



Előterjesztés
a Képviselő-testület
2022. szeptember 29-i rendes ülésére
a 1016 Budapest, Mészáros utca alatti, Budapest I. kerület, belterület 7619/7 helyrajzi számú
ingatlanon történő vezetékjog alapításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyílt ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért felelős:	Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő- testület ülésére benyújtom:
---	---	---

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a 1016 Budapest I. kerület Mészáros utca alatt, Budapest I. kerület, belterület 7619/7 helyrajzi számú, 1696 m² területű, „kivett, beépített terület és benzinkút” elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlant az alábbi tulajdoni lapra bejegyzett terhek terhelik:

- 141718/2/2010/10.06.30 számon vezetékjog 26 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
- 48132/1/2011/11.02.04 számon használat joga a földrészleten áthúzódó vezeték kizárólagos használatára (jogosult: MÁV Zrt.)
- 127566/1/2012/11.08.29 számon vezetékjog 48 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
- 190993/2/2012/12.11.16 számon vezetékjog 2 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)

Az Önkormányzat az Ingatlant bérbeadás útján hasznosítja, az Ingatlan bérlője 2025. december 31. napjáig tartó határozott idejű szerződéssel a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. (38840/6 hrsz.), cégjegyzékszám: 01-10-042418, adószám: 10893850-2-44, statisztikai számjel: 10893850-3700-114-01) (a továbbiakban: FCSM Zrt.) képviseletében dr. Mohai László ügyvéd az Ingatlanon történő vezetékjog alapítására vonatkozó kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot.

A megkeresés értelmében az Ingatlan alatt az FCSM Zrt. tulajdonában lévő és általa üzemeltetett, 1894-ben épült, téglafalazatú, 125/135 szelvényű, egyesített rendszerű közcsatorna (továbbiakban csatorna1), valamint 1879-ben épült, 50/70 szelvényű, egyesített rendszerű közcsatorna (a továbbiakban csatorna2) (a továbbiakban valamennyi csatorna együtt: csatornák) található.

A vezetékjog alapítására vonatkozó megállapodás szerint az Önkormányzat az FCSM Zrt. tulajdonát képező csatornák zavartalan, folyamatos üzemeltetése céljából, határozatlan időre szívesen vezetékjogot biztosítana (alapítana) az FCSM Zrt. részére, a létrejövő megállapodás elválaszthatatlan részét képező és a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2021. december 28. napján záradékolt változási vázrajzon (1. számú melléklet) bejelölt nyomvonalakon (ideértve a biztonsági övezeteket is). Az Önkormányzat a csatornák nyomvonalának és felszíni műtárgyainak hozzáférhetőségét mindenkor biztosítaná.

Az Ingatlan jövőbeni hasznosításával kapcsolatban az FCSM Zrt. mint üzemeltető elvárásai, annak érdekében, hogy az Ingatlanon végzett esetleges beavatkozások, beruházások ne akadályozzák a csatornák üzemeltetését az alábbiak:

- a csatornáknál védősávot kell biztosítani, a csatornák tengelyétől mindkét irányban a csatorna1 esetében 410-410 cm, a csatorna2 esetében 350-350 cm távolságban, melyen belül építmény, fa, vagy egyéb tereptárgy, mely a nyomvonal megközelíthetőségét, végigjárhatóságát akadályozza, nem kerülhet;
- az egyes védősávok mentén teljes hosszában biztosítani szükséges egy min. 6 méter magasságú, a védősáv szélességének megfelelő úrszelvényt, illetve a védősáv mentén a védősáv szélességének megfelelően a terepszint alatt 5 méter mélységig nem kerülhet semmilyen épület és műtárgy elhelyezésre;
- a műtárgyakhoz, aknákhöz célgépekkel történő odahajtást biztosítani szükséges, burkolat készítése esetén a burkolat szükséges teherbírása 11,5 t tengelyterhelés;
- az Ingatlan területére, illetve a csatornák fenntartási védőterületeire (védősávokra) a mindenkori behajtást az FCSM Zrt. részére biztosítani kell.

Az FCSM Zrt. jogi képviselőjének, a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. bérlő képviselőjének, valamint a Városüzemeltetési és Beruházási Iroda, továbbá a Vagyonhasznosítási Irodái munkatársainak részvételével 2022. május 3. napján helyszíni szemle került megtartásra. A helyszíni szemle alapján rögzítésre került, hogy az Ingatlanon megtalálható felépítmény – mely jelenleg benzinkútként üzemel – több ponton nem teszi lehetővé a fenti előírások maradéktalan betartását. Az FCSM Zrt. vállalja, hogy tudomásul veszi ezen meglévő állapotot, ugyanakkor az Önkormányzat vállalja, hogy ahol a fenti szabályok maradéktalan betartása nem lehetséges, ott (i) a fennálló helyzetet nem változtatja meg hátrányosabban, illetve (ii) a fenti szabályokat maximálisan betartja olyan mértékig, amilyen mértékig lehetséges, továbbá (iii) ezen állapot tartós megváltoztatása esetén köteles a változtatást úgy elvégezni, hogy az a továbbiakban már maradéktalanul megfeleljen a meghatározott fenti szabályoknak, így a kivételi szabályok a továbbiakban nem lesznek alkalmazhatóak. A benzinkút felépítmény elhelyezkedésére vonatkozóan további, a helyszínről készített kiegészítő rajz került pontosításra, elfogadásra a létrejövő megállapodás tartalmaként.

A MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. bérlő Budapesten, 2022. június 20. napján kelt és az Önkormányzat részére megküldött nyilatkozatában hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel a FORMAP Kft. által 2021-80 munkaszám alatt készített és a

Budapest Főváros Kormányhivatala által 2021. december 28. napján záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás szerinti elhelyezkedésű vezetékJog alapítására vonatkozó megállapodást megkösse.

Az Önkormányzat a létrejövő megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedélyét) adja ahhoz, hogy az FCSM Zrt-t illető vezetékJog – vezetékJog alapítása jogcímen – a FORMAP Kft. által 2021-80 munkaszám alatt készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2021. december 28. napján záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás szerinti elhelyezkedésű, az Ingatlan alatt húzódó csatornák és biztonsági övezetei – 581 m² nagyságú – területére, az FCSM Zrt. mint vezetékJog jogosultja javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja továbbá ahhoz, hogy az FCSM Zrt. a meglévő közmű-hálózat mindenkori állagmegőrzési, illetve rekonstrukciós munkáit szükség esetén elvégezze.

A vezetékJog alapításának ellenértékeként az FCSM Zrt. 10.000 Ft + ÁFA összeget kíván fizetni, amely összeget a vezetékJog alapítására vonatkozó megállapodás felek általi aláírását követően, az Önkormányzat által kibocsátott számla kézhezvételétől számított 15 napon belül kíván kiegyenlíteni. Az ellenérték összegének kialakításánál az FCSM Zrt. figyelemmel kíván lenni arra, hogy az Ingatlan alatt 1894-ben, illetve 1879-ban épültek meg a megállapodás tárgyát képező, az FCSM Zrt. tulajdonában lévő és általa üzemeltetett csatornák. Az Ingatlant terhelő igénybevételi jogosultság a mai napig az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és **megterhelésére** irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét a) ingatlan és ingó vagyon esetén 3 hónaponál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Az Önkormányzat által megrendelt és a CITY-FORM 2000 KFT által 2022. augusztus 31. napján elkészített szakvélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke 519.700.000.- Ft + ÁFA, az értékcsökkenés, tehát a szolgalmi jog (vezetékJog) értéke 10.280.000.- Ft + ÁFA összegben került megállapításra.

A Vagyonrendelet 10. § (4) bekezdés alapján a vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően kell megállapítani, a 20. § (2) rendelkezése szerint az üzleti vagyonnak a tulajdonjogát nem érintő hasznosításáról 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a kártalanítási összeg kompenzálja a vezetékJog alapításával az önkormányzati ingatlanban okozott értékcsökkenést.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Möt. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

___/2022. (___) önkormányzati határozata

a 1016 Budapest, Mészáros utca alatti, Budapest I. kerület, belterület 7619/7 helyrajzi számú ingatlanon történő vezetékjog alapításáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz,

hozzájárul

ahhoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat a tulajdonában álló 1016 Budapest I. kerület Mészáros utca „felülvizsgálat alatt” található, Budapest I. kerület, belterület 7619/7 helyrajzi számú, 1696 m² földterületű, „kivett, beépített terület és benzinkút” elnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: FCSM Zrt., székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. (38840/6 hrsz.), cégjegyzékszám: 01-10-042418, adószám: 10893850-2-44, statisztikai számjel: 10893850-3700-114-01) jogosulttal a jogosult tulajdonában lévő és az Ingatlan alatt található csatornák zavartalan, folyamatos üzemeltetése céljából, az FCSM Zrt. részére, határozatlan időre szólóan vezetékjogot biztosító (vezetékjog alapítására vonatkozó) szerződést kössön a szerződés elválaszthatatlan részét képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2021. december 28. napján záradékolt 2021-80 munkaszámú változási vázrajz és terület-kimutatás, valamint a 2022. május 3. napján megtartott helyszíni szemle alapján az FCSM Zrt. által készített, a felépítmény elhelyezkedését szemléltető vázrajz szerint.

A határozatlan időre szóló vezetékjog alapításának ellenértéke, azaz a kártalanítás összege - figyelemmel Vagyonrendelet 10. § (2) bekezdésének a) pontjában foglalt rendelkezésekre és a CITY-FORM 2000 KFT által 2022. augusztus 31. napján elkészített szakvélemény által megállapított értékcsökkenés, tehát a szolgalmi jog (vezetékjog) értékére - 10.280.000.- Ft , azaz tízmillió-kettőszáznyolcvanezer forint, amely összeget a vezetékjog alapítására vonatkozó szerződés felek általi aláírásától számított 15 napon belül fizet meg az FCSM Zrt. jogosult az Önkormányzat részére.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy a vezetékjog alapítására vonatkozó szerződést az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”

3. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet – Változási vázrajz
2. számú melléklet – A felépítmény (benzinkút) elhelyezkedését szemléltető vázrajz
3. számú melléklet – Vezetékjog alapítására vonatkozó szerződés
4. számú melléklet – Értékbecslési szakvélemény

FORMAP Kft.
1027 Budapest, Medve utca 19. II/2.
Tel.: 201 66 68, formap@formap.hu

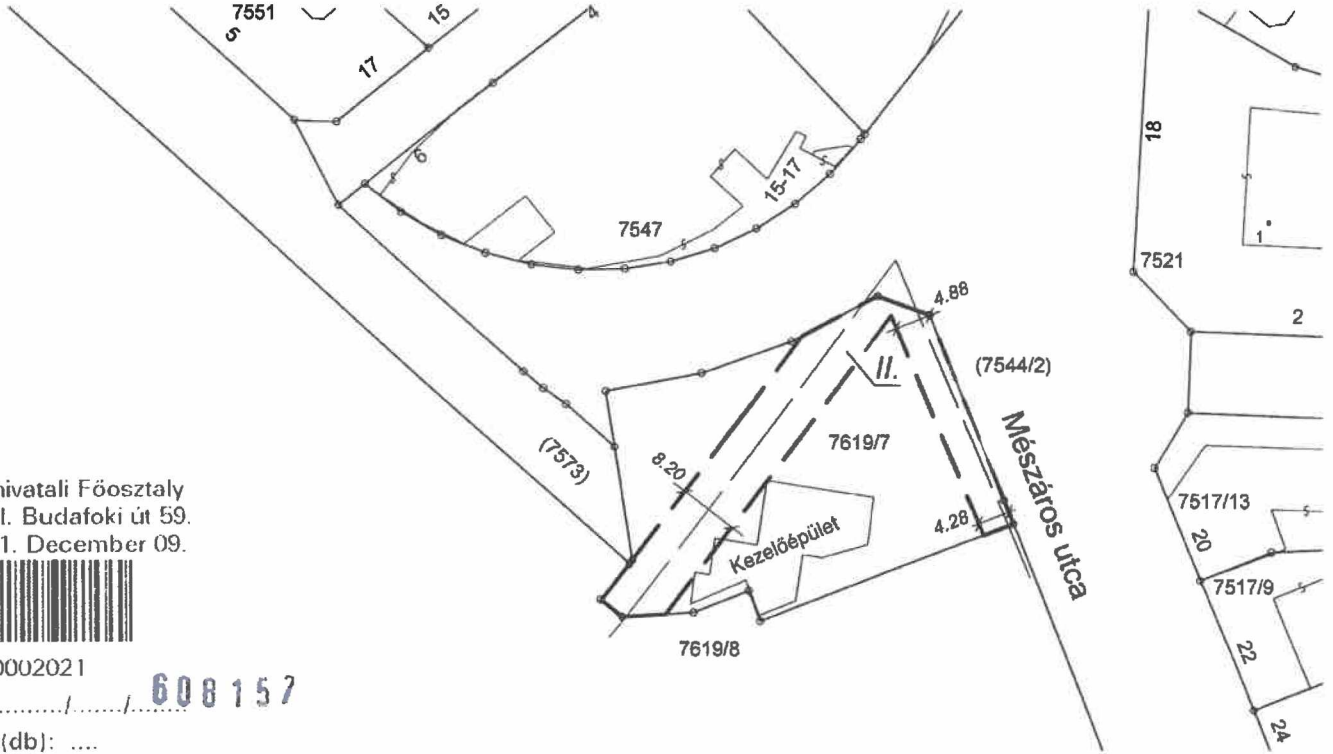
Budapest, I. ker.
belterület

Munka száma: 2021-80

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/4787/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7619/7 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó vezeték jog bejegyzéséhez
M= 1:1000



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2021. December 09.



1094501260002021

608157

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Aláírás:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7619/7	-	kivett beépítetlen terület benzinkút	-	0.1696	-	7619/7	-	kivett beépítetlen terület benzinkút	-	0.1696	-	a 7619/7 hrsz.-ú földrészleten lévő csatornák és a hozzájuk tartozó biztonsági övezeteknek a II. jelű 581 m ² területű részére a vezeték jog a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (1087 Bp, Asztalos S. út 4.)-t illeti meg
Összesen:				0.1696	-					0.1696	-	

A vezeték jog ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. 12. 09.

Kleszky Ákos István

Készítő: *Kleszky Ákos István*
földmérő ig. száma: 10124

Okleveles földmérő és földrendező mérnök

Földmérő igazolvány száma: 10124

Fejes István
okl. földmérő mérnök
ingatlanrendező földmérő
Minősítés száma: 0968/1990

Minőséget tanúsító: *Fejes István*

Ing.rend.min.sz.: 0968/1990

geod.terv.min.szám: GD-T 01-8737

Budapest, 2021. hó

2021 DEC 28.

nap

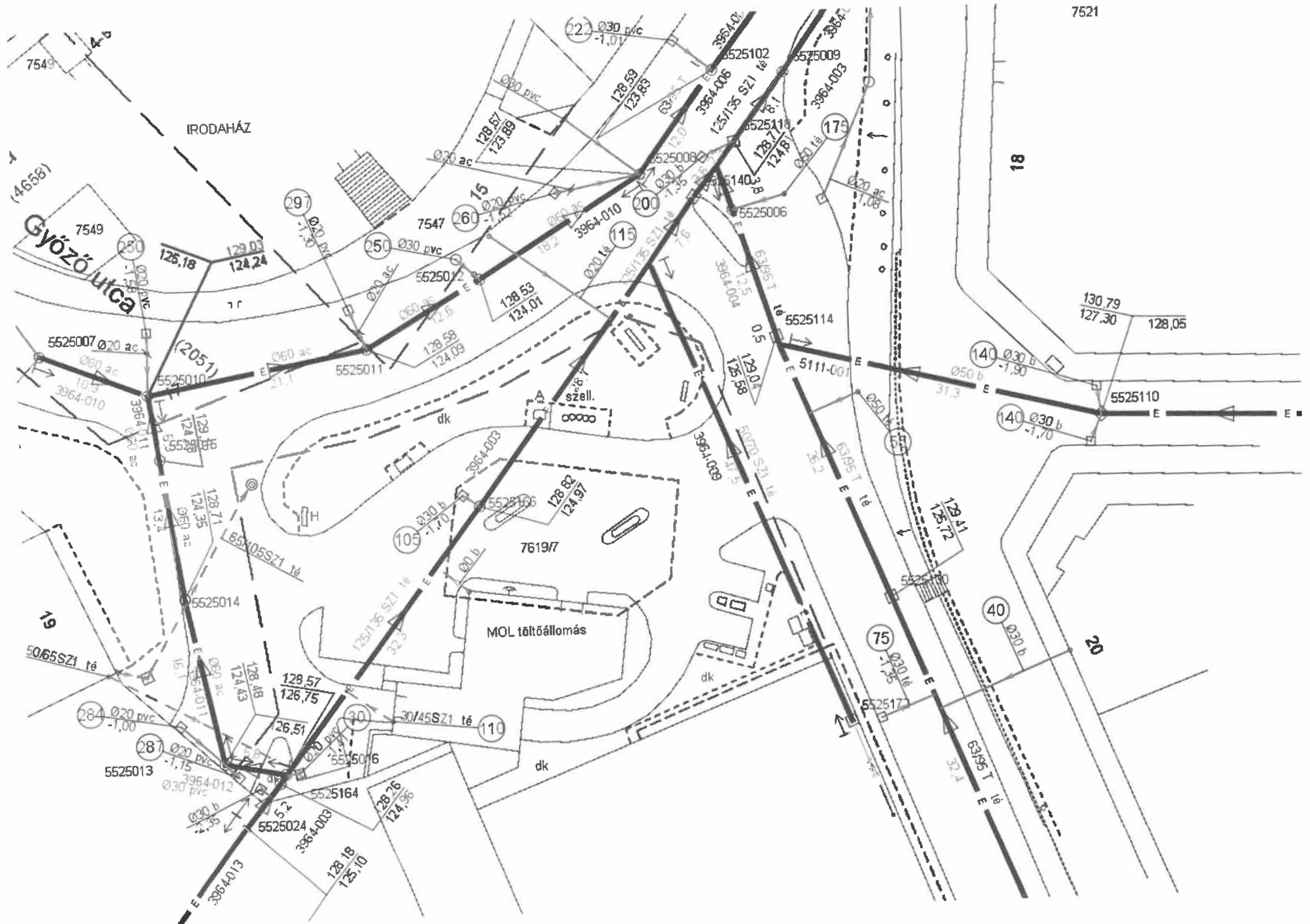
Kiss István

IRFM sz.: 2040/2007

P.H.

Záradékosító: *Kiss István*

Ing. rend.min.sz:



18

140 Ø30 b

140 Ø30 b

40 Ø30 b

75 Ø30 le

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

30 Ø30 pvc

VezetékJog alapítására vonatkozó szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735649, adószám: 15735643-2-41, statisztikai azonosító jel: 15735643-8411-321-01, képviseli: [...]) mint tulajdonos és vezetékJogot alapító (továbbiakban Tulajdonos) mint tulajdonos és vezetékJogot alapító (továbbiakban Tulajdonos),

másrészről

Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. (38840/6 hrsz.), cégjegyzékszám: 01-10-042418, adószám: 10893850-2-44, statisztikai számjel: 10893850-3700-114-01, képviseli: [...] és [...]) mint vezetékJog jogosultja (a továbbiakban: FCSM Zrt.)

(a továbbiakban a Tulajdonos és az FCSM Zrt. együttesen: Felek) között, a mai napon, az alábbi feltételek szerint.

1. A Felek tényként rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonosa a **Budapest, I. kerület, belterület, 7619/7** hrsz-ú, természetben a tulajdoni lap szerint az 1016 Budapest, I. kerület, Mészáros utca („felülvizsgálat alatt”) cím alatti, 1696 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban úgy is mint Ingatlan), amely alatt az FCSM Zrt. tulajdonában lévő és általa üzemeltetett, 1894-ben épült, téglafalazatú, 125/135 szelvényű, egyesített rendszerű közcsatorna (továbbiakban csatorna1), valamint 1879-ben épült, 50/70 szelvényű, egyesített rendszerű közcsatorna (a továbbiakban csatorna2) (a továbbiakban valamennyi csatorna együtt: csatornák) található.
2. A Felek közös megállapodása alapján a Tulajdonos - az FCSM Zrt. tulajdonát képező csatornák zavartalan, folyamatos üzemeltetése céljából - a mai nappal kezdődően, ezúton határozatlan időre szívesen vezetékJogot biztosít (alapít) az FCSM Zrt. részére, a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező változási vázrajzon (1. számú melléklet) bejelölt nyomvonalakon (ideértve a biztonsági övezeteket is). A Tulajdonos a csatornák nyomvonalának és felszíni műtárgyainak hozzáférhetőségét mindenkor biztosítja.

Az Ingatlan jövőbeni hasznosításával kapcsolatban az FCSM Zrt. mint üzemeltető elvárásai, annak érdekében, hogy az 1. pont szerinti ingatlanon végzett beavatkozások, beruházások ne akadályozzák a csatornák üzemeltetését:

- a csatornáknál védősávot kell biztosítani, a csatornák tengelyétől mindkét irányban a csatorna1 esetében 410-410 cm, a csatorna2 esetében 350-350 cm távolságban, melyen belül építmény, fa, vagy egyéb tereptárgy, mely a nyomvonal megközelíthetőségét, végigjárhatóságát akadályozza, nem kerülhet;
- az egyes védősávok mentén teljes hosszában biztosítani szükséges egy min. 6 méter magasságú, a védősáv szélességének megfelelő úrszelvényt, illetve a védősáv mentén a védősáv szélességének megfelelően a terepszint alatt 5 méter mélységig nem kerülhet semmilyen épület és műtárgy elhelyezésre;
- a műtárgyakhoz, aknákhöz célgépekkel történő odahajtást biztosítani szükséges, burkolat készítése esetén a burkolat szükséges teherbírása 11,5 t tengelyterhelés;
- az Ingatlan területére, illetve a csatornák fenntartási védőterületeire (védősávokra) a mindenkori behajtást az FCSM Zrt. részére biztosítani kell.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Tulajdonos/vezetékJog alapító

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
vezetékJog jogosultja

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd

Fentiekkel kapcsolatban a Felek rögzítik a következőket is: az Ingatlanon megtalálható felépítmény – mely jelenleg benzinkútként üzemel, és amelynek elhelyezkedését a jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmazza – több ponton nem teszi lehetővé a jelen pontban szabályozott fenti előírások maradéktalan betartását. Az FCSM Zrt. kijelenti, hogy tudomásul veszi ezen meglévő állapotot, és Tulajdonos vállalja, hogy ahol a jelen pontban foglalt fenti szabályok maradéktalan betartása nem lehetséges, ott (i) a fennálló helyzetet nem változtatja meg hátrányosabban, illetve (ii) a jelen pontban foglalt fenti szabályokat maximálisan betartja olyan mértékig, amilyen mértékig lehetséges, továbbá (iii) ezen állapot tartós megváltoztatása esetén köteles a változtatást úgy elvégezni, hogy az a továbbiakban már maradéktalanul megfeleljen a jelen pontban meghatározott fenti szabályoknak, így a kivételi szabályok a továbbiakban nem lesznek alkalmazhatóak.

Felek rögzítik, hogy értelemszerűen nem irányadóak a fenti rendelkezések ott, ahol az Ingatlan határa miatt nem lehetséges a fenti szabályok betartása, ide nem értve azt a helyzetet, ha az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosa is a Tulajdonos.

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a vezetékJog alapítása 10.280.000.- Ft , azaz tízmillió-kettőszáznyolcvanezer forint összeg fejében történik, mely ellenértéket az FCSM Zrt. a 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonosának fizeti meg. A fenti összeg kialakításánál a Felek figyelembe vették, hogy az 1. pontban írt ingatlan alatt 1894-ben, illetve 1879-ben épültek meg a szerződés tárgyát képező, az FCSM Zrt. tulajdonában lévő és általa üzemeltetett csatornák. Az 1. pontban megjelölt ingatlant terhelő, fentiekkel kapcsolatos igénybevételi jogosultság ezidáig az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre. Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlannak a jelen megállapodás megkötéséig a csatornák folytán, illetve azokkal összefüggésben már eszközölt, illetve a jövőben eszközölt minden használata, igénybevétele miatt (így különösen a csatornák/biztonsági övezetek Ingatlanon való létének tényével, illetve elhelyezkedésével, az Ingatlan esetleges karbantartás matti igénybevételével, illetve a vezetékJog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban) a Tulajdonos a továbbiakban - a jelen 3. pontban megjelölt vezetékJog alapítás ellenértéke megfizetése kivételével - semmilyen további igényvel, követeléssel, semmilyen címen (így különösen kártérítési, kártalanítási igényvel) nem élhet, Felek az esetleges értékaránytalanságból eredő megtámadás jogát kizárják. A vezetékJog automatikusan megszűnik, amennyiben az FCSM Zrt. az Ingatlan alatt húzódó csatornákat bármilyen okból véglegesen megszünteti. Az FCSM Zrt. vállalja, hogy a 3. pontban írt összeget a jelen szerződés aláírását követően, a Tulajdonos által kibocsátott számla kézhezvételétől számított 15 napon belül kiegyenlíti.
4. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant az alábbi terhek terhelik:
- 141718/2/2010/10.06.30 számon vezetékJog 26 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
 - 48132/1/2011/11.02.04 számon használat joga a földrészleten áthúzódó vezeték kizárólagos használatára (jogosult: MÁV Zrt.)
 - 127566/1/2012/11.08.29 számon vezetékJog 48 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
 - 190993/2/2012/12.11.16 számon vezetékJog 2 m² területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
5. A Tulajdonos kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan a 4. pontban írtakat leszámítva per-, teher- és igénymentes, más személynek vagy szervnek nincs olyan igénye vagy jogosítványa, amely a vezetékJog alapítását bármilyen formában gátolná, vagy akadályozná.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Tulajdonos/vezetékJog alapító

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
vezetékJog jogosultja

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd

6. A Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedélyét) adja ahhoz, hogy az FCSM Zrt-t illető vezetékjog – vezetékjog alapítása jogcímen – a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező, a FORMAP Kft. által 2021-80 munkaszám alatt készített és a földhivatal által 2021. december 28. napján záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás szerinti elhelyezkedésű, az 1. pontban megjelölt ingatlan alatt húzódó csatornák és biztonsági övezetei – azaz a II. jelű 581 m² nagyságú – területére, az FCSM Zrt. mint vezetékjog jogosultja javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
7. A Tulajdonos ezúton feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az FCSM Zrt. a meglévő közmű-hálózat mindenkor állagmegőrzési, illetve rekonstrukciós munkáit szükség esetén elvégezze.
8. A Felek kijelentik, hogy szerződéskötési jogukban korlátozva nincsenek. Tulajdonos kijelenti, hogy a 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti helyi önkormányzat, míg az FCSM Zrt. kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.
9. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztette és az FCSM Zrt részéről ellenjegyezte dr. Mohai László (Mohai Ügyvédi Iroda – 1024 Budapest, Lövház u. 2-6.), akit Felek meghatalmaznak a vezetékjog bejegyzésével kapcsolatos közigazgatási hatósági eljárásban történő képviselőre, melyet dr. Mohai László jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.
10. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos részéről a szerződést [...] ([...]) ellenjegyzzi.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok az irányadók.

Jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Melléklet:

1. sz. melléklet: a FORMAP Kft. által 2021-80 munkaszám alatt készített és a földhivatal által 2021. december 28. napján záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás
2. sz. melléklet: [...]felépítmény (benzinkút) elhelyezkedését szemléltető vázrajz

Kelt: [...], 2022. év hó nap

Kelt: Budapest, 2022. év hó nap

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Tulajdonos/vezetékjog alapító
képviselőjében: [...]

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
vezetékjog jogosultja
képviselőjében: [...] és [...]

Ellenjegyzem: [...], 2022. év hó nap

Ellenjegyzem: Budapest, 2022. év hó nap

[...]
KASZ: [...]

dr. Mohai László ügyvéd
KASZ: 36065501

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Tulajdonos/vezetékjog alapító

[...] ellenjegyző jogtanácsos/ügyvéd

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
vezetékjog jogosultja

dr. Mohai László ellenjegyző ügyvéd



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1016 Budapest I. ker. Mészáros u. 7619/7 hrsz.
Hrsz:	7619/7



2022.08.31

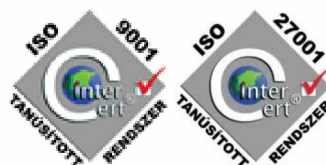
Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT

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
1.1. Értékbontás	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.2. Összegzés.....	5
2. Előzmény	7
3. Szakértői szemle	7
4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	7
5. Ingatlan nyilvántartási adatok	11
5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések:.....	12
6. Az ingatlan általános jellemzői	13
6.1. Telek általános jellemzői	14
6.2. Elrendezési vázrajz	16
6.3. Épület általános jellemzői	17
6.4. Területkimutatás	18
7. Hasznosítás	18
7.1. Értékbefolyásoló tényezők.....	19
7.2. Gazdasági áttekintés	20
8. Az értékelés módszere	22
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	22
8.1.1. <i>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés</i>	25
8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése	26
8.2.1. <i>DCF tábla:</i>	30
8.3. Költségszámításon alapuló érték becslése	31
8.3.1. <i>A telek értékének meghatározása:</i>	32
8.3.2. <i>Bruttó pótlási költségek meghatározása</i>	34
9. Az ingatlan értékelésének összesítése	35
Záradék	40
10. Mellékletek	41

1. Ingtalan összesített értékelési lapja

Megbízó neve:	Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat
Ingtalan címe:	1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
Természetben:	1016 Budapest I. ker. Mészáros u. 7619/7 hrsz.
Hrsz:	7619/7

Ingtalan típusa:	Kivett beépített terület és benzinkút	Természetben:	benzinkút
-------------------------	---------------------------------------	----------------------	-----------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat részére.
--------------------------	--

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

Telek területe:	1696 m ²
Telekrész területe:	1696 m ²
Felépítmény redukált területe:	193 m ²

Helyszíni szemle dátuma:	2022.08.31
Értékelés határnapja:	2022.08.31
Értékelés érvényessége:	2023.02.27 (180 nap)

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

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	564 200 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Fő módszer	475 100 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Ellenőrző módszer	567 400 000 ,- Ft
Összesített érték:	519 700 000 ,- Ft

azaz Ötszáztizenkilencmillió-Hétszázézer Forint

Értékcsökkenés, vagyis a szolgalmi jog értékének összesítése

Vezetékjog értéke (paici alapú(forgalmi) értékből)	10 280 000 ,- Ft
---	-------------------------

azaz Tízmillió-Kétszáznyolcvanezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "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 jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek nem tartalmazzák az ÁFA-t!

Budapest, 2022.08.31

Készítette:

Veres Balázs

Veres Balázs
ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB 10701207-46711207-51100005

1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Budapest I. kerületében található a Mészáros utca-Győző utca kereszteződésénél. Környezetében irodaházak, lakóházak, kereskedelmi egységek találhatóak. Személygépjárművel könnyedén megközelíthető, mindvégig aszfalton úton keresztül. Tömegközlekedés (BKK 105, 178-as jelű autóbusz) 100m-en belül, a Mészáros utcában.

A „kivett beépített terület és benzinkút” megnevezésű ingatlan tulajdonosa a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányaddal. Az ingatlan természetbeni hasznosítása benzinkút, mely 1696m² térmértékű, sík felszínű, szabálytalan alakú, kerítetlen telek, melyen egy földszintes MOL üzemanyag-töltő állomás található. Közművek közül a vezetékes víz, csatorna, gáz és elektromos áram van bevezetve. Az ingatlan a hatályos szabályozás szerint KL-KT jelű, ami nem beépíthető terület.

A shop épülete az 1990-es évek végén épült, hagyományos módon és szerkezetekkel, földszintes kialakítással. Az épületben shop, kiszolgáló és szociális helyiségek, valamint gépi autómosó kerültek kialakításra. A fűtés központosan gázkazánal biztosított, radiátoros hőleadással, a melegvizet villanybojler által biztosított. Összbenyomás jó-átlagos.

A cca. 291 m²-es előtető alatt 2 db kútoszlop áll rendelkezésre, összesen 16 kútfejjel. Telken továbbá még egy kútoszlop található 5db kútfejjel melyből egy nagy teljesítményű. Az üzemanyag tárolására 3 db osztott (60m³) földalatti kettősfalú szabványosított tartály van beépítve. A benzinkút továbbá rendelkezik elektromos töltővel és gépi autómosóval.

A Megbízó bevételekre vonatkozó információkat nem bocsátott rendelkezésünkre, a forgalmazott üzemanyag mennyisége, az árresek és költséghányadok korábbi tapasztalatainkon és egyéb piaci szereplők információin alapulnak. A lokáció és jelenlegi bérlő brand (MOL) alapján az éves átlagos üzemanyag forgalmat 4,5 millió literre feltételezzük. A shop bevétel korábbi tapasztalatok alapján átlagosan 30%-ra tehető. A gépi autómosóból származó bevételt a forgalom 15%-val kalkuláljuk.

Kapott változási vázrajz alapján feljegyzésre kerülő (csatorna) vezetékjog a telek 581m² -es területét érinti (biztonsági övezet). A vezeték részben a teleken belül, részben telek szélén halad, épületet nem érint.

A továbbiakban a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által is elfogadott módszertan alapján határozzuk meg a vezetékjog miatt kialakult értékcsökkenéssel összefüggő kártalanítás összegét.

Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, az ingatlan jogi rendezettségét feltételezzük, az ingatlan-nyilvántartás adatait tekintjük irányadónak.
- Az általunk megállapított értékek az ingatlan funkcionális működéséhez elengedhetetlenül szükséges eszközök és berendezések értékét is tartalmazzák.
- Az értékesített üzemanyag mennyiségre, a bevételekre és költséghányadokra vonatkozó adatok korábbi tapasztalatainkon és egyéb piaci szereplők információin alapulnak. Ebből adódóan a megállapított érték az átlagos becslési bizonytalanságot meghaladja. A megállapított értékek feltétele, hogy az általunk feltételezett bevételek és költségek megegyezzenek a valós adatokkal.
- A megállapított értékek per-, teher-, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 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 igényekor 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 mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

2. Előzmény

A Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1016 Budapest I. ker. Mészáros u. 7619/7 hrsz. (HRSZ:7619/7) szám alatti kivett beépített terület és benzinkút megnevezésű ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

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

Helyszíni szemlén a megbízó nem vett részt.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.08.31.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

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

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajzok
- Fotók
- Változási vázrajz

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási 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 előállítási 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 értékelésen 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 vizsgálatokor 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 vizsgálatokor 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 ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával 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 értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító 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 értékmegállapító 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 kényszertől 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 vagyontárggyban való érdekelttség 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 értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől az **ingatlan.com** 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 **megtétekintés 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 vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült 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 becsült 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 becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült 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

Cím:	1016 Budapest I. ker. Mészáros utca
Elhelyezkedés:	belterület
HRSZ:	7619/7

I. rész

Megnevezés:	Kivett beépített terület és benzinkút
Terület:	1696 m ²

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

III. rész

bejegyzés:	fellebbezés miatt a megosztás visszaállítva
------------	---

bejegyzés:	a T-6638 ttsz térrajz alapján a b, vel jelölt 1115 m ² terület a 7544 hrsz ingatlanból, az a., -val jelölt 110m ² terület a 7573 hrsz ingatlanból hozzájegyezve, majd megosztva 7619/7-8 hrsz ingatlanokra.
------------	---

Bejegyzés:	Vezetékjog 26 m ² területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Cím:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Bejegyzés:	Használat joga a földrészleten áthúzódó vezeték kizárólagos használatára, név- és székhelyváltás a III/6 sorszám alatti bejegyzés rangsorában
Jogosult neve:	MÁV ZRT
Cím:	1087 Budapest VIII. ker. Könyves Kálmán körút 54-60.

Önálló szöv. bejegyzés:	területváltozás
-------------------------	-----------------

Bejegyzés:	Vezetékjog 48 m ² területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Cím:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Bejegyzés:	Vezetékjog 2 m ² területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Cím:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

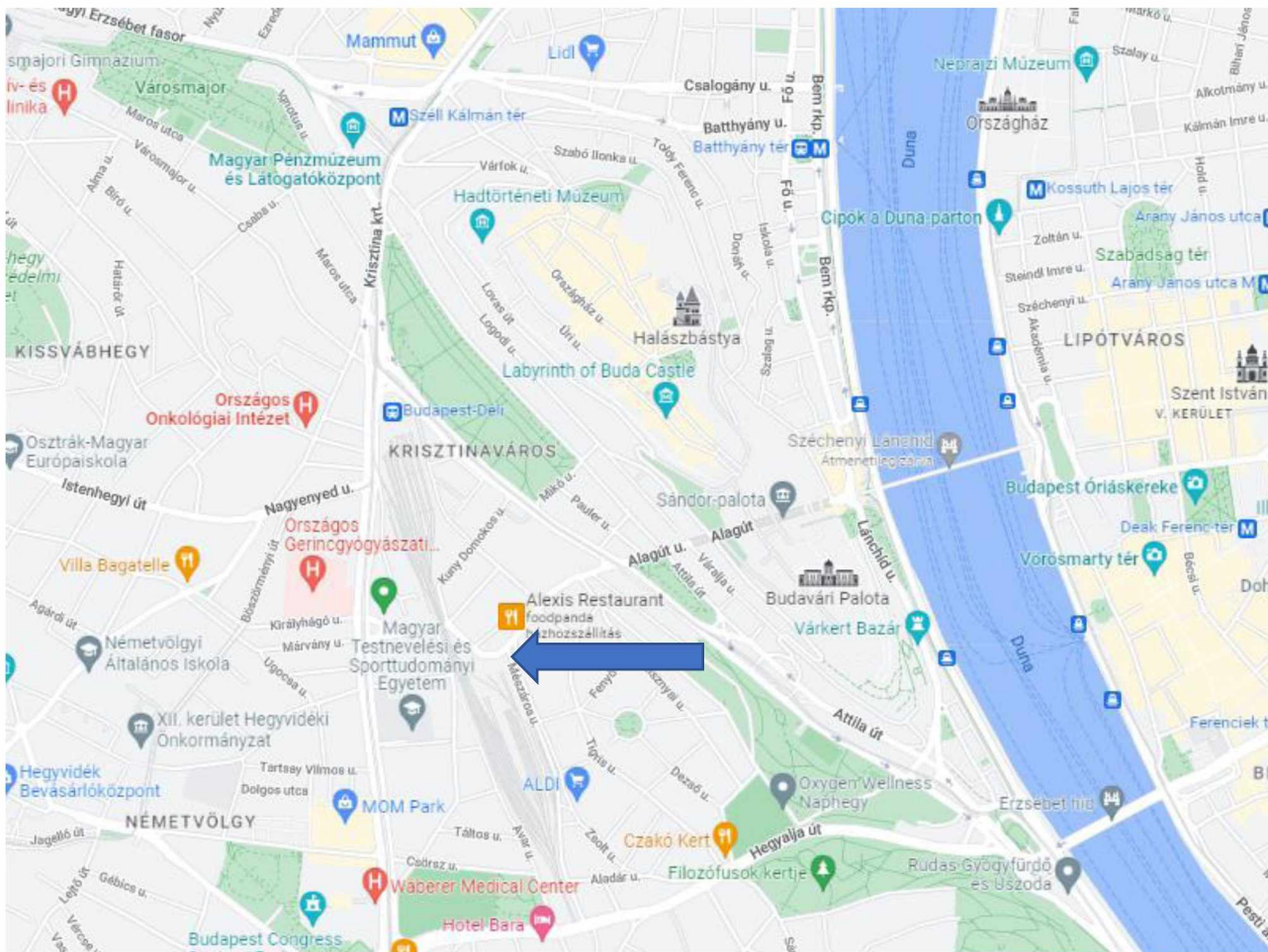
5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, az ingatlan jogi rendezettségét feltételezzük, az ingatlan-nyilvántartás adatait tekintjük irányadónak. Az értékelésbe vont ingatlanrész a mellékelt korábbi bérleti szerződés alapján jól behatárolható.
- térképmásolat nem áll rendelkezésünkre, változási vázrajz és e-közmű térkép alapján beazonosítható.

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Budapest I. kerület	
	Népesség: 25 172 fő	Terület: 3,41 km ²
Település leírása:	 <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. 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. A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszöve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p>	
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest I. kerületében található a Mészáros utca-Győző utca kereszteződésénél, Krisztinaváros kerületrészen.	
Környezete:	Környezetében üzleti és kereskedelmi-szolgáltató ingatlanok, valamint társasházak találhatóak.	
Megközelíthetősége:	Központi elhelyezkedéséből adódóan könnyedén megközelíthető, a Krisztina út-Mészáros utca útvonalon.	
Tömegközlekedési eszközök:	BKK megálló 100m-en belül elérhető. (105, 178-as jelű autóbuszok).	
Utca burkolata:	Aszfalt	
Infrastruktúra:	Teljeskörű	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Elhelyezkedés, megközelíthetőség	

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet szemlélteti:



6.1. Telek általános jellemzői

A „kivett beépített terület és benzinkút” megnevezésű ingatlan tulajdonosa a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányaddal. Az ingatlanrész természetbeni hasznosítása benzinkút, mely 1696m² térmértékű, sík felszínű, szabálytalan alakú, kerítetlen telek, melyen egy földszintes MOL üzemanyag-töltő állomás található. Közművek közül a vezetékes víz, csatorna, gáz és elektromos áram van bevezetve.

Domborzat, lejtés, tájolás:	DNy/ÉK-i hossz tengely, sík
Telek alakja:	Szabálytalan
Épület elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Jelenlegi beépítettség: %	~15% (előtető nélkül)
Kerítettség:	kerítetlen
Növényzet, ha van:	Füvesített, fákkal beültetett, jelentős (~90%) burkolt felület
Jelenlegi hasznosítás:	3 kútoszlopos MOL benzinkút, gépi autómóssóval, elektromos töltési lehetőségekkel
Parkolás:	az ingatlan területén

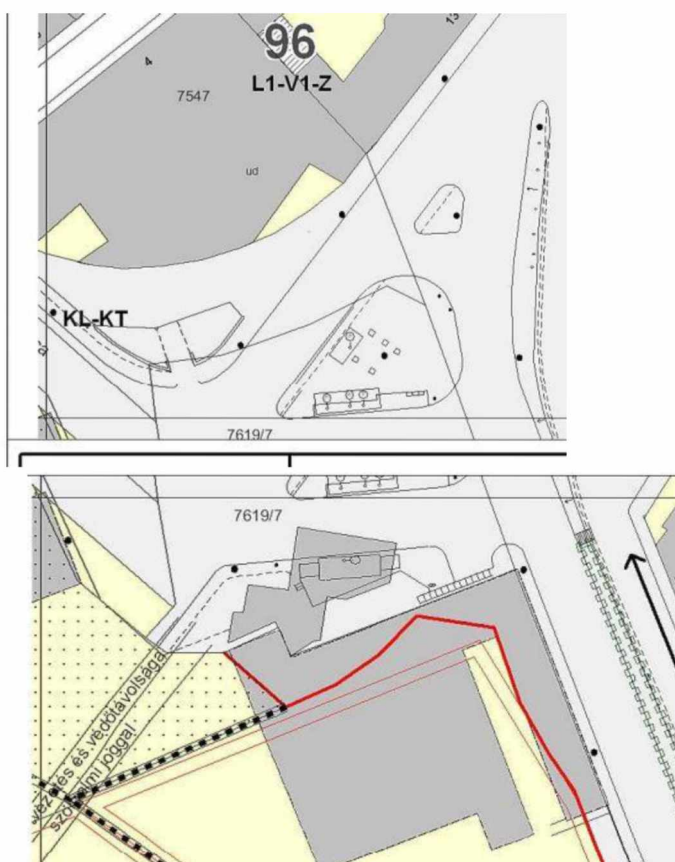
Közművek:

Víz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Csatorna	Van, elszámolás vízfogyasztás alapján

Övezeti besorolás

Az ingatlan a hatályos szabályozás szerint KL-KT jelű, közlekedési területen fekszik, ami beépítésre nem szánt terület.

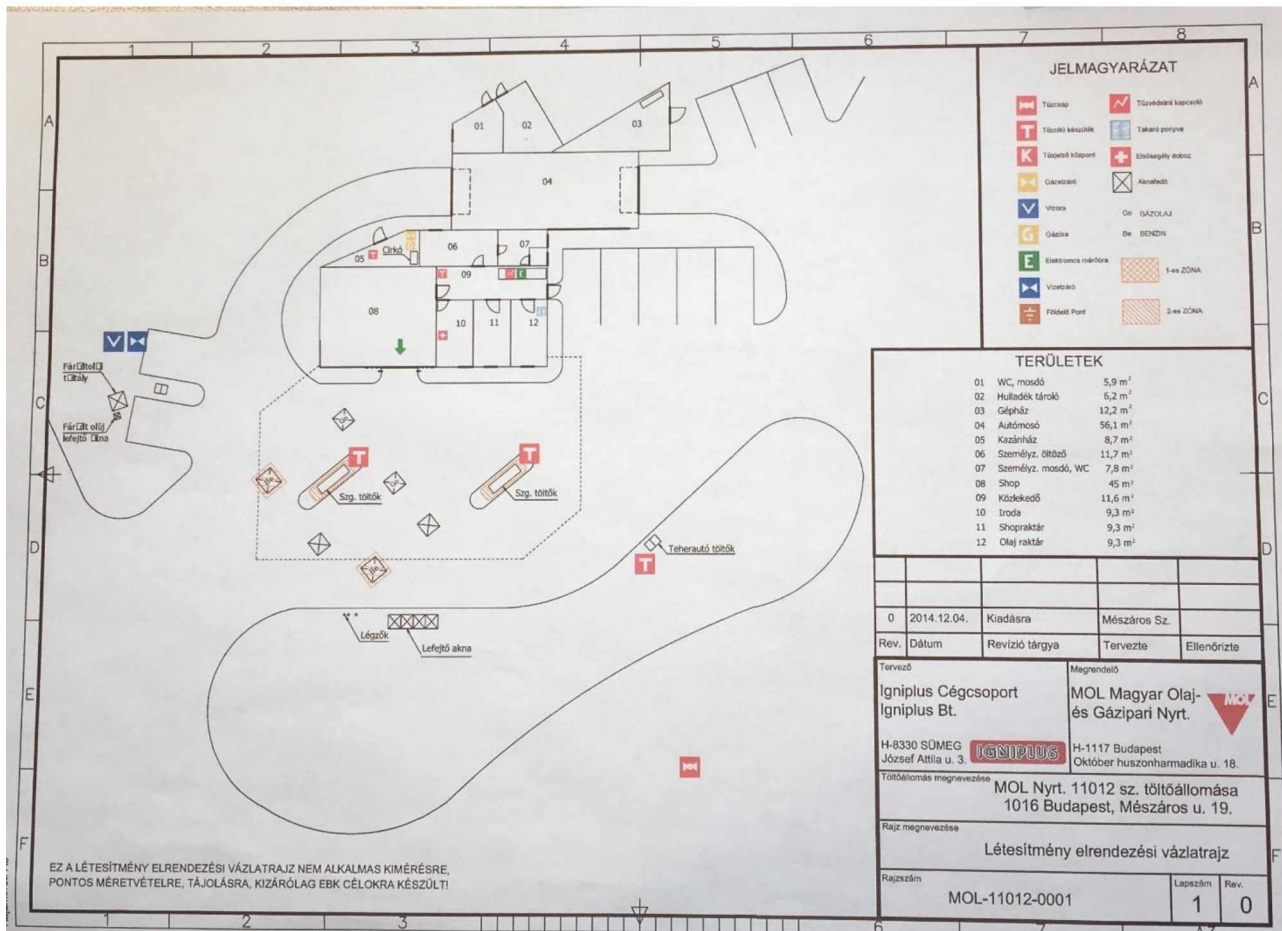
Szabályozás



(6) A beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

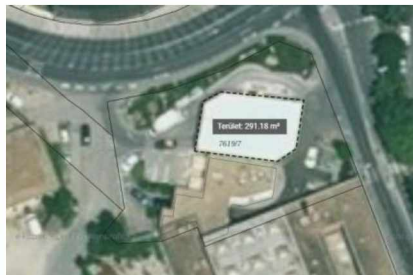
- a) Közlekedési területek (KL jelű keretövezetek), amelyek az alábbi helyi övezetekre vannak felosztva:
1. **KL-KT**..... keretövezetbe sorolt közlekedési terület,
 2. egyéb, keretövezetbe nem sorolt közlekedési terület (az övezeti terven jel nélkül, egységesen fehér színnel jelölve).

6.2. Elrendezési vázrajz



6.3. Épület általános jellemzői

Shop			
Nettó alapterülete	193 m ²		
Szintek száma	földszint		
Épület funkciója	benzinkút		
Építés éve	1990-es évek vége (1997)		
			
		Alapozás	sávalap
		Teherhordó szerkezet	tégla falazat
		Födémszerkezet	vb. födém
		Tetőszerkezet, héjalás	vb. födém, lágy fedéssel
		Homlokzat	szigetelt, vakolt homlokzatok
		Nyílászárók	alumínium/műanyag szerkezetű, hőszigetelő biztonsági üvegezéssel ellátott portálok, shop bejárata automata ajtó. Egyéb külső térből nyíló helyiségek esetében fém/acélszerkezetes ajtók.
		Belső burkolat	jellemzően egyedi dizájnú felületképzés, burkolatok, vizes helyiségekben kerámia burkolat
		Padozat	jellemzően kerámia/gres lap burkolat
		Fűtés, melegvíz	fűtés központilag gázkazánal biztosított, radiátoros hőleadással, a melegvíz villanybojler által biztosított.
Világítás	szabványos világítótestek korszerű izzókkal		
Szellőzés, klíma	természetes/gépi szellőzés		
Egyéb berendezések	egyedi franchise rendszer szerinti		
Helyiségek:	helyiségek elrendezését és kapcsolatát a csatolt vázrajz ábrázolja.		
Épület leírása, műszaki állapot:	Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag átlagos-jó állapotú benzinkút, aminek shop részét a közelmúltban felújították. Falak festettek, vizes helyiségekben csempével burkoltak. Belmagasság 2,7-3,1m közt. MOL által hasznosított/üzemeltetett ingatlant.		



A cca. 291 m²-es előtető alatt 2 db kútoszlop áll rendelkezésre, összesen 16 kútfejjel. Teleken továbbá még egy kútoszlop található 5db kútfejjel melyből egy nagy teljesítményű. Az üzemanyag tárolására 3 db osztott (60m³) földalatti kettősfalú szabványosított tartály van beépítve. A benzinkút továbbá rendelkezik elektromos töltővel és gépi autómosóval.

6.4. Területkimutatás

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Állapot	K*	Megjegyzés
wc-mosdó	földszint	5,90	5,90	jó	2	
hulladékártoló	földszint	6,20	6,20	jó	2	
gépház	földszint	12,20	12,20	jó	2	
autómosó	földszint	56,10	56,10	jó	2	
kazánház	földszint	8,70	8,70	jó	1	
személy. Ölt.	földszint	11,70	11,70	jó	1	
személy. Wc	földszint	7,80	7,80	jó	1	
shop	földszint	45,00	45,00	jó	1	
közlekedő	földszint	11,60	11,60	jó	1	
iroda	földszint	9,30	9,30	jó	1	
shopraktár	földszint	9,30	9,30	jó	1	
olaj raktár	földszint	9,30	9,30	jó	1	
Összesen:		193,1	193,1			

	helyiségcsoport megnevezése	Nettó terület	Hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²			m ²
K=1	shop épület	112,7	112,7	1,0	112,7
K=2	autómosó ép. Rész	80,4	80,4	1,0	80,4
	összesen:	193,1	193,1		193

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Az ingatlan bevezetett benzinkút, stabil bevétellel. Véleményünk szerint a jelenlegi a legjobb hasznosítása a jelenlegi funkció.

Alternatív használat:

Az ingatlan jelenlegi kiépítésében alapvetően a jelenlegi funkcióra alkalmas, alternatív használatra nem igazán alkalmas.

7.1. Értékbefolyásoló tényezők

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

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

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Elhelyezkedés	Övezeti besorolás
Magas átmenő forgalom	
Jó műszaki állapot	
Jó hírnév (goodwill)	
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
fejleszthetőség	

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

2021 második negyedében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előretekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmiingatlan-piacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó negyedik hulláma. 2021 első félévében a budapesti irodapiacon 0,7 százalékponttal 9,8 százalékra, az ipar-logisztikai piacon pedig 2 százalékponttal 4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Míg az irodapiacon a mutató emelkedésének fő oka a lecsökkent kereslet, addig az ipar-logisztika szegmensben főként a bővülő kínálat említhető. A kiskereskedelmi szegmensben a fogyasztás és látogatottság élénkülésével a kihasználatlansági mutató stagnált. Az iroda- és ipar-logisztikai piacokon várható jelentős átadási volumenek miatt folytatódhat a kihasználatlansági ráták emelkedése, ezen szintek azonban –különösen utóbbi szegmensben – még nem jelentenek túlzott piaci kockázatot. Az átlagos bérleti díjak csökkenése egyik szegmensben sem volt jellemző, előretekintve viszont az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díjai kapcsán merülhet fel a korrekció lehetősége. A kínálat bővülése másrésről Magyarország nemzetközi logisztikai versenyképességét is javítja, ami az új kereslet növelésén keresztül stabilizáló tényező lehet a bérleti díjak tekintetében. A hazai szállodák forgalma a járvány hullámainak enyhülésével javult, de a szektor a 2019-es átlagos havi forgalmat még idén júliusban sem érte el.

Az elmúlt években elindult élénk szállodafejlesztési aktivitás közel 3 ezer új szobával növeli a kínálatot a következő másfél évben, míg egyes elemzések a nemzetközi turizmus járvány előtti szintjének elérését 2024-re várják.

2021 első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15 százalékkal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a vásárlók. A mérsékelt befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előretekintve, a több országban már elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárat. A hazaihoz hasonlóan, a régió befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és az irodapiaci hozamok visszatérő csökkenése jellemezte. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil, szektorszinten a likvideszközök vagyonaon belüli aránya biztonságosnak tekinthető. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2021. június végére 18 százalékkal nőtt éves alapon. 2021 első félévében a hitelintézetek 22 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban, miközben a forinthitelek projekthitel-állományon belüli aránya korábban nem látott szintre, 21 százalékra emelkedett, az NHP Hájrá hatására. A bankok az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein érdemben nem változtattak az első félévben, amivel párhuzamosan megnövekedett hitelkeresletet érzekeltek. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján, az intézmények 2021 második felére a hitelezési feltételek enyhítését helyezték kilátásba, azonban az iparág-specifikus kockázatok miatt az óvatosság továbbra is fontos szempont marad. A hitelintézetek moratóriumra jogosult kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 46 százaléka – ezen belül a szállodát finanszírozó hitelek 80 százaléka – vett részt a programban 2021. június végén, ami magasabb a teljes vállalati hitelállományra vonatkozó aránynál.

A kockázatosabb szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó, moratóriumban lévő projekthitel-állomány 270 milliárd forintot tesz ki ugyanakkor e hitelek között magasabb a további moratóriumra jogosult szerződések aránya. A kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat a bankrendszer képes lesz kezelni, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

/forrás: MNB/

Ingotlanforgalmi helyzet:

A benzinkutat piaca nem követi a mindenkori ingatlanpiaci trendeket, mivel elsősorban hozamtermelő, kiskereskedelmi ingatlanok, melyek értéke elsősorban éves üzemanyagforgalmuk és az ahhoz kapcsolódó árréstől függ.

A benzinkutak értékét elsődlegesen a következő tényezők befolyásolják:

- (1) láthatóság
- (2) elhelyezkedésük és megközelíthetőségük;
- (3) forgalmazott üzemanyag mennyisége (liter/év);
- (4) jövőbeni konkurencia („rányítás" és „árletörés") alakulása;

A benzinkutak értékét másodlagosan a következő tényezők módosíthatják:

- (1) shop forgalma,
- (2) autómosó forgalma,
- (3) étterem forgalma
- (4) szállás lehetőségek forgalma.
- (5) Pizza futár szolgálat/étel házhozszállítás

A fenti tényezők alapján a általában benzinkutak értékét elsősorban az éves eladott üzemanyag mennyiség millió literben kifejezett számához viszonyítják. Az értéket befolyásolják a fent említett egyéb hozamtermelő egységek megléte, illetve a műszaki állapot, előírásoknak való megfelelés. esetünkben igen fontos a már említett további szolgáltatások köre is.

1995-től új benzinkutakat az új környezetvédelmi szabványok és a nemzetközi olajtársaságok által bevezetett funkcionális kialakítás és technikai felszereltség miatt fejleszteni (építeni) nagyon idő- és pénzigényes folyamat, mivel a hatósági engedélyek beszerzése sokáig tart, költségük pedig több, mint 20 millió forint.

A technikai feltételek mellett, 1995-től folyamatosan megváltoztak a magyarországi üzemanyag-forgalmazás kiskereskedelmi viszonyai is:

- (1) 1995-2000 közötti időszakban a nemzetközi olajtársaságok magyarországi hálózatfejlesztései alapján a hazai piac is „telítetté" vált;
- (2) A „telített" piaci viszonyokat is jelzi, hogy a következő társaságok hagyták el az országot jelentős hálózatfejlesztés után: MOBIL, Q8, BP, TOTÁL, ESSO és JET;
- (3) A „telített" piac ma öt cég között oszlik meg: MOL, SHELL, AGIP és ÖMV; LUKOIL
- (4) A piacot átrendező fejlesztések: AUCHAN, TESCO, SHELL és az AVIA kúthálózat, valamint a bioethanol üzemanyag forgalmazásának megkezdése.

A magyarországi piac ingatlanértékelési szempontból az alábbi szegmensekből áll:

- (1) Márkás benzinkutak piaca;
- (2) Vezető olajtársaságok hálózatában működő franchise kutak;
- (3) Kisvállalkozások tulajdonában lévő kutak.

8. Az értékelés módszere

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés alkalmazott módszerei összhangban állnak az EVS 2016 (European Valuation Standards) és a Red Book (UK) ajánlásaival.

Az értékelésnél - mivel a hagyományos ingatlanoktól különböző vagyontárgyról, nevezetesen benzinkútról van szó - figyelembe vettük a nemzetközi szakirodalom „Petrol Filling Station” szabványait, többek között:

- (1) USPAP előírásokat (USA szabvány);
- (2) SAA= Valuation of Petrol Filling Stations ajánlásait is.

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **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 tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a **bérleti jövedelem 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 árának 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. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

A Megbízó bevételekre vonatkozó konkrét információkat nem bocsátott rendelkezésünkre. Üzemeltető tájékoztatása alapján a forgalmazott üzemanyag mennyisége ~5millió liter/év. Az árresek és költséghányadok korábbi tapasztalatainkon és egyéb piaci szereplők információin alapulnak. A lokáció, a jelenlegi bérlő brand (MOL), valamint az üzemeltető tájékoztatása alapján az éves átlagos üzemanyag forgalmat 4,5 millió literre feltételezzük. A shop bevétel korábbi tapasztalatok alapján átlagosan 30%-ra tehető. A gépi autómósóból származó bevételt a forgalom 15%-val kalkuláljuk.

8.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

Összehasonlítás szempontjai	Vizsgált ingatlan	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1016 Budapest I. ker. Mészáros u.	Kurd, Hunyadi János utca 22/A	Kecskemét, Belváros	Kecskeméten forgalmas főútvonal mellett
Jelleg, funkció:	benzinkút, shop, autómosó, elektromos töltő	benzinkút, szolgáltató ház, gumijavító műhely, autómosó és kávézó	benzinkút, shop	benzinkút, shop, kézi és gépi autómosó
Építés éve:	1997	1990-	1990-2000	1990-
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlantajolo.hu	ingatlan.com
		31156729	6058919	20411622
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		141 732 283	228 346 457	250 000 000
telekméret (m ²)	1 696	2 150	3 270	1 000
redukált alapterület (m ²)	193	700	243	250
kútfejek száma (db)	3 oszlop 21 kútfej	2	5	5
Becsült forgalmazott menny. (Mliter/év)	4,5	1,5	1,5	2,0
fajlagos ár (Ft/millió liter/év)		94 488 189	152 230 971	125 000 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/millió liter/év)		80 314 961	129 396 325	106 250 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Budapest I. kerület	kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
megközelíthetőség, átmenő forgalom	kedvező	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	nagy átmenő forgalom	1,05	1,00	1,00
telekméret (m ²)	1 696	hasonló 1,00	nagyobb 0,99	hasonló 1,00
alapterület (m ²)	193	nagyobb 1,11	nagyobb 1,01	nagyobb 1,01
építés éve	1997	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos-jó	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		124 096 953	137 944 056	114 396 439
Összes korrekció		31%	-9%	-8%
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező forgalmazott mennyiség (Mliter/év)	4,5			
fajlagos átlagár (Ft/millió liter/év)	125 368 322			
becsült érték (Ft)	564 157 451			
Becsült érték kerekítve (Ft)	564 200 000			

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a forgalmi adatok segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi forgalmának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

Működési bevételek:

Tekintettel a jelenleg hatályos árszabályzásra az elmúlt három év átlag adataival kalkulálunk az értékelés során, melyben benne van a pandémia első hullámának (2020) következtében kimutatható forgalom- és bevételcsökkenés is.

A Megbízó bevételekre vonatkozó konkrét információkat nem bocsátott rendelkezésünkre. Üzemeltető tájékoztatása alapján a forgalmazott üzemanyag mennyisége ~5millió liter/év. Az árresek és költséghányadok korábbi tapasztalatainkon és egyéb piaci szereplők információin alapulnak. A lokáció, a jelenlegi bérlő brand (MOL), valamint az üzemeltető tájékoztatása alapján az éves átlagos üzemanyag forgalmat 4,5 millió literre feltételezzük. A shop bevétel korábbi tapasztalatok alapján átlagosan 30%-ra tehető. A gépi autómósóból származó bevételt a forgalom 15%-val kalkuláljuk.

Átlagos üzemanyag ár:

Az átlagos üzemanyag árat a NAV által közölt éves adatsorok alapján vettük figyelembe.

NAV adatsorok:

2019.év	Ólmozatlan motorbenzín ESZ-95 (Ft/l)	Gázolaj (Ft/l)	Keverék (Ft/l)	LPG autógáz (Ft/l)	2020.év	Ólmozatlan motorbenzín ESZ-95 (Ft/l)	Gázolaj (Ft/l)	Keverék (Ft/l)	LPG autógáz (Ft/l)	2021.év	Ólmozatlan motorbenzín ESZ-95 (Ft/l)	Gázolaj (Ft/l)	Keverék (Ft/l)	LPG autógáz (Ft/l)
december	386	412	423	238	december	364	372	401	247	december	511	528	551	321
november	397	422	433	233	november	378	369	415	235	november	473	492	513	271
október	385	403	422	231	október	382	384	419	236	október	454	462	493	291
szeptember	397	405	434	236	szeptember	371	386	408	238	szeptember	462	469	502	272
augusztus	387	400	424	241	augusztus	373	386	410	228	augusztus	448	459	488	262
július	414	415	451	241	július	345	357	382	220	július	430	437	468	267
június	410	416	447	238	június	293	326	330	226	június	430	438	469	266
május	382	395	418	232	május	297	342	334	231	május	428	438	466	273
április	367	401	404	228	április	388	397	425	248	április	419	439	456	259
március	347	388	384	232	március	390	406	427	256	március	398	415	434	241
február	357	373	394	240	február	402	425	439	251	február	381	403	418	240
január	362	404	399	255	január	397	414	433	238	január	368	387	405	245

95-ös Gázolaj
383 Ft/l 403 Ft/l

95-ös Gázolaj
365 Ft/l 380 Ft/l

95-ös Gázolaj
434 Ft/l 447 Ft/l

2022.év	Ólmozatlan motorbenzin ESZ-95 (hatósági árszabás) (Ft/l)	Ólmozatlan motorbenzin ESZ-95 (piaci árszabás) (Ft/l)	Gázolaj (hatósági árszabás) (Ft/l)	Gázolaj (piaci árszabás) (Ft/l)	Keverék (Ft/l)
szeptember	481	694	481	751	528
augusztus	481	775	481	815	528
július	481	733	481	725	528
június	481	-	481	684	522
május	481	-	481	683	522
április	481	-	481	-	522
március	481	-	481	-	521
február	478	-	478	-	518
január	481	-	481	-	520

95-ös 565 Ft/l
Gázolaj 620 Ft/l

Megjegyzés: a 2022-es évben az átlagár számításánál a hatósági árszabályozás szerinti árat, valamint a piaci árszabás szerinti árat vegyesen vettük figyelembe!

Értékesítési adatok:

Üzemanyag értékesítési adatok(NAV) alapján Budapesten, a benzin 48%-ban, a gázolaj 52%-ban került értékesítésre.

Átlagos üzemanyag ár képzése:

Az átlagos üzemanyag árat az elmúlt négy éves átlagár és az üzemanyag típusának értékesítési aránya alapján határoztuk meg az alábbi táblázatban:

	95-ös	Gázolaj
4 éves átlag (NAV):	437 Ft/l	463 Ft/l
Súlyozás értékesítés alapján:	48%	52%
3 éves súlyozott üzemanyag átlag:	450 Ft/l	

Árrés:

Magyarországon piackutatások szerint egy liter eladott benzin után körülbelül átlagosan bruttó húsz forintot keresnek a benzinkutak, amelyből, ha még levonjuk az adót, a szállítási költséget és az üzemeltetés költségeit, akkor megállapíthatjuk, hogy az eladott benzin árának mindössze körülbelül három-hat százaléka marad meg haszonként a benzinkútnál.

Fentiek figyelembevételével, tekintettel a jelenlegi gazdasági helyzetre 3%-os árréssel kalkulálunk.

Költségek:

- Bérköltséget 100m²-ként 1 fő munkaerővel és havi 300.000 Ft jövedelemmel kalkuláljuk;
- Üzemeltetési költséget a haszon 30%-val;
- Felújítási költséget a haszon 3%-val;
- Menedzsment és egyéb költségeket a haszon 5%-val kalkuláljuk szakmai tapasztalatok alapján.

Az értékesített üzemanyag mennyiségre, a bevételekre és költséghányadokra vonatkozó adatok, részben üzemeltetői információ, részben korábbi tapasztalatainkon és egyéb piaci szereplők információin alapulnak. Ebből adódóan a megállapított érték az átlagos becslési bizonytalanságot meghaladja. A megállapított értékek feltétele, hogy az általunk feltételezett bevételek és költségek megegyezzenek a valós adatokkal.

Diszkontráta, pénzügyi adatok:

A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az eszközölt befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembevételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembevétele igen sok bizonytalanságot rejt magában, hiszen nemcsak az infláció változásának mértékét, hanem a bevételek, illetve kiadások növekedésének ütemét is előre kell jeleznünk. Így hazai viszonyaink között a tőkésítési kamatlábat úgy célszerű megválasztani, hogy ne tartalmazza az inflációt. Ez viszont azt a feltételezést rejt magába, hogy a jövőbeni kiadások és bevételek változása megegyezik az infláció változásával.

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai

A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

Diszkontráta meghatározásakor abból kell kiindulni, hogy egy befektető a befektetett tőkéje után magasabb hozamot vár el, mint amelyet egy kockázat nélküli befektetéssel érhetne el. Ezt alapul véve a diszkontrátát az úgynevezett „build-up” módszerrel egy alacsony kockázatú befektetési lehetőséghez mérve számítják, figyelembe véve a projektekre jellemző ágazatban, a régió makrogazdasági környezetében, piaci viszonyaiban rejlő kockázatokat.

Az ingatlan befektetések esetében az elvárt megtérülési idők értékcentruma 10 év körül alakul, ennek megfelelően a referencia hozamokat 10 éves futamidő alapján választjuk meg.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel:

	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	3,00%	3,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektorkockázati ráta	3,00%	4,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	5,00%
Összesen	8,00%	13,00%

Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 10 éve futamidejű kötvényre 3%



Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 100pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ja a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.

A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el ország kockázati elemzését a világ minden országáról, melynek során felméri egy adott ország vállalkozásainak esetében a nemfizetés

kockázatait, ezáltal segítséget nyújtanak a külkereskedelemben érintett vállalatoknak üzleti döntéseik meghozatalában.

A hitelbiztosító az ország kockázati elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű cégkockázatot is vizsgál.

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

- ◆ Lakáspiac,
- ◆ Irodapiac,
- ◆ Kereskedelmi ingatlanok piaca,
- ◆ Idegenforgalmi, vendéglátó ipari létesítmények,
- ◆ Ipari, logisztikai célú ingatlanok,
- ◆ Mezőgazdasági ingatlanok stb.

Szektorkockázati rátát (az ingatlan ágazat az államkötvényhez mért többletkockázatát) 2-3% közé becsüljük. Hazai ingatlanbefektetések esetében a „prime rate” 6-7 % között mozog. (Budapest belvárosi A kategóriás irodaházak, tömegközlekedési csomópontokban lévő bevásárló központok).

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

- ◆ A vállalkozás mérete,
- ◆ Tulajdonosi összetétele,
- ◆ Tőkeellátottsága,
- ◆ „Goodwill”,
- ◆ A menedzsment (pl.: ingatlankezelő),
- ◆ A vállalkozás jelenlegi piaci pozíciója,
- ◆ A vállalkozás stratégiája

Vállalkozás specifikus kockázati rátáját 1-5% közé becsüljük.

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat mérséklék. A fentiek alapján a tőkésítési ráta kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó sávja 8,0 és 13,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan –fekvése miatt az átlagosnál mérsékeltebb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,5 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$
Tőkésítési ráta= Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DC számítással végeztük el.

8.2.1. DCF tábla:

Hozam alapú értékelés			
1.	Telekméret	1 696	m2
2.	Felépítmény területe	193	m2
3.	Kútfejek száma	21	db
4.	Átlagos forgalmazott mennyiség	4,5	millió liter/év
5. Bevétel számítás alapadatai			
5.0	Átlagos üzemanyagár (NAV 2019-2022)	450,1	Ft/liter
5.1	Átlagos árrés (3%)	13,5	Ft/liter
5.2	Átlagos költségek (20%)	2,7	Ft/liter
5.3	Átlagos bevétel	10,8	Ft/liter
6.	Számított haszon üzemanyag értékesítés (4. x 5.3)	48 613 035	Ft/év
6.1	Shopból származó haszon (üzemanyag értékesítés 30%-a)	14 583 910	Ft/év
6.2			
6.3	Gépi autómosó bevétel (üzemanyag értékesítés 15%-a)	7 291 955	Ft/év
6.4			Ft/év
6.5	Elektromos töltőből származó bevétel(üzemanyag értékesítés 5%-a)	2 430 652	Ft/év
6.6	Számított haszon összesen	72 919 552	Ft/év
7.1	Bér költség (2 fő; 300000Ft/hó)	7 200 000	Ft/év
7.2	Üzemeltetési költség (számított haszon 30%-a)	21 875 866	Ft/év
7.3	Felújítási költség (számított haszon 3%-a)	2 187 587	Ft/év
7.4	Menedzsment költség (számított haszon 5%-a)	3 645 978	Ft/év
7.5	Számított költség összesen	34 909 430	Ft/év
8.	Haszon	38 010 122	
9.	Tőkésítési ráta	8,0	%
10.	Becsült hozam alapú érték kerekítve	475 100 000	Ft

8.3. Költségszámításon alapuló érték becslése

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén 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 újrateremtésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobiliákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

- ipari/kereskedelmi célú épületek (hagyományos) 60-80 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

8.3.1. A telek értékének meghatározása:

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 határoztuk meg, majd elemeztük 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.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1016 Budapest I. ker. Mészáros u.	Budapest I. ker. Logody u.	Budapest XII. ker. Jagelló út	Budapest XI. ker. Villányi út..
Környezete:	vegyes	lakó	vegyes	lakó/vegyes
Jelleg, funkció:	beépített terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	KI-Kt	L1-V1-Z	L3-XII/Sz4	VI-XI
Adat forrása:		ingatlan.com 32305169	ingatlan.com 32654630	ingatlan.com 32999978
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		208 661 417	418 897 638	203 937 008
telekméret (m ²)	1 696	664	1 407	602
fajlagos ár (Ft/m ²)		314 249	297 724	338 766
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
kínálat/adásvétel miatti korrekció		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		267 112	253 065	287 951

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Budapest I. kerület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
megközelíthetőség	könnyedén	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	1 696	kisebb 0,95	kisebb 0,98	kisebb 0,94
övezeti besorolás	KI-Kt	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
beépíthetőség	nem beépíthető terület	45% 0,80	50% 0,85	50% 0,80
jogi jelleg	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan, sík,	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény/építmény hatása projekt terv	nincs	hasonló 1,00	felépítmény 0,95	van 0,95
meglévő közművek	közműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		172 350	173 265	184 849
Összes korrekció		-35%	-32%	-36%
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
telek területe (m ²)	1 696	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Az átlagostól magasabb korrekciók alkalmazását az övezeti besorolás és hasznosíthatóság indokolta.		
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	176 902			
becsült érték (Ft)	300 024 954			
becsült érték kerekítve (Ft)	300 000 000			

8.3.2. Bruttó pótlási költségek meghatározása

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2022.) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2022-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsioradíj figyelembevételével.

Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

Avulás

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. Az **erkölcsi** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűségtől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	tartály+kútfej	2	shop épülete	3	előtető
a felépítmény pótlási költsége	60 000 000 Ft/db		531 300 Ft/m ²		185 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	3 db		113 m ²		292 m ²	
fizikai avultság	27%		27%		27%	
funkcionális avultság szorzószáma	0%		0%		0%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%		0%		0%	
piaci helyzet miatt módosító tényező	100%		100%		100%	
épület, építmény, építményrész forgalmi érték	131 400 eFt		43 711 eFt		39 459 eFt	
épület, építmény, építményrész stb.	4	szilárd felület			6	autómosó
a felépítmény pótlási költsége	25 000 Ft/m ²				478 170 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	1 358 m ²				80 m ²	
fizikai avultság	27%				27%	
funkcionális avultság szorzószáma	0%				0%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%				0%	
piaci helyzet miatt módosító tényező	100%				100%	
épület, építmény, építményrész forgalmi érték	24 792 eFt				28 065 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján 267 400 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 300\,000 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 267\,400 \text{ eFt} = 567\,400 \text{ eFt}$$

9. Az ingatlan értékelésének összesítése

Az ingatlan forgalmi értékét Piaci ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK alapján, és a HOZADÉKI MÓDSZER használatával közelítettük meg. A végeredményt a KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerével ellenőriztük le.

A piaci összehasonlító és a hozam módszerrel megállapított értékek közötti különbség 25%-on belül volt. Az összehasonlító szemléletű megközelítés, más hasonló típusú létesítmény kínálati adataiból vezeti le a vizsgált ingatlan értékét. E metodika kellő mélységű és ellenőrizhető információs háttér mellett megfelelő biztonságú, bár kétségtelen gyengesége a létesítmény egyedi adottságainak/szolgáltatásainak nehézkes összevethetősége. A jelenlegi piaci helyzetben további nehézséget jelent a tranzakciók csekély száma, a szükséges piaci korrekció mértékének meghatározása.

A hozam szemléletű megközelítés a létesítmény üzemeltetésével illetve bizonyos részeinek bérbeadásával előállítható nettó jövedelmeket vizsgálja. E módszer erőssége, hogy bár önálló vizsgálaton alapul, mégis a tényleges működési adatokkal kontrollálható, így közel áll egy lehetséges vásárló értékszemlélethez. Kétségtelen gyengéje a jövőre vonatkozó prognózisok bizonytalansága, a kapcsolódó kockázatok és azok változásának megítélése.

Mérlegelve az előbbieket, a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatok szerint képzett, valamint a hozamszámítással kapott értéket 50-50%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	564,20 MFt	súly:	50%	282,10 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	475,10 MFt	súly:	50%	237,60 MFt
Költség alapú érték:	567,40 MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **519,70 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2022.08.31 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 519 700 000 ,- Ft-ban, azaz
Ötszáztizenkilencmillió-Hétszázezer forintban határoztuk meg.

10. A szolgalmi (vezeték) jog, mint kártalanítási érték meghatározása

Közérdekű használat

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

5:27. § [A közérdekű használat]

(1) Az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre jogszabályban feljogosított személyek - a feladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek vagy az azon fennálló tulajdonjogot egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg."

Vezetékjog létesítése

1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról

„38.§ (4) bek. „Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték és egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemelésének - beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is - időtartamára a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltető az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmi jog alapítását igényelheti.

Az e törvény hatálya alá tartozó létesítmények rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges eszközök, energiaellátó, adatátviteli, katódvédelmi eszközök, technológiai célú csővezetékek és egyéb eszközök elhelyezése, üzemben tartása céljára a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője a biztonsági övezet mértékében, az ingatlantulajdonosnak fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmi jog alapítását igényelheti."

38. § (5) bek.„Az ingatlan igénybevétele során okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni. A szolgalmi jog alapításával megegyezően kell az ingatlanban keletkezett kárt megtéríteni. A szolgalmi jog alapításáról, továbbá a kártalanítás módjáról és mértékéről a bányavállalkozónak, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetőjének az ingatlan tulajdonosával, vagyonkezelőjével vagy használójával - ajánlat megküldésével - kell az egyezség létrehozását megkísérelnie."

Biztonsági övezet

203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet a bányatörvény végrehajtására

19/A. § (1) bek. „A szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték (a továbbiakban együtt: szállítóvezeték), a földgáz elosztóvezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték), az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

21/2018. (IX. 27.) ITM a gázelosztó vezeték biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról

„A gázelosztó vezeték lehetőleg a föld felszíne alatt kell elhelyezni. A vezeték takarását úgy kell megválasztani, hogy üzembiztonságát a környezeti hatások ne veszélyeztessék, de a takarás a keresztvezetékek kivételével a cső felső alkotójától mérve, a közművek elhelyezkedésének figyelembevételével belterületen legalább 0,8 m, külterületen legalább 1,2 m és legfeljebb 1,5 m legyen. Ha az előírt takarás nem biztosítható, a gázelosztó vezeték mechanikai védelméről gondoskodni kell."

Az idézett jogszabályokban meghatározott előírások, tilalmak és korlátozások figyelembevételével, a vezetékjog értékének meghatározása során azt vizsgáljuk, hogy

az elhelyezni kívánt vezeték (ideértve a vezeték nyomvonalának és a jogszabály szerinti biztonsági övezetének területét) milyen mértékben akadályozza a földrészlet rendeltetésszerű használatát, nem válik-e gazdaságtalanná, jelentősen költségesebbé a terület használata (művelése); a földrészlet nem veszíti-e el piacképességét.

VezetékJog (szolgalmat okozott kár) értéke

VezetékJog értéke = az ingatlan rendeltetésszerű használatának a korlátozása = az ingatlan értékcsökkenése.

A vezetékJog értéke művelési ágaként, ingatlan típusokként és a vezeték nyomvonalának elhelyezkedésétől függően eltérő.

A bírósági ítélezések által igazolt gyakorlat alapján, amelyet szakértői gyakorlatok is alátámasztanak, az értékcsökkenés művelési áganként is eltérően alakultak ki. Az értékcsökkenés (écs) mértékét elsősorban a vonatkozó korlátozások határozzák meg, mely a művelhetőség és a jövedelmezőség korlátozásában tükröződik ki. Korrekciós tényezők értékei függenek a művelési ágtól, a vezeték /létesítmény/ ingatlanon belüli elhelyezkedésétől. A művelési áganként eltérő korlátozások eltérő mértékű értékcsökkenést eredményeznek, amelyek a szakértői gyakorlat szerint művelési áganként a következők szerint alakulnak:

- erdő 5 – 15 %
- szántó, gyepek 10 – 30 %
- gyümölcsös, kert, szőlő 20 – 40 %
- lakó- és üdülőtelek 20 – 40 %
- kereskedelmi- és ipari telek 20 – 40 %
- kivett út 5 – 20 %

A fenti számok irányszámok, amely a kiinduló %-ot adják meg, melytől a vezeték /létesítmény/ földrészleten belüli elhelyezkedéstől függően magasabban vagy éppen alacsonyabban lehet meghatározni. Például a terület sarkában halad el a vezeték, akkor az alap csökkenthető. A terület szélén való elhaladás esetén kb. 2-3 %-kal magasabb, közepén, de szabályos formában további 2-3%-kal, szabálytalan formában akár az alapot meghaladó 7-8 %-kal magasabban is meg lehet határozni. Amennyiben már meglévő vezeték mellé újabb vezeték elhelyezése történik, a szolgalmi sáv bővítésével érintett terület korrekciós értékét 8-10 %-kal magasabban is meg lehet határozni. Minden esetben az értékelőnek kell eldönteni, hogy a művelési ágak szerint megadott értékeken belül milyen értékcsökkenéssel számol.

A szolgálommal érintett terület az ingatlan teljes területéhez viszonyított aránya: t_T . A korrekciós tényező $k_{écs(\%)}$ mértéke két tényezőtől függ alapvetően:

- a szolgálommal érintett terület értékcsökkenésétől;
- a szolgálommal érintett terület és a teljes terület viszonyától t_T

Ebben az esetben, a korrekciós tényezőben szerepel a korlátozott terület nagysága és a korlátozott terület értékcsökkenése, figyelembe véve a művelési ágat és a vezeték/ létesítmény /elhelyezkedését.

A szolgálom szerinti korlátozás/tilalmak

(részletes szabályokat lásd: 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet 19/A. § (2)bek.)

- lakó-, építési- és ipari telkek esetében: építési és ültetési tilalmak, anyagok állandó tárolásának tilalma,
- szántó, rét, legelő művelési ágú termőföldek esetében: tarlóégetés tilalma, 60 cm-nél mélyebb művelés tilalma, árasztásos öntözés és rizstelep, halas tó létesítésének tilalma,
- gyümölcsös, szőlő művelési ágú termőföld esetében, 5-5 méteren belül fa ültetés, kordon telepítés tilalma, 3-3 méteren belül bokrok, cserjék ültetésének tilalma,

- erdő művelési ágú termőföld esetében: 5-5 méteren belül fa ültetés tilalma.

Korrektíós tényezővel történő számítás

Ezen módszer esetében a fajlagos értékcsökkenés meghatározása érdekében az alábbi tényezőket alkalmazzuk:

Kécs% = korrektíós tényező CH ipari létesítmény által okozott tilalmak miatt %-ban kifejezve;

t = a szolgálmi joggal érintett terület nagysága m²-ben kifejezve;

T = az ingatlan teljes területe m²-ben;

tT = a szolgálommal érintett terület az ingatlan teljes területéhez viszonyítva;

écs = a szolgálommal érintett terület értékcsökkenése a tilalmak és korlátozások következtében %-ban kifejezve;

$$t_T = \frac{t}{T}$$

A fentiek alapján az alábbi képlettel számolhatunk:

$$K_{\text{écs}(\%)} = t_T * \text{écs}$$

Az értékcsökkenés, vagyis a szolgálmi jog értékének meghatározása

Fentiekben ismertetett módon az ingatlan értékét meghatározzuk, majd a korrektíós tényezővel megszorozzuk.

A képletben szereplő tényezők:

Kö = A forgalmi érték és a korrektíós tényező figyelembevételével kialakított kártalanítási érték.

Fé = A teljes ingatlan jelenlegi forgalmi értéke.

fé = Az ingatlan fajlagos értéke (Ft/m²).

$$Fé = T \times fé$$

$$Kö = Fé * K_{\text{écs}(\%)}$$

A vezetékjog értékének egyéb összetevői:

Felépítmény

A vezetékjoggal érintett ingatlanrész területén lévő, a vezeték fektetés érdekében lebontandó felépítmény értéke.

Termés

A földrészleten, a vezeték nyomvonalának és biztonsági övezetének területén lévő telepítmény (haszonnövény telep, támrendszer, faállomány, stb), ültetvény értéke.

A vezeték nyomvonala és biztonsági övezete által közvetlenül nem érintett terület értékcsökkenése

Ebben a körben azt vizsgáljuk, hogy a vezeték nyomvonala és a kapcsolódó biztonsági övezet mennyiben befolyásolja a földrészlet többi részének használhatóságát, művelhetőségét, a terület a jelenlegivel egyező célra a továbbiakban is értékvesztés nélkül alkalmas-e.

Az ingatlan tulajdonosát megillető kártalanítás összege:

Vezetékjog értéke + bontandó felépítmény értéke + telepítmény értéke

10.1. Az értékcsökkenés, vagyis a szolgalmi jog értékének meghatározása

A 8.3.1. fejezetben meghatározott fajlagos érték			176 902	Ft/m²
kártalanítás alap	művelés alól kivett (út)	10%	17 690	Ft/m²
létesítmény	szennyvíz és csapadékvíz	1,0	17 690	Ft/m ²
vezeték típusa	földkábel	1,0	17 690	Ft/m ²
érintettség	nyomvonal telken belül halad	1,0	17 690	Ft/m ²
Fizetendő kártalanítási összeg:			17 690	Ft/m²
Szolgalmi joggal érintett terület nagysága (változási vázrajz szerint):			581	m ²
Szolgalmi jog értéke:			10 280 000	Ft

10.2. Az értékcsökkenés, vagyis a szolgalmi jog értékének összesítése

A földhasználat gazdasági értékének meghatározásához Magyarországon nem áll rendelkezésre egységes módszertani eljárás. Jelen értékelésünkben az MNV Zrt. által elfogadott kártalanítási összeg meghatározási módszertanát alkalmaztuk.

A korrekciós tényezővel történő számítás eredménye melyet bírósági ítélezések által igazolt gyakorlat valamint a szakértői gyakorlatok is alátámasztanak tükrözi legjobban a szolgalmi jogok értékét.

Vezetékjog értéke (Piaci alapú (forgalmi) értékből):

Vezetékjog érték:	10,28 MFt	súly:	100%	10,28 MFt
Az ingatlanon létesített szolgalmi (vezeték) jog értéke kerekítve =				10,28 MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2022.08.31 -i fordulónapra, ingatlanon létesített szolgalmi (vezeték) jog
értékét összesen: 10 280 000 ,- Ft-ban, azaz

Tízmillió-Kétszáznyolcvanezer
Forint összegben határoztuk meg.

Záradék

Értékbecslés 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 határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának 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 képesítése 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 található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 8000004/368014/2022

2022.08.05

Szektor : 3

BUDAPEST I. KER.

Beltérület 7619/7 helyrajzi szám

1016 BUDAPEST I. KER. Mészáros utca. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	összev. adatok kat.jöv. ha m2 k.fíll
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett beépített terület és benzinkút

0

1696

IRÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.06.14

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapistrán tér 1.

IRÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 56620/1/2000/96.11.01

- fellebbezés miatt a megosztás visszállítva.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 134450/1/2002/04.03.23

- a T-66638 tisz. tétel alapján a b.)-vel jelölt 1115 m2 terület a 7544 hrsz ingatlanból, az a.)-vel jelölt 110 m2 terület a 7573 hrsz ingatlanból hozzájegyelve, majd megosztva 7619/7-8 hrsz ingatlanokra.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 141710/2/2010/10.06.30

Vezetékgig

26 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím: 1132 BUDAPEST Városliget 72-74.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 40132/1/2011/11.02.04

Használati joga

a földrészeleten áthúzódó vezeték kizárólagos használatára, név- és székhelyváltozás a III/6.

számszám alatti bejegyzés tárgyában.

utalás: III/6.

jogosult:

név: MÁV ZRT

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Könyves Kálmán körút 54-60

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/368014/2022
2022.08.05

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 3

Belterület 7619/7 helyrajzi szám

Felvitel az előző lapról
H I R É S Z

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 127566/1/2012/11.08.29

Vezetékjog

48 m2 területre 7103/134/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

Vezetékjog

2 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

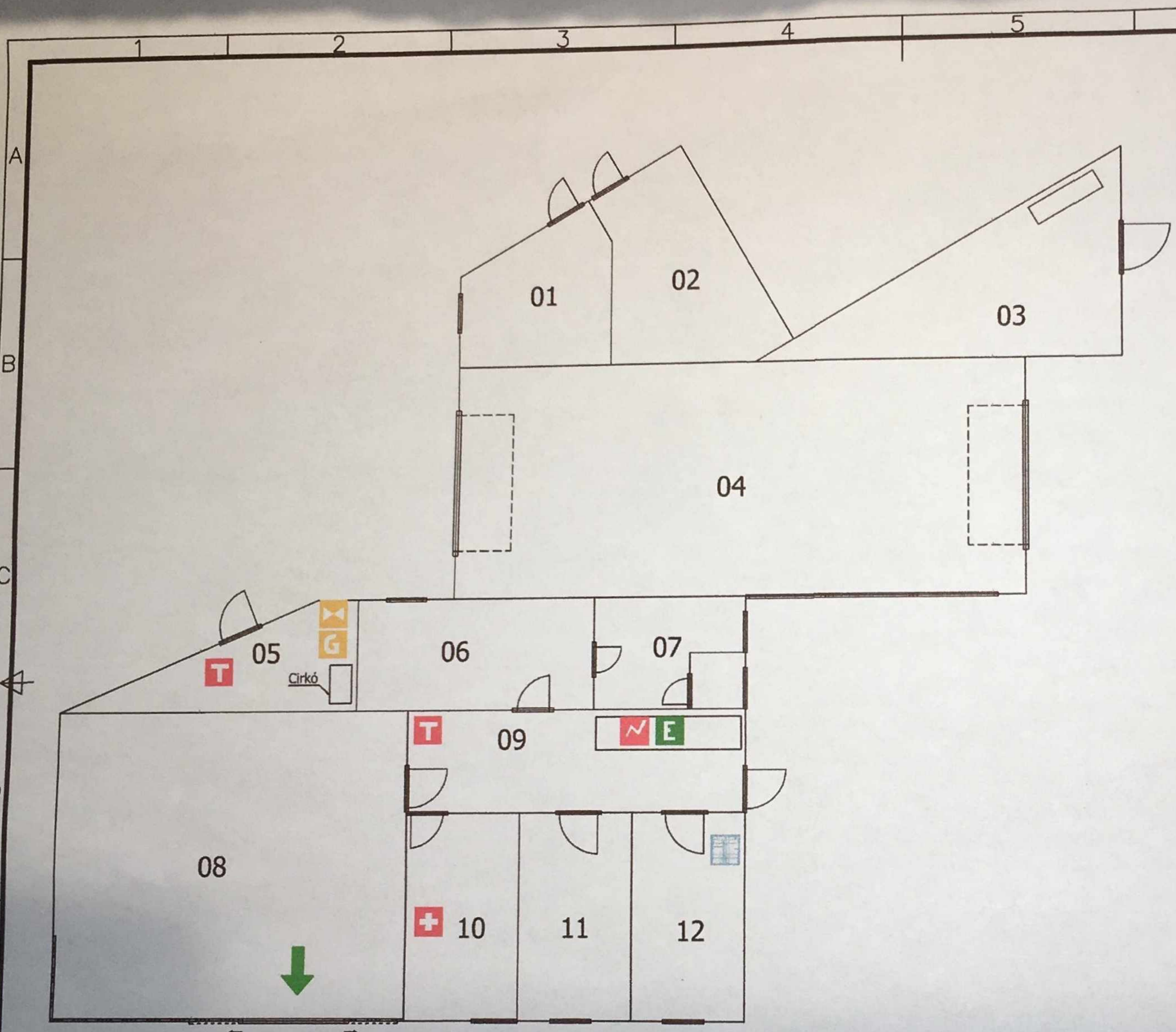
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



JELMAGYARÁZAT

- | | | | |
|--|--------------------|------------|---------------------|
| | Tűzcsap | | Tűzvédelmi kapcsoló |
| | Tűzoltó készülék | | Takaró ponyva |
| | Tűzjelző központ | | Elsősegély doboz |
| | Gázvezető | | Aknafedő |
| | Vízóra | Go GÁZOLAJ | |
| | Gázóra | Be BENZIN | |
| | Elektromos mérőóra | | 1-es ZÓNA |
| | Vízvezető | | 2-es ZÓNA |
| | Földelő Pont | | |

TERÜLETEK

01	WC, mosdó	5,9 m ²
02	Hulladék tároló	6,2 m ²
03	Gépház	12,2 m ²
04	Autómosó	56,1 m ²
05	Kazánház	8,7 m ²
06	Személyz. öltöző	11,7 m ²
07	Személyz. mosdó, WC	7,8 m ²
08	Shop	45 m ²
09	Közlekedő	11,6 m ²
10	Iroda	9,3 m ²
11	Shopraktár	9,3 m ²
12	Olaj raktár	9,3 m ²

0	2014.12.04.	Kiadásra	Mészáros Sz.
Rev.	Dátum	Revízió tárgya	Tervezte
			Ellenőrizte

Tervező	Megrendelő
Igniplus Cégcsoport Igniplus Bt.	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
H-8330 SÜMEG József Attila u. 3.	H-1117 Budapest Október huszonharmadika u. 18.

Töltőállomás megnevezése
MOL Nyrt. 11012 sz. töltőállomása
 1016 Budapest, Mészáros u. 19.

Rajz megnevezése
Létesítmény elrendezési vázlatrajz

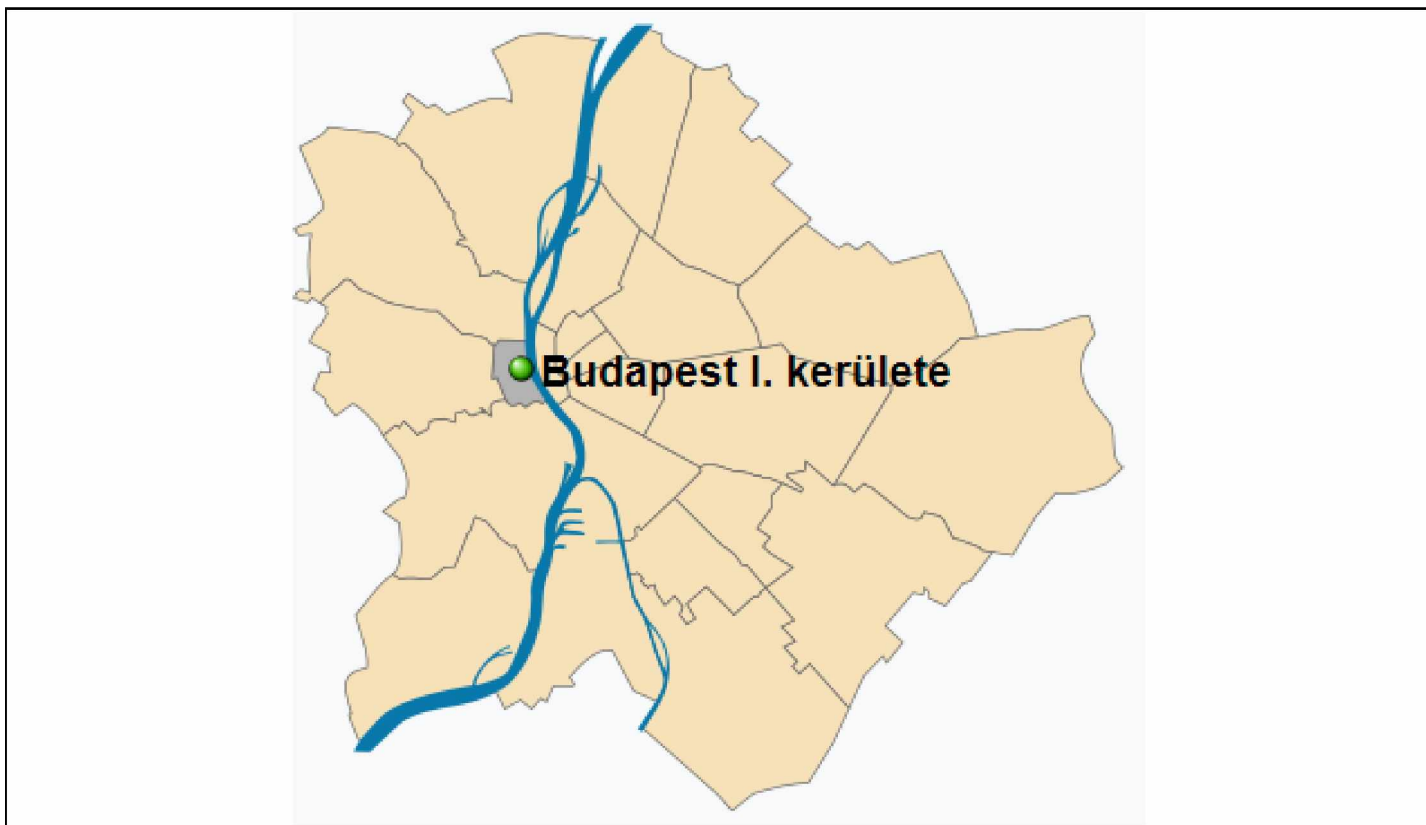
Rajzszám	Lapszám	Rev.
MOL-11012-0002	1	0

EZ A LÉTESÍTMÉNY ELRENDEZÉSI VÁZLATRAJZ NEM ALKALMAS KIMÉRÉSRE,
 PONTOS MÉRETVÉTELRE, TÁJOLÁSRA, KIZÁRÓLAG EBK CÉLOKRA KÉSZÜLT!

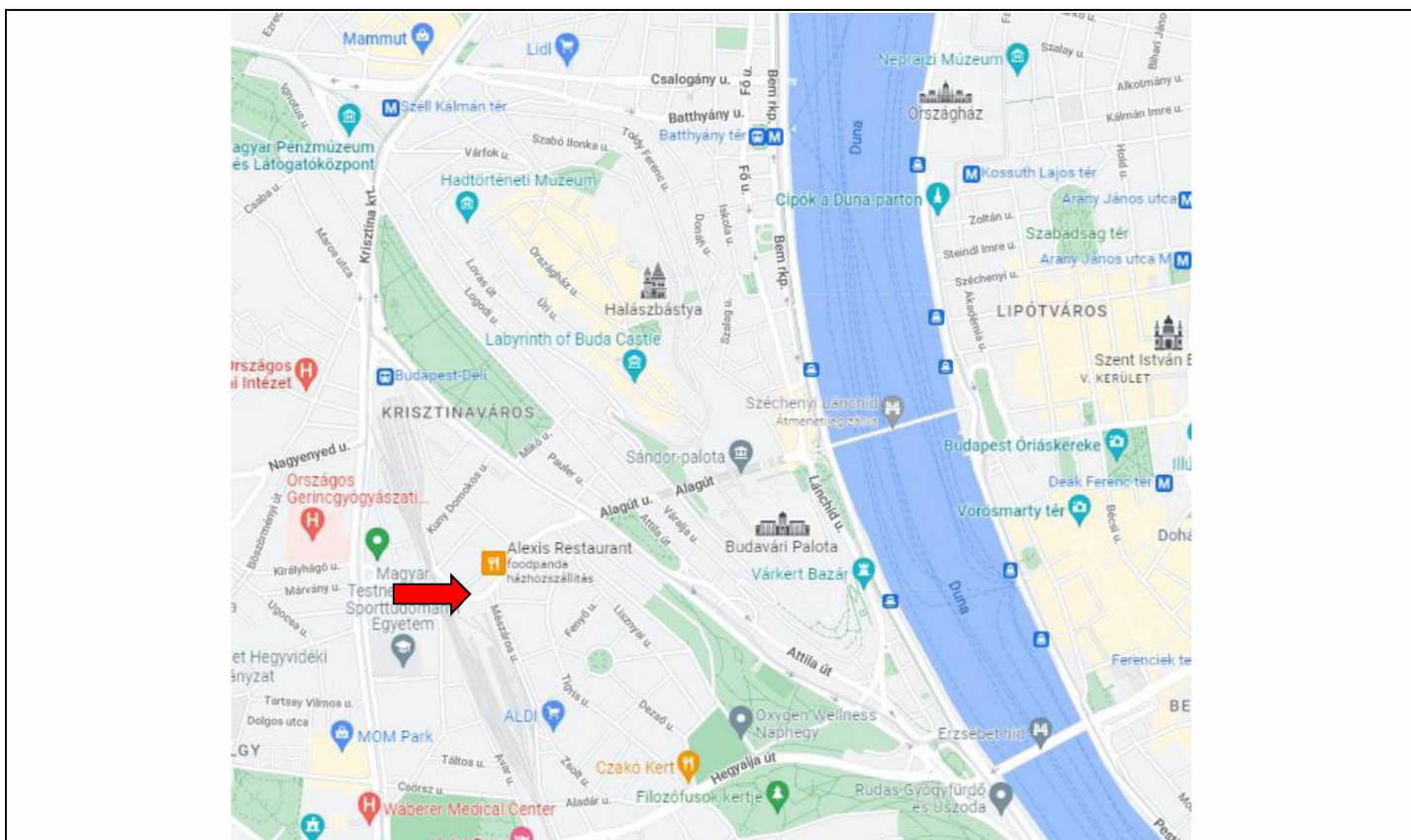
Rajzméret: A3

Ingtalan címe	1016 Budapest I. ker. Mészáros u. 7619/7 hrsz.
Hrsz.	7619/7

Budapest térkép

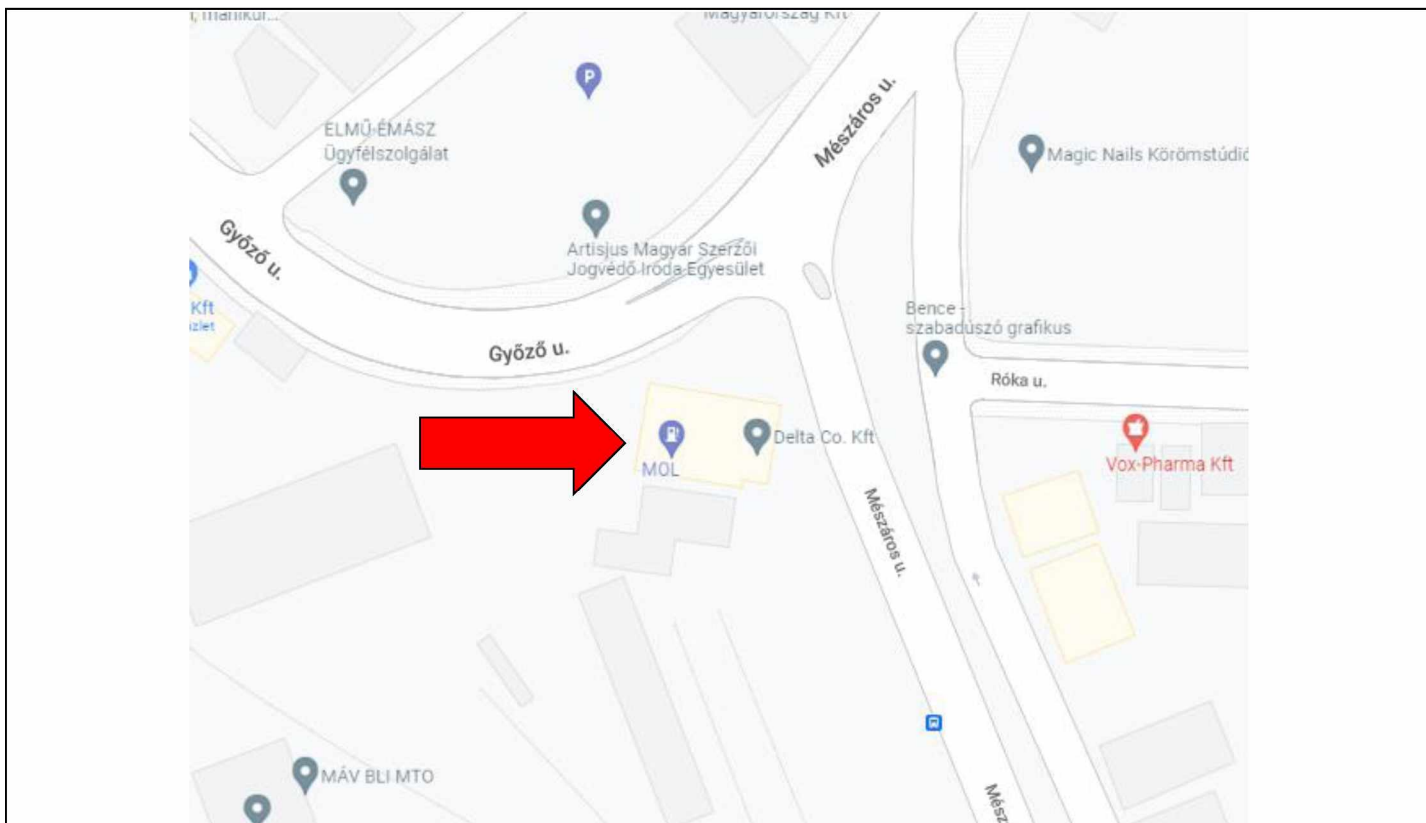


Kerület térkép



Ingtalan címe	1016 Budapest I. ker. Mészáros u. 7619/7 hrsz.
Hrsz.	7619/7

Térképrészlet



Műholdkép



1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz.



környezet-utcakép



homlokzat



homlokzat



homlokzat



előtető



telekrész

1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz.



töltőoszlop (5 kútfej)



töltőoszlop (4-4 kútfej)



elektromos töltő



elektromos töltő



telekresz



shop

1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz.



shop



wc



wc előtér



iroda



öltöző



zuhanyzó

1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz.



zuhanyzó



mosdó



raktár



szellőző



kazán



gépészet

1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz.



v.bojler



autómosó



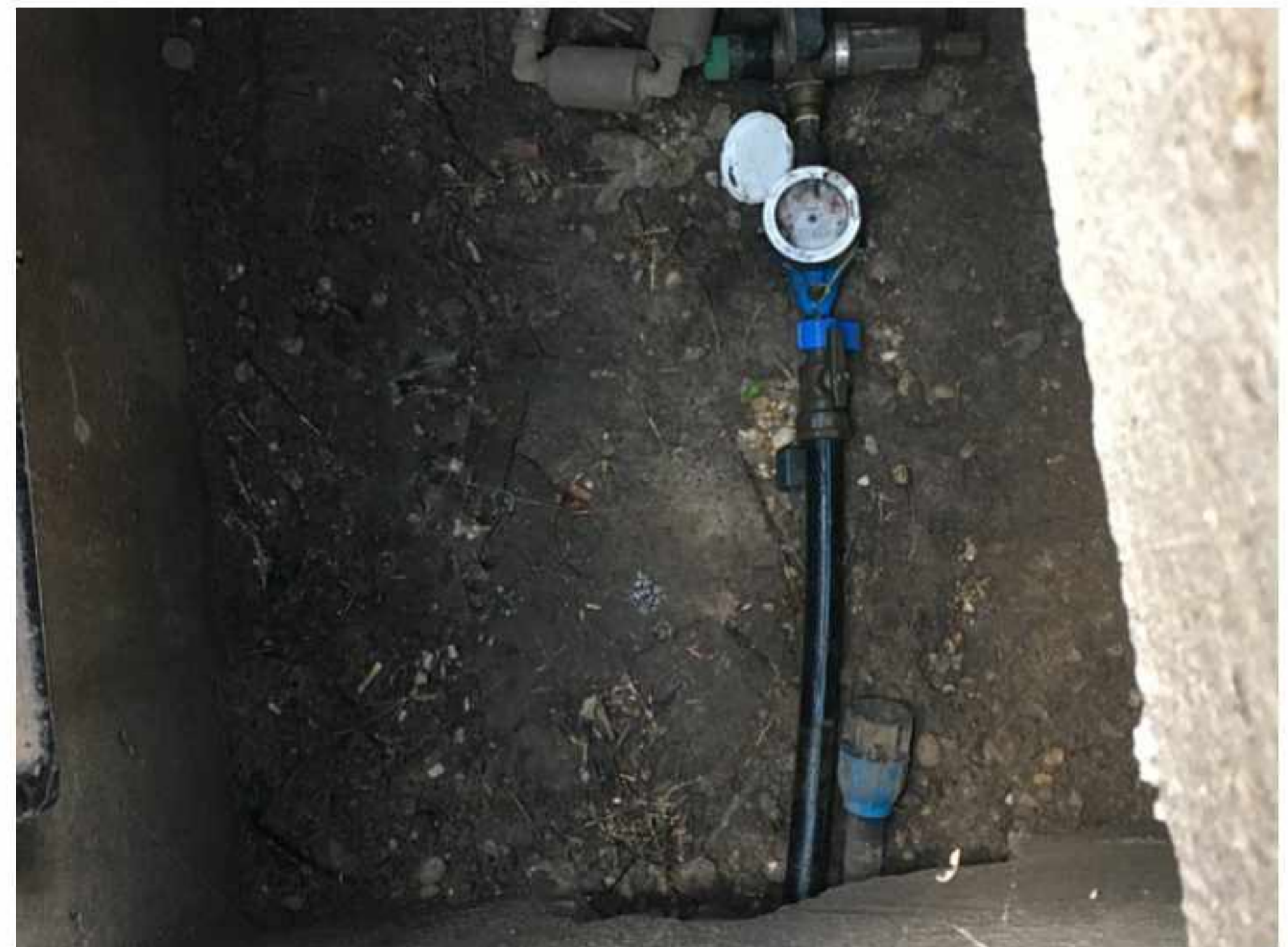
autómosó



villanyóra



gázóra



vízóra

1016 Budapest I. ker. Mészáros u.
7619/7 hrsz.



tartály (60m³-osztott)



lefejtő akna