Fajlagos érték: 38 000 Ft/m<sup>2</sup>)

**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik - kivéve a figyelembe vett vezetékjogokra és közérdekű használati jogra (76 m<sup>2</sup> területű transzformátorállomásra).**

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 eladás miatt. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A telek a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdona. A telek eredeti funkciója nem ismert, talajszennyezettségről nincs tudomásunk, de nem zárható ki. Az értékelés során feltételeztük, hogy nincs az ingatlanon semmi olyan anyag, takart tárgy, ami az értéket befolyásolná.

Az ingatlan forgalmas, zajos útszakasz mellett található, zajvédő fallal elválasztva az Andor utcától. Megközelíteni a Solt utcáról lehet (zsákutca), illetve a telek keleti részén (a lebontott családi ház különkerített kertjéből) egy autóbéjárati kapun keresztül, mely közterületen keresztül összeköttetést kapott az Andor utcával. A zajvédőfal takarásából azonban nehéz balesetmentesen ráhajtani a forgalmas Andor utcára. A telek Solt utcával párhuzamos utcafronti kerítése kb. 20 méter, de a transzformátorépület kb. 10 méteres szélessége ezt 10 méterre csökkenti. A Solt utca felőli kapu nem ezen a szakaszon van, hanem a telek lesarkított részén, jelenleg egy kis zöld füves területen keresztül lehetne a Solt utcáról be-, ill. kihajtani. Sárga színnel jelöltük a meglévő kapukat és piros színnel azt a kb. 10 méteres kerítésszakaszt, amin belül ideális lenne kaput létesíteni.



A telek megosztása nehezen megoldható, sok területvesztéssel járna.

Az értékelt ingatlan jelenleg beépítetlen, csak egy transzformátor épület áll a délnyugati telekhatáron. A telek 4016 m<sup>2</sup>, saroktelek, L3 övezetű. Az előírások szerinti beépíthetősége lakófunkciójú épületeket határoz meg, a földszinten üzlettel. A zajos környezet miatt az elkészülő lakásokra a kereslet várhatóan mérsékelt lesz.

A felsorolt tényezőket mind figyelembe vettük az értékelés során. Az érték megállapításához elsőként piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk, a szokásos korrekciós tényezőkkel.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, piaci összehasonlító módszerrel, kerekítve: 150 300 000 Ft

Alkalmaztuk a maradványértékelés módszerét is. Az értékelt telek földfelszín alatti beépíthetősége 30 %-os, földfelszín feletti beépíthetősége 20 %-os, a max. építménymagasság: 12,5 m és a legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

A fenti paraméterek alapján kiszámítottuk a beépíthetőséget, majd piaci alapon becsültük meg a várható bevételeket a megépíthető lakások, gk.beállóhelyek, üzlet után. A kivitelezés várható költségeit is kiszámoltuk, a járulékos költségekkel együtt. A beruházói elvárt hasznot is a kiadási oldalra tettük, majd a bevételből levontuk a teljes kiadást. A „maradvány” a telekre jutó bruttó érték, kerekítve: 155 000 000 Ft

A végső értéket e két módszerrel kapott érték 50-50 %-os átlagából képeztük:

**Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve: 152 700 000 Ft, azaz: Százötvenkétmillió-hétszáz ezer forint (Fajlagos érték: 38 000 Ft/m<sup>2</sup>)**

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 sztenderdekben 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. Végső 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, sztenderdek, becsérték vállalása. értékben foglalt részek.

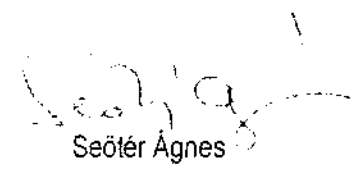
**Mellékletek:** okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2016. szeptember 23.



Bláhó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seőter Agnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
01419/94

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	2
A megbízás adatai.....	2
Az ingatlan adatai.....	2
Az értékelés megállapításai, eredménye:.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	7
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	7
1.4 Korlátozások.....	7
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	9
2.3 A földterület jellemzői.....	9
2.4 SWOT analízis.....	10
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
3.1 Piaci forgalmi érték.....	11
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	11
3.3 Nem piaci érték.....	11
3.4 Méltányos érték.....	11
3.5 Speciális érték.....	11
3.6 Befektetési érték.....	11
3.7 Jelzáloghitelezési érték.....	12
3.8 Biztosítási érték.....	12
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	12
3.10 Felszámolási érték.....	12
3.11 Előszereteti érték.....	12
3.12 Könyv szerinti érték.....	12
3.13 Használati érték.....	12
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	12
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása).....	12
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	12
3.17 Kiválasztott érték.....	13
4 ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13

4.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	13
4.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	14
4.3	Nettópótlási költségszámítás.....	14
5.	<b>ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....</b>	<b>15</b>
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	15
5.2	Maradványértékelés módszere.....	15
5.3	Végső érték kialakítása.....	16
6.	<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>	<b>16</b>
6.1	Felhasználás.....	16
6.2	Jogi körülmények.....	16
6.3	Kompetencia.....	17
6.4	Megbízástól való függés.....	17
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek.....	17
6.6	Felhasznált adatok.....	17
6.7	Felelősség kizárása.....	17
6.8	Rejtett hibák.....	17
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	17
6.10	Érvényesség.....	18
	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>19</b>
	Tulajdoni lap.....	20
	Térképmásolat.....	22
	Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT).....	23
	Számítások.....	25
	Képek.....	30
	<b>NYILATKOZAT.....</b>	<b>32</b>

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlankezelési és Hasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

*Helyszíni szemle:*

2016. augusztus 22-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.

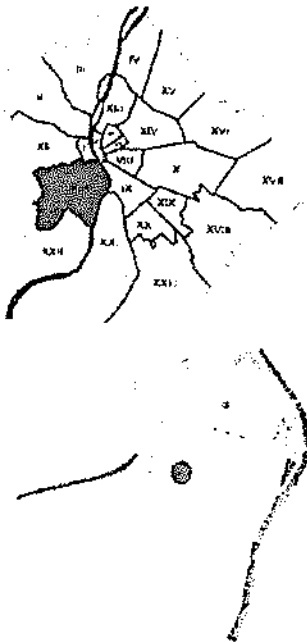
### 1.4 Korlátozások

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:*



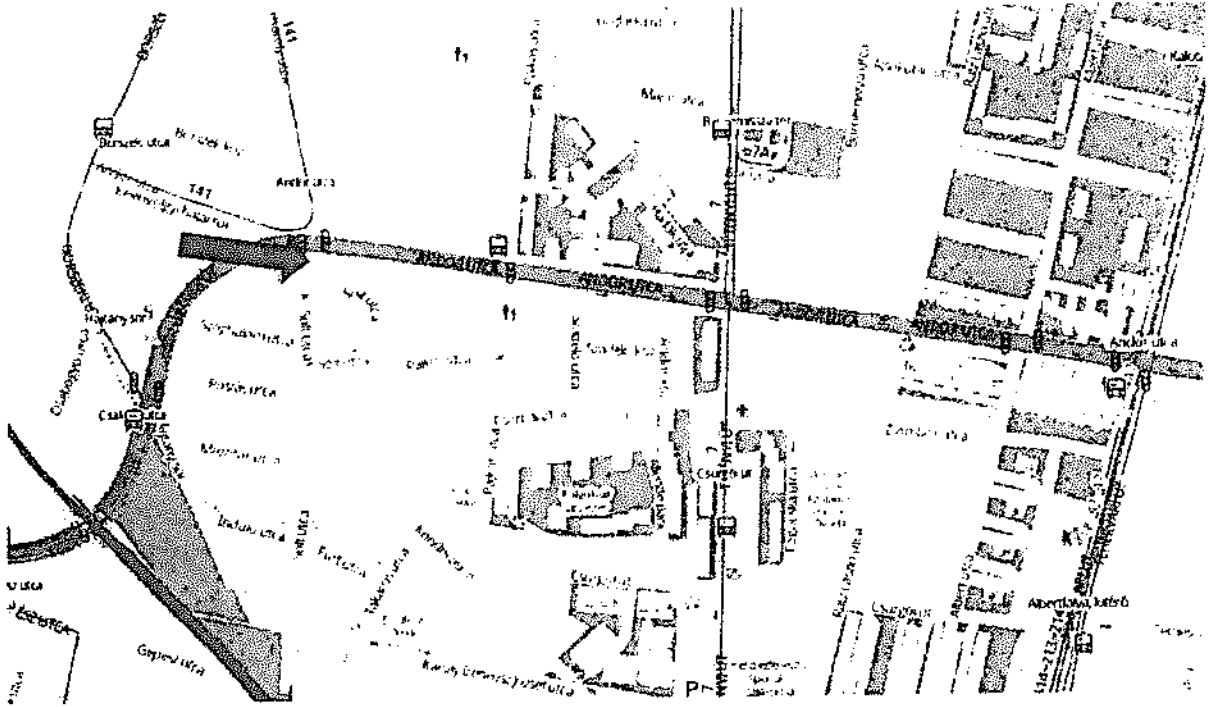
Az ingatlan Budapest XI. kerületében található. A XI. kerület, vagy más néven Újbuda, a főváros délnyugati határán helyezkedik el, a budai oldalon. A XI. kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút. Újbuda vasúti értelemben is kapuszerepet tölt be, a kerületben van a Kelenföldi pályaudvar, mely a főváros negyedik legforgalmasabb vasútállomása. A helybeli közúti tömegközlekedés BKV buszokkal, villamosokkal és metróval megoldott. Az új 4-es metró jelentős mértékben tehermentesíti az utakat és csökkenti a felszíni közlekedés miatti légszennyezettséget is.

Városrészei: Albertfalva, Dobogó, Gazdagrét, Gellérthegy (egy része), Hosszúrét, Infopark, Kamaraerdő, Kelenföld, Kelenvölgy, Kőérberek, Lágymányos, Madárhegy, Nádorkert, Őrmező, Őrsőd, Péterhegy, Pösingermajor, Sasad, Sashegy (egy része), Spanyolrét és Szentimreváros.

A becsült ingatlan a kerület Kelenföld nevű városrészében található.



## Közvetlen környezet, megközelíthetőség



Az értékelt ingatlan a kerület délkeleti részén, az Egér út folytatásában, az Andor utcában található. A környezete jellemzően családi házakkal beépült, távolabb lakótelepi környezetű. Az Andor utca forgalmas, aszfaltozott kétirányú forgalmi rendű út, az útnak erre a szakaszára zajvédő falat építettek. Az ingatlan a Solt utca sarkánál helyezkedik el, autóval a Solt utca felől jól megközelíthető lenne, a transzformátorház mellett nyíló kapun keresztül. Tömegközlekedés is megfelelő, a 153-as buszjáráttal.



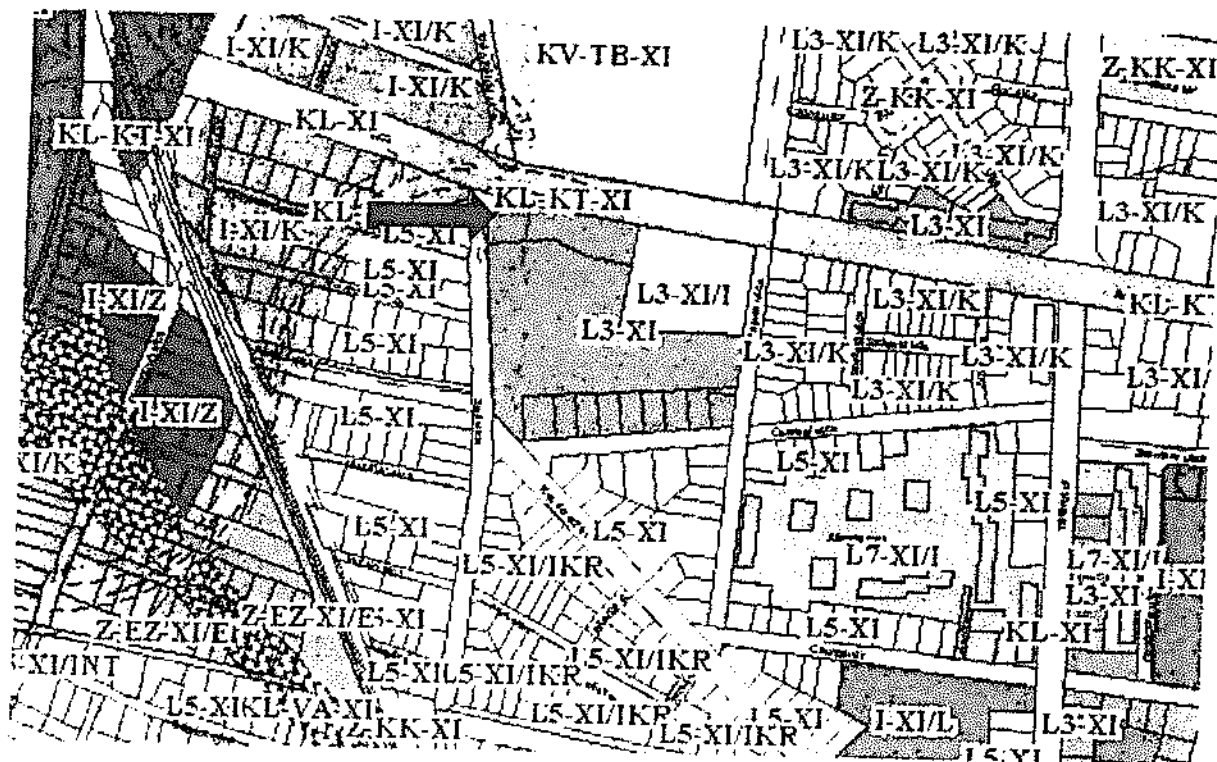


## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI. ker. Andor utca 76.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XI. ker. Solt utca 44. és XI. ker. Andor utca 76.
Helyrajzi száma:	2905/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett udvar és transzformátorállomás
Funkció a valóságban:	a transzformátorházon kívül beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 4016 m <sup>2</sup> , Értékelt: 4016 m <sup>2</sup>
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m <sup>2</sup> , Értékelt: 0 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	Közérdekű használati jog 76 m <sup>2</sup> területű transzformátorállomásra jogosult: Budapesti Elektromos Művek Nyrt. 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74. Vezetékjog az ingatlan 5 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74. Vezetékjog az ingatlan 6 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74.

## 2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása: FSZKT: L3  
KSZT: L3-XI



## L3-XI

## Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület

## 31. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

5. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekszélesség	Beépítési		Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
			mód	megengedett legnagyobb mértéke	legkisebb	legnagyobb			
L3-XI	600 m <sup>2</sup>	16 m	SZ, (ikres)	20%	6,0 m	12,5 m	65%	30%	0,75

(2) Kereskedelmi funkció csak az épület földszintjén alakítható ki max. 500 m<sup>2</sup> bruttó felületen.

(3) Előkert nélküli beépítés esetén a földszint utcai oldalán lakás nem alakítható ki.

(4) Parkolóház nem helyezhető el.

(5) Meglévő és megmaradó beépítés esetén önálló funkciójú épületként járműtároló nem helyezhető el.

<b>Beépítettség:</b>	A telek délnyugati sarkán egy transzformátorház áll
<b>Beépíthetőség:</b>	P + Fsz + 2 Em + Ttér, mellékletben található részletes számítás szerint: 1 db üzlet, 25 db lakás és 38 gk. beálló építhető br. 3930 m <sup>2</sup> területtel
<b>Telek alakja:</b>	nem szabályos sokszög
<b>Domborzat:</b>	egyenetien felszín, tereprendezés szükséges
<b>Kert, növényzet:</b>	fűves terület, fákkal, bokrokkal
<b>Közművek:</b>	a lakóépülethez be volt kötve: víz, villany, az utca összközműves
<b>Kerítés:</b>	fémoszlopok között feszített drótháló, autóbejárati kapuk (2 db)

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>saroktelek</li> <li>zajvédő fal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zajos út mellett fekszik és lakóövezeli</li> <li>transzformátor épület van a telken</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>beépítés, bérbeadás, csere, eladás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>közlekedés okozta zaj, szennyezett levegő, por</li> </ul>

**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

##### 4.2.1. 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.

##### 4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értéket jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

##### 4.2.3. 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 álláhatóság, 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 ténytet teljes mertekben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Ugyanez számviteli célok esetén:

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 Jelzáloghitelezési érték**

A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

### **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 Értékcsökkentéi pótlási költség**

Az értékcsökkentéi 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. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### **3.13 Használati érték**

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, 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 módszerek (EVS 2012.) 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 2012. 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 állagától 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is 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 bérbé 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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

#### 4.3 Nettópótlási költség számítás

A nettó pótlási 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 újratérítésének 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 mobilárakat 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 a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a 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. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a maradványelvű értékelési módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének 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 ingatlanai összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, 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 korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, telek mérete, formája, parkolási lehetőség, övezeti besorolás, közművek. Egyéb szemponként figyelembe vettük a lakócélú telek környezeti terheléseit (zaj, por), az ingatlan terhelő vezetékjogokat és a telken lévő 76 m<sup>2</sup>-es transzformátor épületet is. Az egyik összehasonlító adat esetében a telken bontandó épület található, ezért itt a bontási költségeket is figyelembe vettük. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

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 4016 m<sup>2</sup> tekintetében *bruttó 150 300 000 Ft* forgalmi értéket jelent.

### 5.2 Maradványértékelés módszere

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.



Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az építési költségeket az ÉKS 2016 kiadvány szerinti kalkuláltuk. Befektetési kiadásként figyelembe vettük a finanszírozás, marketing, értékesítési, jogi költségeket is.

A bevétel kalkulációjánál az értékesítést modelleztük, itt felhasználtuk a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt. A bevételek és a kiadások különbözeteként kapott érték az ún. maradványérték, mely a telek értékével egyenlő. Az így meghatározott érték, 4016 m<sup>2</sup> tekintetében bruttó 155 000 000 Ft forgalmi értéket jelent.

### 5.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest XI. ker. Andor utca 76. szám alatti, 2905/1 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és transzformátorállomás megnevezésű, valóságban – a transzformátor épületet leszámítva - beépítetlen terület értékelését a piaci összehasonlító-, és a maradványelvű módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására e két módszerrel kapott érték számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke,  
keresítve:

152 700 000 Ft  
azaz: Százötvenkétfélmillió-hétszázézer forint  
(Fajlagos érték: 38 000 Ft/m<sup>2</sup>)

**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik - kivéve a figyelembe vett vezetékJogokra és közérdekű használati jog 76 m<sup>2</sup> területű transzformátorállomásra.**

*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!*

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

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

### 6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 bejegyzettek 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 vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

### 6.5 *Szakmai szabályozások, sztenderdek*

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

### 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*

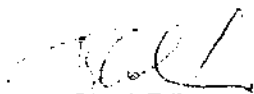
Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**6.10 Érvényesség**

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően új értékelés készítése szükséges.

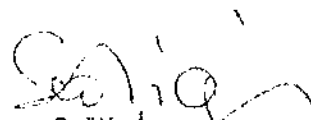
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. szeptember 23.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seőter Ágnes

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01419/94

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

FAKARNEI Lakóingatlan Információs Pénztár

http://www.fakarnei.lakoinformaciospenztar.hu/5\_plysz\_01/01/01

2016.06.24. 10:30:00

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Hutagutca 76. 1139 Budapest Pf. 618

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mégsejteltetés: 2016.06.24. 10:30:00  
2016.06.24.

BUDAPEST XI. KER.

Leltárnjel: 2935/1 helyrajzi szám

119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76. "településközpont alatti"  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76. "településközpont alatti"

IRRSZ

Földterület: 200 m<sup>2</sup> (területi szám: 200/000)  
Földterület: 200 m<sup>2</sup> (területi szám: 200/000)  
1. Az ingatlan adatai:  
alatti alatti  
alatti alatti

Kivétel: az ingatlan nem tartozik a tulajdonosi jogkör alá

IRRSZ

Tulajdoni hányad: 1/1 (területi hányad: 1/1) (területi hányad: 1/1)  
Befolyás: határozat: 2016.06.24. 10:30:00

Nem hiteles tulajdoni lap

nyilvános közl. az ingatlan-nyilvántartásról  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.

nyilvános közl. az ingatlan-nyilvántartásról

nyilvános közl. az ingatlan-nyilvántartásról  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.

Tulajdoni hányad: 1/1 (területi hányad: 1/1)  
Befolyás: határozat: 2016.06.24. 10:30:00  
nyilvános közl. az ingatlan-nyilvántartásról  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.

IRRSZ

Befolyás: határozat: 2016.06.24. 10:30:00  
Működési mód: 1/1 (területi hányad: 1/1)  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.

Befolyás: határozat: 2016.06.24. 10:30:00  
Működési mód: 1/1 (területi hányad: 1/1)  
119 BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76.

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 XV. ker. Körményesvári XI. kerület B. oldal  
Budapest XI. ker. Andor utca 59-1519 Budapest 11435

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljár második  
Nyilvántartási szám: 00004936 1420011  
2019. 08. 24

BUDAPEST XI. KER.

Boltcserélő: 2461/1 helyrajzi. szám.

Felújítás előtti állapot  
BIRKÉZ

Bejegyzéskor határozat: elkerülő. szám: 14-67/2012.01.01. 07 2

korlátozott határozat: 142/2012.01.01. 07 2

Érdekelt jog bejegyzése: tart. szerződés szerinti zálogjog

tervezett

száma: ELM. HÍV. SZÁM: PFT

szám: 111. BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76. 14

Bejegyzéskor határozat: elkerülő. szám: 14-67/2012.01.01. 07 2

Vezetéki jog

tervezett

száma: ELM. HÍV. SZÁM: PFT

szám: 111. BUDAPEST XI. KER. Andor utca 76. 14

TULAJDONI LAP VE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

## Térképmásolat

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

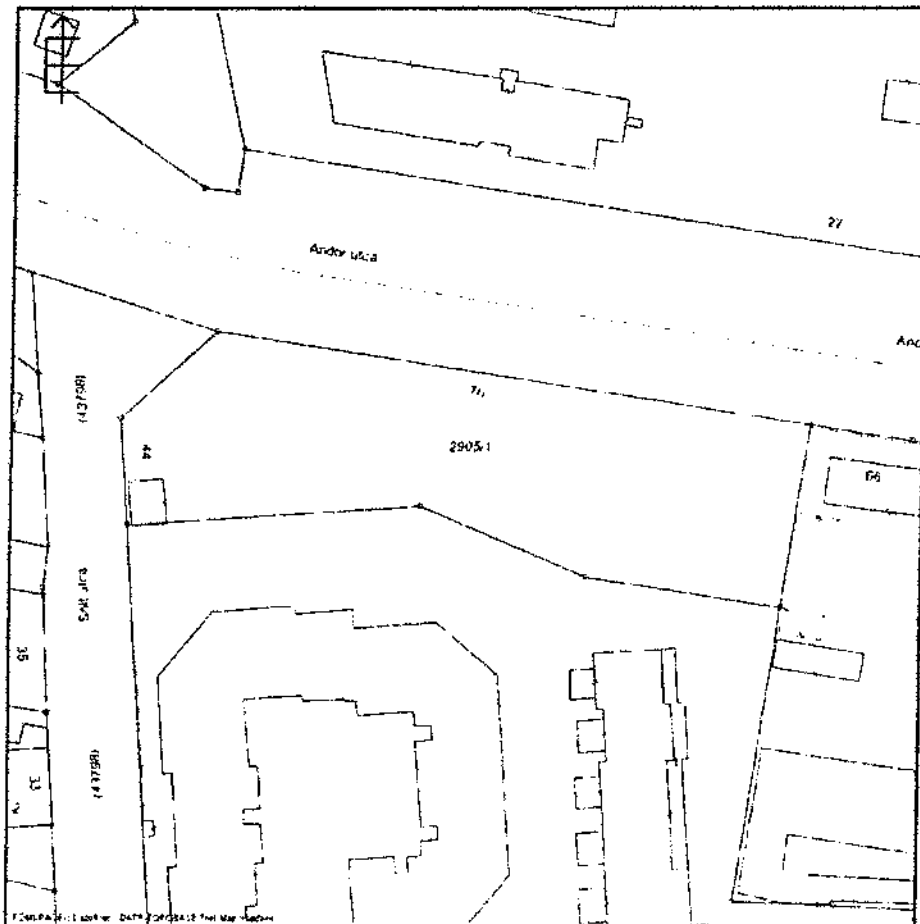
### E-hiteles térképmásolat

2016.08.24.09:35:44

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 2905/1

Megrendelés szám: 9000-11285/2016

Méretarány: 1:1000

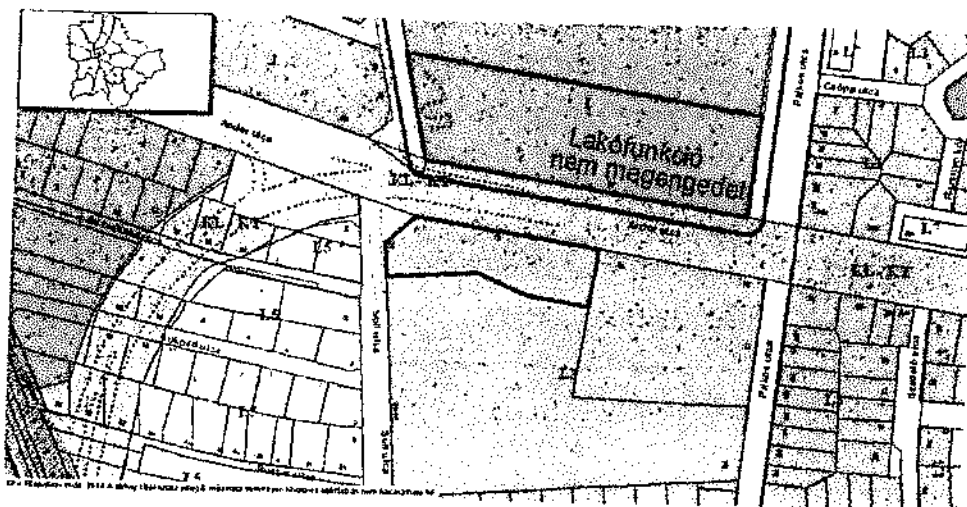


A térképmásolat a kiadást megelőző napon meggyőző az ingatlan-nyilvántartási térkép-adatbázis tartalmával

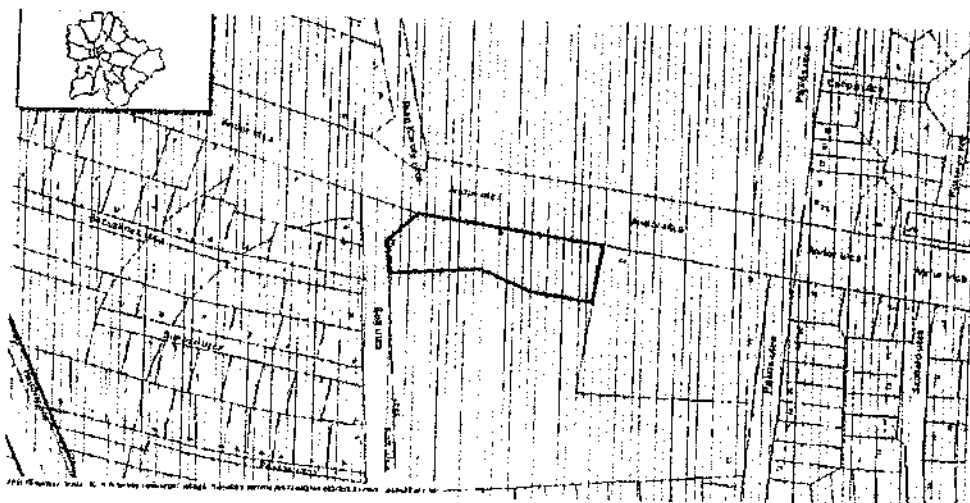


Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)

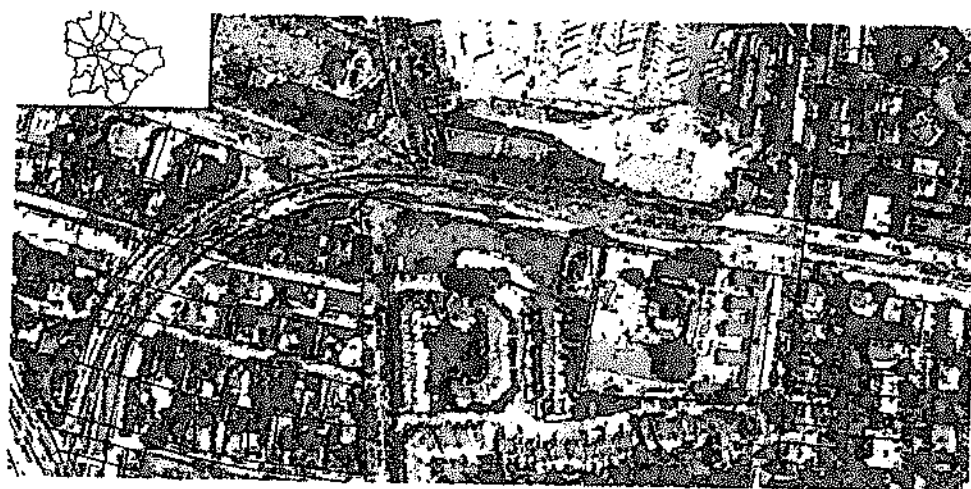
Övezeti besorolás:

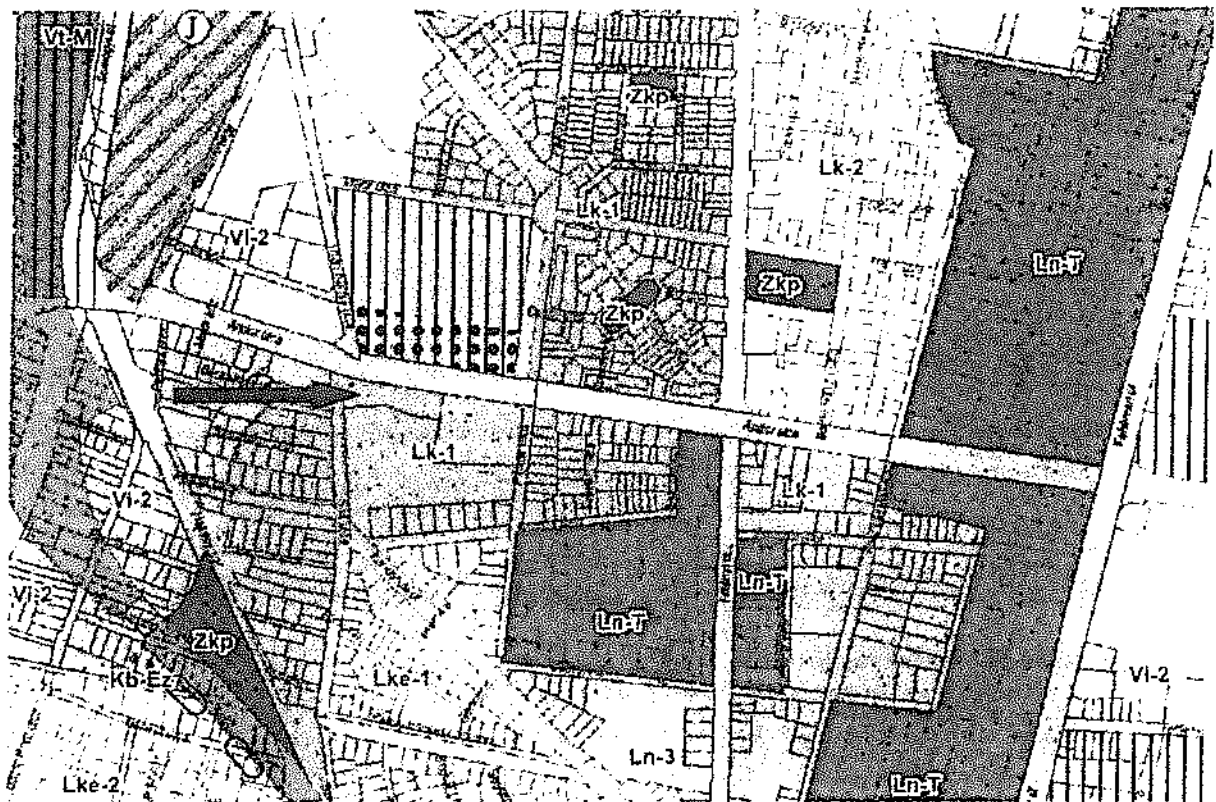


Védelmek és Korlátozások:



Légi fotó:





*Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75<sup>5</sup> közötti értékben határozza meg.*

## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	150 300 000	50%	75 150 000
Maradványelvű módszer	155 000 000	50%	77 500 000
<b>Kerekített bruttó forgalmi érték:</b>		<b>100%</b>	<b>152 700 000</b>

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XI. Andor u. 76.	XI. Solt utca	XI. Solt utca	XI. Budaörsi út
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Ajánlati ár (Ft)		99 000 000	72 000 000	180 000 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		89 100 000	64 800 000	162 000 000
Telek terület(m <sup>2</sup> )	4016	2195	1500	2 308
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		40 592	43 200	70 191
Ajánlat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
azonosító		22110453	22110417	21975107
Elhelyezkedés	közepes	hasonló	hasonló	kedvezőbb
		0%	0%	-10%
Közekedés	közepes	hasonló	hasonló	kedvezőbb
		0%	0%	-10%
Telek méret (m <sup>2</sup> )	4016	kisebb	kisebb	kisebb
		-10%	-10%	-10%
Telek forma	hosszú, keskeny	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
		0%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	telken és közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	L3-XI, 20 %, sz.m.: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	L5-XI, 20 %, sz.m.: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sorház, max. 7 db (3 szintes)	L5-XI, 20 %, sz.m.: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2 db ház, max. 4 db lakás	L3-XI, 20 %, sz.m.: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		10%	10%	0%
Közművek	víz, villany (gáz, csatl. utcában)	víz, vill., gáz (csatl. utcában)	víz, vill., gáz (csatl. utcában)	összközműves
		-2%	-2%	-4%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van
		0%	0%	2%
Egyéb	zaj, por (forgalmas út)	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-5%	-5%	0%
Egyéb	transzformátor épület, vezetékjogok	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-5%	-5%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-12%	-17%	-42%
Korrigált fajlagos nm ár	37 429	35 721	35 856	40 711
Korrigált ár (Ft)	150 314 864	fajlagos nm ár x telek terület		
<b>A telek bruttó értéke kerekítve (Ft)</b>				<b>150 300 000</b>

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA MARADVÁNYELVŰ MÓDSZERREL

Telek mérete: 4016 m<sup>2</sup>

Sz.m.: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Zöldfelület min.: 4016 m<sup>2</sup> \* 0,65= 2610 m<sup>2</sup> előírt

4016 m<sup>2</sup> – (br. 803 m<sup>2</sup> épülettel beépíthető + 300 m<sup>2</sup> járda, rámpa stb.) = 2913 m<sup>2</sup> zöld terület

Max. beépíthetőség: 4016 m<sup>2</sup> \* 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= max. 3012 m<sup>2</sup> – 76 m<sup>2</sup> = max. 2936 m<sup>2</sup>

Pinceszint: 4016 m<sup>2</sup> \* 0,3= br. 1204 m<sup>2</sup> / nettó 963 m<sup>2</sup> – 13 m<sup>2</sup>= 950 m<sup>2</sup>: 25 m<sup>2</sup>= 38 gk. beállóhely

*Az elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása*

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás, és utóbbi önálló rendelkezési egysége után,

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendelkezési egység árusítótérének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

1 szint = 3 m

12,5 m : 3 m = 4 szint

Fsz.: 4016 m<sup>2</sup> \* 0,2= br. 803 m<sup>2</sup>, ebből br. 76 m<sup>2</sup> transzformátorházzal beépített. Marad: bruttó 727 m<sup>2</sup>/ nettó 582 m<sup>2</sup>. Ebből bruttó 200 m<sup>2</sup> / nettó 160 m<sup>2</sup> üzlet (10 gk. + 3 gk.=13 gk.) és

br. 527 m<sup>2</sup> / nettó 421 m<sup>2</sup> – 21 m<sup>2</sup> lépcsőház + lift + előtér= nettó 400 m<sup>2</sup> (6 db 60 m<sup>2</sup>= 360 m<sup>2</sup> + 1 db 40 m<sup>2</sup>, összesen 7 db lakás (7 gk.)

1.em.: br. 727 m<sup>2</sup>/ nettó 582 m<sup>2</sup> - 21 m<sup>2</sup> lépcsőház + lift= nettó 561 m<sup>2</sup> : 56 m<sup>2</sup>= 10 db lakás (10 gk.)

2. em. + Ttér: br. 727 m<sup>2</sup>/ nettó 582 m<sup>2</sup> + 545 m<sup>2</sup>= nettó 1127 m<sup>2</sup> - 47 m<sup>2</sup> lépcsőház + lift= nettó 1080 m<sup>2</sup> : 135 m<sup>2</sup>= 8 db kétszintes lakás (8 gk.)

Összes nettó beépíthető terület: pinceszint 963 m<sup>2</sup> + 2291 m<sup>2</sup> = 3254 m<sup>2</sup>

Összes beépíthető terület: br. 1204 m<sup>2</sup> pinceszint + br. 2726 m<sup>2</sup> fsz. + 1. em. + 2. em. + Ttér= 3930 m<sup>2</sup>

**1 db 160 m<sup>2</sup>-es üzlet**

**38 gk. beálló**

**25 db lakás**

## Lakás összehasonlító adatok (új építésű, vagy újszerű lakások)

Összehasonlító ingatlanok			
Cím	Kínálati ár (Ft)	Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	bruttó fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Budapest, XI. kerület			
1. Kelenföld	26 500 000	47	563 800
2. Kelenföld	39 000 000	71	549 300
3. Kelenföld	33 900 000	62	546 800
Átlag:		60	553 300
Korrigált átlag -20 % korrekció zaj, por és telken lévő transzformátorház miatt			442 600

## Megjegyzés:

- A fajlagos átlagár számításánál gyakorlati tapasztalatok alapján csak minimális, 3 % engedményt alkalmaztunk a kínálati árak miatt, egyrészt mert az új lakások értékesítése esetén nem szokás ennél többet engedni az árból, másrészt a CSOK bevezetése óta megnőtt a kereslet a 60 m<sup>2</sup> feletti társasházi új lakások iránt.
- Az összehasonlító ingatlanok mérete hasonló, mint az értékelt ingatlanra tervezett lakásoké, ezért jelen esetben nem volt szükséges páros összehasonlítás alkalmazása.

## Üzlet összehasonlító adatok

Összehasonlító ingatlanok				
Cím	Kínálati ár (Ft)	Üzlet alapterülete (m <sup>2</sup> )	nettó fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	bruttó fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Budapest, XI. kerület				
1. Bocskai út	42 000 000	188	223 400	
2. Nádorliget lakópark	50 000 000	194	257 700	
3. Csurgói út	24 000 000	82	292 700	
Átlag:		155	257 900	
Korrigált átlag - 10 % kínálati ár korrekcióval			232 100	294 800

## Megjegyzés:

- Az összehasonlító ingatlanok átlagos mérete hasonló, mint az értékelt ingatlanra tervezett üzleté, ezért jelen esetben nem volt szükséges páros összehasonlítás alkalmazása.

Telek mérete (m <sup>2</sup> )		4016
Max. beépíthetőség	4016 m <sup>2</sup> * 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 3012 m <sup>2</sup> - 76 m <sup>2</sup>	2936
Tervezett lakások száma (db)		25
Összes beépíthető bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	pinceszint: 1204 m <sup>2</sup> fsz. + 1-2. em. + Ttér: 2726 m <sup>2</sup>	3930
Összes beépíthető nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	pinceszint: 963 m <sup>2</sup> fsz., em.: 2291 m <sup>2</sup>	3254
Pinceszinti teremgarázs nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	38 db gk. beálló	950
Pinceszinti lépcsőház nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )		13
Földszinti üzlet nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 db * 160 m <sup>2</sup>	160
Földszinti lépcsőház, lift, előtér nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )		21
Földszinti lakások nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	6 db * 60 m <sup>2</sup> + 1 db * 40 m <sup>2</sup>	400
1. Emeleti lépcsőház, lift nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )		21
1. Emeleti lakások nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	10 db * 56 m <sup>2</sup>	560
2. Emeleti lépcsőház, lift nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )		47
2. Emelet + Ttér lakások nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	8 db * 135 m <sup>2</sup> kétszintes lakások	1080
Lakások nettó alapterülete összesen (m <sup>2</sup> )	25 db	2041
Lakások becsült korr. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		442 600
Üzlet becsült korr. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		232 100
1 gk. férőhely teremgarázsban		2 250 000
Becsült bevétel 38 db gk. beállóhely	38 db * 2 250 000 Ft/db	85 500 000
Becsült bevétel 1 db üzlet	1 db * 160 m <sup>2</sup> * 294 800 Ft/m <sup>2</sup>	47 168 000
Becsült bevétel 25 db lakás	2041 m <sup>2</sup> * 442 600 Ft/m <sup>2</sup>	903 346 600
<b>Becsült összes bevétel (Ft)</b>		<b>1 036 014 600</b>
Földszint + 2 emelet + tetőtér	2291 m <sup>2</sup> * 243 800 Ft/m <sup>2</sup>	558 545 800
Pinceszint becsült kivitelezési költség (Ft)	963 m <sup>2</sup> * 121 900 Ft/m <sup>2</sup>	117 389 700
Becsült kivitelezési kts.		675 935 500
<b>Járulékos költségek:</b>		
tervezés, műszaki vezetés (kivitelezési kts.-re)	6,00%	40 556 130
értékesítési kts. (bevételre)	3,00%	31 080 438
marketing, ügyvédi kts. (bevételre)	1,50%	15 540 219

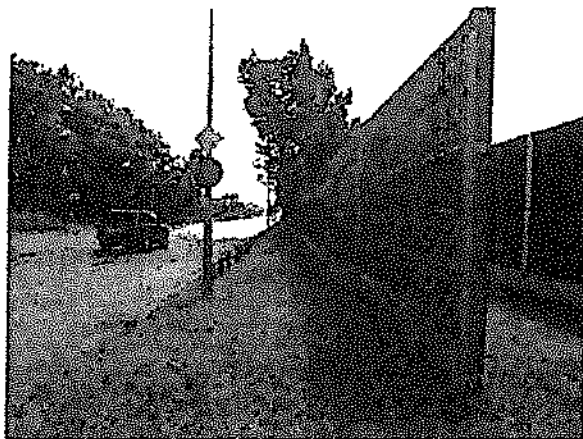
finanszírozási kts. (kivitelezési kts. 70%-ára)	8,00%	37 852 388
Becsült járulékos költségek		125 029 175
Becsült beruházási költség összesen:		800 964 675
Beruházói haszon beruházási kts.-re számolva	10%	80 096 468
<b>Becsült összes kiadás</b>		<b>881 061 143</b>
<b>MARADVÁNYÉRTÉK, kerekítve</b>		<b>155 000 000</b>

A fenti adatok segítségével számoltuk ki a modellezett építkezés kiadásait. Az építési költségeket az ÉKS 2016 kiadvány szerint kalkuláltuk, az építkezés volumenére tekintettel egyedi mérlegelés alapján. Befektetési kiadásként figyelembe vettük a finanszírozás, marketing, értékesítési, jogi költségeket is.

A bevétel kalkulációjánál az értékesítést modelleztük, itt felhasználtuk a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt. A bevételek és a kiadások különbözeteként kapott érték az un. maradványérték, mely a telek értékével egyenlő.



Képek



Utcakép - Andor utca



Az értékelt telek a Solt utca felől, transzformátorház



Andor utca, zajvédő fal, gyalogút



Andor utca - Solt utca sarok



Andor utca, zajvédő fal



Kijárat az Andor utca felé



Autóbejárati kapu az Andor utca felől



Autóbejárati kapu a Solt utca felől



Az értékelt telek



A telken lévő transzformátorház



Szomszédos társasház bejárata



## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

**Budapest XI. ker. Andor utca 76. szám alatti, 2905/1 hrsz.-ú,**

a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és transzformátorállomás ingatlan vonatkozásában Seőtér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. 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 érték a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális piaci forgalmi értéket tartalmazza 2016. szeptemberi árszinten;

Az ingatlan **bruttó forgalmi értéke**, kerekítve:

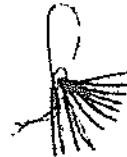
**152 700 000 Ft**

azaz: **Százötvenkétmillió-hétszázezer forint**  
(**Fajlagos érték: 38 000 Ft/m<sup>2</sup>**)

összegben.

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik (kivéve: a figyelembe vett vezetékjogokra és a közérdekű használati jog 76 m<sup>2</sup> területű transzformátorállomásra). 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!*

Budapest, 2016. szeptember 23.



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

