



Az értékelés azonosítója: B20É261/B

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2020. április 16-án elkészítette a **Budapest XIV. ker., Öv utca 11. szám alatt, 39480/48 hrsz.-ú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett ipartelep* megnevezésű ingatlan ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a **2020. április 16-án** készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni, fizikai megjelenésében változás nem történt, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A vagyonértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke a korábban készített vagyonértékelésben meghatározott forgalmi értékhez képest nem mutat jelentős mértékű eltérést, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	120 600 000 Ft + áfa azaz százhuszmillió-hatszáz ezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 3 757 m ² telekterületre vetítve):	32 100 Ft/m² + áfa azaz harminckétezer-egyszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2020.04.20-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2020. október 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

Az értékelés azonosítója: B20Ú012

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XIV. ker., Öv utca 11. szám alatti, 39480/48 helyrajzi számú,
ipartelep megnevezésű ingatlanról**

Budapest, 2020. április 16.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap.....	
Térképek	
Ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 11.** szám alatti, **39480/48 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett ipartelep* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.04.16.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.02.05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozam alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett ipartelep
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIV. ker., belterület 39480/48 hrsz.
Az ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 11.
Az ingatlan helyrajzi száma:	39480/48
Telek területe:	3 757 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Gksz-2 Kész szerinti: Gksz-2/4

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	120 600 000 Ft + áfa azaz százhuszmillió-hatszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 3 757 m ² telekterületre vetítve):	32 100 Ft/m ² + áfa azaz harminckétezer-egyszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 11.** szám alatti, **39480/48 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett ipartelep* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelt ingatlan 3 757 m² alapterületű sík, közel szabályos négyszög alakú beépítetlen terület. Az ingatlan ipari / gazdasági környezetben fekszik. KÉSZ szerinti övezeti besorolása Gksz-2/4. Az ingatlan közmű nélküli, elhanyagolt, néhol hulladékkal borított.

Az értékelt területet az Országos Építésügyi Nyilvántartásban régészeti lelőhelyként tartják nyilván. KÉSZ szerint az ingatlan vízfelület / vízfolyás, valamint a vasútvonal védőtávolsága által érintett terület. (A vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méter távolságon, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi építmény esetében 100 méter távolságon belül építmény csak a vasút üzemeltetője által meghatározott feltételek szerint helyezhető el.)

Budapest, 2020. április 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:
Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékelési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, ingatlanra vonatkozó építési szabályzatot

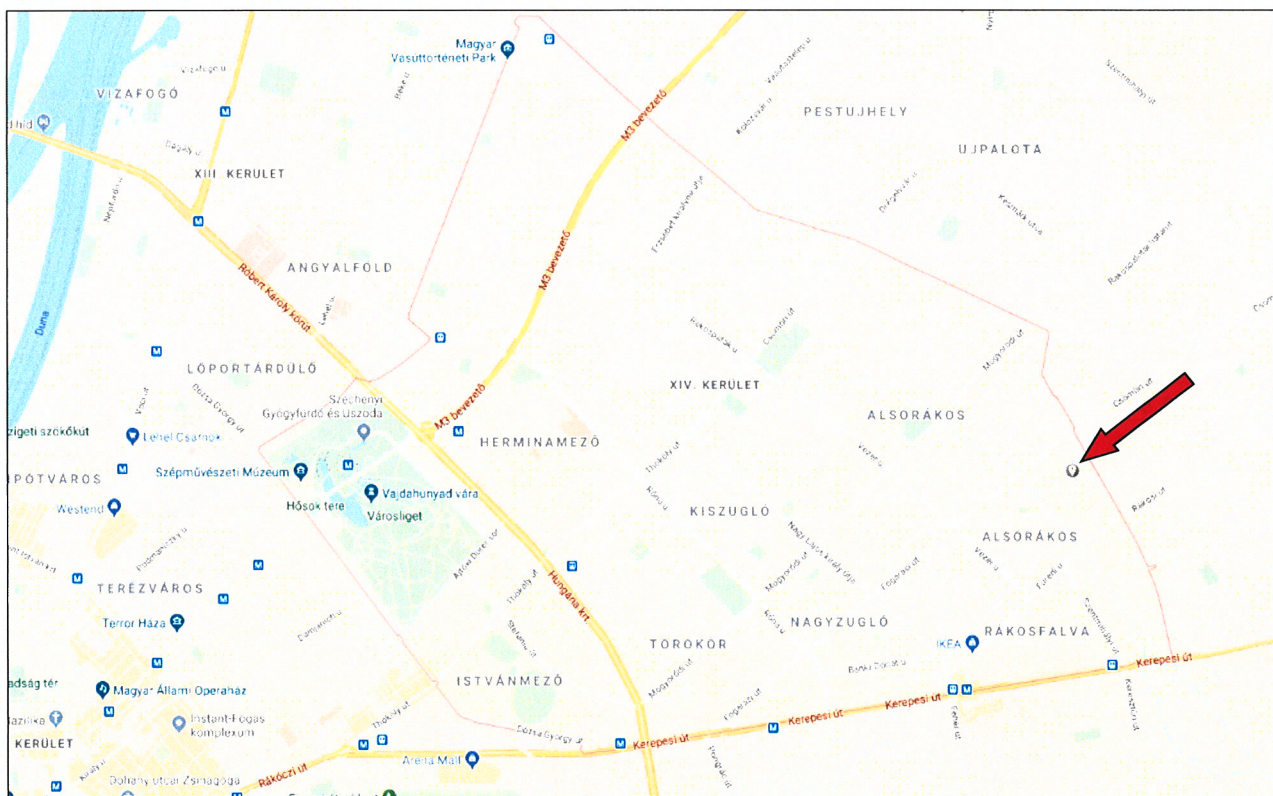
Helyszíni szemle:

2020.02.05-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

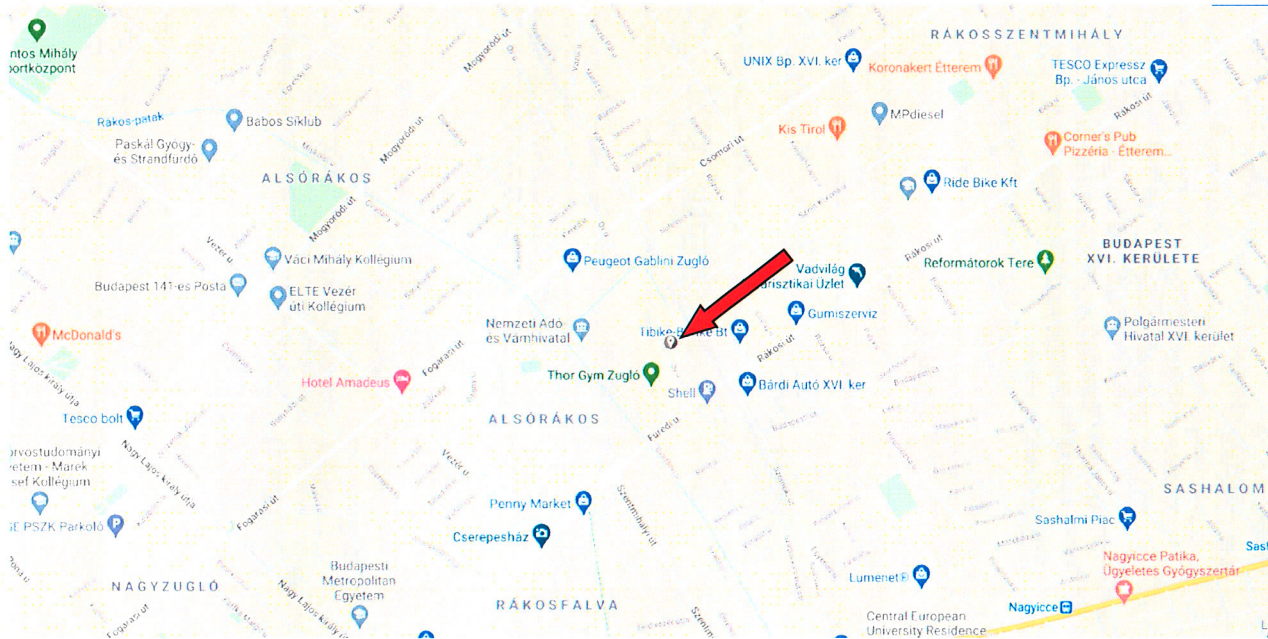
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, Zuglóban található. A XIV. kerület a város centrumától keletre fekszik. Északon a IV. kerület, északnyugaton a XIII., északkeleten a XV., keleten a XVI., délkeleten a X., délen a VIII., délnyugaton a VI. és VII. kerületek határolják. A kerület útvonal határa a Dózsa György út – Vágány utca – Rákosrendező pályaudvar – Rákosszentmihályi körvasút – Kerepesi út. A kerület városrészei: Zugló, Alsórákos, Herminamező, Istvánmező (egy része), Kiszugló, Nagyzugló, Rákosfalva, Törökőr és a Városliget.



Az értékelt ingatlan a kerület Alsórákos városrészén, a kerületi határ közelében található. A városrészt a MÁV vasútvonal határolja. Az ingatlan a Fogarasi út, Gvadányi u., Füredi u. és a MÁV vasúti pálya közötti tömb területén fekszik, a Fogarasi úttól 200 méterre, a Füredi utcától 450 méteres távolságban. Az Öv utca ezen szakasza a Rákos patakba futó csatorna miatt megszakad.



Az értékelt telek a Füredi utcáról, a részben aszfaltos Öv utcán keresztül közelíthető meg. A legközelebbi buszmegálló megközelítőleg 400 méterre található. Közlekedési szempontokat figyelembe véve a telek előnytelen elhelyezkedésű.

A területen a por- és zajterhelés minimálisan érzékelhető az értékelt telek mögött húzódó vasúti pályatesten történő vasúti közlekedés miatt. Az ingatlan környezetében lakófunkció nincs, irodai, logisztikai és kereskedelmi egységek találhatóak.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 11.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XIV. ker., belterület 39480/48 hrsz.
Helyrajzi száma:	39480/48
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1
Megnevezése:	Kívett ipartelep
Funkció a valóságban:	Beépítetlen terület
Telek területe:	Teljes: 3 757 m ² Értékelt: 3 757 m²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Egyéb a 39480/48 hrsz-ú ingatlan területét 4 088 m ² -ről 3 758 m ² -re csökkentettem.

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	beépítetlen	
Telek alakja:	közel szabályos négyszög	
Domborzat:	sík	
Növényzet:	füvesített, cserjés, fás bokros terület	
Kerítés:	kerítetlen	
Közművek:	közmű nélküli	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Gksz-2
	Kész szerinti:	Gksz-2/4



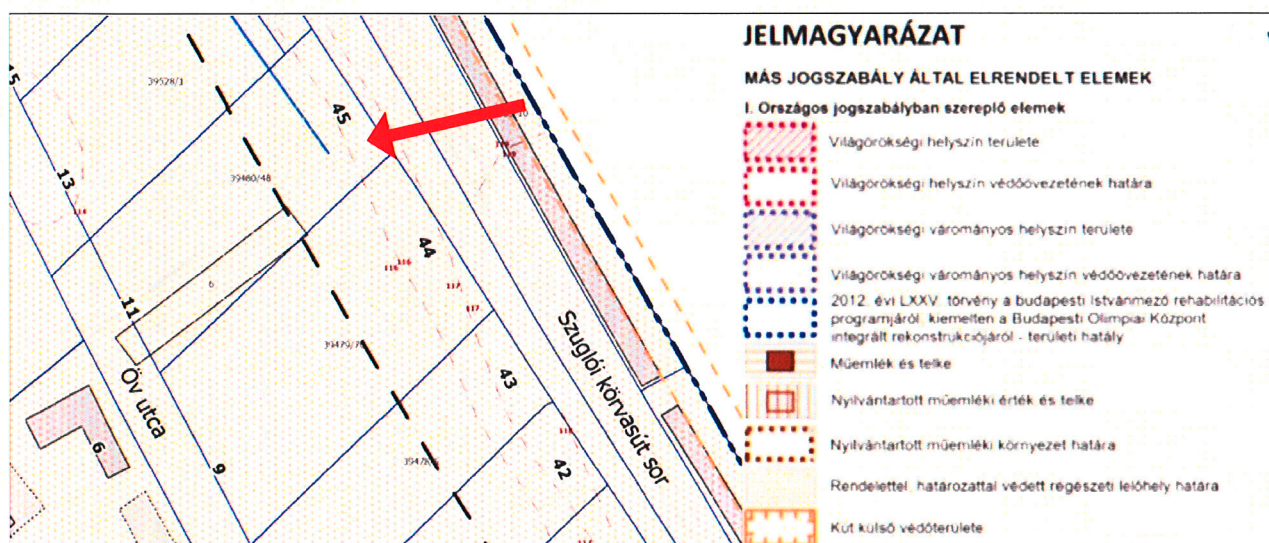
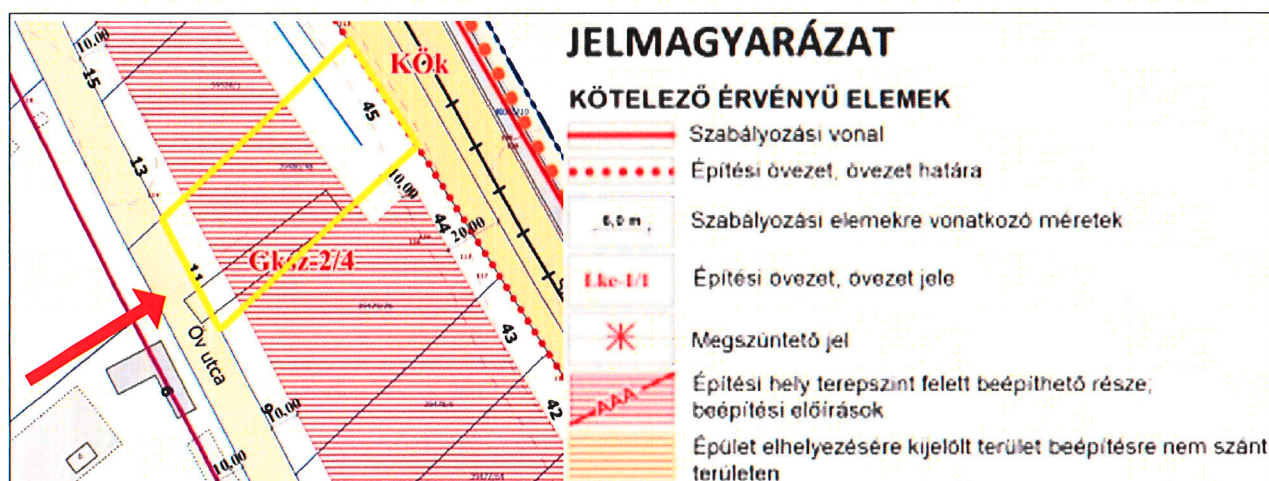
Az értékelt ingatlan az Öv utcában található. Az utca ezen szakasza a Rákos patakba futó csatorna – Tihanyi-árok nevű vízfolyás – miatt megszakad, emiatt az ingatlan zsákutcában helyezkedik el, mely a Füredi utca irányából aszfaltozott úton közelíthető meg.

Az ingatlan közel szabályos négyszög alakú, közmű nélküli beépítetlen telek, felszínén betonmaradványok vannak. Területe 3 757 m². Az Öv utca ezen része elhanyagolt, az értékelt és a szomszédos ingatlanok kerítetlen, gondozatlan, néhol hulladékkal borított, beépítetlen telkek. Az ingatlanon keresztül, a vasúti töltés alól folyik ki a Rákos patakba menő csatorna.

KÉSZ szerint az ingatlan vízfelület / vízfolyás, valamint a vasútvonal védőtávolsága által érintett terület.

Az értékelt területet az Országos Építésügyi Nyilvántartásban régészeti lelőhelyként tartják nyilván.

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest	Budapest 14	39480/48	régészeti lelőhely	67381	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út-Vezseny u.-Vazul u.-Kör



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Önálló rendeltetési egységek számát meghatározó osztószám	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Gksz-2/1	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18,0
3.	Gksz-2/2	K	-	K	60	25	60	SZL	-	18,0
4.	Gksz-2/3	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	18,0
5.	Gksz-2/4	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	12,5
6.	Gksz-2/5	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10,5
7.	Gksz-2/6	15 000	-	SZ	30	35	30	SZL	4,5	10,5
8.	Gksz-2/7	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10,5
9.	Gksz-2/8	30 000	-	SZ	10	80	10	SZL	-	4,5
10.	Gksz-2/9	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18,0

Az ingatlanra vonatkozó részletes építési szabályozást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • beépíthető terület • gazdasági környezet 	<ul style="list-style-type: none"> • közművek hiánya • régészeti lelőhely • vasút közelsége (vasútvonal védőtávolsága által érintett terület) • vízfelület / vízfolyás által érintett terület
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) 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 javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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-figyelmén kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Bérleti 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 értékelhetőek.

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 bevételekiesést. 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.

Költség alapú megközelítés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- 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.
 - 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.
 - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolapon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú módszerrel is meghatároztuk.

Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adatait átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt földterülethez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített fajlagos értéket eredményezte (1. sz. táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszer				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XIV. ker., Öv utca 11. (39480/48 hrsz.)	Bp. XIV. ker., Öv u.	Bp. XIV. ker., Öv u.	Bp. XIV. ker., Öv u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. március	2020. március	2020. március
Adat forrása		https://ingatlan.fofogas.hu/budapest/XIV_kerületi_elado_telek_63847866.htm	ingatlan.com/23159680	ingatlan.com/7175266
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek
Nettó kínálati ár (Ft)		69 000 000	110 000 000	85 000 000
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%		99 000 000	
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 20%	55 200 000		68 000 000
Telek területe (m ²)	3 757	941	3 188	1 412
Beépíthetőség (%)	35%	40%	35%	40%
Legnagyobb építménymagasság (m)	12,50	10,50	12,50	10,50
Bruttó beépíthető szintterület (m ²) *	5 479	1 317	4 649	1 977
Fajlagos ár (Ft/m ²)		58 661	31 054	48 159
Szöveges leírás	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek.	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek.	Beépítetlen, összközműves ipari telek.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	Alsórákos, ipari környezet	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-10%
Közlekedés	előnytelen megközelítési lehetőség	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Telek területe (m ²)	3 757 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-15%	-5%	-10%
Telek alakja, domborzata	sík, közel szabályos alakú terület	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli	összközműves	közmű nélküli	összközműves
Korrekció mértéke		-10%	0%	-10%
Parkolási lehetőség	telken belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Gksz-2/4	Gksz-1/3	Gksz-2/4	Gksz-1/3
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - beépíthetőség	35%	kedvezőbb (40%)	hasonló (35%)	kedvezőbb (40%)
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Övezeti előírás - max. ép. magasság	12,5 m	kedvezőtlenebb (10,5 m)	hasonló (12,50 m)	kedvezőtlenebb (10,5 m)
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Szabályozási korlátozások	vasútvonal védőtávolsága által érintett terület; vízfelület / vízfolyás által érintett terület	kedvezőbb (vasútvonal védőtávolsága által érintett terület)	vasútvonal védőtávolsága által érintett terület; vízfelület / vízfolyás által érintett terület	kedvezőbb (vasútvonal védőtávolsága által érintett terület)
Korrekció mértéke		-2%	0%	-2%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb korrekciós tényező	régészeti lelőhely	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-42%	-5%	-32%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	32 091	34 023	29 501	32 748
Korrigált ár (Ft)	120 565 887	fajlagos nm ár x telek területe		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:		120 600 000 Ft		

* Huzamosabb ideje hirdetett ingatlanok!

Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A DCF (diszkontált cash flow) módszer lényege, hogy az egyes időszakokban képződő tiszta adózás előtti jövedelmeket (összes bevétel – összes költség) a vizsgálat időpontjára diszkontáljuk, valamint az 'n'-edik évtől stabilnak tekinthető tiszta jövedelem tőkésített értékének jelenértékével összegezzük, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékét adja.

A hozam számítás során az ingatlant bekerített, szilárd burkolatú rakodásra, tárolásra alkalmas területként hasznosítottuk, ahol a bérbeadható területméret a bérlők igényeihez igazodhat. Ennek megfelelően első lépésként megállapítottuk a terület fajlagos bérleti díját a 2. sz. táblázat alapján (kerített állapotot és szilárd burkolatot feltételezve).

2. számú táblázat: Fajlagos bérleti díj meghatározása

Fajlagos bérleti díj meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XIV. ker., Öv utca 11. (39480/48 hrsz.)	Bp. XVIII. ker., Péterhalmi u.	Bp. X. ker., Gyömrői út	Bp. XVII. ker.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020. március	2020. március	2020. március
Adat forrása		otpij.hu/ingatlan/M139083	ingatlan.com/31288465	ingatlan.net.hu/5583378
Ingatlan típusa	telek	kiadó telekrész	kiadó telekrész	kiadó telekrész
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		280 000	320 000	85 829
Kínálat miatt korrigált bérleti díj (Ft/hó)	Kínálati korrekció mértéke: -15%	238 000	272 000	72 954
Telek területe (m ²)	3 757	800	500	400
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		298	544	182
Szöveges leírás	Beépítetlen, közmű nélküli, kerített, szilárdburkolatú ipari telek.	Zárt telephelyen szabadteri, murvás terület.	Murvás, aszfaltozott kerített területen kiadó telekrész.	Ipari telephelyen aszfaltozott terület.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	Alsórakos, lakó és ipari környezet	XVIII. ker., ipari környezet	X. ker., ipari környezet	XVII. kerület (nincs pontos cím)
Korrekció mértéke		-5%	-25%	25%
Közlekedés	átlagos megközelítési lehetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb (pontos cím hiánya)
Korrekció mértéke		-5%	-10%	5%
Bérelt terület nagysága	bérlői igény szerint változtatható	kedvezőtlenebb	bérlői igény szerint növelhető	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		10%	0%	10%
Telek alakja, domborzata, kerítettsége	közel szabályos alakú, sík, kerített, burkolattal ellátott terület	közel szabályos alakú, sík, kerített, murvás terület	közel szabályos alakú, sík, aszfaltozott, kerített terület	közel szabályos alakú, sík, aszfaltozott, kerített terület
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli	összközműves	összközműves	villany
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-2%
Egyéb korrekciós tényező	nincs	örzött telephelyen található	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-40%	38%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	282	268	326	251

A DCF számítás során az ingatlan területét csökkentettük a vízfolyás által becsült területtel (~300 m²), a bérbeadható terület nagyságát az így kapott terület 90%-ában határoztuk meg, ugyanis több bérlő esetén biztosítani kell a bérelt területek önálló megközelíthetőségét. A figyelembe vehető éves bevétel meghatározásánál éves szinten 90%-os kihasználtsággal és 5%-os kockázattal számoltunk (mely utóbbi a kiadási nehézségekből, valamint az esetleges nem fizetésből adódik).

A költségeknél managing költséggel (éves figyelembe vehető bevétel 10%-a), valamint karbantartási költséggel (beruházási költség 1%-a) és telekadóval számoltunk.

Számításaink szerint az ingatlan körbekerítése, a tereprendezés, továbbá a terület szilárd burkolattal való lefedésének teljes költsége 19 100 000 Ft, mely a táblázat 0. évében egyszeri beruházási költségként szerepel (3. sz. táblázat). A forgalmi érték meghatározásakor a diszkontrátát 6,69%-nak, a tőkésítési rátát 5,69%-nak tekintettük (4. sz. táblázat).

3. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – hozam alapú módszerrel (DCF)

Évek	0	1	2	3	4	5	6
Bérbeadható terület (m ²)		3 111	3 111	3 111	3 111	3 111	3 111
Maximális bevétel (100%-os kihasználtság)		10 527 624	10 685 538	10 845 821	11 008 509	11 173 636	11 341 241
Kihasználtság		90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Tervezhető bevétel		9 474 862	9 616 985	9 761 239	9 907 658	10 056 273	10 207 117
Nem fizetési kockázat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Figyelembe vehető bevétel		9 001 119	9 136 135	9 273 177	9 412 275	9 553 459	9 696 761
Exit érték						124 863 779	
Managing költség	bevétel 10 %-a	900 112	913 614	927 318	941 227	955 346	969 676
Ingatlan karbantartási költsége	beruházási ktg. 1%-a	191 000	193 865	196 773	199 725	202 720	205 761
Egyéb költség - telekadó	350 Ft/m ² /év	1 314 950	1 334 674	1 354 694	1 375 015	1 395 640	1 416 575
Beruházás költsége	19 100 000						
Éves egyenleg		6 595 057	6 693 983	6 794 392	6 896 308	6 999 753	7 104 749
Befektetési költségek							
C-F	-19 100 000	6 595 057	6 693 983	6 794 392	6 896 308	131 863 532	
PVC-F	-19 100 000	6 181 513	5 880 810	5 594 734	5 322 575	95 390 721	
Összegzett éves cash-flow	99 270 353						
Az ingatlan forgalmi értéke	99 300 000						
Alkalmazott diszkontráta	6,69%						
Alkalmazott tőkésítési ráta	5,69%						
Növekedési ütem	1,5%						

4. számú táblázat: Tőkésítési / hozam ráta meghatározása

Tőkésítési / hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	Dátum	Érték
MNB 15 éves állam papír	2020.02. hó	2,69%
Tranzakciós költségek		0,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
Típus kockázat	telek	0,50%
Regionális kockázat	Bp. XIV. ker.	1,00%
Hozam ráta:		5,69%

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 11.** szám alatti, **39480/48 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett ipartelep* megnevezésű ingatlan értékelését.

Az ingatlan forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadjuk el, a hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	120 600 000 Ft	100%	120 600 000 Ft
Hozam alapú módszer	99 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:			120 600 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	120 600 000 Ft + áfa azaz százhuszmillió-hatszáz ezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 3 757 m ² telekterületre vetítve):	32 100 Ft/m² + áfa azaz harminckétezer-egyszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!


Budapest, 2020. április 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:
Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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.

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

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 értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/313050/2018

2018.09.19

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 16

Belterület 39480/48 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

0 (m2) törölő határozat: 2077/1/1999/99.06.17

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv

ha m2

alosztály

ter. kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett ipartelep

0

3757

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44025/1/2001/01.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 25674/1951

törölő határozat: 44025/1/2001/01.01.19

jogcím: államosítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 44025/1/2001/01.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 25674/1951

törölő határozat: 44025/1/2001/01.01.19

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS TANÁCS VB VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44025/1/2001/01.01.19

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60141/1983/83.09.29

Egyéb a 39480/48 hrsz.-ú ingatlan területét 4088 m²-ről 3758 m²-re csökkentettem.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképek

Földhivatali térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

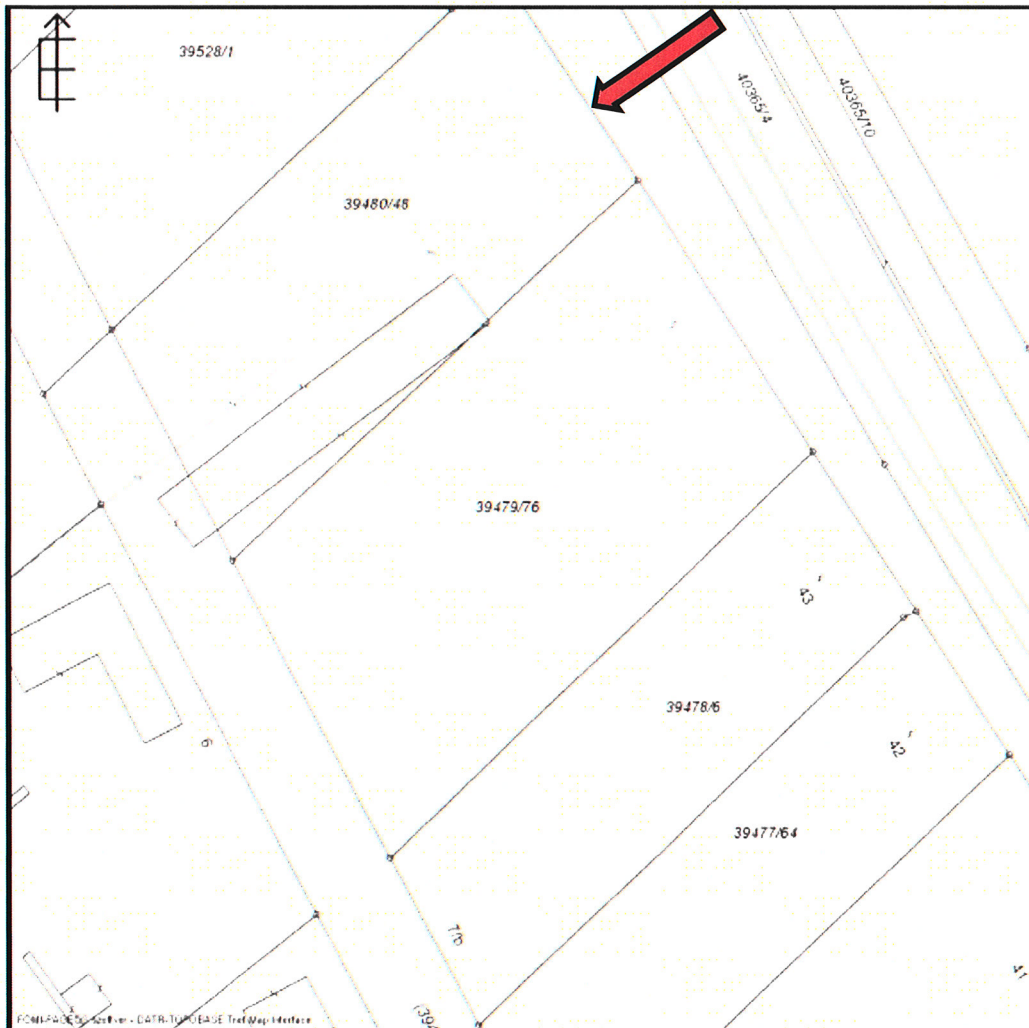
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.19 14:10:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIVKER belterület 39479/76

Megrendelés szám: 9000 7064/2018

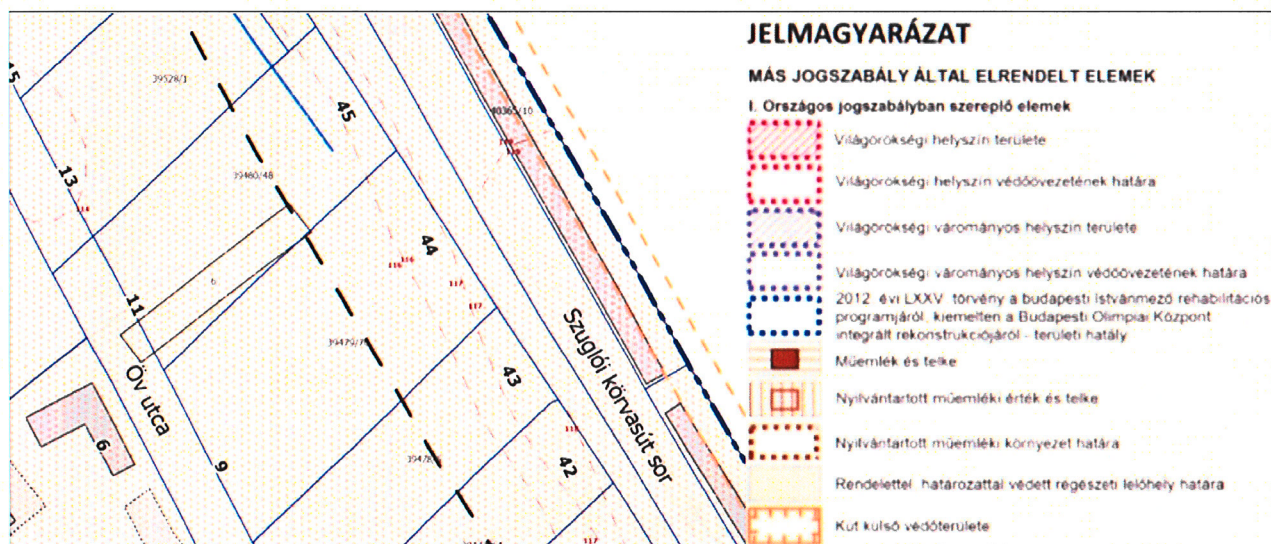
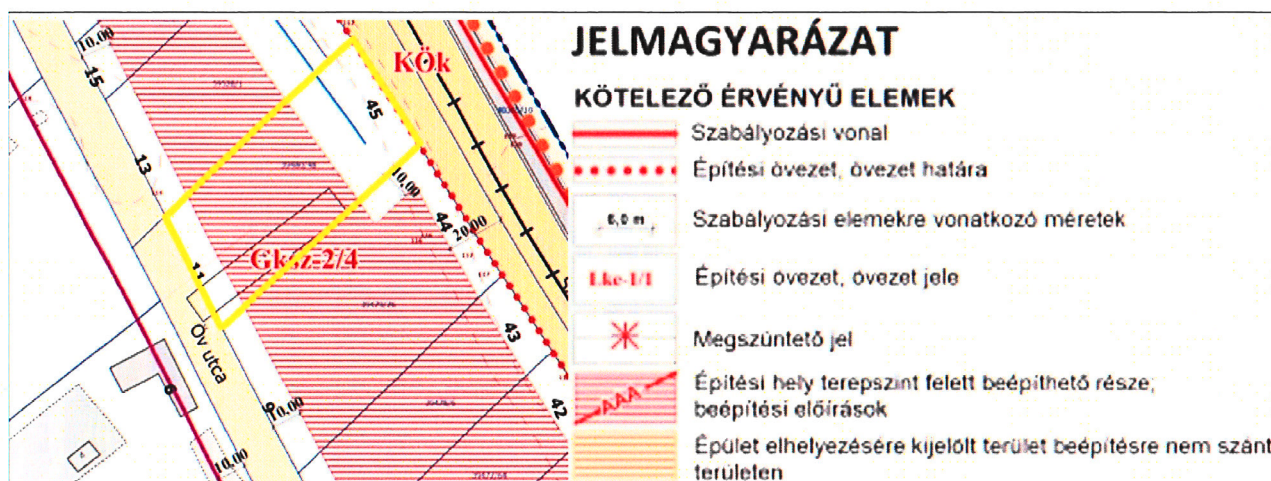
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingatlanra vonatkozó szabályozás

Az ingatlan Budapest XIV. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása: Gksz-2/4



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Önálló rendeltetési egységek számát meghatározó osztószám	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Gksz-2/1	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18,0
3.	Gksz-2/2	K	-	K	60	25	60	SZL	-	18,0
4.	Gksz-2/3	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	18,0
5.	Gksz-2/4	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	12,5

123. § (1) A Gksz-2/1, Gksz-2/3, Gksz-2/4, Gksz-2/8 és a Gksz-2/9 jelű építési övezet területén megengedett rendeltetés:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- b) a raktározási,
- c) a kereskedelmi, szolgáltató,
- d) a vendéglátó,
- e) az igazgatási,
- f) az iroda vagy
- g) a sport.

(2) A Gksz-2/1, Gksz-2/3, Gksz-2/4 és a Gksz-2/8 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1500 m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

Képek



Fogarasi út



Fogarasi út – Öv utca

Öv utca



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan