

Az értékelés azonosítója: B17Ú140

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. szám alatti,  
238001/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata  
1/1 tulajdonában lévő, kivett telephely megnevezésű ingatlanról.

2017. november 07.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 31 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

Attila 2017. 11. 08. Szűcs 1666



**TARTALOMJEGYZÉK**

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	4
1. Kiindulási alapadatok .....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE .....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Gazdasági környezet.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis.....	11
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	13
5.1 Piaci összehasonlító módszer .....	13
5.2 Hozam alapú módszer.....	15
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
7.1 Felhasználás.....	16
7.2 Jogi körülmények.....	16
7.3 Kompetencia.....	16
7.4 Megbízástól való függés .....	16
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	17
7.6 Felhasznált adatok.....	17
7.7 Felelősség kizárása .....	17
7.8 Rejtett hibák.....	17
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	17
7.10 Érvényesség .....	17
MELLÉKLETEK.....	18
Tulajdoni lap (2017.10.30.) .....	19
Térképmásolat (2017.10.30.).....	20
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	21

---

Alapterületi kimutatások.....	25
Számítások.....	25
Képek.....	29
NYILATKOZAT.....	32



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: az 1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. szám alatti, 238001/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett telephely megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017. november 07.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. július 20.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

**Az ingatlan nyilvántartási és egyéb adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett telephely			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	telek			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXII., Nagytétényi út 57-63.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	238001/10			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	M	TSZT szerinti:	Gksz-2
	KSZT szerinti:	Gksz-2-NT/1	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 14821 m <sup>2</sup>	Értékelt: 14821 m <sup>2</sup>		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve: 91 800 000 Ft + áfa**  
**azaz: Kilencvenegymillió-nyolcszázézer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve): 6 194 Ft/m<sup>2</sup> + áfa  
 azaz Hatezer-százkilencvennégy forint/m<sup>2</sup> + 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!*

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan Budapest XXII. kerületében, Budatétény elnevezésű részén helyezkedik el, a Nagytétényi út mentén, az M0-ás autópályán és a 6-os számú főúton közvetlen szomszédságában. A terület Gksz-2-NT/1 övezeti besorolású (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület; nagytelkes terület), ami jelenleg beépítetlen. Az érvényben lévő kerületi szabályozási terv szerint a 6-os számú főúttal párhuzamosan futó vasúti pályatest miatt vasúti védőtávolság és a terület felett átívelő magasfeszültségű elektromos távvezeték miatt közművezeték védőtávolság került feltüntetésre a tervelapon, melyek nagymértékben érintik az értékelt telek területét. Ennek értékcsökkentő hatását az értékelés során a „Beépítési korlátozások” elnevezésű korrekciós sorban érvényesítettük. Jelentős értékcsökkentő tényező, hogy a közel 15 000 m<sup>2</sup>-es területen az

nagyfeszültségű távvezeték 2X18 m széles védőtávolsága miatt az építési szabályozás szerinti 40%-os beépíthetőség egy épülettömbként nem valósítható meg, valamint a vasúti pályatest védősávjába sem helyezhető épület. Ezen kívül az ingatlan közcsatornához való csatlakoztatása, a nagyobb távolság, valamint vasútvonal alatti átvezetés miatt jelentős költségkiadást jelent.

Az ingatlan forgalmi értékét kétféle értékelési módszerrel határoztuk meg, piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel és ellenőrzésként hozam alapú módszerrel. A végső érték meghatározásához a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést vettük figyelembe, mivel az értékelt telek alapvetően nem hozam termelő ingatlan.

Budapest, 2017. november 07.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
2.



Fekeshazy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007.



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

**Beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

2017. július 20-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsülésre adottságait.

## 2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Budatétény, Budapest városrésze a XXII. kerületben, 1950-ig önálló község volt, 1873-as önállósulásától 1915-ig Kistétény néven.



Az értékelt ingatlan környezete



Határai a Háros út a Balatoni úttól, a Kis-Duna partja (a Háros-szigetet elválasztó öböl), Növény utca, Nagytétényi út, Rózsakert utca, XI. utca és meghosszabbított vonala a Klauzál Gábor utcáig, majd a Klauzál Gábor utca, Csiperke utca, Szabadkai utca, Kamaraerdei út a Balatoni útig, végül pedig a Balatoni út a Háros útig.



### Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel

Az értékelt ingatlan a Nagytétényi út mellett helyezkedik el, közvetlenül az M0-ás autópályát és a 6-os számú főút szomszédságában. Az ingatlan megközelítése a belváros irányából a Nagytétényi út vagy a 6-os főút érintésével történhet. A tömegközlekedést BKV autóbusz járat vagy vasút biztosítja. Megállóik 200-500 méteren belül elérhetőek. Az utcában a szilárd útburkolat, a gyalogosjárda és a közterület világítás kiépített. A területre történő bejárás a Nagytétényi út felől szilárd útburkolaton keresztül történhet. Környező utak: M0-ás autópályát, 6-os számú főút, Növény utca.

## 2.2 Gazdasági környezet

Budafok-Tétény kedvelt terület a vállalkozások letelepedésében, a kedvező földrajzi adottságai miatt: peremkerületi jellege, a kiváló közlekedési helyzete Budapesttől kifelé történő irányban. Ez kedvező az ipari és szolgáltató szektornak is. A kerületet érintő országos közlekedéshálózati fejlesztések hatására a kerület kereskedelmi, áruelosztó- és logisztikai szerepe is növekedhet.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>1223 Budapest, Nagytétényi út 57.</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XXII.
<b>Helyrajzi száma:</b>	238001/10
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett telephely
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>telek</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 14821 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 14821 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vezetékjog 131 m<sup>2</sup> nagyságú területre, VMB-265/2011. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.</li> <li>• Vezetékjog 3 799 m<sup>2</sup> nagyságú területre, VMB-91/2009. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.</li> <li>• Bányaszolgalmi jog 1 268 m<sup>2</sup> nagyságú területre. Jogosult: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.</li> <li>• a T-86926 ttsz-ú vázrajz alapján a 238001/7 hrsz.-ú ingatlan megosztva a 238001/8-10 hrsz.-ú ingatlanokra.</li> </ul>

#### 3.2 A földterület jellemzői

##### Telek szöveges leírása:

A telek 14 821 m<sup>2</sup> alapterületű, alakja szabálytalan sokszög, felszíne megközelítőleg sík, kerítetlen, régi kerítés részek még láthatóak. Az ingatlanon egy kis alapterületű mobil konténer található, amelyben a szomszédos ingatlan, 238001/8 hrsz., villanyórája és trafók lettek elhelyezve. és egy vastraverz beton alapja (véltetően a magasfeszültségű légvezeték volt tartó oszlop alapja) található. A beépítetlen telek részben térburkolt, részben füves, helyenként bokrokkal, fákkal tarkított. Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik kiépített közterületi bejárattal. A közvetlen közterületi megközelítés a Nagytétényi út felől kiépíthető a 26 m hosszú oldalhatár szakaszon, mivel csak ez határos közvetlenül a közterülettel. Az utcafönt többi része, a 238001/6 hrsz.-ú, kb. 100 m-es keskeny telek a Magyar Állam tulajdonában lévő külterületi szántóval határos. Az ingatlanon közmű bekötés nincs, de elektromos és vezetékes víz csatlakozási lehetőség a telekhatáron van.





## Közmű térkép

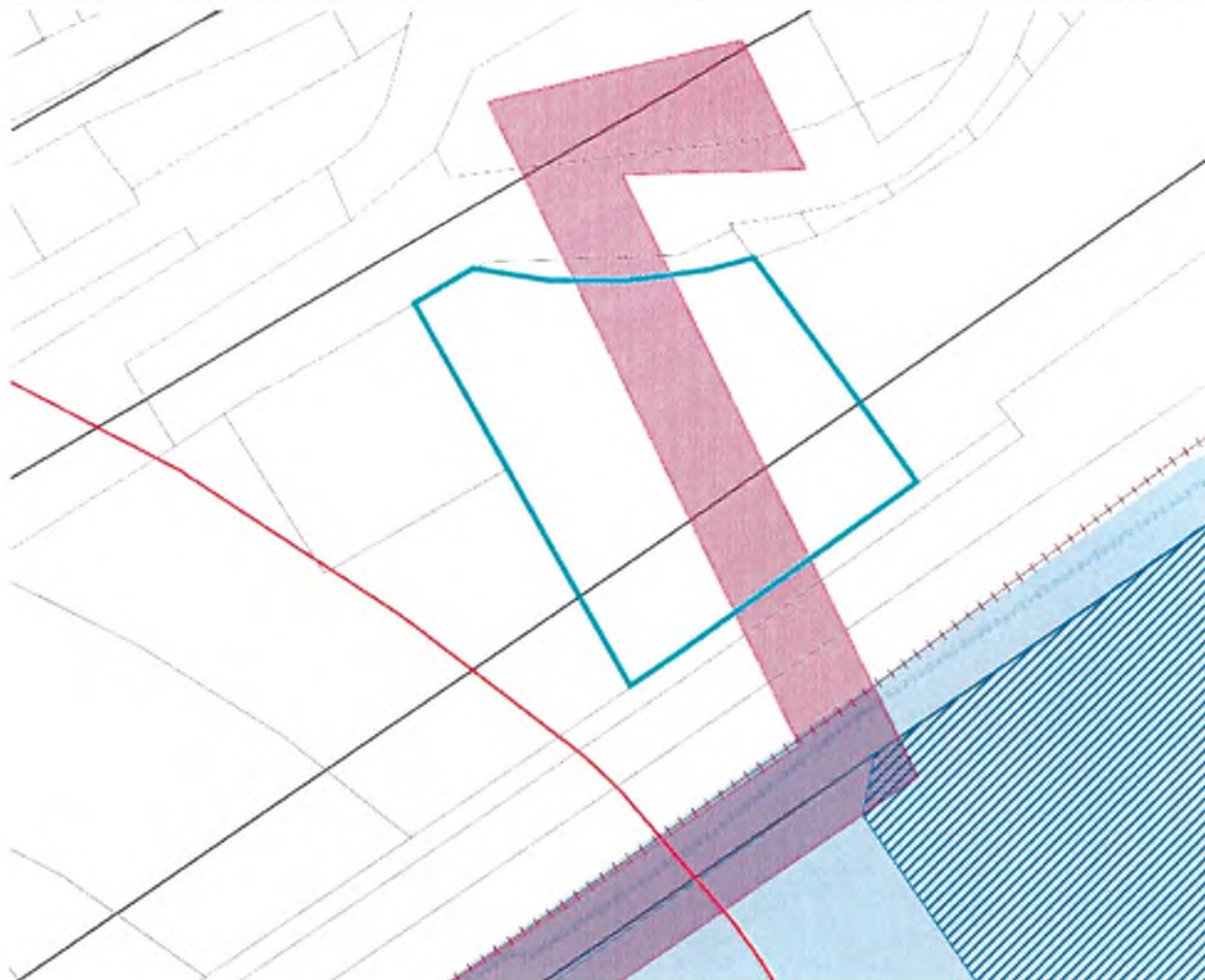


Tervezett közcsatorna csatlakozási pontja a FCSM Zrt. tájékoztatása alapján

Az érvényben lévő kerületi szabályozási terv értelmében a 6-os számú főúttal párhuzamosan futó vasúti pályatest miatt vasúti védőtávolság, a terület felett átívelő magasfeszültségű elektromos távvezeték miatt közművezetési védőtávolság került feltüntetésre az érintett tervlapra az értékelt telek területén. A 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet - a villamos művek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről - meghatározza és korlátozza a közművezeték miatt bejegyzett védősáv használatát, emiatt a telek cca. 45%-a nem beépíthető, ez kb. 6600 m<sup>2</sup>, de az építési szabályozás szerinti 40%-os beépíthetőség kihasználható, azonban egy épülettömbként nem valósítható meg. A tulajdoni lapon feltüntetett bányászolgalmi jog, melynek jogosultja a FÖGÁZ Földgázelosztási Kft., oka a telek keleti oldalhatára mentén húzódó gázvezeték.

Az ingatlanon lévő nagyobb összefüggő térburkolat hasznosítható, míg a nagyfeszültségű távvezeték korábbi acél tartóoszlopának vasbeton pillérei nem hasznosíthatók, azok az ingatlan beépítéssel történő fejlesztése esetén elbontásra kerülnek. Véleményünk szerint a hasznosítható kb. 2200 m<sup>2</sup>-es térburkolat értéknövelő hatása annyi, mint a nem hasznosítható beton építmények bontási költsége, ezért ezeket sem értéknövelő sem értékcsökkentő tényezőként nem vettük figyelembe.





**Elektromos légvezeték miatti védelmi övezet és a meglévő vasútvonal miatti védőtávolság**

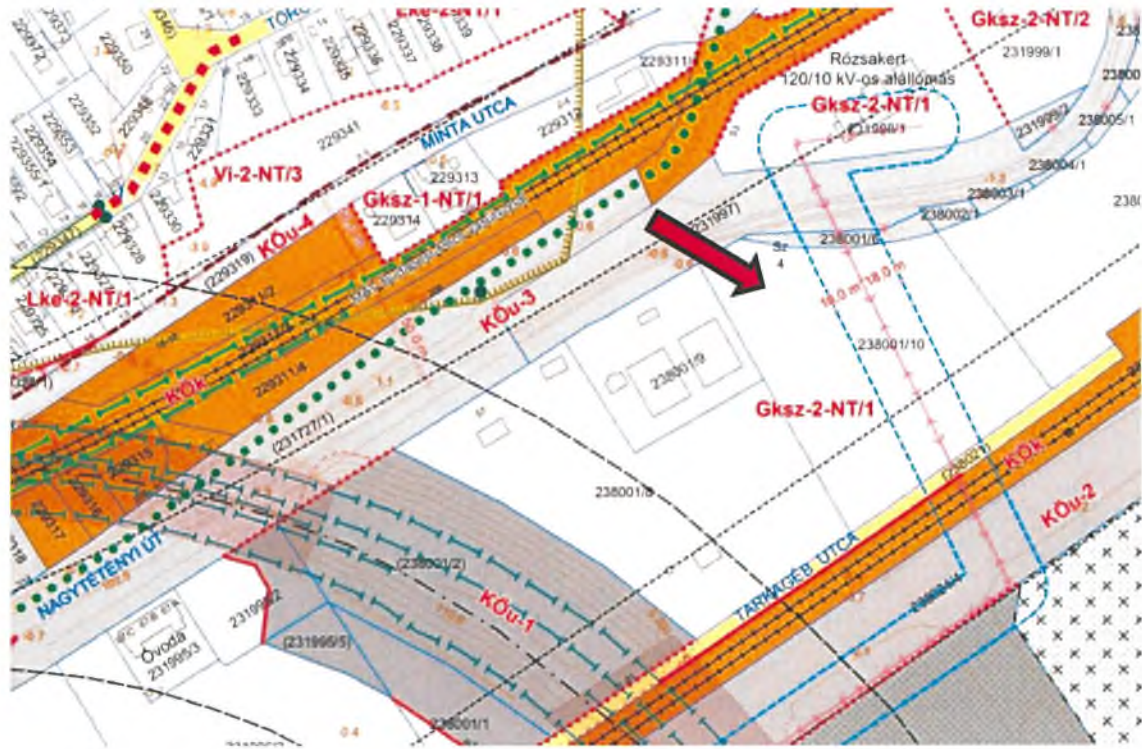




Övezeti  
besorolása: FSZKT: M  
TSZT: Gksz-2

KSZT: Gksz-2-NT/1  
KÉSZ: még nem készült el.

### KSZT tervlap



### KSZT szabályozás terv leírás

#### 23. Általános előírások a gazdasági területekre (Gksz)

36.§ (1) Amennyiben az egyes építési övezetek rendelkezései nem zárják ki, az építési övezetek területén

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,
  - parkolóház,
  - üzemanyagtöltő,
  - sportépítmény,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.
- (2) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (3) Lakóterülettel, illetve levegőtisztaságvédelmi szempontból érzékeny objektum telkével határos gazdasági területen új, telepengedély-köteles tevékenységek céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) A kerti építmények közül kerti tető telkenként csak 1 db építhető.



**25. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület Nagytétényi területén (Gksz-2-NT)**

38.§ (1) A Gksz-2-NT/1 jelű építési övezetek nagytelkes területek.

(2) A Gksz-2NT/2 jelű építési övezet az ipari vízgazdálkodással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(3) Az 1. mellékletben területileg lehatárolt Gksz-2-NT/1 és Gksz-2NT/2 jelű építési övezetekben a 2. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Az építési övezetben meglévő és működő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését csökkenti vagy nem növeli.

(5) Az építési övezet telkein elhelyezhető épületek főrendeltetése:

a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,

b) a kereskedelem építményei,

c) ellátó, szolgáltató építmények,

d) a kutatás, fejlesztés építményei.

(6) Az építési övezetekben kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 200 m<sup>2</sup>-re legalább 1 db előnevelt, lombos fa telepítendő, vagy tartandó meg.

(7) Az építési övezetben nem helyezhető el:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(8) Az építési övezetben az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a vonatkozó jogszabály szerint meghatározott számú személygépkocsi, valamint kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

**4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület Nagytétényi területén (Gksz-2-NT)**

1.	A		B	C					D	E				
	Az építési övezet			Az építési telek kialakítható						A szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság			
2.	terület-felhasználási jele	helyi jele	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete			legkisebb	legnagyobb		
3.				területe	szélessége	felett	alatt			%			%	%
4.														
5.	Gksz-2	-NT/1	SZ	4000	30	40	40	25	2,0	3,0	12,0			
6.	Gksz-2	-NT/2	SZ	8.000	-	15	5	60	1,0	3,0	6,0			

**Beépítettség:** beépítetlen

**Telek alakja:** szabálytalan sokszög

**Domborzat:** viszonylag sík terület

**Kert, növényzet:** részben térburkolt, bokros, füves, fákkal tarkított

**Kerítés:** kerítetlen, régi kerítés maradványok

**Közművek:** víz, villany (villany a telken lévő transzformátor házhoz van vezetve, de a villanyóra a szomszédos 238001/8 hrsz.-ú ingatlané), gáz a telekhatáron (a gázvezeték a telken átmegegy), csatorna cca. 170 m távolságra



### 3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>fejlesztési terület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>26 m hosszú oldalhatáron van közterületi kapcsolata, ahol egy mobil transzformátor ház lett elhelyezve</li> <li>vasút védőtávolsága</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>gazdasági tevékenység létesítésére alkalmas épületek elhelyezhetők</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>magasfeszültség védőtávolsága</li> <li>bányaszolgalmi jogból fakadó védőtávolság</li> </ul>

**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.

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

### FAJTÁI:

#### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző 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 alphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman 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
- 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 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 tisztá 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá 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.



## Nettó pótlási költség számítás

A nettópótlási 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:*

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.
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 újrateljesítésének 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 gazdasági-, 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.

## 5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).



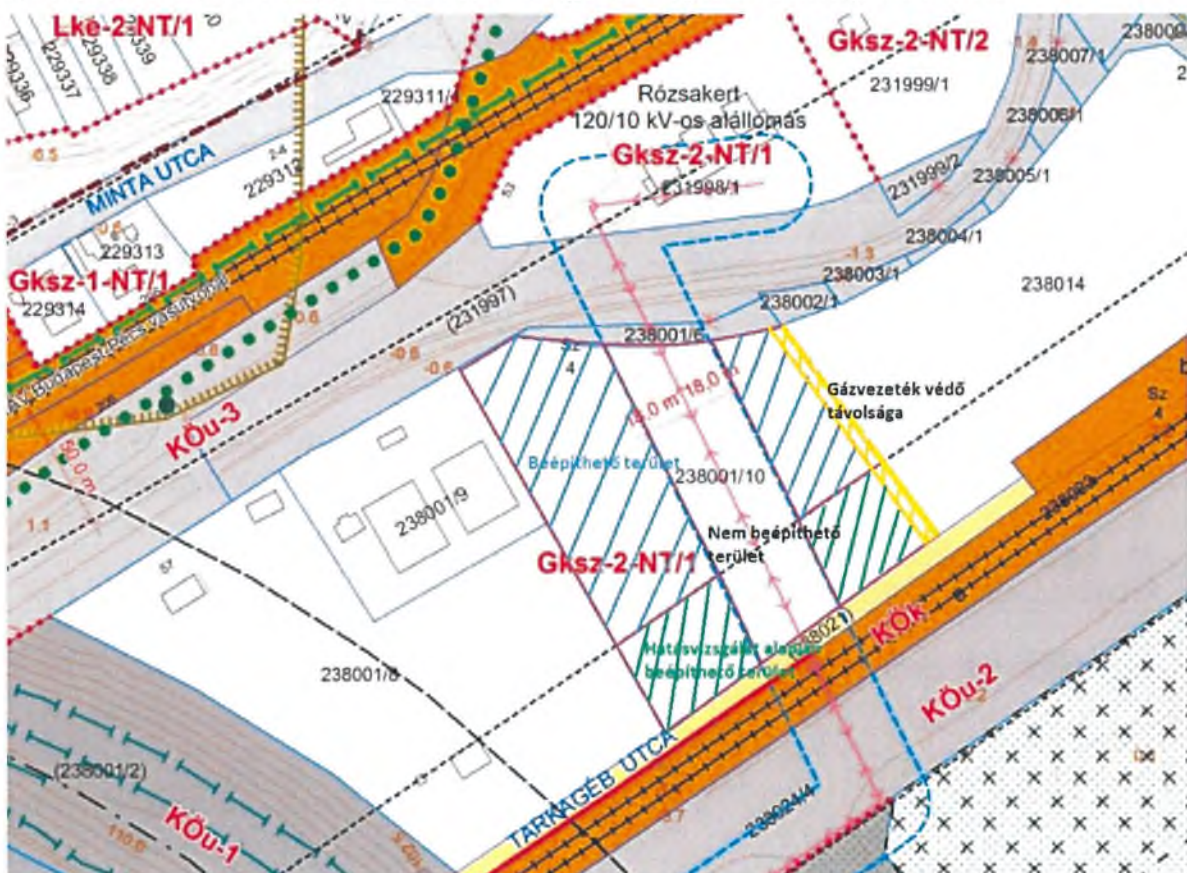
A kínálati adatoknál egységesen -15%-os korrekciót használtunk, mivel a felhasznált összehasonlító adatokat több mint egy éve hirdetik eladásra.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, hasznosíthatóság, bontandó épület van-e a területen vagy nincs, a parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, infrastruktúra.

A védősávok értékcsökkentő tényét az értékelés során a „Beépítési korlátozások” elnevezésű korrekciós sorban érvényesítettük. A felhasznált összehasonlító adatok közül a 2. adathoz beépítési korlátozás nincs, míg a 3. adathoz a vasútvonaltól való védőtávolság, az 1. adathoz a vasútvonaltól való védőtávolság és az M0-ás autópályától való védőtávolság, a zajterhelés miatt, került feltüntetésre az ingatlanokra vonatkozó érintett tervlapra. Az értékelt ingatlan beépíthetősége a magasfeszültségű légvezeték és a vasúti védőtávolság miatt erősen korlátozott. Ezt ábrázolja az alábbi tájékoztató jellegű beépíthetőségi rajzunk. Figyelembe vettük, és ellenőriztük, a számításaink során a szennyvíz közcsatorna becsült költségét a kivitelezői árajánlat alapján. A piaci forgalmi értéket úgy alakítottuk ki, hogy a telek becsült forgalmi értékéből levontuk az árajánlat alapján becsült szennyvíz közcsatorna kiépítés költségét.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. A fajlagos árból kiszámítottuk a telek becsült forgalmi értékét, majd ebből az értékéből kivontuk a szennyvíz közcsatorna kivitelezési költségét. Így az értékelt fejlesztési terület szennyvíz közcsatorna kiépítés nélküli értékét kaptuk meg.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*.



A telek beépíthetősége, tájékoztató jelleggel



## 5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe. Jelen esetben csak ellenőrzés képpen alkalmazzuk ezt a módszert.

Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet a földterület mérete alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, telek alakja, domborzata, használat, funkció, parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, infrastruktúra.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a hozam alapú megközelítés részletes számítását.

## 6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. szám alatti, 238001/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett telephely megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítását piaci összehasonlító módszerrel végeztük el, míg a hozam alapú módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlan becsült forgalmi értéke,  
kerekítve:**

**91 800 000 Ft + áfa  
azaz: Kilencvenegymillió-nyolcszázezer forint + áfa**

**Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke,  
kerekítve (a telek alapterületre vetítve):**

**6 194 Ft/m<sup>2</sup> + áfa  
azaz Hatezer-százkilencvennégy forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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



## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 7.1 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 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) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az 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 vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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.

### 7.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben 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. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén az 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

3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért 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.

### **7.7 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.

### **7.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **7.9 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.

### **7.10 Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

Budapest, 2017. november 07.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
**2.**

  
Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

  
Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:  
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007.



## MELLÉKLETEK





**Tulajdoni lap (2017.10.30.)**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/508983/2017  
2017.10.30

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 53

Belterület 238001/10 helyrajzi szám

**I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály ter	adatok kat.jöv. k.Fill
- Kivett telephely	0	1.4821	0.00		

**II. RÉSZ****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 12. § (4) bek.  
jogcím: ingatlan megosztás 210026/1/2010/10.12.03  
jogcím: ingatlan megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1940 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11  
(A 170444/1995/09.11.sz.bejegyzés rangsorában).

**III. RÉSZ****1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31**

Vezetékjog  
131 nm nagyságú területre, VMB-265/2011, a 210026/1/2010 sz. bejegyzés rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31**

Vezetékjog  
3799 nm nagyságú területre, VMB-91/2009, a 210026/1/2010 sz. bejegyzés rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

**3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31**

Bányászati jog  
1268 nm nagyságú területre, a 41513/1/2008/07.12.27.sz.bejegyzés rangsorában.  
jogosult:  
név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.  
cím : 1081 BUDAPEST VII.KER. II. János Pál Pápa tér 20.

**4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31**

- a T-06926 tisz-ú vázrajz alapján a 238001/7 hrsz-ú ingatlan megosztva a 238001/9-10 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Térképmásolat (2017.10.30.)**

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

**E-hiteles térképmásolat**

2017.10.30 09:34:57

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXII.KER. belterület 238001/10

Megrendelés szám: 9000/14835/2017

Méretarány: 1 : 2000

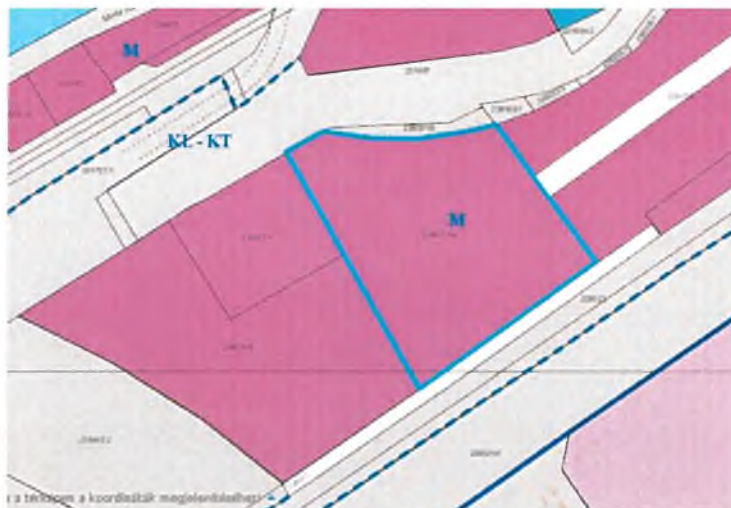


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:

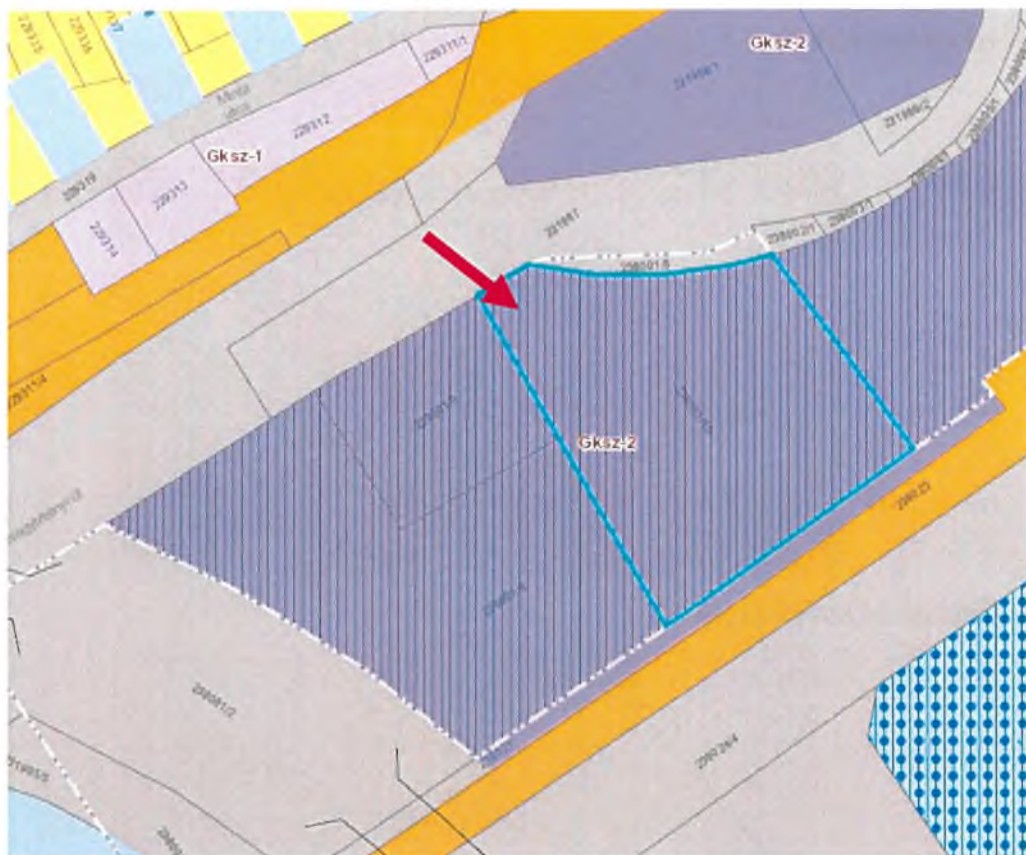


FSZKT légi fotó:





## Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****GAZDASÁGI TERÜLET**

A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

**Kereskedelmi, szolgáltató terület:**

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység köre viszont elég tág. Mivel az OTÉK szerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület és
- a gazdasági, jellemzően raktározást, termelésre szolgáló terület.

**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.



**Alapterületi kimutatások**

<b>Földterület kimutatás</b>						
Hrsz.	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
238001/10	14821 m <sup>2</sup>	1	14821 m <sup>2</sup>	Gksz-2-NT/1	40%	2,0
<b>Teljes terület:</b>	<b>14821 m<sup>2</sup></b>		<b>14821 m<sup>2</sup></b>			

**Számítások****AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

<b>Értékelési módszerek</b>	<b>Érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás (%)</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító elvű (telek)	91 800 000 Ft	100%	91 800 000 Ft
Hozam alapú	92 400 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső nettó forgalmi érték kerekítve:</b>		<b>100%</b>	<b>91 800 000 Ft</b>

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63 Hrsz.: 238001/10	XXII ker., Nagytétényi út	XXII. ker., Nagytétény, Iparterület, Bányalég utca	XXII ker., Nagytétény
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálatt adat	kinálatt adat	kinálatt adat
Adat dátuma		2017.09.	2017.09.	2017.09.
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/22678958">www.ingatlan.com/22678958</a>	<a href="http://resteringatlan.hu/latolajari-telek-nagytetyeny-icari-ingatlan-xxii-kerulet-icarterulet-22-ker-fejlesztel-telek-5762-m2">http://resteringatlan.hu/latolajari-telek-nagytetyeny-icari-ingatlan-xxii-kerulet-icarterulet-22-ker-fejlesztel-telek-5762-m2</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22790988">www.ingatlan.com/22790988</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		magánszemély az eladó	magánszemély az eladó	cég az eladó
Kínálatt ár (Ft)		249 000 000 Ft	130 000 000 Ft	227 917 000 Ft
Kínálatt ár nettó/bruttó (Ft)		bruttó	bruttó	nettó
Kínálatt nettó ár (Ft)		196 062 992 Ft	102 362 205 Ft	227 917 000 Ft
Nettó fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		11 637 Ft	7 102 Ft	13 782 Ft
Kínálatt matt korrigitált ár (Ft)	kinálatt korrigitáló mértéke: -15%	166 653 543 Ft	87 007 874 Ft	193 729 450 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	14821 m <sup>2</sup>	16848 m <sup>2</sup>	14414 m <sup>2</sup>	16537 m <sup>2</sup>
Korrigitált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		9 892	6 036	11 715
Szöveges leírás	Közmű nélkül, gazdasági, jellemzően raktározást, termelési szolgáló terület, részben burkolt felszínű üres telek, közüzemi és vasút védővonalakkal és bányaszolgálattal terhelhet.	Főútvonal mentén, kiváló közlekedéssel, fejlesztési terület	Ipari terület, kamion behajtási engedéllyel, részben kerített, ipari áram, összközmű	Gazdasági-kereskedelmi, ipari fejlesztési célokra alkalmas terület, víz, villany, gáz, csatorna a telekhatáron, a 6-os főút és az M0-ás csomópontjában.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	M0-ás és a 6-os út lehajtójának közelében	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrigitáló mértéke		0%	10%	0%
Közlekedés	Közműközelítéssel és gépjárművel jól megközelíthető	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrigitáló mértéke		0%	5%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabálytalan sokszög, terjedő, sík terület	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrigitáló mértéke		0%	0%	-5%
Telek méret	14821 m <sup>2</sup>	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrigitáló mértéke		8%	0%	7%
Szilárd burkolat	részben burkolt	részben burkolt	részben burkolt	nincs
Korrigitáló		0%	0%	-3%
Gazdasági környezet		kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrigitáló		-8%	-5%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	Közmű nélkül (de csatornázottnak tekintve), víz, elektromos vezetékek telekhatáron elérhető	villany-, víz-, csatorna talpon belül	Összközműves	közmű nélkül, csatorna kiépítésének költsége közel azonos lehet az értékeltelekével
Korrigitáló		-4%	-6%	-10%
Beépítési korlátozások	Magasfeszültségű távvezeték és a vasút védővonalasága miatt beépítési korlátozások	M0-ás autópálya és a vasút védővonalasága terhel, cca. azonos nagyságú területen, mint a vizsgált ingatlan	Beépítési korlátozás nincs	Védővonalaság megtartása a vasútvonalon
Korrigitáló		-5%	-20%	-15%
Övezeti besorolás	Gksz-2-NT/1	VI-2-NT/1	M-NT/1	Gksz-2-NT/1
Korrigitáló mértéke		-5%	0%	0%
Beépíthetőség	40%	35%	35%	40%
Korrigitáló mértéke	a max. beépíthetőség kihasználható	5%	5%	0%
Korrigitáló a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-9%	-11%	-26%
Korrigitált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	7 681	9 001	5 372	8 669
Korrigitált ár (Ft)	113838759	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke szennyvíz csatorna meglétének feltételezésével kerekítve nettó (Ft):				113 800 000 Ft
Szennyvíz bevezetésének becsült költsége:				22 000 000 Ft
<b>A telek forgalmi értéke szennyvíz csatorna nélkül kerekítve nettó (Ft):</b>				<b>91 800 000 Ft</b>

\* Víz telekhatáron, villany közmű esetleg a trafóházból lecsatolható. A csatornázás kialakításának költségét a telek becsült értékéből levontuk, ezért meglévő csatornázást feltételezünk a számításainkban



## 2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

## Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.	4.
Ingatlan címe	1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. Hrsz.: 238001/10	XI. ker., Balatoni út	Diósd, Felsőgazdagdűlő	XXII. ker. Budalok-Kelenvölgy	Érd, M6 autópálya közelében
Adat jellege	Vízgáti ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017.09.	2017.11.	2017.09.	2017.11.
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/22474323">www.ingatlan.com/22474323</a>	<a href="https://ingatlan.com/diold-felsogazdagdulok-kelenvolgy-telek-nyv-eb-telek-pest+meqve+diold/2331669">https://ingatlan.com/diold-felsogazdagdulok-kelenvolgy-telek-nyv-eb-telek-pest+meqve+diold/2331669</a>	<a href="http://www.ingatlanbazar.hu/Budafok-Kelenvolgy-XXII-kerulet-Ingatlan-kiado-telek-egyeb-telek-1200-m2-400000-Ft/user-id-89313d98fcd0-38fb-11e7-8fc5-005056b3506b">www.ingatlanbazar.hu/Budafok-Kelenvolgy-XXII-kerulet-Ingatlan-kiado-telek-egyeb-telek-1200-m2-400000-Ft/user-id-89313d98fcd0-38fb-11e7-8fc5-005056b3506b</a>	<a href="https://ingatlan.com/erd/kiado-telek/kirovzeti-telek/pest+meqve+erd/22846182">https://ingatlan.com/erd/kiado-telek/kirovzeti-telek/pest+meqve+erd/22846182</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Eladó	cég	cég	cég	magánszemély	cég
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		950 000 Ft	395 000 Ft	440 000 Ft	150 000 Ft
Kínálati bérleti díj nettó/bruttó (Ft/hó)		nettó	nettó	bruttó	nettó
Kínálati bérleti díj nettó (Ft/hó)		950 000 Ft	395 000 Ft	346 457 Ft	150 000 Ft
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	kinálati korrekció mértéke: -25%	712 500 Ft	296 250 Ft	259 843 Ft	112 500 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	14821 m <sup>2</sup>	3251 m <sup>2</sup>	4256 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		219 Ft	70 Ft	217 Ft	75 Ft
Szöveges leírás	Közmű nélküli, gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület, részben burkolt felszínű üres telek, közművezeték és vasút védőtávolsággal és bányaszolgálatmal terhelhető terület.	Külső területi telek az Egér út és a 7. sz. -ú út találkozásánál, I-XI/K-10 övezeti besorolású, engedélyezett behajtóval rendelkezik, szilárd burkolata nincs	Diósdon, ipari parkban, kamionnal könnyen megközelíthető, szilárd burkolata nincs a teleknek.	Összközműves, kerített, zárt telek. Alkalmas lehet pl.: gépkocsi park tárolására	Érden, M6 autópályától 500 méterre, ipari területen
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Földrajzi elhelyezkedés	ipari	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőbb	kedvezőlenebb
Korrekció		5%	10%	-5%	10%
Közlekedés	közepes	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció		0%	5%	0%	5%
Telek alakja, domborzata, kerítettsége	szabálytalan sokszög, kerítésen, sík terület	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-10%	0%	-10%	-5%
Szilárd burkolat	részben térburkolt	nincs	nincs	nincs	részben térburkolt
Korrekció		5%	5%	5%	0%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%	0%
Használat, funkció	gazdasági és raktározási	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%	0%
Telek méret	14821 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-15%	-15%	-25%	-25%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	van, engedélyezett behajtó nélkül	van, engedélyezett behajtóval	van, engedélyezett behajtóval	van, engedélyezett behajtóval	van, engedélyezett behajtóval
Korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli, szennyvíz 170 m-re, mivel a csatornázás költségét a telek becsült értékéből levontuk, ezért a meglévő csatornázást feltételezzük	víz	közmű nélküli	összközműves	víz villany csatorna
Korrekció		0%	4%	-12%	-8%
Összes korrekció		-20%	4%	-52%	-28%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	81	175	72	104	54
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	1 202 456				
<b>Az ingatlan nettó bérleti díja</b>	<b>1 202 000</b>	<b>Ft/hó</b>		<b>14 424 000</b>	<b>Ft/év</b>

**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2017.11.07	0,090%
tranzakciós költségek	2017.11.07	1,000%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		3,500%
tipus kockázat	telek	2,500%
regionális kockázat	Bp., XXII. ker.	3,000%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2017.11.07</b>	<b>10,090%</b>

**A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

<b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b>		
Évi teljes bevétel	14 424 000	, - Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	20,00%	
Tőkésítési ráta:	10,090%	
Tőkésített forgalmi érték:	114 362 735	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>114 400 000</b>	<b>, - Ft</b>
Szennyvíz bevezetésének becsült költsége:	22 000 000	, -Ft
<b>A telek forgalmi értéke szennyvíz csatorna nélkül kerekítve nettó (Ft):</b>	<b>92 400 000</b>	<b>, -Ft</b>



**Képek****Nagytétényi út****Az ingatlan képe a Nagytétényi út felől****A telek felszíne és a felette átvívelő vezeték****A telek felszíne és kerítés a kerítés egy része**



**Beton építmény a telken**



**Közvetlen szomszédos telephely**

**A telek burkolt része**



**Térburkolat**





A Nagytétényi út túloldalán lévő magasfeszültségű oszlop



Szomszédos ingatlan, telekhatár



A telek képe a Nagytétényi út felől



Konténertrafóház

