



Az értékelés azonosítója: B/19/Ú/66

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XXIII. ker., Újtelep út 195271/6 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékéről.

Budapest, 2019.04.29

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	5
2.4 SWOT analízis	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
4. ÉRTÉKELÉS	10
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel	10
4.2 Forgalmi érték meghatározása a költségalapú módszerrel	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Képek 1	
Képek 2	
Képek 3	
Képek 4	
Képek 5	
Képek 6	
Képek 7	
Képek 8	
Képek 9	
Képek 10	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XXIII. ker., Újtelep út 195271/6 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének díjának meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal	Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.	
Az értékelés kiadásának napja:	2019.04.29.	
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében	
Helyszíni szemle időpontja:	2019.04.08.	
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és költségalapú módszer	

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett áruháza	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli épület	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXIII. ker., Újtelep út „felülvizsgálat alatt”	
Az ingatlan helyrajzi száma:	195271/6 hrsz.	
Telek területe:	1839 m ²	
Felépítmény alapterülete:	Nettó teljes: 1420 m ²	Redukált: 1170 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlan:	Teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

69 700 000 Ft + áfa,
azaz hatvankilencmillió-hétszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az 1167 m² redukált alapterületre vetítve, kerekítve:

59 600 Ft/m² + áfa,
azaz ötvenkilencezer-hatszáz forint/m² + 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonát képező – a természetben - XXIII. kerületi, Újtelep utca 6. szám alatti, kivett áruház megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az ingatlan egy főépületből és egy raktársor épületből áll, melyet összeköt egy fedett gépkocsi átjáró. A főépület földszintjén csarnok, irodák, üzlethelyiségek, öltözők és mosdók, míg a tetőtér két oldalán egy nem beépített padlástér és elkülönített gépházák találhatók. Fedett gépkocsi átjáró köti össze a főépületet és a raktárakat. Az épület gyenge műszaki állapotú, több helyen látható vizesedés és penészesedés, valamint a burkolat és vakolat levált. Jelenleg használaton kívüli, üresen áll, állapota folyamatosan romlik.

Budapest, 2019.04.29.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekésházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbizta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

- tulajdoni lapot
- térképmásolatot

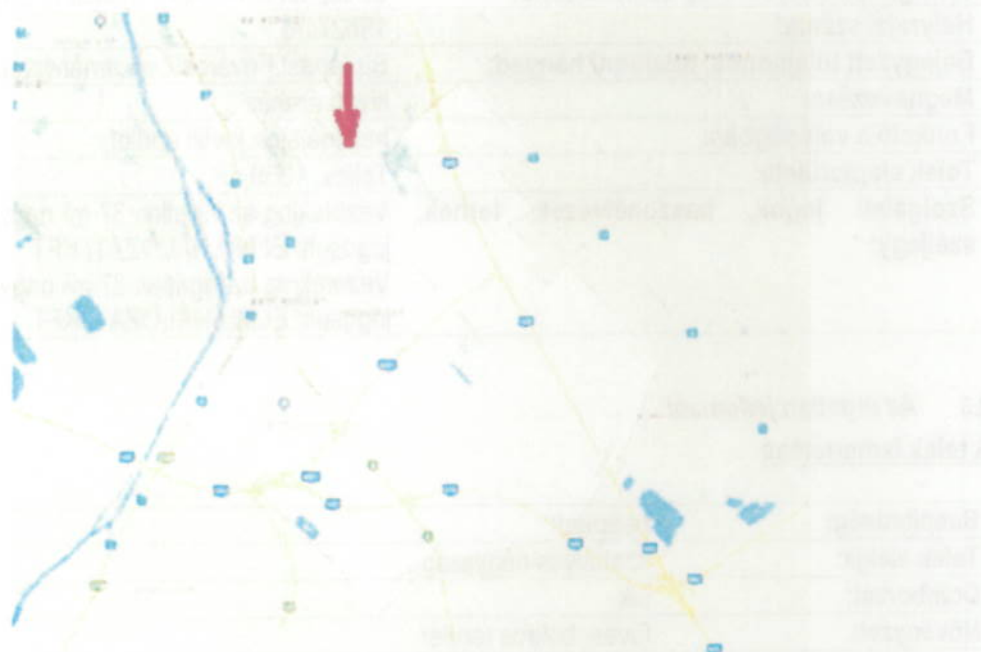
Helyszíni szemle:

2019.04.08-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Soroksár, Budapest XXIII. kerülete, a Duna bal partján a pesti oldal legdélebbi közigazgatási egysége. 1950. január 1 -jén a budapesti agglomerációs településekkel együtt került a fővároshoz, majd egészen 1995 -ig Pesterzsébettel közösen alkotta Budapest XX. kerületét. Soroksár a mai napig megtartotta kisvárosias, falusias jellegét, közigazgatási területének közel kétharmada külterület, s jelentős mezőgazdasági területekkel rendelkezik. Földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően mindig is kedvező helyzetben volt, hiszen a fővárosba vezető egyik fő út már a kezdetektől fogva a központján vezetett át. Soroksárt három országos jelentőségű autótút nyomvonal is érinti, az M0, az M5 autópálya és az M51-es autótút, ezek mentén alakult ki a kerület kereskedelmi övezete, valamint logisztikai, raktártelephelyeket összegyűjtő gazdasági ipari területei.



Az ingatlan Soroksáron az úgynevezett Soroksár-Újtelep városrészben a Szent László utca – Újtelep út – Dinnyehegyi út – Sóslocsár út által határolt tömbben helyezkedik el.



Az ingatlan gépkocsival könnyen megközelíthető a Soroksári úton vagy a Gyáli úton keresztül, a Török Flóris utcán át. Tömegközlekedéssel a Keleti Pályaudvarról induló 35-ös jelű busszal közelíthető meg. A buszmegálló közvetlen az ingatlan bejárata előtt található.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XXIII. ker., Újtelep utca 6.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXIII. ker., Újtelep út „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma:	195271/6
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett áruház
Funkció a valóságban:	használaton kívüli épület
Telek alapterülete:	Teljes: 1839 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog az ingatlan 37 m ² nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 37 m ² nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	beépített
Telek alakja:	szabályos négyszög
Domborzat:	sík
Növényzet:	fűves, bokros terület

Kerítés:	nincs
Közművek:	összközműves
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Lk-1 KVSZ szerinti: L7-XXIII-01

Az ingatlanra vonatkozó előírásokat jelenleg a Budapest XXIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatról (KVSZ) szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet szabályozza (lásd. mellékletek).

A felépítmény

	állapot	
Építési éve:	1990-es évek eleje	
Nettó teljes alapterület:	1420 m ²	
Redukált alapterület:	1170 m ²	
Szintszám:	földszint	
Parkolás:	az ingatlan mögött és mellett	
Alapozás:	sikalap (sáv és cölöp alapozás)	stabil
Teherhordó falszerkezet:	panel, helyenként téglafalazat	felújítandó
Tetőszerkezet:	részben nyeregtető, részben sátoztető, síkpaia héjalással	közepes
Lépcsőház, lépcsők:	nincs	-
Lift:	nincs	-
Nyílászárók:	fém- és fa szerkezetek	felújítandó
Padozatok:	beton, járólappal	felújítandó
Felületképzés:	vakolt, festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak	felújítandó
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	központi fűtés, gázkazánnal és radiátor hőleadókkal	működés közben nem vizsgáltuk
Világítás:	fénycső armatúra (részben hiányoznak)	működés közben nem vizsgáltuk
Meleg víz:	központi fűtés biztosítja	működés közben nem vizsgáltuk
Beosztás:	funkciónak megfelelően kialakított	
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Az ingatlan hosszú idő óta használaton kívül áll. Belső állapota rendkívül gyenge. Penészedés és vizesedés tapasztalható, sok helyiségben a vakolat lehullott és a padlólap hiányos.	

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Csarnok	földszint	487,7 m ²	kerámialap	gyenge	100%	487,7 m ²
Előtér	földszint	7,8 m ²	kerámialap	gyenge	100%	7,8 m ²
Diszponiblis helyiség	földszint	55,97 m ²	kerámialap	gyenge	100%	56,0 m ²
Lépcső	földszint	7,7 m ²	kerámialap	gyenge	100%	7,7 m ²
Hőfogadó	földszint	9,2 m ²	kerámialap	gyenge	100%	9,2 m ²
Huselőkészítő	földszint	51,3 m ²	kerámialap	gyenge	100%	51,3 m ²
Csengeelőkészítő	földszint	28,2 m ²	kerámialap	gyenge	100%	28,2 m ²
Raktár	földszint	14,87 m ²	kerámialap	gyenge	100%	14,9 m ²
Általános raktár	földszint	131,13 m ²	kerámialap	gyenge	100%	131,1 m ²
Zuhanyzó	földszint	2,51 m ²	kerámialap	gyenge	100%	2,5 m ²
Raktár	földszint	13,77 m ²	kerámialap	gyenge	100%	13,8 m ²
Kukabíró	földszint	2,7 m ²	kerámialap	gyenge	100%	2,7 m ²
Raktár	földszint	9,26 m ²	kerámialap	gyenge	100%	9,3 m ²
Zöldégbolt	földszint	28,5 m ²	kerámialap	gyenge	100%	28,5 m ²
Áruátvevő	földszint	95,3 m ²	kerámialap	gyenge	100%	95,3 m ²
Iroda	földszint	9,23 m ²	kerámialap	gyenge	100%	9,2 m ²
Személyzet élkező	földszint	11,79 m ²	kerámialap	gyenge	100%	11,8 m ²
Finomáru raktár	földszint	12,1 m ²	kerámialap	gyenge	100%	12,1 m ²
Háztartási raktár	földszint	12,13 m ²	kerámialap	gyenge	100%	12,1 m ²
Előtér	földszint	3,0 m ²	kerámialap	gyenge	100%	3,0 m ²
Mosdó	földszint	1,37 m ²	kerámialap	gyenge	100%	1,4 m ²
FFI. Öltöző	földszint	8,14 m ²	kerámialap	gyenge	100%	8,1 m ²
FFI. Zuhanyzó	földszint	3,01 m ²	kerámialap	gyenge	100%	3,0 m ²
Előtér	földszint	4,3 m ²	kerámialap	gyenge	100%	4,3 m ²
Mosdó	földszint	1,15 m ²	kerámialap	gyenge	100%	1,2 m ²
Mosdó	földszint	0,98 m ²	kerámialap	gyenge	100%	1,0 m ²
Női öltöző	földszint	19,39 m ²	kerámialap	gyenge	100%	19,4 m ²
Női zuhanyzó	földszint	6,16 m ²	kerámialap	gyenge	100%	6,2 m ²
Kosár és kocsimosó helyiség	földszint	2,69 m ²	kerámialap	gyenge	100%	2,7 m ²
Áruház földszint összesen:		1 041,4 m²				1 041,4 m²
Gépház	tetőtér	26,4 m ²	kerámialap	közepes	30%	7,9 m ²
Gépház	tetőtér	4,2 m ²	kerámialap	közepes	30%	1,3 m ²
Gépház	tetőtér	21,7 m ²	kerámialap	közepes	30%	6,5 m ²
Áruház tetőtér összesen:		52,35 m²				15,7 m²
Tároló	földszint	4,05 m ²	beton	közepes	55%	2,2 m ²
Elektromos kapcsoló helyiség	földszint	4,93 m ²	beton	közepes	60%	3,0 m ²
Éjszakai áruátvevő	földszint	4,7 m ²	beton	közepes	60%	2,8 m ²
Éjszakai áruátvevő	földszint	1,71 m ²	beton	közepes	60%	1,0 m ²
Éjszakai áruátvevő	földszint	2,26 m ²	beton	közepes	60%	1,4 m ²
Éjszakai áruátvevő	földszint	9,3 m ²	beton	közepes	55%	5,1 m ²
Éjszakai áruátvevő	földszint	9,9 m ²	beton	közepes	55%	5,5 m ²
Hulladékotáró	földszint	8,8 m ²	beton	közepes	55%	4,9 m ²
Göngyöleg raktár	földszint	29,46 m ²	beton	közepes	60%	17,7 m ²
Üvegviszaváló raktár	földszint	48,6 m ²	beton	közepes	60%	29,2 m ²
Raktár összesen:		123,8 m²				72,7 m²
Fedett gépkocsi átjáró, rakodási terület		202,0 m²	beton	közepes	20%	40,4 m²
Teljes nettó alapterület, kerekítve:		1420 m²				1170 m²

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedés 	<ul style="list-style-type: none"> • régóta üresen álló ingatlan
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • áruházként, piacként vagy közösségi házként hasznosítható 	<ul style="list-style-type: none"> • magas felújítási és átalakítási költségek

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. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, 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 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti **avulásokat**, 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 újratерemtésének 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 költségalappon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és a költségalapú módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az ingatlan jogi jellegét, Budapesten belüli elhelyezkedését, a közlekedést, az alapterületet,

a műszaki állapotot, a parkolási lehetőséget, használatot és funkciót, a telek alapterületét, valamint az infrastruktúrát a következő táblázat szerint:

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XXIII. Újtelep utca 6.	XX. Erzsébetfalva	XVIII. Havanna lakótelep	XXI. Csepel-Gyártelep
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019. április	2019. április	2019. április
Adat forrása		ingatlan.com/23107282	ingatlan.com/26409074	ingatlan.com/28294376
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	iroda	raktár	ipari csarnok
Bruttó kínálati ár (Ft)		220 000 000 Ft	89 900 000 Ft	89 900 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		173 228 346 Ft	70 787 402 Ft	70 787 402 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke - 10%	155 905 512 Ft	63 708 661 Ft	63 708 661 Ft
Redukált alapterület (m ²)	1170 m ²	2081 m ²	990 m ²	1100 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		74 919	64 352	57 917
Szöveges leírás	Az ingatlan felújítandó állapotú, kivett áruházzal megnevezésű, hosszú ideje üres, használaton kívüli	Az ingatlan jó állapotú, több utcái és kerti bejárattal rendelkezik Épületek 2022 m ² + 200m ² pince	Az ingatlan részben felújítandó, részben szerkezetkész állapotú, majdnem teljes területen beépített	Az épület teljes felújítása megkezdődött, de befejezetlen maradt Tartozik hozzá egy 400 m ² -es parkoló és egy 50 m ² -es terasz
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Budapesten belüli elhelyezkedés	lakótelepi környezet	kedvezőbb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		-10%	0%	10%
Közlekedés	közvetlen buszmegálló az épület előtt	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Alapterület mérete miatti korrekció	1170 m ²	2081 m ²	990 m ²	1100 m ²
		nagyobb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	jó	szerkezetkész (évek óta üres)	befejezetlen
Korrekció mértéke		-20%	5%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Használat, funkció	jelenleg üres	jelenleg üres	jelenleg üres	jelenleg üres
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	5%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	59 593	56 189	67 570	55 021
Korrigált ár (Ft)	69 724 132	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke	69 700 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a költségalapú módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének ellenőrzésére költségalapú módszert alkalmaztuk. A telek értékét összehasonlító módszerrel határoztuk meg. A felépítmények költségét az ÉKS 2018 alapján határoztuk meg.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XXIII. Újtelep utca 6.	XX. Danjanich utca	XVIII. Saláta utca	XVIII. Thököly ut
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019.04. havi	2019.04. havi	2019.04. havi
Adat forrása		ingatlan.com/28829840	ingatlan.com/29018870	ingatlan.com/29109395
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kinálati ár (Ft)		45 700 000 Ft	31 000 000 Ft	27 500 000 Ft
Nettó kinálati ár (Ft)		35 984 252 Ft	24 409 449 Ft	21 653 543 Ft
Kínálati mellé korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke -10%	32 385 827 Ft	21 968 504 Ft	19 488 189 Ft
Telek terület (m ²)	1839 m ²	1144 m ²	766 m ²	525 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		28 309	28 680	37 120
Beépíthetőség	45%	35%	35%	35%
Szintterületi mutató	2,5	0,7	0,7	0,7
Szöveges leírás	Összes közmű rendelkezésre áll, körbejárható telek, jó közlekedéssel rendelkezik, felépítményes.	Az ingatlanon bontandó épület található, szabálycs téglalap alakú, összközműves, elkerített telek.	Üres telek, közművek az utcában találhatóak, a telek zsák utcában található.	A telek üres, sík, összes közmű rendelkezésre áll.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	lakótelepi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	közvetlen buszmegálló az épület előtt	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, nem kerített	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-5%
Telek méret	1839 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-15%
Bontandó épület		van	nincs	nincs
		5%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	nincs csatorna	villany, víz, gáz az utcában	összközműves
Korrekció		2%	6%	0%
Övezeti besorolás	telepszerű lakóterület, L7-XXIII-01	kertvárosias lakó, Lke-1/K2	kertvárosias lakó, L4-XVIII/AT-V	kertvárosias lakó, L4-XVIII/AT-E
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-18%	-9%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	26 336	23 214	26 098	29 696
Korrigált ár (Ft)	48 432 062	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	48 400 000 Ft			

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Újraelőállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó újraelőállítási költség	Bruttó érték
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági, környezeti	(Ft)	(Ft)
Áruház(földszint)	1 041	239 600	249 528 665	50%	50%	75%	46 786 625	59 419 013
Áruház(kazánház)	52	143 760	7 525 836	50%	50%	75%	1 411 094	1 792 090
Raktárak (földszint)	124	177 000	21 912 600	50%	60%	75%	4 930 335	
Fedett gépkocsi átjáró	202	44 250	8 938 500	60%	60%	75%	2 413 395	
Összesen	1 420						55 541 449	70 537 640
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							48 400 000	48 400 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							103 941 449	118 900 000

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a *Budapest XXIII. ker., Újtelep út 195271/6 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározását* a piaci összehasonlító- és költségalapú módszert alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-nak figyelembe vételével állapítottuk meg.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	69 700 000 Ft	100%	69 700 000 Ft
Költségalapú megközelítés	103 941 449 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	69 700 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: **69 700 000 Ft + áfa,**
azaz hatvankilencmillió-hétszázezer forint + áfa


Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az **59 600 Ft/m² + áfa,**
1167 m² redukált alapterületre vetítve, azaz ötvenkilencezer-hatszáz forint/m² + áfa
kerekítve:

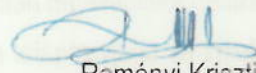
A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.


Budapest, 2019.04.29.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő


Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési 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 használhatók fel.

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.

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 felelőség 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 felelőséget nem vállalunk.

Felelőség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre 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, felelőséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget 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 az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal N. Városi Kormányhivatal
 Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, FI 415 Cím: 1/1
 Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megnevezés cím: 8000044/19726/2019
 2019. 04. 11.
 Budapest XXIII. KER. Szektor : 53
 Belsőszám: 197271/6 helyrajzi szám

BUDAPEST XXIII. KER. Öttelep ut. "Felsővárosi utca alatti"		I R E S Z	
1. Az ingatlan adatai: altrészes adatak mérésleírás alapján megnevezés:	terület	terület két t.jom. alatti tag adatak	terület két t.jom. alatti tag adatak
	m ²	ha m ²	k m ² k m ²
			ha m ² k m ²
Értékelt arány:	0	1000	0,00
		II R E S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érvényes idő: 101001/1993/1991/04 17/ jogvisz. kimutatás jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11			
		III R E S Z	
2. bejegyzés határozat, érvényes idő: 43650/1/2011/10 09 09 Vezetéknév: 37 m ² területre jogosult: név: SIMÓ BALÁZS ÉRT. cím: 1132 BUDAPEST V. KER. 72-74			
3. bejegyzés határozat, érvényes idő: 44351/1/2011/10 09 17 Vezetéknév: 37 m ² területre jogosult: név: SIMÓ BALÁZS ÉRT. cím: 1132 BUDAPEST V. KER. 72-74			

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

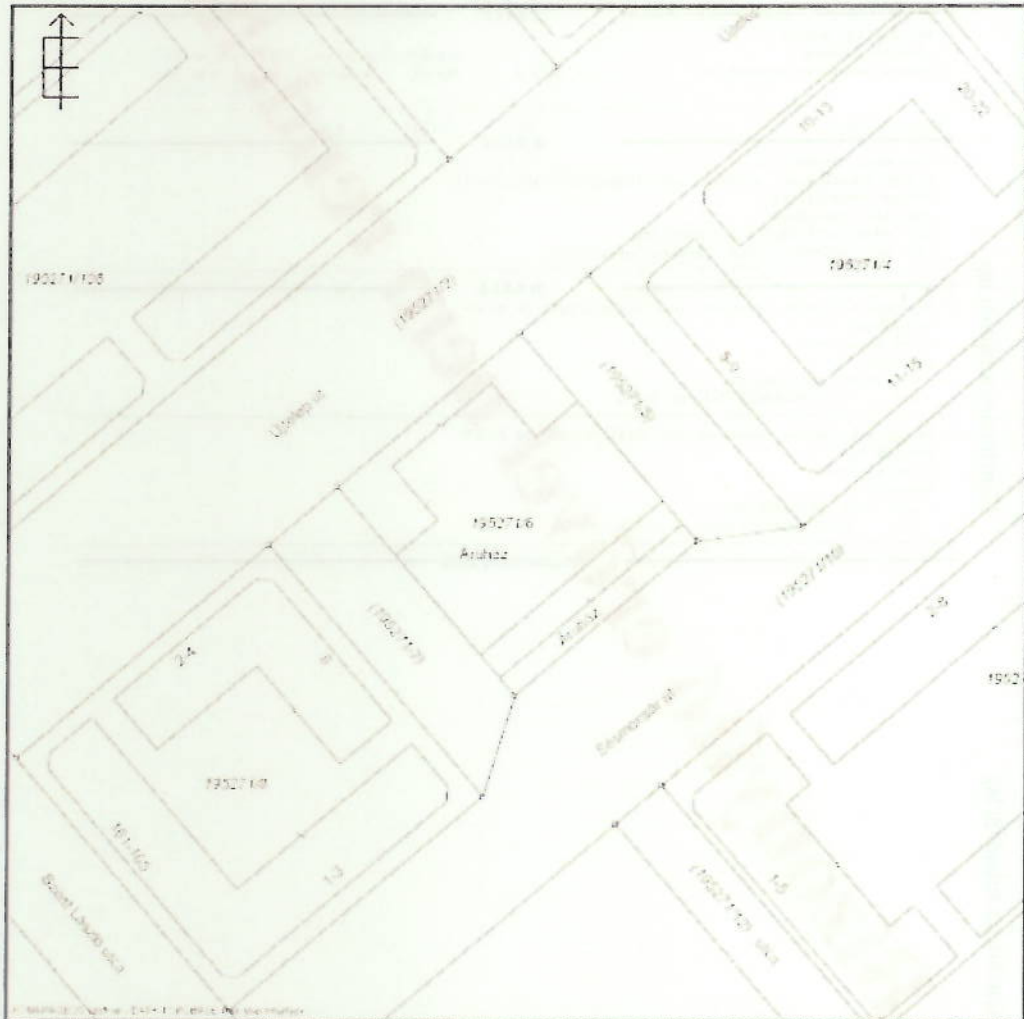
E-hiteles térképmásolat

2018.08.08 07:58:09

Helyrajz szám: BUDAPEST XXIII KER. behatárolt 195271 6

Megrendelés szám: 9000/11093/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételre nem használható!

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75³ közötti értékben határozza meg.

Budapest XXIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ) szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet:

52. §

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni
- (2) Az övezetek területén a BVKVSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 6 000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el

3. számú táblázat

Övezet kód	beépítés mértéke	telek				beépítettség			szintterületi mutató			3. számú táblázat		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szabványosított terület	legnagyobb szabványosított terület	terepszint		engedély	határérték	engedély		építmény-magasság		
						átlag	létező			közélső területben	egyéb	legkisebb területű terület	legnagyobb	
														(%)
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)		
I 7 BVKVSZ	-	-	-	-	-	-	-	2,500	-	-	35	-	-	
L7-XXIII-01	5	1800	-	-	0	45	-	2,500	-	-	35	10,0	13,5	
L7-XXIII-02	1	2500	-	40	50	45	25	0,875	0,200	0,200	35	3,5	10,5	
L7-XXIII-03	5	4000	-	-	-	35	35	-	0,700	-	-	35	3,0	9,0

- (3) A BVKVSZ hatályba lépését megelőzően kialakított tisztelt lakóterületeken valamennyi jellemzőt KSZT-ben kell meghatározni a KVSZ keretei között

Képek 1



A tárgyi ingatlan kívülről



A tárgyi ingatlan kívülről

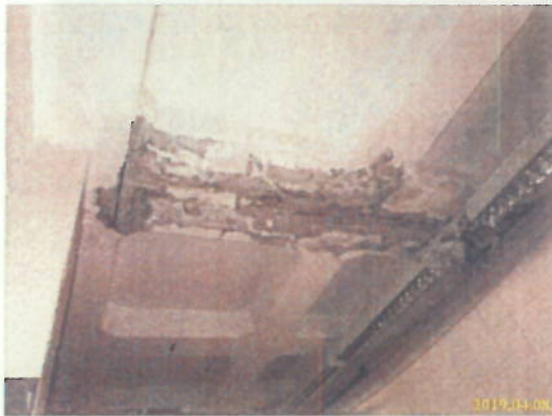


A tárgyi ingatlan kívülről

Képek 2



Az ingatlan csarnok területe



Az ingatlan csarnok területe



Az ingatlan csarnok területe

Képek 3



A ingatlan csarnok területe és előtér



Előtér



Üzlethelyiség

Képek 4



2019.04.08.



2019.04.08.

Előtér



2019.04.08.



2019.04.08.

Előtér és a hűtőkamra



2019.04.08.



2019.04.08.

Előtér

Képek 5



Átjáró



Hátsó foylosó



Üzlethelyiség

Képek 6



Mellékhelyiség és raktár



Előtér és raktár



Iroda és hátsó folyosó



2019.04.08.

2019.04.08.

Fürdő helyiség



2019.04.08.

2019.04.08.

Mellék helyiség

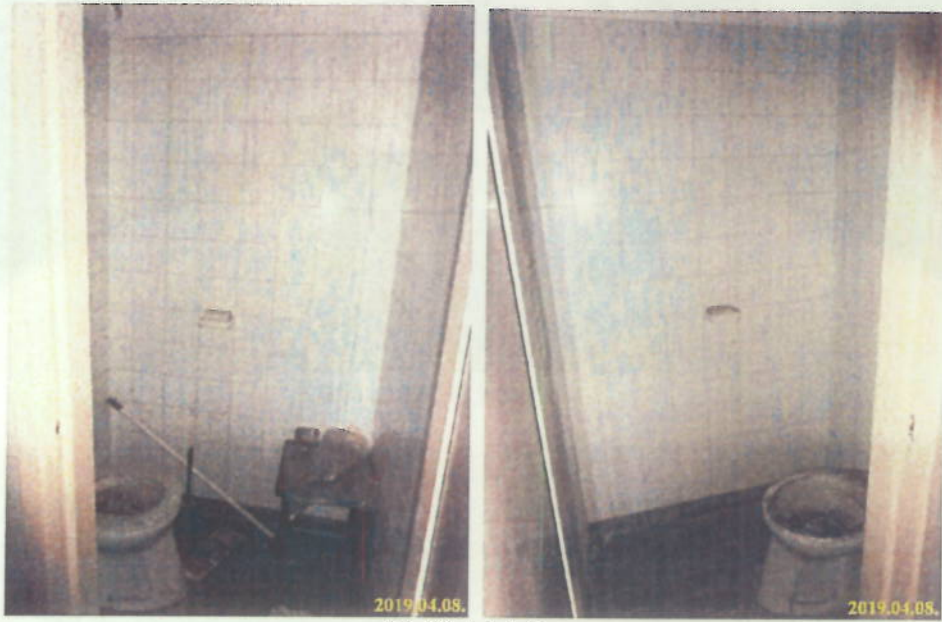


2019.04.08.

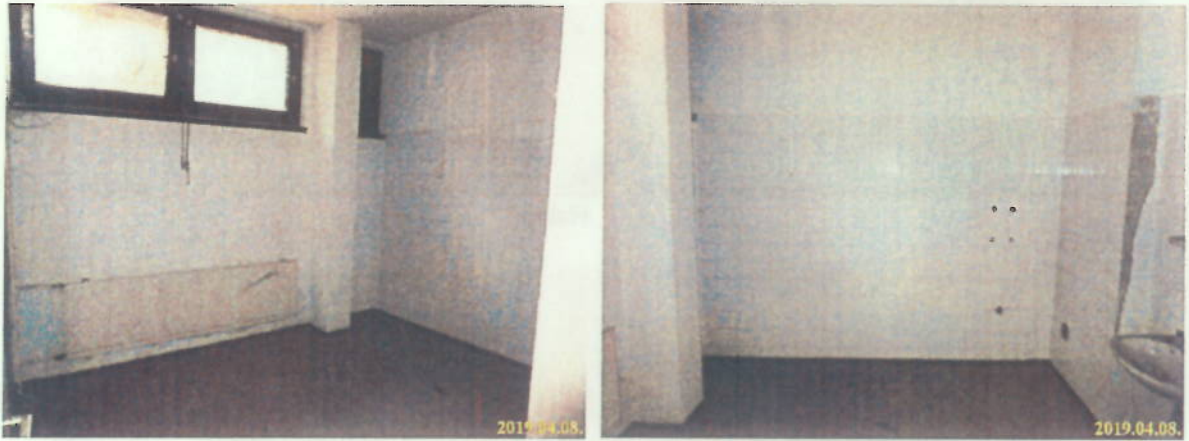
2019.04.08.

Raktár

Képek 7



Mellékhelyiség



Előtér



Iroda

Képek 8



Fedett gépkocsi átjáró



Raktár



Raktár

Képek 9



2019.04.08.



2019.04.08.

Raktár



2019.04.08.

Fedett gépkocsi átjáró



2019.04.08.



2019.04.08.

Padlástér

Képek 10



Gépház és padlástér



Padlástér és gépház



Gépház



Tető