

Az értékelés azonosítója: K15A75

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest XVII. Tóimalom utca alatti,
0136609, 0136610 hrsz-ú, a Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft.
1/1 tulajdonában lévő, üzemi terület megnevezésű ingatlanokról.

2015. március 31.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. **2013. január 24-i** (hrsz 0136609) és **2013. január 29-i** (hrsz 0136610) fordulónappal ingatlanvagyon értékelést, **2013. december 09-i** fordulónappal aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonát képező a Budapest XVII. Tóimalom utca alatti, 0136609, 0136610 hrsz-ú, üzemi terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanokról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2013. december 09-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A hrsz 0136609 ingatlan esetében a tulajdoni lap adataiban nem történt változás, a hrsz 0136610 ingatlan esetében a tulajdoni lap adataiban annyi változás történt, hogy a művelési ág teljes terület esetében kivett, üzemi területre módosult. Mivel a korábbi értékelések már feltételezték ezt a módosítást, ezért az ingatlan értékét a módosítás nem változtatta meg.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban a következő változások történtek: Továbbra is megmaradt a fővárosi és a kerületi szabályozás közti ellentmondás, de a 2015. március 15-én hatályba lépett új TSZT már jelzi a módosítás szükségességét, mint „jelentős változással érintett terület”.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal.

Mind ezek alapján a 2013. december 09.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak (az érték kivételével) jelenleg is megfelelnek a valóságnak, ugyanakkor jelenlegi értékűként a mellékletek között található számítás szerinti értéket fogadjuk el.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékelésekkel és aktualizálásokkal együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonát képező a Budapest XVII. Tóimalom utca, 0136609, 0136610 hrsz alatti, üzemi terület megnevezésű ingatlanokra vonatkozóan mindösszesen 64.000.000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket állapítunk meg.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

AKTUALIZÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS

Megbízó:	Fővárosi Településtudásági és Környezetvédelmi Kft.
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. március 31.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	a forgalmi érték meghatározása, értékesítési szándék miatt
Helyszíni szemle ideje:	2015. március 25.

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	üzemi terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	egyezik			
Az ingatlan címe:	Budapest XVII. Tóimalom utca .			
Az ingatlan helyrajzi száma:	0136609, 0136610			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	Gksz-1
	KSZT szerinti:	E-TG-XVII-01	KÉSZ szerinti:	még nem készült el, de a TSZT jelzi, hogy módosítani kell a besorolást

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (Igy az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 3570+2803 m ²	Értékelt: 3570+2803 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	- (állapotuk miatt nem értékelt)	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Településtudásági és Környezetvédelmi Kft.	1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlanok	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlanok forgalmi értéke, mindösszesen, kerekítve:		64.000.000,- Ft azaz: hatvannégy millió - forint
Az ingatlanok forgalmi értéke, önállóan, kerekítve:	hrsz 0137609:	35.800.000,- Ft, azaz harmincöt millió-nyolcszáz ezer forint
	hrsz 0137610:	28.200.000,- Ft, azaz huszonnyolc millió-kétszáz ezer forint

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2013. január 24-i (hrsz 0136609) és 2013. január 29-i (hrsz 0136610) fordulónappal készült ingatlanvagyon értékelésekkel, és a 2013. december 09-i fordulónappal készült aktualizáló ingatlanvagyon értékelésekkel együtt érvényes.

Budapest, 2015. március 31. Budapest Fővárosi Vagyonkezelési Központ
Zárójelben működő Közvetítőiroda


Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

2.


Martonosi Ferenc
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Fotók

Nyilatkozat

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/92860/2015

2015.03.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 15

Külterület 0137609 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3570 (m2) törlesztési határozat: 36/1/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alrészlet adatai	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.e				

- Kivett üzemi terület

0

3570

00

II. RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törlesztési határozat: 64881/1/1992/92.02.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 8108/1960/1960.06.08

törlesztési határozat: 64881/1/1992/92.02.20

jogcím: földrendezés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

* hányad: 0/1 törlesztési határozat: 64881/1/1992/92.02.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 21974/1979/1979.06.01

törlesztési határozat: 64881/1/1992/92.02.20

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TELEFÜLÉSTISZTASÁGI SZOLGÁLTATÓ VALLALT

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Alpári Gyula utca 11

* tulajdoni hányad: 1/1 törlesztési határozat: 254129/1/2002/01.03.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 64881/1/1992/92.02.20

törlesztési határozat: 254129/1/2002/01.03.22

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 12. § (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 254129/1/2002/01.03.22

jogcím: vagyonbevitel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI TELEFÜLÉSTISZTASÁGI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI KFT.

cím: 1051. BUDAPEST V.KER. Hercegprímás utca 11.

III. RÉSZ

* bejegyző határozat, érkezési idő: 46401/2/2001/01.01.23

törlesztési határozat: 256162/2/2007/07.09.20

Keretbiztosítási jelzálogjog 140 000 000 FT, azaz száznegyvenmillió FT erejéig.

jogosult

név: KÉREK KEZELMI ÉS HITELBANK RT

cím: 1076 BUDAPEST V.KER. Nádor tér 16.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/92860/2015
2015.03.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 1

Külterület 0137609 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. X É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 145111/1/2012/11.10.25

Vezetékjog

26 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-187/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XVIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159484/1/2012/12.08.29

törölő határozat: 173146/1/2012/12.10.01

Fellebbezés

A 145111/1/2012. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: RÁKOS MEZEJE MEZŐGAZDASÁGI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1173 BUDAPEST XVII. KER. Őszekötő utca 2.

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/92843/2015

2015.03.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 15

Külterület 0137610 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2803 (m2) törlő határozat: 36/1/2003
Földrészlet területe változás előtt: 2803 (m2) törlő határozat: 10058/2/2014.14.06.02
Földrészlet területe változás előtt: 2803 (m2) törlő határozat: 10058/3/2014.14.08.06

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv	alk. rtály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv
			ha m2	k.fill

Kivett üzemi terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 64881/1/1992/92.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 8108/1960/1960.06.08
törlő határozat: 64881/1/1992/92.02.20

jogcím: Földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 64881/1/1992/92.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 21974/1979/1979.06.04
törlő határozat: 64881/1/1992/92.02.20

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTISZTASÁGI SZOLGÁLTATÓ VÁ. ALT.
cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Alpári Gyula utca 11.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 254129/1/2002/01.03.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 64881/1/1992/92.02.20
törlő határozat: 254129/1/2002/01.03.22

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 12. § (1) b. k.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 254129/1/2002/01.03.22
jogcím: vagyonbevitel
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTISZTASÁGI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI KFT.
cím: 1051. BUDAPEST V. KER. Hercegszénás utca 11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

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

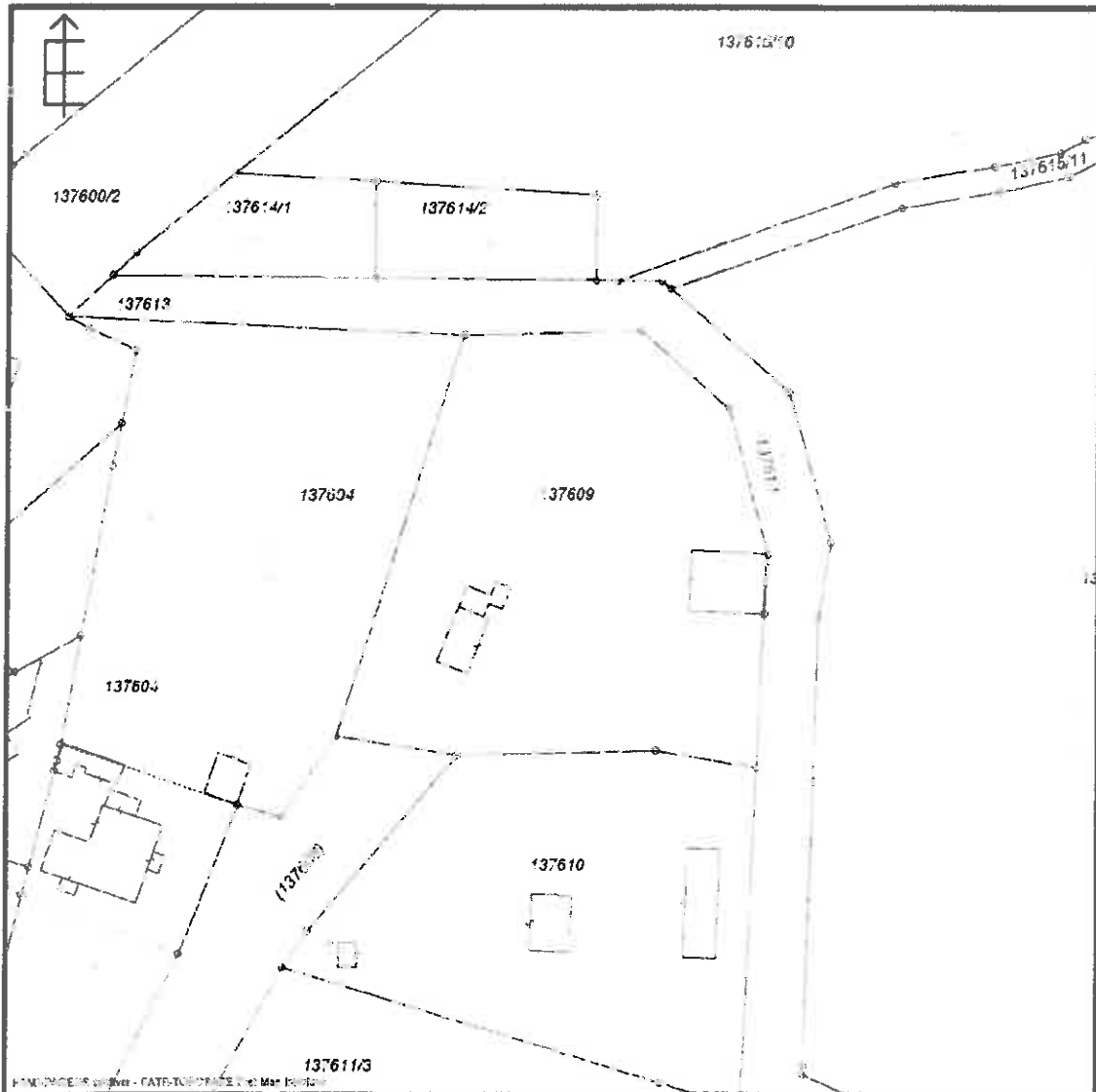
E-hiteles térképmásolat

2015.03.30 10:54:34

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KJR. külterület 137609

Megrendelés szám: 9000/1790/2015

Méretarány: 1 : 1000



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

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZT-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

FSZKT övezeti besorolás:

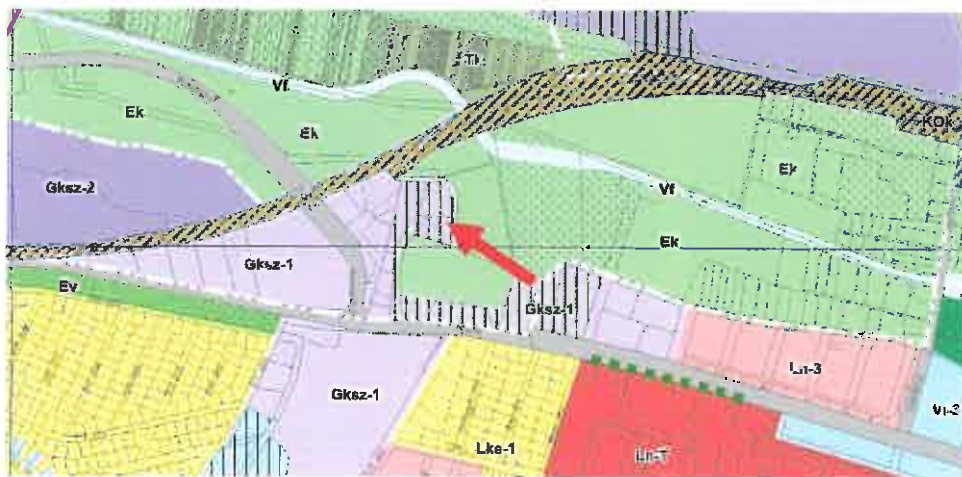


FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás:**Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)****A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) terület-felhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutató-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltásának elsődleges irányát határozza meg.

Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,018 közötti érték lehet.

Gazdasági területek:

A **gazdasági területek** esetében konkrét funkciójuk determinálja a beépítési sűrűséget. A lakóterületekbe nem integrált kereskedelem, szolgáltatás jellemzően egyszintes épületekben zajlik, a parkolás felszíni kialakításban biztosított. Hasonló a helyzet a kisebb telephelyek esetében. A gazdasági területek csak kis része hasznosított intenzívebben, ezeken a területeken többszintes iroda- és gyárépületek is megjelennek. A

hosszú távú városfejlesztési koncepció szerinti fejlesztési céltérségekben a gazdasági területek fejlesztése, a magas hozzáadott értékteremtés irányába való elmozdulás és a városias környezet kialakítása érdekében, az OTÉK által biztosított sűrűségi érték korlátozása a TSZT-ben nem indokolt. Ezekon a területeken a közösségi közlekedési infrastrukturális adottságok is megfelelőek. A város külső területein viszont alacsonyabb sűrűség meghatározása az indokolt, egyrészt a megfelelő, fenntartható közösségi közlekedés hiánya, másrészt a kifejezetten logisztika típusú funkciók miatt. A hegyvidéki zóna területén a morfológia és a környezet is indokolja a beépítési sűrűség 2,0 alatti értékben történő meghatározását.

Ipari területet a TSZT csak átmeneti jelleggel, a XXII. kerület déli részén jelölt ki. Az **energiatermelés területeivel** azonosan az OTÉK által meghatározott sűrűségi értékek biztosítani tudják a funkciók megfelelő kialakítását.

27. táblázat: Gazdasági területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bep	OTÉK
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	1,0 - 2,0**	1,0 - 2,0**	-	2,0
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,0 - 2,0	1,0 - 2,0	-	
Ipari terület	Gip	1,5	1,5	-	1,5
Energiatermelés területe	Gip-E	1,5	1,5	-	

** a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5

GAZDASÁGI TERÜLETEK és a terri előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
<p>Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület</p>	<p>Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató terület) egy része Vk (Központi vegyes terület) egy része K-BK (Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek)</p>

Számítások

AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XVII. Tóimalom u.	XVII. Nagyhangács u.	XVII. Rákoshegy	XVII. Tündérfűt u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Ajánlati ár (Ft)		19 500 000	47 000 000	40 000 000
Kínálattal korrigált ár (Ft)		17 550 000	42 300 000	36 000 000
Telék terület (m ²)	6373	2400	5600	5615
Fajlagos nmár (Ft/nm)		7 313	7 554	6 411
Egyéb	2 db, önálló hrsz-ú intézményi terület	ipari terület, faházakkal	MZ besorolású terület, kis épülettel	MZ besorolású terület
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	gyengébb	gyengébb	gyengébb
Közelkedés	jó	gyengébb	gyengébb	gyengébb
Méret (m ²)	6373	* közel azonos	* nagyobb	* nagyobb
Közterületi kapcsolat	van	azonos	azonos	azonos
Parkolási lehetőség	ingatlan előli utcaszakaszon	azonos	azonos	azonos
Övezeti besorolás	intézményi	gyengébb	gyengébb	gyengébb
Felépítmény	bontandó	azonos	jobb	azonos
Egyéb	a fővárosi és kerületi szabályozás eltér	jobb	jobb	jobb
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		40%	40%	45%
Korrigált fajlagos nmár	10 037	10 238	10 576	9 296
Korrigált ár (Ft)	63 965 801	fajlagos nmár x telék terület		
Atelkek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)		64 000 000	hrszt 137609:	35 800 000
			hrszt 137610:	28 200 000

* A méretnél a területet az önálló hrsz-ú telkek területéhez viszonyítottuk!

Képek



Az ingatlanok környezete, megközelítése

Hrsz: 0137609



A telek



A felépítmények és állapotuk

Hrsz: 0137610



A telek

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest XVII. Tóimalom utca alatti, 0136609, 0136610 hrsz-ú,

a Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonában lévő, üzemi terület megnevezésű ingatlanok vonatkozásában Martonosi Ferenc ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. márciusi árszinten:

- forgalmi érték, mindösszesen, kerekítve:

64.000.000,- Ft

azaz: hatvannégymillió- forint

- forgalmi érték, önállóan, kerekítve:

hrsz 0137609:

35.800.000,- Ft, azaz

harmincötmillió-nyolcszáz ezer forint

hrsz 0137610:

28.200.000,- Ft, azaz

huszonnyolcmillió-kétszáz ezer forint

összegben.

Budapest, 2015. március

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