



Előterjesztés

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. július 15-ei ülésére**

**Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, Győző u. 11. szám alatti ingatlanra vonatkozó
vételi ajánlat megtételéről**

A képviselő-testületi ülés formája: **nyilvános ülésen tárgyalandó**

Elfogadásához szükséges többség: **egyszerű többség**

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: **Gazdasági és Jogi Bizottság
Tulajdonosi Bizottság**

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlan a Budavári I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő Budapest I. kerület 7580 helyrajzi számú és 7578 helyrajzi számú ingatlanok közvetlen szomszédságában található, melyre tekintettel tulajdonjogának megszerzése jelentős mértékben hozzájárulna az Önkormányzat településfejlesztési céljainak megvalósításához.

A három ingatlan a közbeékelődő állami tulajdon miatt nem kezelhető egységesen, megvétele révén azonban az Önkormányzatnak lehetősége nyílna a három ingatlan együttes hasznosítására, fejlesztésére, melyre tekintettel az ingatlan tulajdonjogának megszerzése továbbra is az Önkormányzat érdekében áll.

A fentiekre tekintettel a Képviselő-testület 127/2020.(X.1.) önkormányzati határozatával kinyilvánította az ingatlant érintő előzetes vételi szándékát, és felkérte a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV Zrt.) ingatlant érintő eladási szándékára vonatkozó nyilatkozatának beszerzése, valamint az eladási szándék fennállása esetén az Ingatlanra vonatkozó értékbecslés elvégzését érdekében, továbbá az értékbecslés kézhezvételét követően tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek az Ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtételével kapcsolatban.

Az MNV Zrt. a Polgármester megkeresésére nyilatkozott, hogy az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 35. § (2) bekezdés h) pontja lehetőséget biztosít az állami vagyonelem versenyeztetés nélküli értékesítésére, amennyiben azt helyi önkormányzat vásárolja meg.

Jelezte továbbá, hogy az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 48. § (1) bekezdésére tekintettel, mely szerint versenyeztetés nélküli értékesítés esetén az állami vagyonba tartozó vagyontárgy legalább a becsült forgalmi értéken idegeníthető el, aktualizáltatták az ingatlanról készült értékbecslést, melynek tanúsága szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke nettó 226 000 000 Ft azaz nettó kettőszázhuszonhatmillió forint, majd 2021. január 26. napján megküldte az Önkormányzat részére az ingatlanra vonatkozó aktualizált, CITY-FORM 2000 Kft. által készített értékbecslést, mely 2021. április 6. napjáig volt érvényes.

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az ingatlan területe 532 négyzetméter, belterületi fekvésű, minősítése kivett beépítetlen terület, 1/1 arányban a Magyar Állam tulajdonát képezi. Az Ingatlanra a tulajdoni lap II. rész 5. pont alatt a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői joga, a tulajdoni lap III. rész 2., 3., 4. pontjai alatt az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga került bejegyzésre.

A fentiekre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott hatáskörben hozott 51/2021. (III. 22.) polgármesteri határozattal a Budavári Önkormányzat úgy határozott, hogy a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői jogának törlése esetén az ingatlan tulajdonjogának per-teher-és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából 226 000 000 Ft (kettőszázhuszonhat millió forint) + ÁFA vételáron vételi ajánlatot tesz a Budapest I. kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlan vonatkozásában az MNV Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége az ingatlanról készült értékbecslés érvényességi idején belül, azaz 2021. április 6. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti.

A határozat meghozatalát követően haladéktalanul **intézkedtem a vételi ajánlat megtétele iránt, az MNV Zrt. vételi ajánlat elfogadására vonatkozó jognyilatkozata azonban az értékbecslés érvényességi idején belül nem érkezett be.** Erre tekintettel jeleztem az MNV Zrt. felé, hogy az Önkormányzat elvi vételi szándéka az ingatlant érintően továbbra is fennáll, és kértem, hogy amennyiben az ingatlant továbbra is értékesíteni kívánják, az értékbecslést aktualizálni szíveskedjenek.

Az MNV Zrt. 2021. május 13. napján érkezett válaszában tájékoztatott, hogy **eladási szándékuk továbbra is fennáll, továbbá, hogy az ingatlan aktualizált forgalmi értéke nettó 231 000 000 Ft (nettó kettőszázharmincegy millió forint).**

A City Form 2000 Kft. megküldte az Önkormányzat részére az értékbecslés aktualizálásáról rendelkező nyilatkozatot, melyben kitértek arra, hogy az ingatlan forgalmi értékének növekedését a piaci viszonyok indokolták, valamint nyilatkozott, hogy az értékbecslés nyilvánosságra hozatalához hozzájárulását adja.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelete 20. § (3) bekezdése alapján a rendelet szerint üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 50 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében, továbbá az önkormányzati vagyon vagyonkezelésbe adásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt. 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal közhiteles nyilvántartásának tanúsága szerint az MNV Zrt. az egyes beépítetlen ingatlan, ingatlanrész értékesítése tevékenységére az adómentesség helyett az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) a) pontja alapján az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta.

Mivel az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a hivatkozott településfejlesztési okra tekintettel továbbra is az Önkormányzat érdekében áll, javasolom, hogy az Önkormányzat hozzon döntést az újabb vételi ajánlat megtétele tárgyában az értékbecslésben feltüntetett vételáron az ingatlan tulajdonjogának per-teher-és igénymentes megszerzése céljából a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői joga törlésének feltételével azzal, hogy az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 2021. október 16. napjáig áll fenn, mely időpontként az MNV Zrt. az értékbecslés érvényességi idejét megjelölte.

Az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezet Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendeletében foglalt előirányzatok alapján biztosított.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2021. (...) önkormányzati határozata

Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, Győző u. 11. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtételéről

- I. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői jogának törlése esetén az ingatlan tulajdonjogának per-teher-és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából 231 000 000 Ft (kettőszázharmincegy millió forint) + ÁFA vételáron vételi ajánlatot tesz a Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest, Győző utca 11. szám alatti ingatlan vonatkozásában az MNV Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége 2021. október 16. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti.
- II. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a vételi ajánlat megtételéhez, valamint annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés aláírására.
- III. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezetet Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendeletében foglalt előirányzatai terhére biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Jegyzői Referatúra, Műszaki Iroda

Budapest, 2021.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

1. melléklet: értékbecslés, tulajdoni lap, kivonatok

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.
Helyrajzszáma	7579
Természetben cím	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.
Az értékelés dátuma:	2020.01.03



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1.	INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....	3
2.	Előzmény	6
3.	Szakértői szemle.....	6
4.	Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	6
5.	Ingatlan nyilvántartási adatok	10
6.	Az ingatlan általános jellemzői	11
6.1.	A telek jellemzése.....	12
7.	Hasznosítás.....	15
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	15
7.2.	Gazdasági áttekintés (Otthon Centrum)	15
8.	Az értékelés módszere	17
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	17
8.1.1.	<i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i>	19
8.1.2.	<i>Projekt alapú maradványértékelés</i>	20
	Összehasonlító adatok:	22
9.	Az ingatlan értékelésének összesítése:.....	24
10.	Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes	25
11.	Mellékletek.....	26

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Ingatlan címe:	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.
Természetben:	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.
Hrsz:	7579

Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület
------------------	----------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készülsége:	100%

Telek területe:	532 m ²
Felépítmény redukált területe	0 m ²

Értékelés határnapja:	2020.01.03
Értékelés érvényessége:	365 napig

Szakvéleményt készítette:	Veres Balázs
---------------------------	--------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	224 000 000 ,- Ft
Hozam alapú / Maradványértékelés szerinti érték	
Ellenőrző módszer	223 000 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	,- Ft
Összesített érték:	224 000 000 ,- Ft

azaz Kettőszázhuszonnégymillió forint +ÁFA

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2020.01.03

Készítette:



Ellenőrizte:

Veres Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Településnév	Budapest	
Kerület	I.	
Fekvés	belterület	
Cím	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.	
Helyrajzi szám	7579	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	532 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	1	
Földrészleten található épületek és építmények száma	0	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	Kivett beépítetlen terület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	532	m2
Mennyiség és mértékegység	532	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén bruttó érték)	224 000 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	-	
Maradványérték		Ft

Vizsgálatunk kiterjedt a földterületet, az építményeket és az épületeket magába foglaló ingatlanra, ugyanakkor vizsgálataink nem terjedtek ki gépekre, berendezésekre, készletekre, anyagokra, immateriális javakra, vállalati jelentésekre és forgóeszközökre, továbbá tűzszerészeti vizsgálatra, illetve a régészeti lelőhelyből adódó kutatásokra.

Jelen értékelésben meghatározott érték nem tartalmazza a tűzszerészeti vizsgálat és az abban esetlegesen fellépő további költségeket, illetve a régészeti feltárás költségeit.

Tűzszerészeti vizsgálatról, illetve régészeti feltáráról dokumentum/szakvélemény nem áll rendelkezésünkre, ezen dokumentumok esetleges pótlása után jelen értékbecslés felülvizsgálata szükséges.

A vizsgált ingatlan a Déli pályaudvarhoz közel, arra nézően helyezkedik el. Értékét befolyásolhatja, hogy a Déli pályaudvar területén történik-e bármi nemű funkcióváltás.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 360 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható.

VezetékJogok pontos tartalmáról, illetve a vezetékJoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok feltehetőleg nem akadályozzák jelentősen.

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

2. Előzmény

A **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízta a **City-Form 2000 Kft-t** (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1012 Budapest I. ker. Győző utca 11. (Hrsz. 7579) alatti ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén a megbízó képviselője nem vett részt.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.01.03.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszerével ellenőriztük le.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások **következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.**

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítő mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján 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,
 - * 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 értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- * minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- * a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- * a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- * a rendelkezésre álló földállomány véges,
- * a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslött értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslött érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becslött értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslött értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

7579	belterület
Helyrajzi szám:	7579

I. rész

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe: (nm)	532

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam.
Kezelő neve:	Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek
Címe:	1027 Budapest, II. ker. Fő utca 70-78.

III. rész

Bejegyzés:	Vezetékjog (25 m2 nagyságú területére)
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Címe:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Bejegyzés:	Vezetékjog (6 m2 nagyságú területére)
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Címe:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.


Bejegyzés:	Vezetékjog (11 m2 nagyságú területére)
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Címe:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt E-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható. **A térképmásolaton még szerepelnek azok a felépítmények, melyek a valóságban már elbontásra kerültek.**

Vezetékjogok pontos tartalmáról illetve, a vezetékjoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok feltehetőleg nem akadályozzák jelentősen.

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Budapest I. kerület, Várnegyed	
Település leírása:	Népesség: 24 933 fő (2015. jan. 1.)	Terület: 3,41 km ²
		
	<p>Budapest I. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja.</p> <p>A Várnegyed Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed.</p>	
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, I. kerület, Várnegyedben, Az Alagút utca folytatásában levő Mészáros utca nyugati folytatása a Győző utca. A Google térképe szerint a vizsgált ingatlan ténylegesen a Kuny Domonkos utcában található.	
Környezete:	Az ingatlan a Déli pályaudvarra néző homlokzattal rendelkező lakóövezet.	
Megközelíthetősége:	Az ingatlant aszfaltos úton a Kuny Domonkos utcáról, vagy a Győző utcáról lehet megközelíteni	
Tömegközlekedési eszközök:	Tömegközlekedés BKK 105-ös számú autóbuszsal, mely a Gyöngyösi u és a az Apor Vilmos tér között közlekedik. Tőle nagyjából 150 m-re más tömegközlekedés is megtalálható.	
Utca burkolata:	Aszfaltozott	
Infrastruktúra:	Az egészségügyi (háziorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek könnyen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Nyugodt utcában saroktelek. Jelenleg a Déli Pályaudvar közelsége értékcsökkentő tényező.	

6.1. A telek jellemzése

A telek területe 532 m², a telek sík, viszont dombon található. Körbekerített, alakja szabálytalan. Feltehetően összközműves telek, környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.

Domborzat, lejtés, tájolás:	É-D-i, sík, Saroktelek (hegyesszögű)
Telek alakja:	Szabályos
Épület elhelyezkedése a telken:	nincs
Jelenlegi beépítettsége: %	0
Kerítettség:	Drótfonatos kerítéssel és szomszédos ingatannal határolt
Növényzet, ha van:	Füvesített, gazos
Jelenlegi hasznosítás:	telek
Parkolás:	ház előtt fizetős parkoló zónában
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Közvetlen rálátás a Déli pályaudvarra.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



Közművek:

Víz	Feltehetőleg van.
Villany	Feltehetőleg van.
Gáz	Feltehetőleg van.
Csatorna	Feltehetőleg van.

Övezeti besorolás
L1-V1-Z

LAKÓTERÜLET
NAGYVÁROSIS LAKÓTERÜLET
L1 JELŰ ÖVEZETEK
45.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 4. számú táblázat tartalmazza.

4. számú táblázat

Övezet jel	Beépítettség (%)			Szintterületi határérték ⁽¹⁾ (m ² /m ²)		Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb magasság (m)	
	terepszint		Engedmény	határérték	Engedmény		építmény-magasság	homlokzat-magasság
	alatt	felett						
L1-V1-Z	100	75	5	3,5	+0,3	15	kialakult	kialakult
L1-V2-Z	100	60	5	2,25	+0,25	20	kialakult	kialakult
L1-V3-SZ	65	35	5	1	+0,15	35	meghat. ⁽²⁾	9,5
L1-KP-1	80	2	-	-	-	75	3,5	3,5

RSZT esetén szintterületsűrűség közterület felőli homlokzatmagasság által meghatározott

- (2) Az övezetek területén a hatályos építési szabályok és a KÉSZ keretei között az L1-KP-1 övezet kivételével az alábbi építmények helyezhetők el:
- lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltató épület,
 - közintézmény épület,
 - irodaház,
 - legfeljebb 2.500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
 - sportépítmény,
 - ahol azt a KÉSZ előírásai lehetővé teszik, parkolóház, illetve
 - terepszint alatti parkolóépítmény.
- (3) A pince,-földszint és első emeleti szinteken elhelyezhető kereskedelmi funkciót bruttó össz-szintterülete a telkenkénti 1500 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) Az övezetek területén ipari épületet, önálló raktárépületet, nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

94. TÖMB (Márvány u. - Győző u. - Kuny D. u. - Kosciuszko T. u.)

- Azoknál a telkeknél, amelyeket a szabályozási terv szerinti közútkezelési érintés miatt, az új beépítés feltétele az útterületek szabályozásának végrehajtása mellett, a közterület kialakítása és azon legalább a gyalogosforgalom céljára alkalmas burkolat megépítése. További feltétel, az újonnan beépíthető telkek közterületről történő megfelelő megközelíthetőségének biztosítása.
- A telkek megengedett összevonása esetén az új épületek homlokzati és tömegetagolásával az eredeti telekosztásra utalni kell.
- Győző u. 9. (7578 hrsz)
Győző u. 11. (7579 hrsz)
Márvány u. 7. (7577 hrsz) telkek, illetve

e telkekből kialakuló telkek beépítése során az új épület legnagyobb magassága (HM, GM) nem lépheti túl a Márvány u. 7.sz. (7577 hrsz.) alatti telken meglévő épület megfelelő magassági értékeit. E telkek beépítése az engedélyes értékkel növelhető.

- d) Márvány u. 5. (7576 hrsz.)
a telek beépítése során az új épület legnagyobb magassága (HM, GM) nem lépheti túl a Márvány u. 7.sz. (7577 hrsz.) alatti telken meglévő épület megfelelő magassági értékeit.
- e) Márvány u. 1.c. (7583/3 hrsz.)
Az épület felújítása vagy a szabályzatban megengedett telekegyesítés, bővítés esetén a szabályozási terven jelölt melléképületet el kell bontani.
- f) a tömbben megengedett beépítés utcai traktusának mélysége – ahol ez az építési hely határával a szabályozási terven nincs jelölve – 15 méternél, illetve a meglévő megmaradó beépítés vonalánál nagyobb nem lehet.²
- g)³ Márvány u. 3/a. (7575/1 hrsz.)
A szabályozási tervlapon jelölt emeletráépítésekkel a meglévő épülettömeg növelhető. Amennyiben a meglévő épületet elbontják, az új beépítést 5 méteres előkerttel, az illeszkedési szabályok betartásával lehet megvalósítani.



7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg üres építési telek

7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erösségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erösségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
I Kerületi elhelyezkedés	Déli pályaudvar közelsége
csendes utca	parkolási nehézségek
	telek alakja
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Déli pályaudvar rekultiválása	

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

7.2. Gazdasági áttekintés (Otthon Centrum)

Akár már ezer forintért is lehet egy négyzetméternyi építési telket vásárolni a kisebb településeken, míg ugyanekkora területért Budapest belvárosában egy társasház-fejlesztésre alkalmas telek esetében már 360-380 ezer forintot kérnek négyzetméterenként.

A telekpiaci forgalom jellemzően ott élénk, ahol a lakásépítési kedv is nagy. Az utóbbi öt évben országos szinten, Budapesten adták ki az építési engedélyek harmadát, míg a megyei jogú városokban közel negyedét.

A telkek méretében nagy különbségek tapasztalhatók. A legkisebbek 500 m²-nél kezdődnek, ennél azonban kedveltebbek a nagyobb területűek (700-800 m²), ahogy népszerűek az átlagos családi házra optimalizált telkek is (1000-1300 m²).

A legdrágább ingatlanok Budapesten keltek el

Az Otthon Centrum által az év első kilenc hónapja alatt értékesített telkek közül a legolcsóbb fajlagos áron a kisebb településeken található, külterületi, zártkerti, 1000-1500 m²-nél nagyobb parcellákhoz lehetett hozzájutni. Ezek ára nem érte el az 1000,- Ft/m²-t. Ilyen ingatlanok szinte az ország minden régiójában találhatóak, de előfordulásuk leginkább Zala, Heves vagy Borsod-Abaúj Zemplén megyében a leggyakoribb. Ugyanakkor kis szerencsével vagy kivárással akár a főváros vonzáskörzetében is akad ilyen lehetőség, Csemón vagy Tatán is előfordult hasonló árfekvésű tranzakció az Otthon Centrum gyakorlatában.

„A lakásépítésre alkalmas területek árát több tényező befolyásolja: a telek méretén túl a beépíthetőség mértéke is fontos tényező, nem mindegy, hogy egy vagy több családi ház, esetleg többlakásos épület építhető-e a telekre” – mutatta be a telek árát meghatározó tényezők egyikét Soóki-Tóth Gábor, az Otthon Centrum vezető elemzője.

Ugyancsak döntő az árban a telek elhelyezkedése és közműekkel való ellátottsága. Az **elhelyezkedés miatti árkülönbség a lakásárak esetében tapasztalható trendnek megfelelő.**

„A városközponttól távolabb eső területek általában olcsóbbak, de ezt az egyes városrészek presztízse is nagyban befolyásolja. A regionális különbségek jól érzékelhetőek, nagyobb a kereslet a városok és városkörnyéki települések beépíthető telkeire, illetve a Balaton-parti településeken kínáltakra, mint a városoktól távolabb fekvő, kisebb helyeken árult telkekre” – emelte ki a vezető elemző.

A legdrágább ingatlanok Budapesten keltek el

Itt a helyszűke miatt a társasház-fejlesztésre alkalmas telkek árai a legmagasabbak. A belvárosban 360-380 ezer forintot is kifizetnek egy négyzetméternyi telekért, amiért a pesti külső kerületekben akár egy négyzetméternyi lakást is lehet venni. A belvároshoz közel lévő kerületekben ennél valamivel olcsóbb egy négyzetméternyi telek átlagára (260 ezer Ft), míg Buda felé haladva tovább mérséklődnek az árak (130- 170 ezer Ft/m²). A külső kerületekben tovább csökken egy négyzetméter ára (20 és 60 ezer Ft/m²).

A családi házak építésére alkalmas külső kerületi telkek 10 ezer forintos négyzetméterártól indulnak, Budafokon már magasabb az átlagár (40 ezer Ft/m²), ami a budai oldalon tovább nő (50-80 ezer Ft/m²). Jellemző mutató, hogy a magasabb fajlagos ár a kisebb telekmérettel társul. Ahogy távolabb megyünk a városhatártól, egyre kedvezőbb a fajlagos telekár: Budaörsön, Nagykovácsiban és Ürömön 40-60 ezer forintos négyzetméterár volt a jellemző, míg a Solymáron ennek nagyjából a fele (25 ezer Ft/m²) az átlagár.

Az ország keleti felében Miskolcon már 5-7 ezer forintos négyzetméteráron is volt telek adás-vétel, Nyíregyháza külső kertvárosrészeiben (Borbánya, Oros) 9-10 ezerért lehetett egy négyzetmétert vásárolni. Debrecenben lakótelkeket átlagosan 16-18 ezer forintos négyzetméteráron értékesítettek, de a belvárosi fejlesztési telkek négyzetmétere elérte 50 ezer forintos határt.

Itt a helyszűke miatt a társasház-fejlesztésre alkalmas telkek árai a legmagasabbak. A belvárosban 360-380 ezer forintot is kifizetnek egy négyzetméternyi telekért, amiért a pesti külső kerületekben akár egy négyzetméternyi lakást is lehet venni. A belvároshoz közel lévő kerületekben ennél valamivel olcsóbb egy négyzetméternyi telek átlagára (260 ezer Ft), míg Buda felé haladva tovább mérséklődnek az árak (130- 170 ezer Ft/m²). A külső kerületekben tovább csökken egy négyzetméter ára (20 és 60 ezer Ft/m²).

A családi házak építésére alkalmas külső kerületi telkek 10 ezer forintos négyzetméterártól indulnak, Budafokon már magasabb az átlagár (40 ezer Ft/m²), ami a budai oldalon tovább nő (50-80 ezer Ft/m²). Jellemző mutató, hogy a magasabb fajlagos ár a kisebb telekmérettel társul. Ahogy távolabb megyünk a városhatártól, egyre kedvezőbb a fajlagos telekár: Budaörsön, Nagykovácsiban és Ürömön 40-60 ezer forintos négyzetméterár volt a jellemző, míg a Solymáron ennek nagyjából a fele (25 ezer Ft/m²) az átlagár.

Az ország keleti felében Miskolcon már 5-7 ezer forintos négyzetméteráron is volt telek adás-vétel, Nyíregyháza külső kertvárosrészeiben (Borbánya, Oros) 9-10 ezerért lehetett egy négyzetmétert vásárolni. Debrecenben lakótelkeket átlagosan 16-18 ezer forintos négyzetméteráron értékesítettek, de a belvárosi fejlesztési telkek négyzetmétere elérte 50 ezer forintos határt.

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei.

Továbbiakban vizsgálnunk kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon** alapuló értékelés alkalmazása a **legcélszerűbb**, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőket figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a hozadék alapú módszer alapján is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. 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.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. **Értékmódosító tényezőként** csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetén 0,85-as szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 15%-kal is csökkenhetnek a végleges adásvételkor.

Értékelés

A makrokörnyezetet vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.

A mikrokörnyezetet vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.

A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.

A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.

A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdaltsággal rendelkező, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.

A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállításokat.

A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.

A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.

A tervek, engedélyek vizsgálata: A beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10-15%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély. A vizsgált ingatlan esetében tervek és hatályos engedélyek nem állnak rendelkezésre, továbbá az értéket a tervek, engedélyek nélkül állapítjuk meg (hisz a tervezés költségei szerepelnek a projekt költségek között), így azokkal az ingatlanokkal szemben értékcsökkentést alkalmazunk, amelyek esetében rendelkezésre állnak tervek, engedélyek, és ezek az árban foglaltatnak.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló beépítési lehetőséggel bíró ingatlanokat vesszük figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól.

A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

ÉPÍTÉSI TELEK	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
CÍM	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.	Budapest II. kerület Szépvölgyi út	Budapest II. kerület (Víziváros)	Budapest I. kerület Váralja
ALAPADATOK				
Telek terület (m ²)	532	899	743	664
Szintterületi mutató/beépíthetőség	3,5	2,0	1,6	3,5
Számított bruttó beépíthető alapterület	1 862	1 798	1 189	2 324
Figyelembe vett bruttó alapterület	1 862	1 798	1 189	2 324
Ár (Ft)		265 000 000	156 692 913	265 000 000
Adatforrás		ingatlan.com/29688623	ingatlan.com/23320620	ingatlan.com/26204893
Kínálat / Tranzakció		kínálat	kínálat	kínálat
Eladás / Ajánlat időpontja		2020. január	2020. január	2020. január
FAJLAGOS ALAPÁR				
Kínálati ár miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár - Ft/m ²		147 386	131 808	114 028
Korrigált fajlagos alapár - Ft/m ²		132 647	118 627	102 625
FŐBB JELLEMZŐK				
Közművesítettség	összközmű			
Egyéb				
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK				
Telek adottságok: mérete		0%	0%	0%
Beépítettség	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőségi paraméterek	75%	5%	5%	0%
Építési engedély	nincs	0%	0%	0%
Mikrokörnyezet, szomszédos épületek	(vasút közelsége)	-10%	-10%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
Közművesítettség	összközmű	15%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	0%	10%	10%
Alak, tájolás	előnytelen	-10%	-10%	-5%
ÖSSZ KORREKCIÓ		5%	0%	0%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR		139 280	118 627	102 625
<i>Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:</i>		139 280	118 627	102 625
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		120 177 Ft/m ²		
Bruttó beépíthető terület		1 862 m ²		
BEÉPÍTETLEN TELEK PIACI ALAPÚ ÉRTÉKE (kerekítve)		224 000 000 Ft		
<i>telekterületre vonatkoztatott fajlagos telekérték:</i>		421 053 Ft/m ²		

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.

8.1.2. Projekt alapú maradványértékelés

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. **Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége**, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értékét. **A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg**, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. *(Ha az első lépésben minden lényeges elemet - kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)*

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)

A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2019 alapján történt

Az árak, egységárak ismertetése

Az ÉKS-ben foglalt árak elsősorban a költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat átlagos műszaki tartalom és feltétel mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.

Annak elősegítése érdekében, hogy mind a projekt előkészítő szakaszában, mind a tervezés időszakában a várható költségek minél pontosabban kalkulálhatók legyenek az ÉKS-ben foglalt árak segítségével, szükségesnek tartjuk ismertetni az árak kialakításának a módszerét.

A kiadványban foglalt egységárak átlagos – vállalalkozási (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),

- piaci feltételek (erőforrás, verseny),
- kivitelezési körülmények,
- reális vállalalkozási határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

Az egységárakat kompletten, az átlagos építésnél szükséges összes költség alapján határoztuk meg.

Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák (ÉMIR-FÉMIR stb.) adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.

Speciális szakterületnél – pl. kéménytechnika, felvonó telepítés – a szakkivitelező cégek vállalalkozási árait alkalmaztuk.

A fejlesztés modellezése (társasház):

Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.

Beépítési koncepció

Telek területe (m2)	532
Beépíthető telek területe	532
Legnagyobb megengedett beépítési mérték	75%
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató	3,5
Telken elhelyezhető ép. bruttó mérete	1 862
Felszíni parkoló mérete	53
Beépített összes bruttó terület	1 875
ebből: földfelszín felett összesen	1 875
lakás és közös terület	1 757
erkély	118
Becsült nettó terület	1 594
lakás	1 179
erkély	118
Becsült közös terület	415
Becsült lakásterület	1 179
Épített lakásszám	24
Parkosított terület	80
Átlag lakásterület	50
Parkolók száma	5
Megváltott parkolók száma	20

Társasház

Szintek	Bruttó összterület terasz, függőfolyosó nélkül (m ²)	Nettó összterület elméleti terasz, függőfolyosó nélkül (m2)	Nettó összterület terasz, függőfolyosó nélkül (m2)	Lakás	Értékesít- hető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Terasz, erkély, kert	Udvar/ parkoló	Értékesíthető		
									Garázsok száma (db)	Lakások száma (db)	Nettó /bruttó
Fsz	399,00	339,15	343,90	237,41	5	101,75	23,74	5		5	60,7%
I.em	399,00	339,15	344,24	254,36	5	84,79	25,44	5		5	65,0%
II.em	399,00	339,15	344,24	254,36	5	84,79	25,44	5		5	65,0%
III.em	399,00	339,15	344,24	254,36	5	84,79	25,44	5		5	65,0%
tetőtér	279,30	237,41	240,97	178,05	4	59,35	17,81	4		4	65,0%
Összterületek	1 875,30	1 594,01	1 617,58	1 179	24	415	118	24	0	24	64,1%

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja lakások, és a hozzátartozó udvari gépkocsi tárolók kialakítása és értékesítése. A bruttó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága, amelyek számításánál az elképzelt modell adataira támaszkodtunk. A vizsgált ingatlan közelében az újjépítésű lakások aktuális négyzetméterárát táblázatba foglaltuk;

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.	Budapest I. kerület Kuny Domonkos u.	Budapest I. kerület (Naphegy)	Budapest I. kerület Márvány u.
Emeleti elhelyezkedése	1. emelet	3. emelet	1. emelet	1. emelet
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	2020	2012	2019	2018
Adat forrása:		http://ingatlan.com/ 30018842	http://ingatlan.com/ 30846040	http://ingatlan.com/ 26201888
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		43 307 087	46 377 953	39 291 339
redukált alapterület (m2)	50	54	52	41
fajlagos ár (Ft/m2)		801 983	891 884	958 325
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. január	2020. január	2020. január
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korigált fajlagos ár (Ft/m2)		761 884	847 290	910 409
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	kedvezőbb	hasonló
		1,00	0,95	1,00
alapterület	50 m2	hasonló	hasonló	kisebb
		1,00	1,00	0,95
műszaki állapot	új	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
emelet	emelet	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve	2020	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00
közművek	összközmű	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
fűtési mód	házközponti	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
erkély	van	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
felszereltség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHOSONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		799 978	804 925	864 889
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	50			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	823 081			

A négyzetméterárak meghatározásához piaci összehasonlító árelemzést végeztünk.

Az összehasonlító adatok táblázata a vizsgált ingatlanhoz közeli, újonnan épülő nagy lakásszámú társasházakban kínált lakásokat tartalmazza. A vizsgált ingatlan szűkebb környezetében lévő új építésű társasházak kínálati lakásárai átlagosan nettó 750-950 eFt/m² között változnak. Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetében 0,95-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint akár 5%-kal is csökkenhetnek a végleges adásvételkor (kínálati korrekció). Ha a vizsgált beruházás várható átadása cca. 1-1,5 évvel meghaladja az összehasonlító adatét, ebben az esetekben nem alkalmazunk korrekciót.

Számításaink során a lakások árát nettó 823 081 Ft/nm +ÁFA

Egységnyi építési költségek		
Új építés nettó költsége lakás és közös terület (Ft/m ²)	484 200	
Új építés nettó költsége erkély	242 100	
Közművesítés (Ft)	0	
Bontási költség (Ft)	0	
Felszíni parkolók (Ft/m ²)	30 000	
Parkolás megváltása (Ft/db)	1 000 000	
Parkosítás, kerítés költsége (Ft/m ²)	15 000	
Közműcsatlakozási költségek (Ft/lakás)	300 000	
Nettó eladási árak		
	(Ft/m ²)	(Ft)
Lakás	823 081	970 038 483
Erkély	411 540	48 501 924
Felszíni parkoló (Ft/db)	1 500 000	37 500 000
Összesen		1 056 040 407
Megnevezés	menyiség	Beruházási költs.(Ft)
Beépített bruttó terület	1 875	
Beépített bruttó terület lakás és közös területek	1 757	850 955 051
Beépített bruttó terület erkély	118	28 532 605
Beépített terület felszíni parkoló	53	1 596 000
Parkolók megváltási díja	19	18 570 925
Közművesítés	1	0
Bontási költség	0	0
Közműcsatlakozás költsége	24	7 071 278
Parkosítás költsége	80	1 197 000
Közvetlen költségek		907 922 858
Közvetett (járulékos) költségek	10,0%	90 792 286
Megvalósítási költségek összesen		998 715 144

Értékelés tárgya:		1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.				
Értékelés időpontja:		2020.01.03				
CASH FLOW ELEMZÉS						
		2020	2021	2022	2023	2024
BEVÉTELEK		0	1	2	3	4
ELADÁS						
Lakás területek			339 513 469	291 011 545	291 011 545	48 501 924
ütemezés			35%	30%	30%	5%
Erkélyek			16 975 673	14 550 577	14 550 577	2 425 096
ütemezés			35%	30%	30%	5%
Parkoló			13 125 000	11 250 000	11 250 000	1 875 000
ütemezés			35%	30%	30%	5%
BEVÉTEL ELADÁSBÓL ÖSSZESEN			369 614 143	316 812 122	316 812 122	52 802 020
KÖLTSÉGEK						
Építési költségek		272 376 857	363 169 143	272 376 857		
		30%	40%	30%		
Közvetett költségek		27 237 686	36 316 914	27 237 686		
		30%	40%	30%		
Profit			44 942 181	44 942 181	46 304 066	
			33%	33%	34%	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN		299 614 543	444 428 239	344 556 725	46 304 066	0
Bevétel-költségek		(299 614 543)	(74 814 096)	(27 744 602)	270 508 056	52 802 020
Diskont faktor	9,5%	1,000	0,913	0,834	0,762	0,696
Jelenérték		(299 614 543)	(68 323 376)	(23 139 303)	206 033 503	408 085 667
Összes jelenérték						
Visszaáramlás	9,0%					
Telek fejlesztési értéke					223 042 148 HUF	
Telek fejlesztési értéke, kerekítve					223 000 000 HUF	

9. Az ingatlan értékelésének összesítése:

Vizsgált telekingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján és maradványérték számításával közelítettük meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor **piaci összehasonlító** adatok szerint képzett valamint a beépítési adatok alapján képzett maradványérték 100%-0%-os súlyozással vettük figyelembe, konkrét projekt terv hiányában, mivel a maradványértékelés számos bizonytalan elemet tartalmaz.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	224,0 MFt	súly:	100%	224,0 MFt
Hozamszámításon alapuló /Maradványérték:	223,0 MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **224,0 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1012 Budapest I. Ker. Győző utca 11.
7579 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.01.03 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes piaci
értékét összesen: 224 000 000 ,- Ft-ban, azaz

Kettőszázhuszonnégymillió
forintban határoztuk meg

10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatánapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek



Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
1133 Budapest
Pozsonyi út 56.

dr. Vitányi-Ratimovszky Orsolya Anna - jogi referens

Tárgy: 1012 Budapest Győző utca 11. 7579 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének fenntartása.

Tisztelt dr. Vitányi-Ratimovszky Orsolya Anna!

Hivatkozással 2021.06.22-ei elektronikus levelére, az alábbiakban nyilatkozom a tárgyban szereplő ingatlan forgalmi értékének érvényességével kapcsolatban.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízásából készített szakvéleményben szereplő 1012 Budapest Győző utca 11. 7579 helyrajzi számú címen található ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint tartjuk fenn:

	Eredeti szakvélemény	Jelen nyilatkozat
Helyszíni szemle időpontja:	2019.12.23	2021.04.19
Értékbecslés / hosszabbítás időpontja:	2020.01.03	2021.06.22

Helyrajzi szám:	7579	7579
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
Természetbeni funkció:	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
Földterület mérete [m ²]:	532	532
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1	1/1
Elfogadott végső forgalmi érték [Ft]:	224 000 000	231 000 000
	Kétszázhuszonnégymillió forint	Kétszázharmincegymillió forint

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Az ingatlan forgalmi értékének meghosszabbítása 2021.04.19-ei helyszíni szemlével történt, mely szerint az épület műszaki állapotában és az ingatlan gazdasági környezetében lényeges változás az előző értékbecslés fordulónapja óta nem történt.

Az ingatlan forgalmiérték növekedését a jelenleni piaci viszonyok indokolták.

Ezúton hozzájárulunk az értékbecslés nyilvánosságra hozatalához, publikálható.

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu





A fenti értékek érvényességét jelen nyilatkozat kiadásától számított 180 napban határozom meg, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Budapest, 2021.06.22

Tisztelettel:

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB 10701207-4E7112G7-51110005

Del' Medico Rossinelli Andrea
ügyvezető
City Form 2000 Kft.

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értébecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu





BUDAPEST FŐVÁROS I. KERÜLET
BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL

KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2020. október 1-jén
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

17. A Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlant érintő vételi szándék

Előterjesztő: Váradiné Naszályi Márta polgármester

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

127/2020. (X. 1.) önkormányzati határozata

a Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlant érintő vételi szándékról

1. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete jelen határozatával kinyilvánítja a Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlant (a továbbiakban: Ingatlant) érintő előzetes vételi szándékát.

2. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete jelen határozatával felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Ingatlant érintő eladási szándékára vonatkozó nyilatkozatának beszerzése, valamint az eladási szándék fennállása esetén az Ingatlanra vonatkozó értékbecslés elvégzettetése érdekében, továbbá az értékbecslés kézhezvételét követően tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek az Ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtételével kapcsolatban.

k.m.f.

Váradiné Naszályi Márta s.k.
polgármester

dr. Tarjányi Tamás s.k.
jegyző

A kivonat készült: 2020. október 5-én.

Hiteles:

dr. Tarjányi Tamás
jegyző nevében és megbízásából:





BUDAPEST I. KERÜLET
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

2021. 02. 26
1000/2244 - 3/2021

51/2021. (II. 22.) polgármesteri határozat

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet által kihirdetett veszélyhelyzet hatálya alatt, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Budapest I. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva a képviselő-testület tagjaival történő véleményezést követően – a beérkezett vélemények figyelembe vételével – a következő döntést hoztam.

- I. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyongazdálkodási jogának törlése esetén az ingatlan tulajdonjogának per-teher-és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából **226 000 000 Ft (kettőszázhuszonhat millió forint) + ÁFA** vételáron vételi ajánlatot tesz a Budapest I. Kerület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlan vonatkozásában az MNV Zrt felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége az ingatlanról készült értékbécslés érvényességi idején belül, azaz 2021. április 6. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti.
- II. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a vételi ajánlat megtételéhez, valamint annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.
- III. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. pontban megjelölt ingatlan vételárának finanszírozása céljából a 2021. évi átmeneti gazdálkodásának a szabályairól szóló 27/2020. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése alapján 2021. éves költségvetése terhére nettó 226 000 000 Ft azaz kettőszázhuszonhat millió forint + ÁFA összeget biztosít azzal, hogy az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletet ezen kiadás beépítésével kell elfogadni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolt hatáskörben eljárva:

Váradiné Naszályi Márta s.k.
polgármester

A kivonat készült: 2021. február 25-én.

Hiteles:

dr. Tarjányi Tamás
jegyző nevében és megbízásából:



Lipták Noémi
Szervezési Csoport vezetője

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/304356/2021

2021.06.29

BUDAPEST I.KER.

Szektor : 16

Belterület 7579 helyrajzi szám

1012 BUDAPEST I.KER. Győző utca 11. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprész

ha m2

adatok

kat.jöv.

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

532

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 6540/1981.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 116258/3/2017/17.06.26

jogcím: jogutódlás 2011. évi CXCV. törvény 8/A.§, 350/2016 (XV.18.) Kormány rendelet

utalás: II /4.

jogállás: vagyonkezelő

név: NEMZETI SZAKÉRTŐI ÉS KUTATÓ KÖZPONT

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Mosonyi utca 9.

I.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 150716/2/2010/07.19.

Vezetékjog

az ingatlan 25 m2 nagyságú területére, VM-1/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 150756/2/2012/11.08.29

Vezetékjog

6 m2 területre 7103/134/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 190993/2/2012/12.11.16

Vezetékjog

11 m2 területre. 7103/399/2012, 7103/400/2012, 7103/401/2012, 7103/402/2012, 7103/403/2012, 7103/404/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap