



ÉRKEZETT
15.11.2013
2013 NOV 13.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft. ikt.szám: 1614/2013.
telefon: 3252-403
e-mail: seoter.agnes@bfvk.hu
tárgy: XV. ker. 88864/8 hrsz.

Koncz Zoltán mb. igazgató részére

Budapest
Ipacsfa u. 19.
1186

Tisztelt Igazgató Úr!

Hivatkozva 2013. október 10-i megbízási szerződésükre, mellékelten megküldjük a XV. kerület 88864/8 hrsz.-ú (XV. ker. Károlyi Sándor út) telephely megnevezésű ingatlan értékét megállapító értékbecslésünk 2013. október 31-i módosítását 2 példányban, melyben az előző értékbecslésünkhöz képest figyelembe vettük a tervezett Csomádi út miatti szükséges bontási költség értékcsökkentő hatását is.

Budapest, 2013. november 7.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. igazgatója

Tisztelettel:

Nyulászi Lajos
kabinet főtanácsos

melléklet: 2 pld. értékbecslés

Kiss Máté
stratégiai- és vagyonyilvántartási
igazgató

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**FORGALMI ÉRTÉK és BONTÁSI KÖLTSÉG megállapítására a
BUDAPEST belterületi XV. kerület 88864/8 hrsz.-ú,
kivett telephely megnevezésű**

ingatlanra

2013. október 31.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: **BUDAPEST XV. kerület, belterület 88864/8 hrsz.-ú kivett telephely ingatlanról**

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze. Vizsgálatunk célja volt, hogy 2013. október 31-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.2-es pont, "Az értékelés célja" pontban megjelölt forgalmi értékét, a megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Tudomásunk szerint Megbízó a vagyoneértékelésünket üzleti döntések meghozatalához kívánja felhasználni.

Vagyoneértékelés az alábbi részekből tevődik össze:

Értékelési bizonyítvány: tartalmazza a Megbízó nevét, az értékelő nevét, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyoneértékelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

Kiindulási alapadatok: tartalmazza a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztemderdekben felelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszerek: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kiválasztásának indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyoneértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztemderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2013. október 31.



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető



Seőter Ágnes

Ingatlan-vagyon értékelő

Kiss Máté

Stratégiai és vagyonyilvántartási
igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS.....	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	5
1.1 Megbízás.....	5
1.2 Az ingatlan adatai.....	5
1.3 A megállapított nettó forgalmi értékek:.....	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	6
2.1 Az értékelés célja.....	6
2.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2.3 Helyszíni szemle.....	6
2.4 Tisztázatlan körülmények.....	6
2.5 Korlátozások.....	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
3.2 Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	8
3.3 Az Ingatlan ismertetése.....	8
3.4 Szociális épület (munkásszálló, irodák, kazánház) általános jellemzői.....	10
3.5 Gépkocsijavító épület általános jellemzői.....	11
3.6 Garázs általános jellemzői.....	11
3.7 SWOT analízis.....	12
4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
4.1 Piaci forgalmi érték.....	13
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	13
4.3 Nem piaci érték.....	13
4.4 Méltányos érték.....	13
4.5 Speciális érték.....	13
4.6 Befektetési érték.....	13
4.7 Jelzáloghitelezési érték.....	14
4.8 Biztosítási érték.....	14
4.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	14
4.10 Felszámolási érték.....	14
4.11 Előszereteti érték.....	14
4.12 Könyv szerinti érték.....	14
4.13 Használati érték.....	14
4.14 Legértékesebb és legjobb hasznosítás.....	14
4.15 Kiválasztott érték.....	14
5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	15
5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	15
5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	16
5.3 Nettó pótlási költség számítás.....	16
6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	17
6.1 Piaci összehasonlító megközelítés.....	17
6.2 Költség alapú módszer.....	17
7. Végző érték kialakítása.....	18

Telek értéke piaci összehasonlító megközelítéssel:.....	18
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	19
7.1 Felhasználás.....	19
7.2 Jogi körülmények.....	19
7.3 Kompetencia.....	19
7.4 Megbízástól való függés.....	19
7.5 Szakmai szabályozások, sztemderdek.....	19
7.6 Felhasznált adatok.....	20
7.7 Felelősség kizárása.....	20
7.8 Rejtett hibák.....	20
7.9 Szakértői függetlenség, objektivitás.....	20
7.10 Érvényesség.....	20
MELLÉKLETEK.....	21
Tulajdoni lap.....	22
Térképmásolat.....	24
Fővárosi Szabályozási Keretterv.....	25
Műholdfotó.....	26
Budapest teherforgalmi zónái és célforgalmas úthálózata.....	27
Számítások.....	28
Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	28
Az ingatlan értékének meghatározása költség alapú módszerrel.....	29
Képek.....	32

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft.
Az értékelő neve:	BFBK Zrt. Ingatlan-értékelési és Stratégiai Iroda
Az értékelés fordulónapja:	2013. október 31.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	forgalmi érték és bontási költség meghatározása, melyet Megbízó üzleti döntések meghozatalához kíván felhasználni.
Helyszíni szemle időpontja:	2013. szeptember 10.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító és költség alapú módszer

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett telephely
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Károlyi Sándor út 160. szám alatti volt telephely önálló helyrajzi számmal rendelkező része
Az ingatlan címe:	Tulajdoni lapon közigazgatási cím nem szerepel (közúti kapcsolata csak a Felsőkert utcával van.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	88864/8
Telek területe:	1 ha 2164 m ²
Felépítmény/albetét területe:	Szoc. ép.: 1 371 m ² 70 %-a 960 m ² (részleges bontás miatt)
	Autójavító: 483 m ² 483 m ²
	Garázs: 284 m ² 284 m ²
	Összesen: 2 138 m ² 1 727 m ²
Tulajdonos(ok); tulajdoni hányad:	Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft.; 1/1
Értékelt ingatlan:	Telephely (nem működő)

1.3 A megállapított nettó forgalmi értékek:

Az ingatlan forgalmi értéke:	159.700.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkilencmillió-hétszázézer forint
Épületek bontási költsége összesen:	83.700.000,- Ft, azaz Nyolcvanhárommillió-hétszázézer forint
Telek értéke:	117.000.000 Ft, azaz Egyszáztizenhétmillió forint

A fenti értékek ÁFA-t nem tartalmaznak! Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek! Az 2013. szeptember 18-án készült értékbecslésünk a jelenleg még fennálló állapotnak megfelelően készült, a tervezett út kialakítása miatti értékcsökkenést (épület bontást) nem vettük figyelembe. Jelen értékelésünkben figyelembe vesszük a tervezett út kialakítása miatti értékcsökkenést, az érintett szociális épület részleges bontását is.

Budapest, 2013. október 31.



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető


Seöter Ágnes

Ingatlan-vagyon értékelő

Kiss Máté

Stratégiai és vagyonyilvántartási
igazgató

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Az értékelés célja

A Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. megrendelte Társaságunk Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodájától, a Budapest XV. kerület, 88864/8 hrsz-ú, 1 ha 2164 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének és a bontási költség meghatározását, melyet üzleti döntések meghozatalához kíván felhasználni.

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük: az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapot és térképmásolatot, a kerületi és a fővárosi szabályozás térképes és szöveges változatát, térképrészleteket, műholdfotót.

Az épületek méreteit Társaságunk 2010. decemberében készített értébecslése alapján kalkuláltuk.

Az ingatlan értékét jelentősen befolyásolta volna a tulajdoni lapon térmérték és időkorlátozás nélkül bejegyzett MOL használati jog, ezért ezt tisztáztuk a jogosulttal:

„A MOL Nyrt-nek nincs létesítménye a Budapest belterületi XV. ker. 88864/8 hrsz-ú ingatlanon ezért intézkedünk a tulajdoni lapon bejegyzett használati jog törlésére. Amennyiben Önök ezt másképpen tudják, kérem ezt jelezni szíveskedjenek.

A törlés előtt kérem, hogy a FŐGÁZ Zrt-vel is legyenek szívesek egyeztetni, mert a MOL átadott a részükre egy "körgázvezeték" amely érintheti az adott ingatlant és a használati jog a FŐGÁZ részére szükséges lehet.

Magdolna Rák | Property Management Expert

MOL GROUP

MOL Plc., H-1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.

m: +36 20 9463 856 | @: mrak@mol.hu

„Nyilvántartásunk alapján az Ön által megadott ingatlanon – 88864/8. hrsz. – nem halad át a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft., ill. a Zrt. kezelésében lévő gázvezeték.

Szepesi Éva Szepesi.Eva@fogaz.hu

2.3 Helyszíni szemle

2013. szeptember 10-én helyszíni bejárást tartottunk, melyen a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. részéről Kállai Tamás, BFKV Zrt. részéről Seőter Ágnes vett részt. A helyszíni szemlén fényképfelvételeket készítettünk.

2.4 Tisztázatlan körülmények

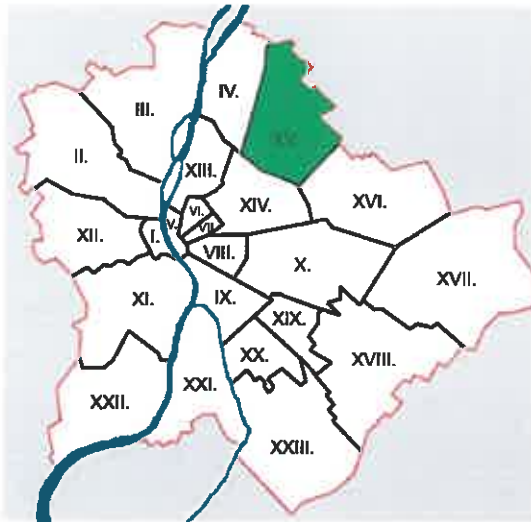
Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.5 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

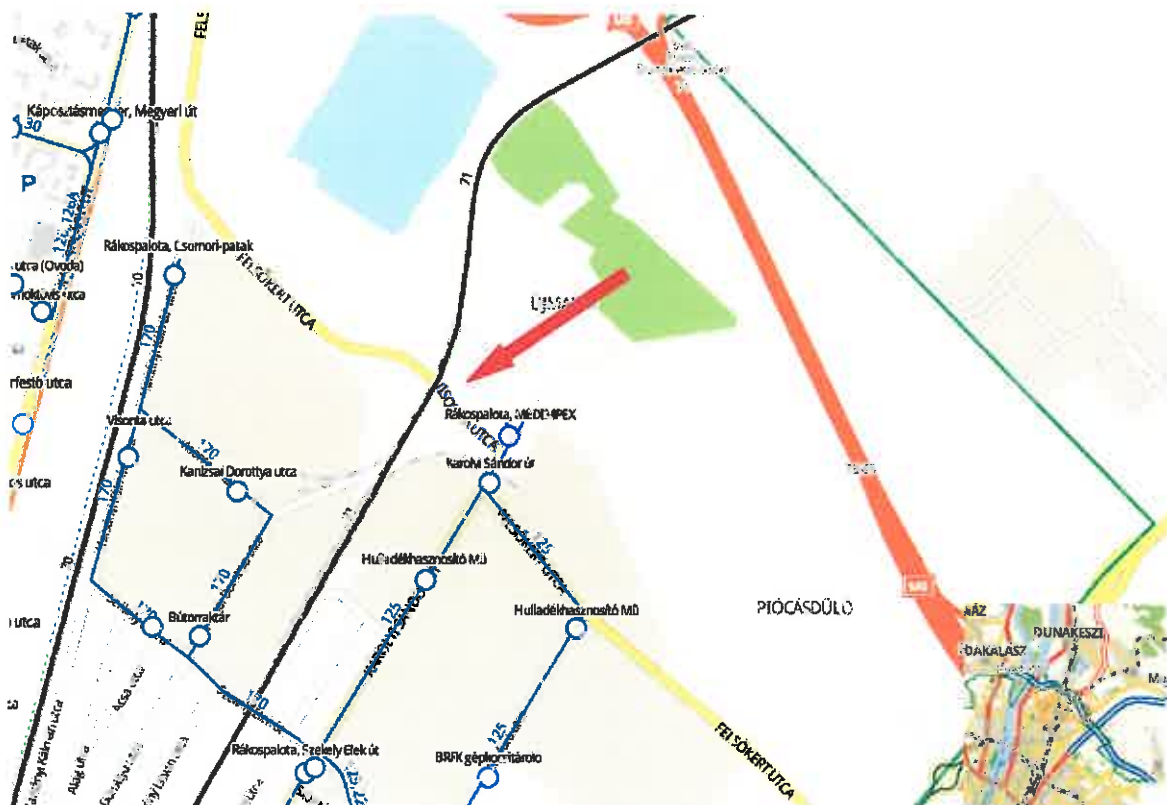
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok



Budapest XV. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal északi részén fekszik. Északon Fót, északkeleten Csömör, délkeleten Budapest XVI. kerülete, délnyugaton Budapest XIV. kerülete, nyugaton Budapest IV. kerülete határolja. Számos más főváros környéki településhez hasonlóan 1950-ben csatolták Budapesthez Rákospalota megyei várost és Pestújhely nagyközséget, melyekből a kerület létrejött. A kerület életébe nagy változást hozott az 1968 - 1977 között felépült Újpalota, a főváros egyik legnagyobb lakótelepe. A kerület a főváros északkeleti városkapuja. Az M3-as autópálya bevezető szakasza, az M0 észak-északkeleti vonala, a 2-es főút városi becsatlakozása több irányból könnyen elérhetővé teszi a kerületet.

A kerület részei: Rákospalota, Pestújhely és Újpalota.



Az ingatlan Budapest XV. kerületének északi részén, **Rákospalotán** helyezkedik el, közel az M0 autópályához és a Hulladékhasznosító Műhöz. Az ingatlan a Károlyi Sándor út – Csömör-patak – vasúti pályatest – Felsőkert utca (egyes térképeken Dunakeszi út) által bezárt terület önálló helyrajzi számmal rendelkező része, bejárata a Felsőkert utca felől nyílik. Az út egy közepesen forgalmas, széles, fasorral szegélyezett aszfaltozott út, az utca túloldala pedig feltöltött terület, lakóházak nincsenek a közelben. Az ingatlan északnyugati határán lévő vasúti pályán túli terület és az északkeleti határán lévő Csömör-patakon túli terület erdő övezeti besorolású.

Megközelítése: személygépkocsival szilárd burkolatú úton és tömegközlekedéssel is jól megközelíthető. A 125 busz végállomása a Károlyi Sándor úton, az ingatlan közelében van.

Az ingatlan funkciója miatt megvizsgáltuk a teherforgalmi megközelíthetőségét is, mely nagyon jó: max. 12 tonna össztömegkorlátozott terület, M3 autópályán, ill. M0 autóúton korlátozás nélkül, majd célforgalomban megközelíthető (Lásd Mellékletben Budapest teherforgalmi zónái).

Parkolás: a telken az Autójavító előtt és mögött nagyméretű betonozott parkoló van. A Mellékletben szereplő műholdfotón látni lehet, hogy néhány éve még tehergépjárművek használták. Az ingatlan az útról közvetlenül megközelíthető, tehergépjármű, kamion behajtásra alkalmas kétszárnyú, mechanikus nyitású kapun és sorompón keresztül. A belső út az épületek között vezet, nehézgépjárművek terhelésére épült.

Közintézményi ellátottsága: gyenge. A lakosság alapellátását biztosító nagyobb üzletek, valamint szolgáltató egységek, közintézmények a kerület központjában elérhetők.

Közműhelyzet: összközműves, vezetékes víz, villany, gáz- és csatorna közművekkel rendelkezik. A Gépkocsijavító épülete előtt egy fáradt-olaj derítő található.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási adatok

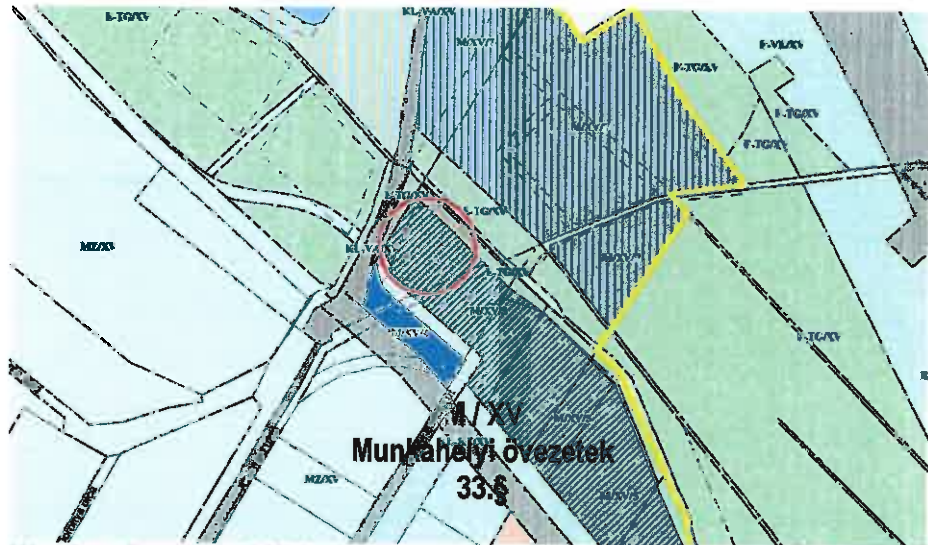
Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XV. kerület Felsőkert utca
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XV. kerület 88864/8 hrsz.
Széljegy:	-
Helyrajzi száma:	88864/8
Megnevezése:	kivett telephely
Funkció a valóságban:	használaton kívüli telephely: gépkocsijavító, szociális épület (munkásszálló, irodák, kazánház), garázs, gázolajtöltő állomás
Telek területe:	1 ha 2164 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok); tulajdoni hányad(ok):	Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft.; 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:	„Egyéb” bejegyzés Használati jog, jogosult MOL Magyar Olaj és Gázipari NyRt. Vezetékjog 144 m ² területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft.

3.3 Az Ingatlan ismertetése

Beépítettség:	A telken összesen 5 db épület van, melyből 4 db szabadonálló módon elhelyezett, az egyik épület, a kukatároló pedig a telekhatáron áll. Az autójavító és a garázs értékelhető, a faház és a kukatároló nem értékelhető műszaki és funkcionális avultságuk miatt. A szociális épületet érinti a már kiszabályozott, de még nem megvalósult út, mert az épület délkeleti sarka átnyúlik az út területére. Miután az épület részleges bontására nem készült statikai vélemény, bontási terv, ezért az épület alapterületét - megfelelő biztonsággal - összesen 30 %-kal csökkentettük.
A telek alakja:	Szabálytalan sokszög
Domborzat:	Sík
Kert, növényzet:	A szilárd burkolattal nem ellátott része parkosított, füvezett, fákkal beültetett

Kerítés: Kerített, az utcafronton beton lábazaton álló, fémszelvény kerítéssel és kétszárnyú, mechanikus nyitású kapuval, a vasút és a patak felől betonelemekkel kerített, a délkeleti telekhatáron nincs kerítés a szomszédos telek felől, mellyel egykor egy telephelyet alkottak.

Szabályozás, építési övezetek: FSZKT szerinti övezet: M
KSZT szerint: M/XV/5



- (1) Az övezet védőtávolságot nem igénylő üzemi termelő, raktározó tevékenységet tartalmazó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén építési telket alakítani, azokon építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad, melynek készítése során a 8. sz. táblázatban foglalt határértékeket kell alkalmazni.

8. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	Legnagyobb		legkisebb	legnagyobb	
		Területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	Szintterületi mutatója m ² /telek m ²	zöldfelülete (%)	építménymagasság a (m)	
M/XV/1	SZ,Z	1500 1000*	-	60	2,4	25	4,5	15,0
M/XV/2	SZ	3000	-	50	2,0	25	4,5	20,0**
M/XV/3	SZ,O* **	1500	-	35	0,7	25	4,5	8,0
M/XV/4	SZ	1500	-	50	2,0	25	4,5	15,0**
M/XV/5	SZ,O	1500	-	45	2,0	25	3,5	15,0**
M/XV/7	SZ	3000	30.00 0	45	1,5	25	3,0	15,0
M/XV	SZ,Z,O, ***	1500 1000*	-	60	2,4	25	4,0	20,0

* intézményi dominancia esetében, azaz ha az összes szintterület 2/3-a intézmény

**műtárgyak és technológiai igény esetén az érintett létesítmény rendezett terepszinttől mért magassága max. 27,0 m.

*** kialakult állapot esetén.

3.4 Szociális épület (munkásszálló, irodák, kazánház) általános jellemzői

		állapot
Funkció:	Üres, használaton kívül álló épület. A földszinten irodák, irattár, kazánház, étterem, konyha, emeleten társalgó, lakószobák, fürdőszoba, melegítőkonyha, tároló.	korának megfelelő állapot, utóbbi években üresen állt, nincs fűtve, szellőztetve, így az épület amortizációja felgyorsult.
Építési éve:	1965-70 között (1971-ben kiadott helyszínrajzon már szerepelnek az épületek.)	korszerűtlen kialakítású
Nettó alapterület:	1 371 m ² 70 %-a= 960 m ²	30 % bontás miatt az alapterületnek 70 %-át vesszük figyelembe a 3.3 pontban leírtak szerint
Szintszám:	2 (földszint + emelet)	
Alap és szigetelés:	pontalapozás	alap süllyedésére utaló jelek nem láthatók
Felmenő falak:	előregyártott vasbeton (vb. pillérvázis)	közepes
Válaszfalak:	vasbeton	közepes
Tetőszerkezet:	vasbeton lemez	közepes
Tető alakja:	lapostető	beázásnyomok nem láthatók
Nyílászárók:	ablakok, ajtók fa szerkezetek, az ablakok Teschauer rendszerűek.	külső nyílászárók a mai hőtechnikai követelményeknek nem felelnek meg, cserére szorulnak
Homlokzat:	külső homlokzat: előregyártott nehéz homlokzati falpanel, a belső homlokzat vakolt, festett	hőszigetelése nincs
Padozatok:	a vizes helyiségekben, étteremben, közlekedő folyosókon mettlachi, az irodákban és hálóhelyiségekben PVC, a kazánházban sim. beton	mettlachi jó, csak esztétikailag avult, a PVC cserére szorul, sim. beton közepes
Felületképzés:	festett	felújítandó
Biztonsági rendszer:	nincs	
Bejárat:	udvar felől, belső úton megközelíthető, kazánháznak külön udvari bejárata van	
Energia osztály:	nem ismert	
Fűtési rendszer:	2 db gázkazán, mely az autószervíz és a garázs fűtését is ellátta	a fűtésrendszer állapota nem ismert, az egyik radiátor le van szerelve
Melegvíz:	gázkazán állítja elő	működőképessége nem ismert
Jelenlegi hasznosítás:	Nincs hasznosítva	
Egyéb:	Elektromos elszívó rendszer	működőképessége nem ismert

3.5 Gépkocsijavító épület általános jellemzői

		állapot
Funkció:	Javító műhelyek, centírozó, akkutöltő helyiség, raktár, autómósó, kompresszorház, gépkocsivezetők részére pihenő, szociális blokkok, közlekedők	Korának megfelelő állapot, utóbbi években üresen állt, nincs fűtve, szellőztetve, így az épület amortizációja felgyorsult.
Építési éve:	1965-70 között (1971-ben kiadott helyszínrajzon már szerepelnek az épületek.)	Korszerűtlen kialakítású, hőszigetelése nincs, kopolit üvegfalak, nem energiatakarékos
Nettó alapterület:	483 m²	
Szintszám:	1 (Földszint)	
Alap és szigetelés:	Sávalapozás	alap süllyedésére utaló jelek nem láthatók
Felmenő falak:	tégla (vb. pillérvázak)	közepes
Válaszfalak:	tégla	közepes
Tetőszerkezet:	vasbeton lemez	közepes
Tető alakja:	lapostető	Beázásnyomok nem láthatók
Nyílászárók:	kopolit üvegezés, ajtók fémszerkezetűek, 8 db Scandoor kapu	a kopolit kettős, nem hőszigetelt üvegezés a mai hőtechnikai követelményeknek nem felel meg, kapuk jó állapotúak, működőképességük nem ismert
Homlokzat:	külső homlokzat: vakolt, festett	közepes
Padozatok:	saválló beton	közepes
Felületképzés:	vakolt, festett ill. csempézett	felújítandó
Biztonsági rendszer:	nincs	
Bejárat:	udvar felől, belső úton megközelíthető	
Energia osztály:	nem ismert	
Fűtési rendszer:	2 db gázkazánnal a Munkásszálló kazánházából	a fűtésrendszer állapota nem ismert
Melegvíz:	gázkazán állítja elő	Működőképessége nem ismert
Jelenlegi hasznosítás:	Nincs hasznosítva	
Egyéb:	Szerelőcsarnok belmagassága: 6,26 m	

3.6 Garázs általános jellemzői

		állapot
Funkció:	8 állásos garázs	Korának megfelelő állapot, utóbbi években üresen állt, nincs fűtve, szellőztetve, így az épület amortizációja felgyorsult.
Építési éve:	1965-70 között (1971-ben kiadott helyszínrajzon már szerepelnek az épületek.)	Korszerűtlen kialakítású, hőszigetelése nincs, nem energiatakarékos

Nettó alapterület:	284 m²	
Szintszám:	1 (földszint)	
Alap és szigetelés:	sávalapozás	alap süllyedésére utaló jelek nem láthatók
Felmenő falak:	tégla	közepes
Válaszfalak:	tégla	közepes
Tetőszerkezet:	fém szerkezet	közepes
Tető alakja:	nyeregtető	gyenge
Nyílászárók:	ablakok, ajtók fémszerkezetűek	gyenge, cserére szorulnak
Homlokzat:	külső homlokzat, belső homlokzat vakolt, festett	gyenge, javításra szorul
Padozatok:	az épületbe nem lehetett bemenni	-
Felületképzés:	az épületbe nem lehetett bemenni	-
Biztonsági rendszer:	nincs	
Bejárat:	udvar felől, belső úton megközelíthető	
Energia osztály:	nem ismert	
Fűtési rendszer:	az épületbe nem lehetett bemenni	-
Melegvíz:	az épületbe nem lehetett bemenni	-
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva	
Egyéb:	-	-

3.7 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó megközelíthetőség: max. 12 tonna össztömegkorlátozott terület, de M3 autópályán, ill. M0 autóúton korlátozás nélkül, majd célforgalomban megközelíthető. • tehergépjárművek részére kiépített nagyméretű parkolók a telken • belső út, térvilágítással • összközműves 	<ul style="list-style-type: none"> • felújítandó, vagy bontandó korszerűtlen épületek • a telephely legnagyobb épületét, a szociális épületet érinti a tervezett út beruházás
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • épületek felújítás utáni hasznosítása • épületek bontása után a telek új beépítése • Csomád utca megépülése után saroktelek lesz, így jól reklámozhatóvá válik és nagyobb forgalom várható 	<ul style="list-style-type: none"> • az üresen állástól, fűtetlenségtől az épületek állaga folyamatosan romlik. • illegális lakásfoglalók, vandalizmus • a tervezett utca nyomvonala áthalad a munkásszálló épület sarkán (bontás) • előző tevékenység (autójavítás, fáradt olaj felfogására létesített derítő, gázolajtöltő állomás, -tartály) miatt a talajszennyezés valószínűsíthető, a tisztítás költségei a szennyezőt, ennek hiányában a tulajdonost terhelik. • Jogi helyzet: MOL használati jog (törlés alatt) és „Egyéb” bejegyzés, valamint ELMŰ 144 m²-re bejegyzett vezetékjog terheli

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

4.1 Piaci forgalmi érték

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

4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

4.2.1 Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, es amely a legmagasabb értéket eredményezi.

4.2.2 Alternatív hasznosítási érték

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

4.2.3 Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

4.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a cél, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényről teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

4.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

4.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

4.7 Jelzáloghitelezési érték

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

4.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

4.9 Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

4.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

4.11 Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

4.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékéből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

4.13 Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

4.14 Legértékesebb és legjobb hasznosítás

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

4.15 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb(ek)et, majd a kapott eredmények közül számtani, vagy súlyozott átlagot képezünk.

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS 2012.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérelti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5.3 Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. A lehetséges módszerek közül a piaci összehasonlító és a költség alapú módszert alkalmaztuk. A forgalmi érték megállapítására a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el, melyet a költség alapú módszer alátámasztott. Hozam alapú módszert nem alkalmaztunk, mert az ingatlan jelen állapotában nem kiadható. Piaci összehasonlító módszerrel számítottuk ki a telek becsült forgalmi értékét.

6.1 Piaci összehasonlító megközelítés

Az értékelt ingatlan egy telephely, ezért a kerületen belül kerestünk összehasonlító adatokat, hasonló épület-összetételű telephelyeket. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésre, ezért a keresést kiterjesztettük kínálati adatokra. A kínálati adatokat egységesen 15 %-kal csökkentettük a várható alkura való tekintettel. Elhelyezkedés, méret, közműhelyzet, műszaki állapot miatt a szokásos módon korrigáltuk, jelen esetben ezeken kívül – a funkcióra tekintettel - figyelembe vettük az ingatlan teherfoglalommal való megközelítését is és az ingatlan jogi helyzete miatt (ingatlan terhelő használati jog és vezetékjog) is korrekciót alkalmaztunk.

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel számított nettó forgalmi értéke, kerekítve:

159.700.000 Ft, azaz

Egyszázötvenkilencmillió-hétszázézer forint.

6.2 Költség alapú módszer

Nem piaci módszer, ezért csak ellenőrzésre használtuk fel. A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg. Miután sem Társaságunk, sem a helyi önkormányzat az elmúlt időszakban nem értékesített hasonló funkciójú ingatlanokat, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az ingatlan.com weboldalán található eladó telekingatlanok kínálati adataira. Az adatokat a telek mérete, elhelyezkedése, építési övezeti besorolása, a közműhelyzet miatt korrigáltuk, jelen esetben ezeken kívül – a funkcióra tekintettel - figyelembe vettük az ingatlan teherfoglalommal való megközelítését is és az ingatlan jogi helyzete miatt (ingatlan terhelő használati jog és vezetékjog) is korrekciót alkalmaztunk, *a telek értéke: 117.000.000 Ft, azaz Száztizenhétmillió forint.*

A felépítmények értékének számításához felhasználtuk az EKS 2013 kiadvány adatait, majd a kapott értékeket a fizikai-, erkölcsi- és piaci avultságnak megfelelően korrigáltuk. A Szociális épület 1371 m² alapterületét a részleges bontás miatt 30 %-kal csökkentettük, így 960 m²-rel számoltunk, értéke 30 528 000 Ft, az Autójavító 12 171 600 Ft, a Garázs 2 453 760 Ft, a kerítés 3 360 000 Ft, a parkoló 13 700 000 Ft, az útburkolatok 13 440 000 Ft, a részleges bontási és helyreállítási költség 18 495 000 Ft, így az épületek, építmények nettó pótlási költsége, összesen kerekítve: 57 200 000 Ft, telekkel együtt az ingatlan nettó értéke, kerekítve: 174.200 000 Ft

Az ingatlan költség alapú módszerrel számított nettó forgalmi értéke, kerekítve:

174.200.000,- Ft, azaz

Egyszázhetvennégymillió-kétszázézer forint

A megbízási szerződésben az épületek bontási költségét is kérték meghatározni. Költség alapú módszert használtunk a bontási költség meghatározására is, a költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2013. kiadvány szerint kalkuláltuk: a Szociális épület és Autójavító esetében 10 000 Ft/légm³, míg a Garázs esetében 2000 Ft/légm³, a parkolók és útburkolatok esetében pedig egységesen 2000 Ft/m² bontási költséggel számoltunk.

Így a bontási költség összesen, kerekítve: 83.700.000 Ft

7. Végső érték kialakítása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására piaci összehasonlító módszert és a költség alapú módszert is használtunk, a két módszer eredménye közötti eltérés 10 % alatti. A költség alapú módszer nem piaci módszer, ezért csak ellenőrzésként alkalmaztuk, a kapott eredményt nem vettük figyelembe. Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el 100 %-ban:

159.700.000,- Ft

azaz Egyszázötvenkilencmillió-hétszázézer forint,

Fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Bontási költség, összesen:

83.700.000 Ft,

azaz Nyolcvanhárommillió-hétszázézer forint.

Fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Telek értéke piaci összehasonlító megközelítéssel:

117.000.000 Ft,

azaz Egyszázötvenhétmillió forint.

Fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyoneura vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, a térképmásolatra és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk, kivéve a 2.2 pontban leírt használati jog ingatlanforgalmi értékre gyakorolt hatásának tisztázását. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk. A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett, ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

7.4 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér.

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

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

7.6 Felhasznált adatok

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

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

7.7 Felelősség kizárása

Jelen értékelésünk a tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, de nem a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, vonatkozik, hanem figyelembe lett véve a tervezett Csomádi út miatti várható bontással bekövetkező értékcsökkenés is. Az értékelést követően – a fentiekén kívül bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (további bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés), melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 Szakértői függetlenség, objektivitás

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

7.10 Érvényesség

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2013. október 31.



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető



Seötér Ágnes

Ingatlan-vagyon értékelő

Kiss Máté

Stratégiai és vagyonyilvántartási
igazgató

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap															
<p>Budapesti 2 Széki Földhivatal Budapest, XV. Rózsák tér 5. 1590 Pf. 101</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megvezetés szám: 8000094/245670/2013 2013.09.27</p>	<p>Oldal: 1/2</p>															
<p>BUDAPEST XV. KER. Szektor: 5</p>																	
<p>Beltérület: 88864/8 helyrajzi szám</p>																	
<p>IRÉSEK</p>																	
<p>Földrészlet területe váltása miatt: 12166 (m2) tük.lé határozat: 9015/2005</p>																	
<p>1. az ingatlan adatai:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>alrészlet adatai</th> <th>terület</th> <th>kat. t. jöv.</th> <th>ter. k. jöv.</th> <th>hely adatai</th> </tr> <tr> <th>művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>m.n.o</th> <th>ha m2</th> <th>k.féll</th> <th>ha m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- kivett telephely</td> <td>0</td> <td>1.2164</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	ter. k. jöv.	hely adatai	művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	k.féll	ha m2	- kivett telephely	0	1.2164		
alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	ter. k. jöv.	hely adatai													
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	k.féll	ha m2													
- kivett telephely	0	1.2164															
<p>IRÉSEK</p>																	
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1 tük.lé határozat: 160185/1/2004/01.03.22 bejegyzés határozat, érkezési idő: 17633/1/2001/00.10.05</p>																	
<p>Jogtul: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § Jogállás: tulajdonos név: MÁVÁRSZÉKI ÜZEMELTARTÓ cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.</p>																	
<p>2. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyzés határozat, érkezési idő: 160185/1/2004/01.03.22 Jogtul: vagyonkezelő Jogállás: tulajdonos név: PÜVÁRSZÉKI TELEPÜLÉSTISZTASÁGI ÉS MŐRNYESEZŐ RT. cím: 1051. BUDAPEST V. KER. Herczegkúria utca</p>																	
<p>IRÉSEK</p>																	
<p>1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 130016/1/2001/00.07.29 tük.lé határozat: 31176/3/2010/09.12.29</p>																	
<p>Használati jog Jogosult: név: GKS ÉS OLAJKÉSZÍTŐ VÁLLALAT cím: 8600 SIÓFOK Kiszárhát utca 2.</p>																	
<p>2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 17633/1/2001/00.10.05</p>																	
<p>Egyéb</p>																	
<p>1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 48401/2/2001/01.01.23 tük.lé határozat: 258162/2/2007/07.09.20</p>																	
<p>Keretbiztosítéki jog Jogtul: 140 000 000 FT, azaz száznegyvenezerrel tíz érezéig. Jogosult: név: KERESKEDELMI ÉS SZERELŐ RT. cím: 1076 BUDAPEST V. KER. Nádor tér 16.</p>																	
<p>Felvitel a művelésbíróságra</p>																	
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapesti 2. Szémi Földhivatal Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/245670/2013 2013.09.27</p> <p>BUDAPEST XV. KER. Beltérület: 88864/8 helyrajzi szám</p> <p>Sektor : 5</p> <p>Felvitelre az előző leírás HIRESSZ</p> <p>5. bejegyzés határozat, ékezési idő: 256169/2/2007/07.09.20 térlet határozat: 5603/1/2010/10.06.09 Keretbirtoktételi jelzálogjog 15 000 000 FT, azaz tizenötmillió FT Jogosult: név: K&H BANK NYRT cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Vigadó tér 1.</p> <p>6. bejegyzés határozat, ékezési idő: 267172/2/2007/07.10.03 térlet határozat: 54603/1/2010/10.06.09 Keretbirtoktételi jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT Jogosult: név: K&H BANK NYRT cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Vigadó tér 1.</p> <p>6. bejegyzés határozat, ékezési idő: 31178/3/2010/09.12.29 Hasonalati jog Jogutódlás a XXI/1. törvény alatti bejegyzés rangsorában Jogosult: név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. cím : 1119 BUDAPEST XI. KER. Október Huszonötödika utca. 18.</p> <p>7. bejegyzés határozat, ékezési idő: 58609/2/2007/07.07.12 Vezetékjog 144 né telületre, VM-197/2009. Jogosult: név: BANO KÖZHASZNÚ RTT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320130927121907qzSgrzqpSfxi-48544165-1-4...> 2013.09.27.

Térképmásolat

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 PÉ. 101

Térképmásolat

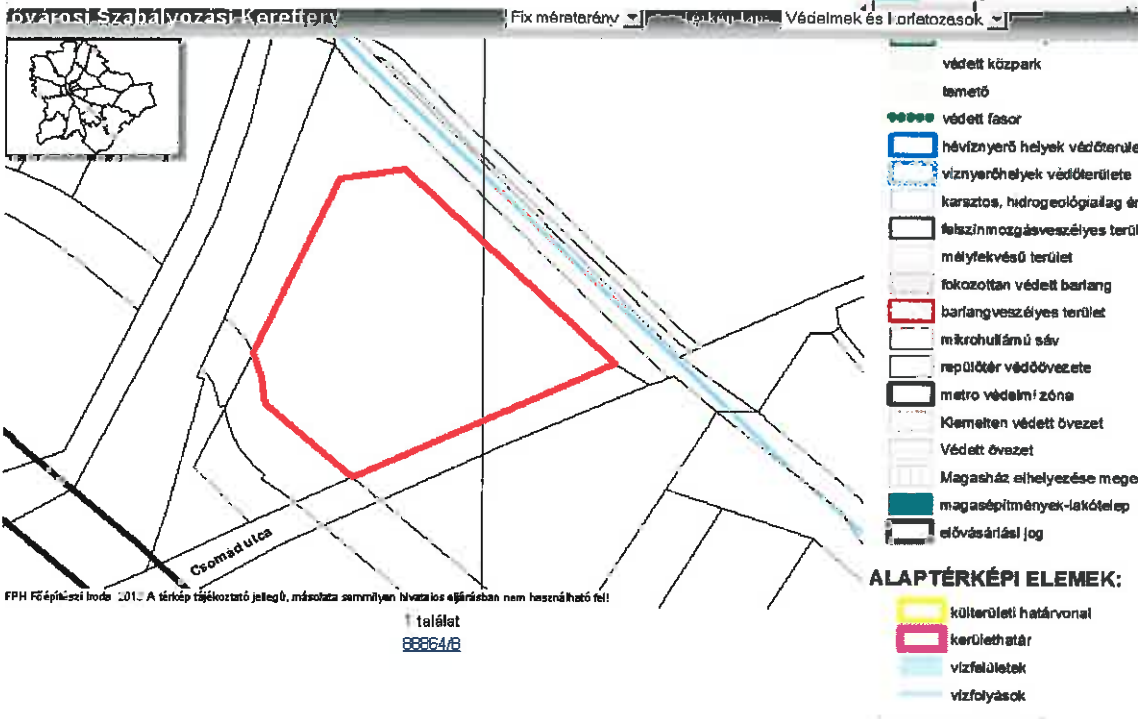
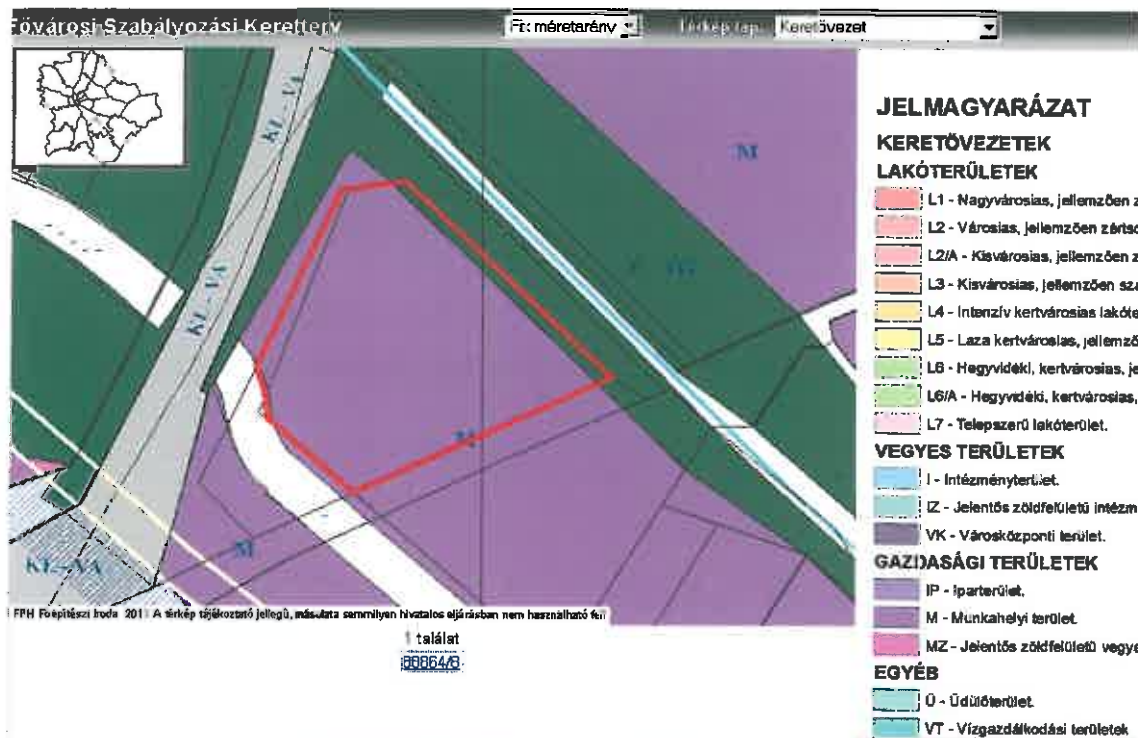
Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. bcterület 88864/8
Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 9000/4579/2013



2013.09.27 12:22:30

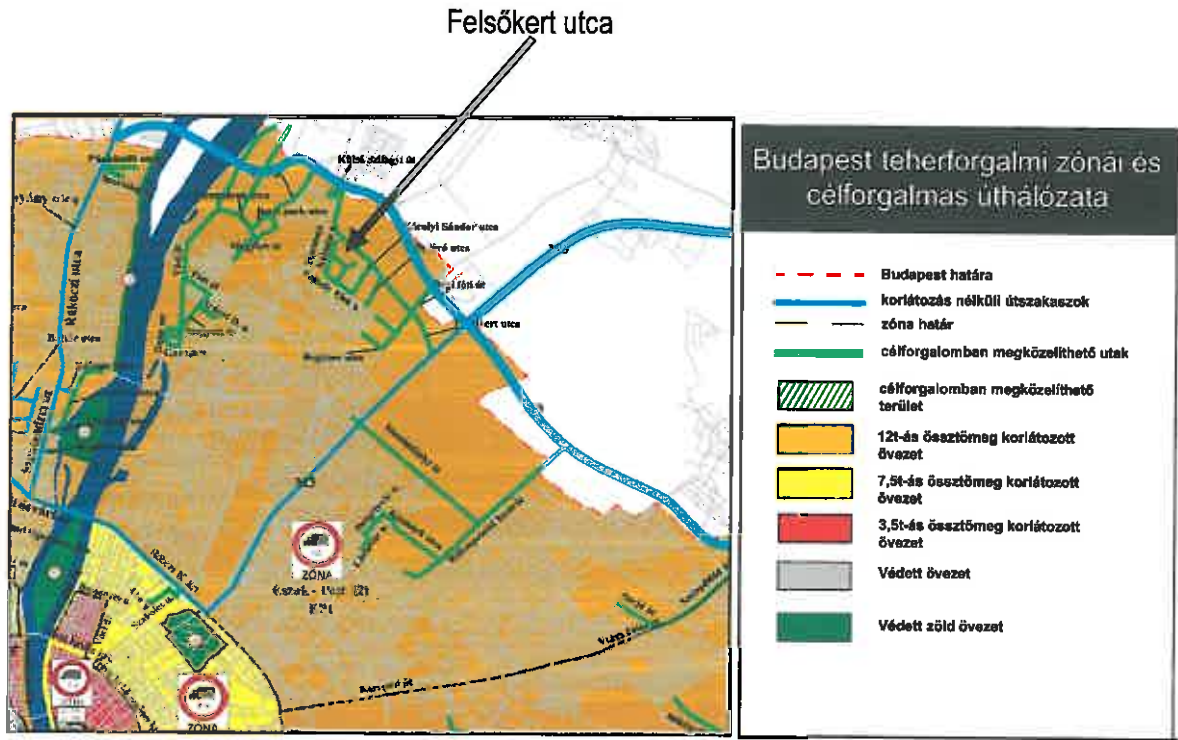
Fővárosi Szabályozási Keretterv



Műholdfotó



Budapest teherforgalmi zónái és célforgalmas úthálózata



Számítások

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.
Adat forrása		ingatlan.com		
Cím	XV. ker. 88864/8 hrsz.	XV ker Késziárk u.	XV ker Rákospalota	XV ker Telek u.
		raktár, iroda, szoc. helyiség	Telephely (iroda, műhely raktár)	Telephely (irodaház, raktár, műhely)
Alapterület (m ²)	1727	4 150	4 745	6 186
Eladási ár/ Kínálati ár		720 000 000	500 000 000	840 000 000
Korrekción (év/kínálat)	kínálat	-15%	-15%	-15%
Fajlagos ár		147 470	89 568	115 422
Korrekciónok				
Méret		nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 15%
Elhelyezkedés		jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
Teherforgalommal való megközelíthetőség*		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Közművek		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki állapot		jobb, felújított -20%	jobb, felújított -15%	jobb -10%
Jogi helyzet**		jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Összes korrekció		-30%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár	92 490	103 229	76 133	98 109
Ingatlan értéke	159 730 414			
Az ingatlan értéke kerekítve	159 700 000 Ft			

*M3 autópályán és M0 autópályán korlátlanul, majd célforgalomban megközelíthető
Lásd Mellékletben: Teherforgalmi zónái és célforgalmas úthálózata

**A 2013. szeptember 27-én lekért nem hiteles tulajdoni lap III. részében teherként szerepel a MOL Nyrt. használati joga. A használati jogot a MOL Nyrt. ígérete szerint törölni fogják. Így a jogi helyzet, egy „egyéb” bejegyzés, valamint az ELMŰ 144 m²-re bejegyzett vezetékjoga miatt összesen -15 %-kal korrigálunk.

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott nettó forgalmi értéke, - figyelembe véve a szociális épület részleges bontását - kerekítve: 159.700.000,- Ft

Az ingatlan értékének meghatározása költség alapú módszerrel

A telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.
Adat forrása		ingatlan.com		
Cím	XV. ker. 88864/8 hrsz.	XV kerület Csobogos u	XV kerület u	Telek XV kerület Telek u
Alapterület (m2)	12154	20 000	1 505	1 891
Eladási ár/ Kínálati ár		349 000 000	27 100 000	34 000 000
Korrektció (év/kínálat)	kínálat	-15%	-15%	-15%
Fajlagos ár		14 833	15 306	15 283
Korrektciók				
Méret		nagyobb 8%	kisebb -10%	kisebb -10%
Elhelyezkedés		jobb -15%	jobb 0%	jobb -10%
Építési övezet		rosszabb 2%	jobb -10%	jobb -10%
Téherforgalommal való megközelíthetőség*		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Közművek		bevezethetők -8%	bevezethetők -8%	bevezethetők -8%
Jogi helyzet**		jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Összes korrektió		-23%	-38%	-48%
Korrigált fajlagos ár	9 819	11 421	9 490	7 947
A telek értéke	117 008 130			
A telek értéke kerekítve	117 000 000 Ft			

*M3 autópályán és M0 autóúton korlátlanul, majd célforgalomban megközelíthető
Lásd Mellékletben: Teherforgalmi zónái és célforgalmas úthálózata

** A 2013. szeptember 27-én lekért nem hiteles tulajdoni lap III. részében teherként szerepel a MOL Nyrt. használati joga. A használati jogot a MOL Nyrt. ígérete szerint törölni fogják. Így a jogi helyzet, egy „egyéb” bejegyzés, valamint az ELMŰ 144 m²-re bejegyzett vezetékjoga miatt összesen -15 %-kal korrigálunk.

Fenti táblázat értékei alapján a telek nettó forgalmi értéke, kerekítve: 117.000.000 Ft

Szociális épület részleges bontásának és helyreállításának költség számítása

Épület	Beépített terület	Belmagasság	Légköbméter	Fajlagos bontási költség*	Bontási költség
	(m ²)	(m)	(m ³)	(Ft/m ³)	(Ft)
Szociális épület	411	3,00	1233	15 000	18 495 000

* EKS 2013 szerinti 10.000 Ft/m³ bontási költség 50 %-kal megemelve tartalmazza a helyreállítási költségeket is.

A felépítmény avultsággal korrigált értékének számítása

épület	beépített terület	Bruttó pótlási költség		Avultsági szint			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	erkölcsi	piaci	(Ft)
Szociális épület	960	265 000*	254 400 000	40%	50%	60%	30 528 000
Autójavító	483	120 000**	57 960 000	70%	50%	60%	12 171 600
Garázs	284	120 000**	34 080 000	40%	30%	60%	2 453 760
Kerítés	600	20 000***	12 000 000	70%	50%	80%	3 360 000
Parkolók	2740	25 000****	68 500 000	50%	50%	80%	13 700 000
Útburkolat	2400	20 000*****	48 000 000	70%	50%	80%	13 440 000
Részleges bontási és helyreállítási költségek							-18 495 000
Összesen							57 158 360
Összesen kerekítve							57 200 000

* Irodaház közép felszereltségű - EKS 2013 szerint

** Raktárépület – irattári célú – földszintes, hőszigetelt, max. 1000 m² alapterületig. Az építmény műszaki jellemzői: sávalap, téglafalazatú hőszigetelő vakolattal, hőszigetelt tetőpanellal, alumínium trapézlemez fedéssel. - EKS 2013

*** Kerítés zártszelvényből készítve, alapozással, betonlábazattal - EKS 2013

**** Térburkolat vasalt bazaltbetonból - EKS 2013 szerint

***** Útburkolat nehéz teherforgalomra - EKS 2013 szerint

Az ingatlan értéke: 117 000 000 Ft telek + 57 200 000 épületek és építmények és bontás, helyreállítás költségei, összesen: 174 200 000 Ft

Az ingatlan költség alapú módszerrel számított nettó forgalmi értéke, kerekítve: 174.200.000,- Ft

Épületek bontási költségei*

épület	beépít ett terület	Belma gasság	Légekőb méter	Fajlagos bontási költség	Bontási költség
	(m ²)	(m)	(m ³)	(Ft/m ³)	(Ft)
Szociális ép.	1371	3,00	4113	10 000	41 130 000
Autójavító	483	6,26	3024	10 000	30 240 000
Garázs	284	3,60	1022	2 000	2 044 000
Egyéb					
Parkolók	2740			2000	5 480 000
Útburkolat	2400			2000	4 800 000
Összesen					83 694 000
Összesen kerekítve					83 700 000

* EKS 2013 szerint

Bontási költség, összesen, kerekítve: 83.700.000 Ft

Megjegyzés: A fenti épületek, utak, parkolók állapota nem indokolja a lebontásukat. Amennyiben a tulajdonos mégis a bontás mellett dönt, akkor a fenti költségek feltehetően csökkenthetők a kinyert bontási anyagok értékével.

Képek

Károlyi Sándor út - buszforduló



Értékelt ingatlan a Felsőkert utca felől



Kapu, sorompó, belső út



Utcafronti kerítés



Belső út, balra az Autójavító műhely



Betonelem oldalkerítés

Szociális épület



Szociális épület északnyugati homlokzata,
az épület előtt térvilágítás



Szociális épület délnyugati és délkeleti homlokzata,
a tervezett Csomádi út itt fog áthaladni



Kazánház kéménye
az északkeleti homlokzat előtt



Kazánház bejárata



Belső út, jobbra a Szociális épület



Szociális épület bejárata

Szociális épület belső képek



Földszint - Ebédlő



Földszint - Mosdó



Földszint - iroda



Földszint - iroda



Földszint - elszívó



Belső lépcső az emeletre



Emelet – szoba



Emelet – melegítő konyha



Emelet – Társalgó



Emelet - zuhanyozó



Földszint – kazánház, gázkazán



Földszint – kazánház, forróvítartó

Autójavító



Autójavító



Autójavító, Scandoor kapuk



Parkoló az Autójavító előtt



Parkoló az Autójavító mögött



Törött kopolit üvegfal



Fáradtolaj derítő

Autójavító belső képek



Bejárat



Közlekedő folyosó



Gépkocsivezetők pihenőszobája



Ffi WC, piszoárok



Szerelő műhely



Scandoor kapu

Garázs és gázolajtöltő állomás



Garázs épület



Garázs



Garázs hátsó homlokzata



Garázs lábazata



Gázolajtöltő állomás a telekhatáron



Föld alatti üzemanyag tartály