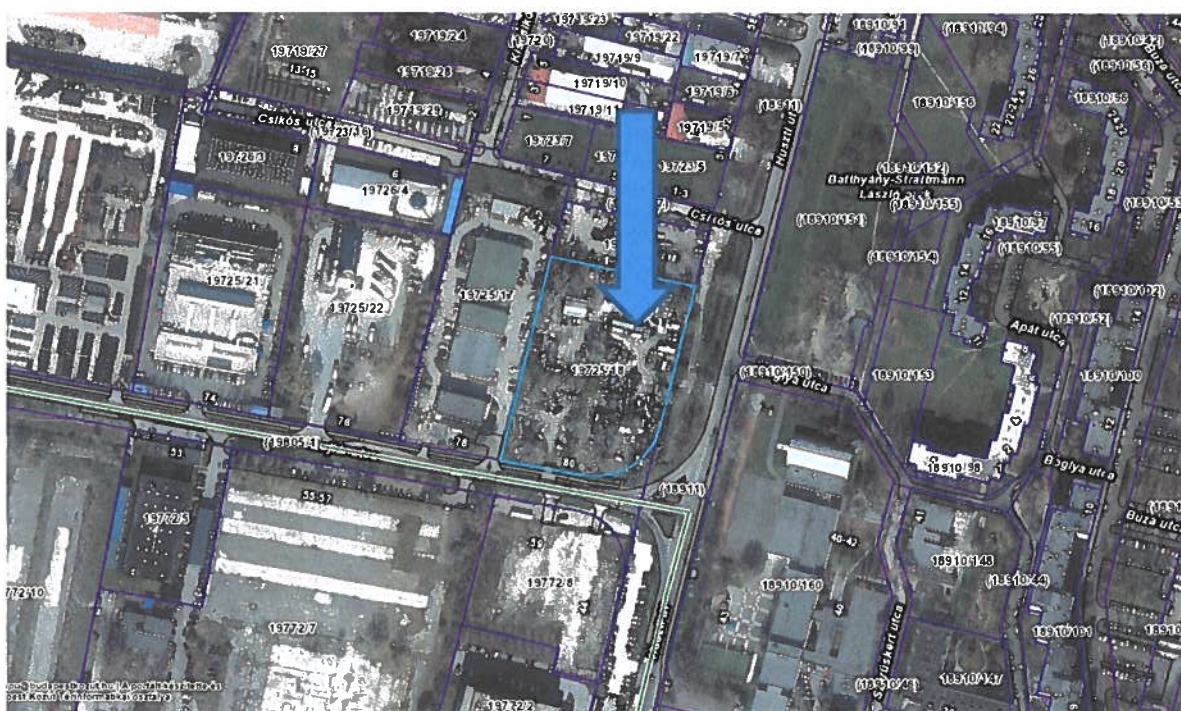


Az értékelés azonosítója: B/21/A/213

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80. szám alatti 19725/18 hrsz.-ú fejlesztési telekről

Budapest, 2021. augusztus 17.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

ELŐZMÉNYEK

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából 2021. február 26-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készítettünk a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező 1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80., 19725/18 hrsz.-ú fejlesztési telek forgalmi érték meghatározására. Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényessége lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2021. február 26-án** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a 1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80., 19725/18 hrsz.-ú fejlesztési telek forgalmi érték meghatározása.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza a telek piaci forgalmi értékének meghatározását az új összehasonlító adatokkal.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, a 1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80., 19725/18 hrsz.-ú fejlesztési telek **most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értéke között az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2021. február 26-án készített értékelésben meghatározott forgalmi értékeket változatlanul fenntartjuk.**

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80., 19725/18 hrsz.-ú fejlesztési telek piaci forgalmi értékének meghatározása, a 2021. február 26-án készült ingatlanvagyon-értékelésünk aktualizálása.

Elvégeztük tárgyi fejlesztési telek aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.08.17.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.08.04. – helyszíni szemlét a megrendelő folytatta le

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80.
Az ingatlan természetbeni címe:	1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80.
Az ingatlan helyrajzi száma:	19725/18
Telek területe:	8717 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes terület

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

A fejlesztési telek piaci forgalmi értéke, kerekítve: **495 600 000 Ft + áfa,**
azaz négyszázkilencvenötmillió-hatszáz ezer forint + áfa

A fejlesztési telek fajlagos piaci forgalmi értéke a 8717 m² nagyságú területre vetítve, kerekítve: **56 900 Ft/m² + áfa,**
azaz ötvenhatezer-kilencszáz forint/m² + áfa

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány a 2022. február 17-i fordulónappal a BFVK ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A vizsgált ingatlan (beépítetlen földterület) Budapest III. kerület Kaszásdűlő, Huszti utca – Kazal u. - Kunigunda utca és a Bojtár utca által határolt tömbjében elhelyezkedő ipari/logisztikai területen fekszik a Bojtár utca és a Huszti út sarkán, a Huszti út és a Bojtár utca felől is bejárattal rendelkezik.

A telken bontandó épület nincs, csak könnyűszerkezetes, elszállítható, kisebb konténerházak, valamint autóröncsok, néhol silt, autógumik, fa- és fémhulladék található a területen.

A 2021.08.04. napján készült fényképfelvételeket az Ingatlanhasznosítási Iroda bocsátotta részünkre.

Budapest, 2021. augusztus 17.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Áttekintő térkép

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Fényképek

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI, Budafoku út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/86295/2021

2021.02.22

Szektor : 15

BUDAPEST III. KER.

Beltérület 19725/18 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III KER. Bojtár utca 80. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8717 (m²) torló határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület		alosztály adatok	
		ha m ²	k.fill.	ter. kat. jöv	ha m ² k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	8717	0,00		

- Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 240468/1999/1999.09.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 25859/1984/VI.21/

torló határozat: 240468/1999/1999.09.14

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

Nem hiteles tulajdoni lap

4. hányad: 0/0 torló határozat: 196874/1/1999/99.07.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 47387/1991

torló határozat: 196874/1/1999/99.07.20

jogcím: kezelésbe adás 72681/1989/VI.15/
jogállás: kezelő
név: BRG MECHATRONIKAI VÁLLALAT
cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Polgár utca 8-10.

6. hányad: 0/0 torló határozat: 240468/1999/1999.09.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 196874/1/1999/99.07.20

torló határozat: 240468/1999/1999.09.14

jogcím: kiigazítás 251859/2/1984 (VIII.15.)
jogcím: eredeti állapot visszaállítása
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY
cím: 1840 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 240468/1999/1999.09.14

jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/86295/2021

2021.02.22

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 15

Belterület 19725/18 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 160486/1/1997/96.12.10

törli határozat: 160486/2/1997/96.12.10

Fellebbezés

a 47387/1991 sz.határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ONKORMÁNYZAT

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 33952/2/1998/96.12.10

törli határozat: 196874/1/1999/99.07.20

Felülvizsgálati kérelem

a Fővárosi Földhivatal 30457/1997. számú határozata ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ONKORMÁNYZAT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafokúti 59 1519 Budapest, Pf. 415

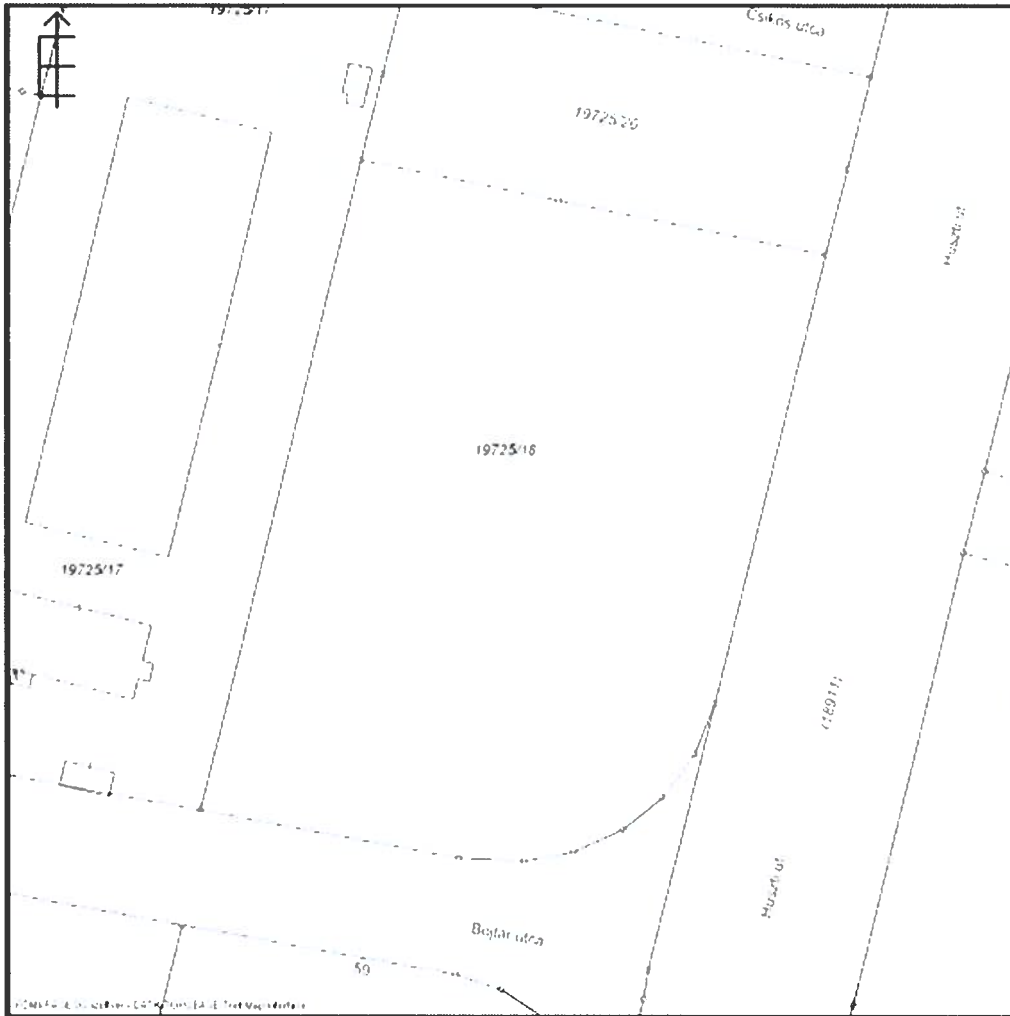
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.26 07:57:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST III KER. belterület 19725/18

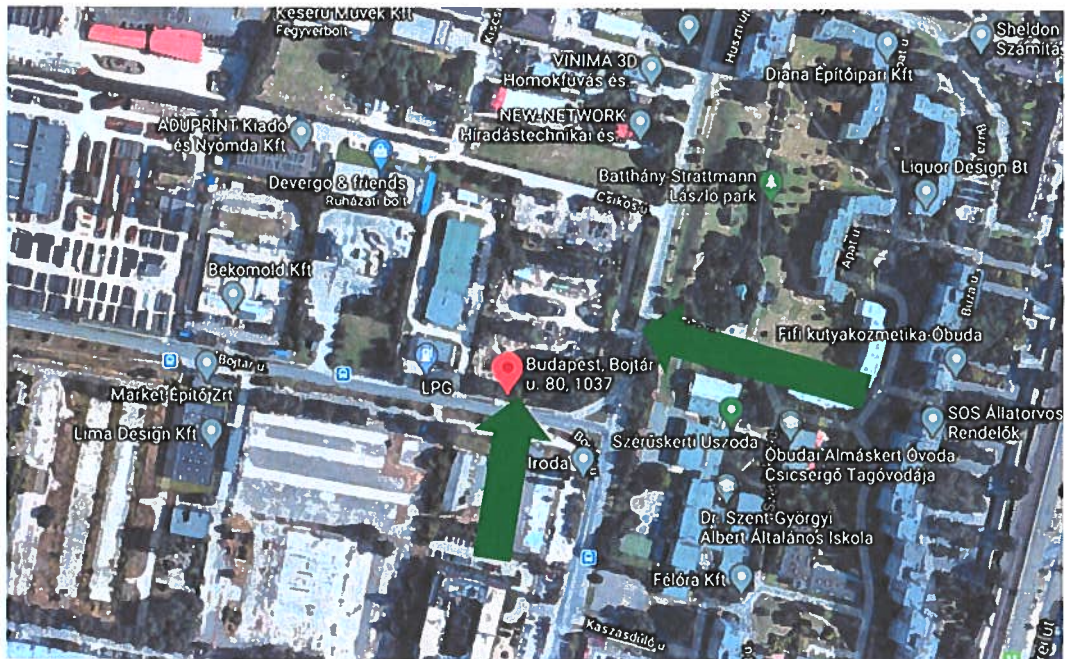
Megrendelés szám: 9000_2635/2021

Méretarány: 1:1000



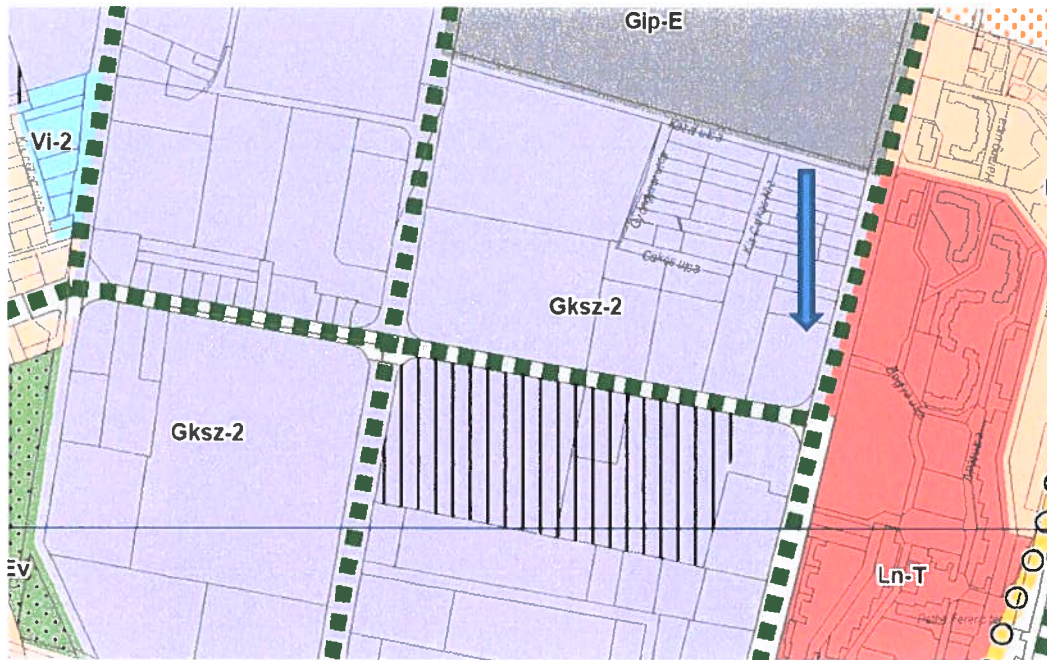
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Áttekintő térkép



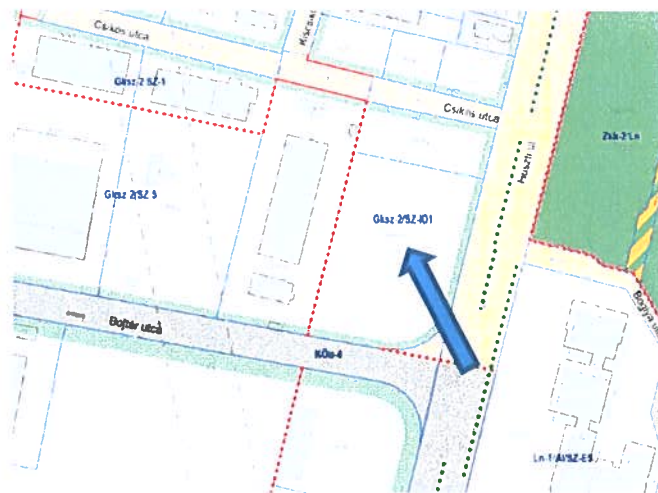
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT) a 19725/18 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan



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.

Helyi építési szabályzat (ÓBÉSZ részlet)



211. § A Gksz-2/SZ-ID1, Gksz-2/SZ-ID2 és a Gksz-2/SZ-ID3 jelű, jellemzően intézmény-domináns építési övezetek területén az 198. § (1) bekezdés rendelkezései közül nem létesíthető

¹ módosította: 22/2019 (VI. 24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 24. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019 (VI. 24.) önkormányzati rendelet 13. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

ÖBÉSZ

- a) raktározási (épületben, szabadteremben, telephelyként),
- a) javító-, szerelő,
- a) védőfővel díjat nem igénylő üzemi,
- a) központi, közüzemi, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló,

rendeletés;

- b) az övezet területén a 2. melléklet 15. táblázat szerinti zöldfelületi kedvezmény alkalmazása esetén a 24. § (4) bekezdés alkalmazása tekintetében a fák darabszámba kizárólag a kedvezménytel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület területén kívüli teleplant fák és a fásított parkolóban ültetett fák számíthatók be.

2. MELLÉKLET Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok																
1.	2.	3.	4.	5.	BÉLÉLÉSI PARAMÉTEREK										15.	16.
					a) telek legkisebb		b) telek legkisebb		c) telek legkisebb		d) telek legkisebb		e) telek legkisebb			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.
1.	1.1.	1.1.1.	1.1.2.	1.1.3.	1.1.4.	1.1.5.	1.1.6.	1.1.7.	1.1.8.	1.1.9.	1.1.10.	1.1.11.	1.1.12.	1.1.13.	1.1.14.	1.1.15.
2.	2.1.	2.1.1.	2.1.2.	2.1.3.	2.1.4.	2.1.5.	2.1.6.	2.1.7.	2.1.8.	2.1.9.	2.1.10.	2.1.11.	2.1.12.	2.1.13.	2.1.14.	2.1.15.
3.	3.1.	3.1.1.	3.1.2.	3.1.3.	3.1.4.	3.1.5.	3.1.6.	3.1.7.	3.1.8.	3.1.9.	3.1.10.	3.1.11.	3.1.12.	3.1.13.	3.1.14.	3.1.15.
4.	4.1.	4.1.1.	4.1.2.	4.1.3.	4.1.4.	4.1.5.	4.1.6.	4.1.7.	4.1.8.	4.1.9.	4.1.10.	4.1.11.	4.1.12.	4.1.13.	4.1.14.	4.1.15.
5.	5.1.	5.1.1.	5.1.2.	5.1.3.	5.1.4.	5.1.5.	5.1.6.	5.1.7.	5.1.8.	5.1.9.	5.1.10.	5.1.11.	5.1.12.	5.1.13.	5.1.14.	5.1.15.
6.	6.1.	6.1.1.	6.1.2.	6.1.3.	6.1.4.	6.1.5.	6.1.6.	6.1.7.	6.1.8.	6.1.9.	6.1.10.	6.1.11.	6.1.12.	6.1.13.	6.1.14.	6.1.15.
7.	7.1.	7.1.1.	7.1.2.	7.1.3.	7.1.4.	7.1.5.	7.1.6.	7.1.7.	7.1.8.	7.1.9.	7.1.10.	7.1.11.	7.1.12.	7.1.13.	7.1.14.	7.1.15.
8.	8.1.	8.1.1.	8.1.2.	8.1.3.	8.1.4.	8.1.5.	8.1.6.	8.1.7.	8.1.8.	8.1.9.	8.1.10.	8.1.11.	8.1.12.	8.1.13.	8.1.14.	8.1.15.
9.	9.1.	9.1.1.	9.1.2.	9.1.3.	9.1.4.	9.1.5.	9.1.6.	9.1.7.	9.1.8.	9.1.9.	9.1.10.	9.1.11.	9.1.12.	9.1.13.	9.1.14.	9.1.15.
10.	10.1.	10.1.1.	10.1.2.	10.1.3.	10.1.4.	10.1.5.	10.1.6.	10.1.7.	10.1.8.	10.1.9.	10.1.10.	10.1.11.	10.1.12.	10.1.13.	10.1.14.	10.1.15.
11.	11.1.	11.1.1.	11.1.2.	11.1.3.	11.1.4.	11.1.5.	11.1.6.	11.1.7.	11.1.8.	11.1.9.	11.1.10.	11.1.11.	11.1.12.	11.1.13.	11.1.14.	11.1.15.
12.	12.1.	12.1.1.	12.1.2.	12.1.3.	12.1.4.	12.1.5.	12.1.6.	12.1.7.	12.1.8.	12.1.9.	12.1.10.	12.1.11.	12.1.12.	12.1.13.	12.1.14.	12.1.15.
13.	13.1.	13.1.1.	13.1.2.	13.1.3.	13.1.4.	13.1.5.	13.1.6.	13.1.7.	13.1.8.	13.1.9.	13.1.10.	13.1.11.	13.1.12.	13.1.13.	13.1.14.	13.1.15.
14.	14.1.	14.1.1.	14.1.2.	14.1.3.	14.1.4.	14.1.5.	14.1.6.	14.1.7.	14.1.8.	14.1.9.	14.1.10.	14.1.11.	14.1.12.	14.1.13.	14.1.14.	14.1.15.
15.	15.1.	15.1.1.	15.1.2.	15.1.3.	15.1.4.	15.1.5.	15.1.6.	15.1.7.	15.1.8.	15.1.9.	15.1.10.	15.1.11.	15.1.12.	15.1.13.	15.1.14.	15.1.15.
16.	16.1.	16.1.1.	16.1.2.	16.1.3.	16.1.4.	16.1.5.	16.1.6.	16.1.7.	16.1.8.	16.1.9.	16.1.10.	16.1.11.	16.1.12.	16.1.13.	16.1.14.	16.1.15.
17.	17.1.	17.1.1.	17.1.2.	17.1.3.	17.1.4.	17.1.5.	17.1.6.	17.1.7.	17.1.8.	17.1.9.	17.1.10.	17.1.11.	17.1.12.	17.1.13.	17.1.14.	17.1.15.
18.	18.1.	18.1.1.	18.1.2.	18.1.3.	18.1.4.	18.1.5.	18.1.6.	18.1.7.	18.1.8.	18.1.9.	18.1.10.	18.1.11.	18.1.12.	18.1.13.	18.1.14.	18.1.15.
19.	19.1.	19.1.1.	19.1.2.	19.1.3.	19.1.4.	19.1.5.	19.1.6.	19.1.7.	19.1.8.	19.1.9.	19.1.10.	19.1.11.	19.1.12.	19.1.13.	19.1.14.	19.1.15.
20.	20.1.	20.1.1.	20.1.2.	20.1.3.	20.1.4.	20.1.5.	20.1.6.	20.1.7.	20.1.8.	20.1.9.	20.1.10.	20.1.11.	20.1.12.	20.1.13.	20.1.14.	20.1.15.
21.	21.1.	21.1.1.	21.1.2.	21.1.3.	21.1.4.	21.1.5.	21.1.6.	21.1.7.	21.1.8.	21.1.9.	21.1.10.	21.1.11.	21.1.12.	21.1.13.	21.1.14.	21.1.15.
22.	22.1.	22.1.1.	22.1.2.	22.1.3.	22.1.4.	22.1.5.	22.1.6.	22.1.7.	22.1.8.	22.1.9.	22.1.10.	22.1.11.	22.1.12.	22.1.13.	22.1.14.	22.1.15.
23.	23.1.	23.1.1.	23.1.2.	23.1.3.	23.1.4.	23.1.5.	23.1.6.	23.1.7.	23.1.8.	23.1.9.	23.1.10.	23.1.11.	23.1.12.	23.1.13.	23.1.14.	23.1.15.
24.	24.1.	24.1.1.	24.1.2.	24.1.3.	24.1.4.	24.1.5.	24.1.6.	24.1.7.	24.1.8.	24.1.9.	24.1.10.	24.1.11.	24.1.12.	24.1.13.	24.1.14.	24.1.15.
25.	25.1.	25.1.1.	25.1.2.	25.1.3.	25.1.4.	25.1.5.	25.1.6.	25.1.7.	25.1.8.	25.1.9.	25.1.10.	25.1.11.	25.1.12.	25.1.13.	25.1.14.	25.1.15.
26.	26.1.	26.1.1.	26.1.2.	26.1.3.	26.1.4.	26.1.5.	26.1.6.	26.1.7.	26.1.8.	26.1.9.	26.1.10.	26.1.11.	26.1.12.	26.1.13.	26.1.14.	26.1.15.
27.	27.1.	27.1.1.	27.1.2.	27.1.3.	27.1.4.	27.1.5.	27.1.6.	27.1.7.	27.1.8.	27.1.9.	27.1.10.	27.1.11.	27.1.12.	27.1.13.	27.1.14.	27.1.15.
28.	28.1.	28.1.1.	28.1.2.	28.1.3.	28.1.4.	28.1.5.	28.1.6.	28.1.7.	28.1.8.	28.1.9.	28.1.10.	28.1.11.	28.1.12.	28.1.13.	28.1.14.	28.1.15.
29.	29.1.	29.1.1.	29.1.2.	29.1.3.	29.1.4.	29.1.5.	29.1.6.	29.1.7.	29.1.8.	29.1.9.	29.1.10.	29.1.11.	29.1.12.	29.1.13.	29.1.14.	29.1.15.
30.	30.1.	30.1.1.	30.1.2.	30.1.3.	30.1.4.	30.1.5.	30.1.6.	30.1.7.	30.1.8.	30.1.9.	30.1.10.	30.1.11.	30.1.12.	30.1.13.	30.1.14.	30.1.15.
31.	31.1.	31.1.1.	31.1.2.	31.1.3.	31.1.4.	31.1.5.	31.1.6.	31.1.7.	31.1.8.	31.1.9.	31.1.10.	31.1.11.	31.1.12.	31.1.13.	31.1.14.	31.1.15.

Számítás

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszerét (maradványelvű, DCF) alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Elvégeztük a fejlesztési telek értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtatlan címek	III. ker. Bojtár utca 80. hrsz.: 19725/18	III. ker. Bécsi út 308.	III. ker. Békásmegyér- Pünkösdfürdő	III. ker. Áldomás u. - Dinamó u. sarok
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. július	2021. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/28781810	ingatlan.com/29729315	ingatlan.com/21060653
Ingtatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati nettó ár		280 000 000 Ft	206 900 000 Ft	157 480 315 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kínálati korrekció mértéke: -10%	252 000 000 Ft	186 210 000 Ft	141 732 283 Ft
Telek terület	8 717 m²	3 990 m²	3 690 m²	2 216 m²
Fajlagos ár		63 158 Ft/m²	50 463 Ft/m²	63 959 Ft/m²
Szöveges leírás	Sarki elhelyezkedésű, villany és víz közmű, Gksz-2/SZ-ID1 övezetű, kerített, sík, üres telek.	VI-2/SZ-3 övezetben lévő telek, melyre vegyes funkciójú ingatlan (cégkzp., iroda, bemutatóterem) építése megengedett. Lakás csak a 2.,3.,4., emeletre építhető.	Ipari környezetben, intézményi övezeti besorolással - VI-2/SZ-L7 - közmű nélküli, szabálytalan alakú, sík, üres terület	Két hrsz.-on lévő Gksz-2/SZ-5z övezetű telek, villany és víz közművekkel, bontandó épületekkel.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Kaszásdűlő	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat	szabálytalan alakú, saroktelek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Telek méret	8 717 m²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz, villany	közmű nélküli	közmű nélküli	villany, víz
Korrekció		5%	5%	0%
Övezeti besorolás	Gksz-2/SZ-ID1	VI-2/SZ-3	VI-2/SZ-L7	Gksz-2/Sz-5z
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	max. beép. 35%, szintter. m.: 1,5 m ² /m ²	max. beép. 35%, szintter. m.: 1,5 - 1,7 m ² /m ²	max. beép. 35%, szintter. m.: 2 m ² /m ²	max. beép. 35%, szintter. m.: 1,35 m ² /m ²
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Bontandó épület	nincs	hasonló	hasonló	van
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-5%	0%
Korrigált fajlagos ár	57 300 Ft/m ²	60 000 Ft/m ²	47 940 Ft/m ²	63 959 Ft/m ²
A telek nettó forgalmi értéke	499 480 775 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:		499 500 000 Ft		

2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú módszerrel (maradványelvű, DCF)

Elvégeztük a fejlesztési telek értékelését a hozam alapú módszert alkalmazva.

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A maradványérték számítás során az alábbi lépéseket hajtottuk végre:

1. Az ingatlanra vonatkozó szabályozások, előírások áttanulmányozását követően, valamint a piaci keresletet figyelembe véve, az általunk legkedvezőbbnek vélt építéssel történő fejlesztést modellezve, meghatároztuk az értékelt területen létesíthető épület típusát és területét (iroda).
2. Környékbeli kínálati adatok alapján meghatároztuk az általunk bérbeadandó irodahelyiségek, felszíni beállóhelyek, mélygarázs fajlagos bérleti díját, valamint az elérhető éves maximális bevételt (A 2021.08.16-i MNB középárfolyam alapján 1 € = 352,69 Ft.)
3. Az ÉKS 2020 kiadvány segítségével megbecsültük a beruházás várható összköltségét, középfelszereltségű irodát, felszíni beálló és mélygarázs kialakítását alapul véve.
4. DCF módszerrel megvizsgáltuk a felépített épület bérbeadásából származó bevételt, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás költségének különbözeteként megkaptuk a telek forgalmi értékét. A kivitelezést az első két évben, az első évben 70%-os mértékű, míg a második évben 30%-os mértékű készütségi fokban feltételeztük. A DCF számítás során 5 éves periódust, 6,75%-os tőkésítési rátát és 7,25%-os diszkontrátát vettünk figyelembe. A fenntartási és managing költségeket a tervezhető bevétel 3%-ában, a felújítási költségeket az újraelőállítási költség 0,1% és 0,5%-ban határoztuk meg.

Felszíni autóbeálló bérleti díj kialakítása:

Irodaház	Cím	Kategória	Fajlagos bérleti díj (EUR/db) FELSZÍNI BEÁLLÓ	Bérleti díj (Ft/hó/db) FELSZÍNI BEÁLLÓ
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	A	70	24 688
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	A	80	28 215
Montevideo Office Park	1037 Budapest, Montevideo u. 2.	A	70	24 688
Urban Studios - Irodaház	1036 Budapest, Perc utca 8.	A	75	26 452
Kiscelli Irodaház	1034 Budapest, Bécsi út 126-128	B	60	21 161
Pacsirtamező Complex	1036 Budapest, Pacsirtamező u. 41-4	B	76	26 804
Raaber Irodaház	1037 Budapest, Montevideo utca 4	A	50	17 635
		Átlag:	69,00	24 235

Irodaházban mélygarázs bérelti díj kialakítása:

Irodaház	Cím	Kiadó terület (m ²)	Nettó bérelti díj (Ft/hó/db)
Szépvölgyi Irodapark	III., Montevideo utca 3., 9., 16.,	12	28 215
Buda Square	III., Lajos utca 48-66.	12	31 742
Flórián Udvarház	III., Polgár utca 8-10.	12	29 979
Fórum Office Buliding	III., Bécsi út 271.	12	29 979
Vörösváriút105 Irodaház	III., Vörösvári út 105.	12	31 037
Szépvölgyi Business Park	III., Szépvölgyi út 35-37	12	35 269
Globe 3 Irodaház	III., Kórház utca 6-12	12	35 269
Montevideo Office Park	III., Montevideo utca 6.	12	38 796
Montevideo 5-7	III., Montevideo utca 5-7.	12	35 269
Átlag:			32 839

Irodahelyiség bérelti díj kialakítása:

Irodaház	Cím	Fajlagos bérelti díj (EUR/m ²)	Fajlagos bérelti díj (Ft/hó/m ²)
Amfi Center - Irodaház	1034 Budapest, Tímár u. 20.	11,00	3880
Bécsi Corner - Irodaház	1036 Budapest, Lajos utca 30.	14,00	4938
BUDA SQUARE	1036 Budapest Lajos utca 48-66	13,00	4585
Flórián Udvar	1033 Budapest Polgár utca 8-10.,	13,82	4874
Fórum Offices	1037 Budapest, Bécsi út 271.	14,90	5255
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	12,50	4409
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	12,50	4409
Montevideo Irodaház;Szépvölgyi Irodapark	1037 Budapest, Szépvölgyi út 39., Montevideo u. 3., 9., 16	13,00	4585
Montevideo Office Park	1037 Budapest, Montevideo u. 2.	13,00	4585
Urban Studios - Irodaház	1036 Budapest, Perc utca 8.	12,00	4232
Vörösvári út 105. Irodaház	1033 Budapest, Vörösvári út 105.	10,50	3703
Laktanya utcai irodaház	1033 Budapest, Laktanya u. 4.	12,00	4232
Sun Palace Irodaház	1036 Budapest, Nagyszombat u. 1.	12,50	4409
Szépvölgyi Business Park	1037 Szépvölgyi út 35.	12,25	4320
Átlag:		12,60	4458
Korrigált átlag ár:		12,60	4458

3.a. táblázat				
TERVEZETT ÉPÜLET - MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ				
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Bérbeadható területek (m ²)	Bérbeadható parkolóhelyek felszínen és mélygarázsban (db)
Mélygarázs (-1)	2 300 m ²	1 840 m ²	1 380 m ²	115 db
Iroda szintek (fsz. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	95 db
Iroda szintek (1 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Iroda szintek (2 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Iroda szintek (3 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Iroda szintek (4 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Összterületek	13 100 m²	11 020 m²	9 640 m²	210 db

3.b. táblázat
A beruházás költségbecslése

1. PROJEKT		Budapest III. ker., Bojtár utca 80.	
Helyrajzi száma	19725/18		
Cím	Budapest III. ker., Bojtár utca 80.		
Beruházás	Iroda		
Telekterület		8 717 m ²	
		8 717 m ²	
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Gksz-2/SZ-ID1	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezete	
Minimális telekméret		2 000 m ²	
Minimális telekszélesség		30 m	
Építménymagasság		16,00 m	
Max. beépíthetőség szint felett (szabályozási előírás alapján)		35%	3 051 m ²
Max. beépíthetőség szint alatt (szabályozási előírás alapján)		35%	3 051 m ²
Minimális zöldterület		50%	4 359 m ²
Szinterületi mutató - általános		1,50 m ² /m ²	
Szinterületi mutató - parkolási		0,50 m ² /m ²	
Bruttó beépíthető szinterület - terepszint felett		13 075,50 m ²	
Bruttó beépíthető szinterület - terepszint alatt		4 358,50 m ²	
2.1 TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Bruttó terület térszín felett		10 800 m ²	
Bruttó terület térszín alatt		2 300 m ²	
Bruttó terület összesen		13 100 m²	
Nettó terület térszín felett		9 180 m ²	
Nettó terület térszín alatt		1 840 m ²	
Nettó terület összesen		11 020 m²	
Bérbeadható terület		9 640 m²	
Bérbeadható felszín alatti beálló		115 db	
Bérbeadható felszíni beálló		95 db	
3. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
3.1. Területelőkészítés			
Területelőkészítés (kivéve zöldfelület)		15 253 000 Ft	
Területelőkészítési költség összesen		15 253 000 Ft	
3.2. Közműfejlesztési hozzájárulások			
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen		25 597 230 Ft	0,5% 3.3.-ra
3.3. Építkezés nettó árakon			
Felszíni beálló		54 950 000 Ft	
		25 000 Ft/ m ²	2 198 m ² - nettó terület
Mélygarázs (-1 szint)		540 592 000 Ft	
		293 800 Ft/ m ²	1 840 m ² - nettó terület
Földszint és 4 emelet		4 523 904 000 Ft	
		492 800 Ft/ m ²	9 180 m ² - nettó terület
Építkezési kgt összesen		5 119 446 000 Ft	
3.4. Szakértői díjak			
			építési költség %-ban
Építés		51 194 460 Ft	1,0%
Statikus		51 194 460 Ft	1,0%
Szakmérnökök		25 597 230 Ft	0,5%
Szakértői költség összesen		127 986 150 Ft	
3.5. Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete		51 602 962 Ft	1,0% 3.1.+3.2.+3.3. - ra
Iroda		25 801 481 Ft	0,5% 3.1.+3.2.+3.3. - ra
Értékesítés, marketing		15 444 680 Ft	3,0% nettó összbevételre
Menedzsmentköltség összesen		92 849 123 Ft	
3.6. Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek		26 905 658 Ft	0,5% 3.1. - 3.5. -ig
Tartalékképzés összesen		26 905 658 Ft	
3.7. Fejlesztés költsége (NETTÓ)		5 408 037 161 Ft	
4. FINANSZIROZÁSI MUTATÓK			
Építkezési költségek kamatában		6,00% (átlag)	
5. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)		1 081 607 432 Ft	20,0%
6. HITEL (NETTÓ)		4 326 429 729 Ft	80,0%
Egyszeri és garancia költség		21 632 149 Ft	0,5%
Kamatköltség		259 585 784 Ft	
6.1. Hítelhez kapcsolódó összes költség		281 217 933 Ft	
7. Nyereség, kockázati tartalék			
Elvárt nyereség		108 160 743 Ft	10,0% 5.-ra
Utanevezéssel kapcsolatos többletkockázatok		28 446 275 Ft	0,5% 3.7.+6.1.-re
8. Beruházás összes költsége		5 825 862 112 Ft	

3.c. táblázat

Épület funkció	Bérbeadható terület (m ² vagy db)	Fajlagos bérleti díj (euró/m ² /hó)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó v. Ft/db/hó)	Éves bevétel (Ft)
Felszíni beálló	95	69,00	24 336	27 743 040
Mélygarázs (-1 szint)	115	93,00	32 800	45 264 000
Iroda	8 260	12,60	4 444	440 489 280
Összesen:				513 496 320

3.d. táblázat

Évek	0	1	2	3	4	5
Elérhető maximális bevétel		513 496 320	518 631 283	523 817 596	529 055 772	534 346 330
Kihasználtság		0%	70%	80%	90%	95%
Tervezhető bevétel		0	363 041 898	419 054 077	476 150 195	507 629 014
Nem fizetésből eredő kockázat		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Figyelembe vett bevétel		0	355 781 060	410 672 995	466 627 191	497 476 434
Exit érték						6 557 439 615
Menedzsment költségek	Tervezhető bevétel 3%-a	0	10 891 257	12 571 622	14 284 506	15 228 870
Felújítási költségalap	Újraelállítási ktg. 0,5%-a	0	25 853 202	26 111 734	26 372 851	26 636 580
Egyéb költségek	Újraelállítási ktg. 0,1%-a	5 119 446	5 170 640	5 222 346	5 274 569	5 327 315
Éves egyenleg		-5 119 446	313 865 961	366 767 293	420 695 265	450 283 669
C-F		-5 119 446	313 865 961	366 767 293	420 695 265	7 007 723 284
Beruházás	5 825 862 112	4 078 103 478	1 747 758 634			
PV C-F		-3 807 200 862	-1 246 585 422	297 302 593	317 964 343	4 938 447 488
Összesen	499 928 140					
Ingyatlan forgalmi értéke, kerekítve	500 000 000 Ft					
Alkalmazott díszkontráta	7,25%					
Alkalmazott tőkésítési ráta	6,75%					
Növekedési ütem	1,0%					
Újraelállítási ktg.	5 119 446 000					

Képek

2021.08.04. napján készült fényképfelvételeket az Ingatlanhasznosítási Iroda biztosította részünkre.



Telek



Telek

Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/022

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80. szám alatti, 19725/18 hrsz.-ú
fejlesztési telekről**

Budapest, 2021.02.26.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 19 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

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.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	10
4.2 Forgalmi érték meghatározása hozam alapú módszerrel (maradványelvű, DCF)	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	17
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80. szám alatti, 19725/18 hrsz.-ú fejlesztési telek piaci forgalmi érték meghatározása.

Elvégeztük tárgyi fejlesztési telek értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.02.11.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.02.09.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer és hozam alapú módszerrel (maradványelvű, DCF)

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen telek, területén konténerházakkal, fa- és fémhulladékkal, autóroncokkal
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80.
Az ingatlan helyrajzi száma:	19725/18
Telek területe:	8717 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes terület

Az értékelés eredménye:

A fejlesztési telek piaci forgalmi értéke, kerekítve: **495 600 000 Ft + áfa,**
azaz négyszázkilencvenötmillió-hatszázézer forint + áfa

A fejlesztési telek fajlagos piaci forgalmi értéke a 8717 m² nagyságú területre vetítve, kerekítve: **56 900 Ft/m² + áfa,**
azaz ötvenhatezer-kilencszáz 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:

A vizsgált telek Budapest III. kerület Ipartelepén a Bojtár utca - Huszti utca - Szőlőkert utca - Csillaghegy út által határolt fömbjében elhelyezkedő klasszikus barnamezős területen fekszik a Bojtár utca és a Huszti út sarkán. Egyaránt rendelkezik a Huszti út és a Bojtár utca felől bejárattal.

Jelenleg a telek a BFVK Zrt. részéről hasznosított bérbeadás útján. Jelen értékbecslés készítésének célja a teljes terület értékelése értékesítés céljából.

A telket a jelenlegi bérlő lerakóhelynek, raktárnak használja. A telken bontandó épület nincs, csak könnyűszerkezetes, elszállítható, kisebb konténerházakat találtunk a szemle alkalmával. Továbbá autóroncok, néhol sít, autógumik, fa- és fémhulladék található a területen.

Budapest, 2021.02.26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekésházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

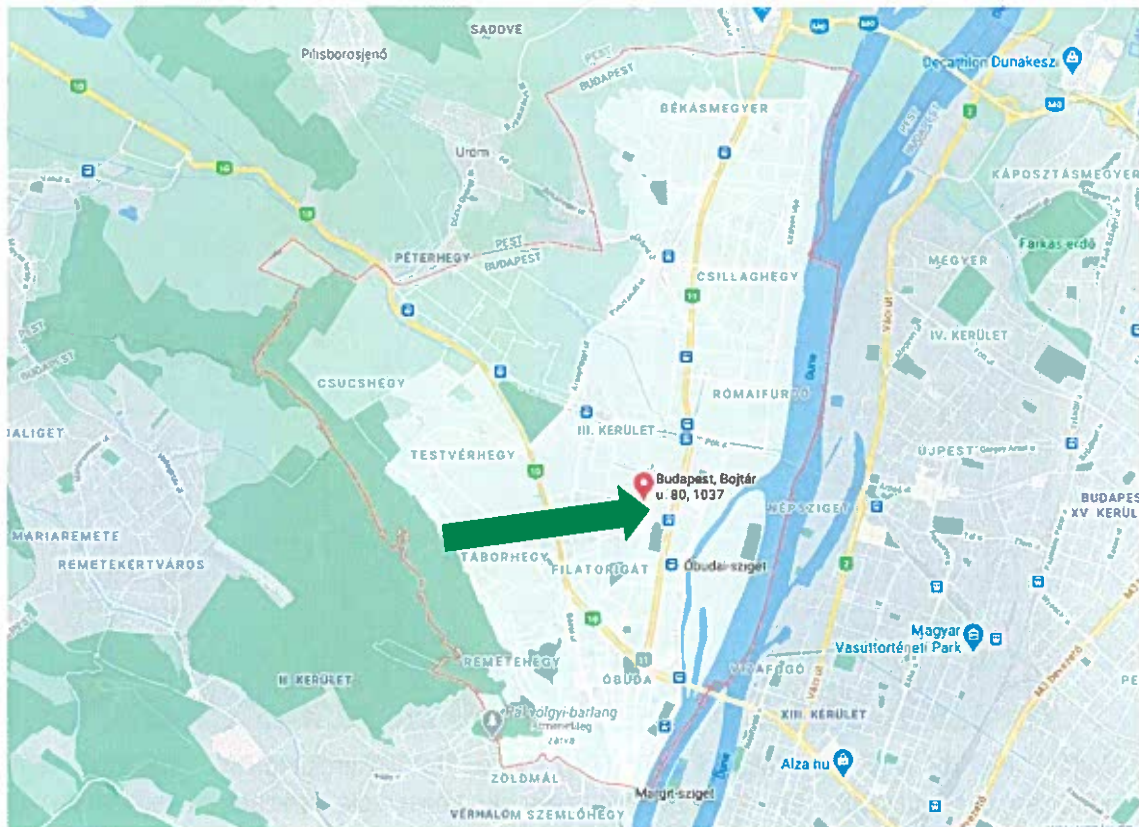
Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük a telek természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

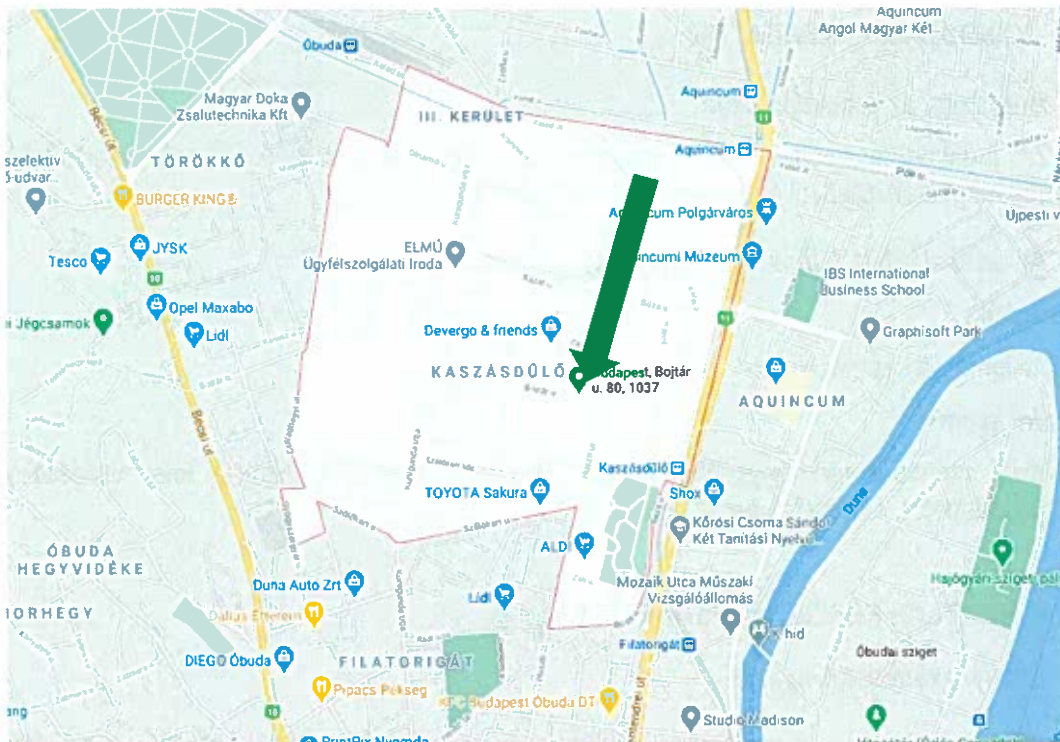
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Óbuda-Békásmegyer nagyságát illetően a főváros harmadik legnagyobb kerülete. Keleten a Duna, a IV. és a XIII. kerület, délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász határolja. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerület központja a Flórián tér és a Fő tér környezete, bár (főleg a lakótelepeken) alközpontok is létrejöttek (pl. Csobánka tér, Római tér, Kolosy tér).

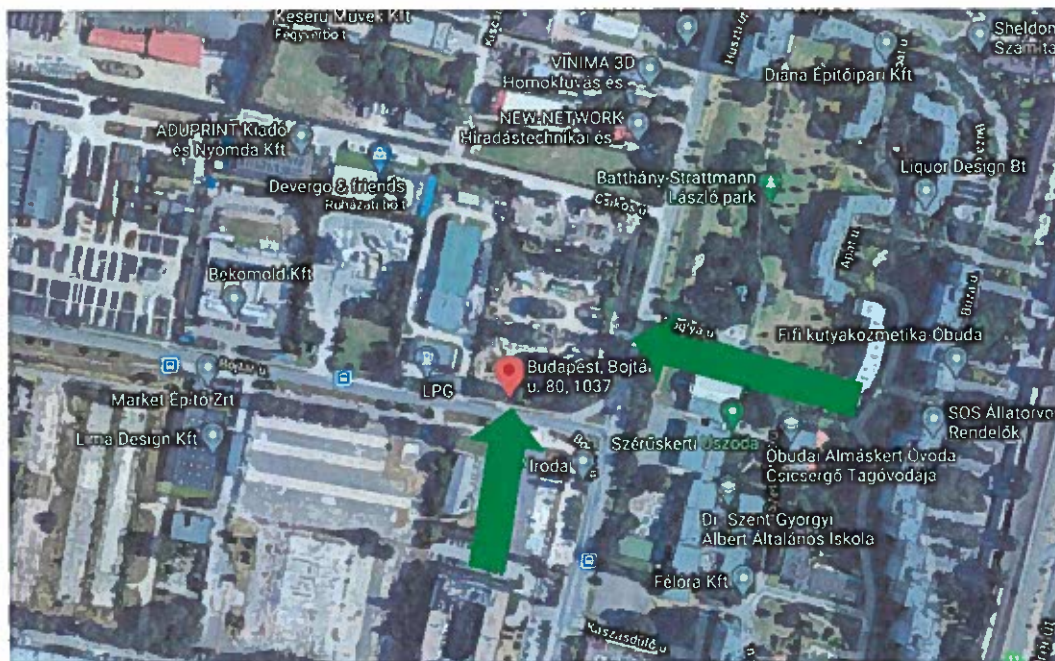


A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a III. kerület **Kaszásdűlő** elnevezésű területen helyezkedik el a Bojtár utca és Huszti út sarkán.



A közösségi közlekedési ellátást főként az autóbushálózat biztosítja. A Huszti úton és a Bojtár utcában egyaránt található megállóhelye a 118-as jelű autóbushoz, továbbá a telektől 600 méterre található a Kaszásdűlő HÉV állomás, ahol a 34-es, a 106-os és a 134-es jelű autóbuszok közlekednek.

Gépkocsival az értékelt ingatlan két bejáratának köszönhetően a Huszti útról és a Bojtár utcából egyaránt megközelíthető.



A Bojtár utca mentén lévő telkeken zömében nagy- és kiskereskedelmi lerakatok, cégközpontok, bemutatótermek, autójavító- és kereskedelmi szalonok, központok, telephelyek találhatóak. A Huszti út túloldalán az úgynevezett kaszásdűlői lakótelep található.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1037 Budapest III. ker., Bojtár utca 80. „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma:	19725/18
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	konténerházakkal, fa- és fémhulladékkal, autóroncokkal ellátott terület
Telek alapterülete:	8717 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincs bejegyzés

2.3 Az ingatlan jellemzői**A telek ismertetése**

Beépítettség:	nem beépített, néhány könnyűszerkezetes konténerház található a területén
Telek alakja:	közel téglalap alakú
Domborzat:	sík
Növényzet:	néhány fa található a területen, illetve a terület előtt
Kerítés:	körbekerített, acél oszlopok közötti drótfonat, nádfonat borítással
Övezeti besorolás:	Gksz-2/SZ-ID1 – gazdasági, jellemzően raktározása és termelésre szolgáló terület
Közművek:	Víz, villany a telekhatáron belül. A Szőlőkert utcában, a Kunigunda útja és a Huszti út mentén ivóvíz főnyomóvezeték épült ki. A terület elválasztott rendszerben csatornázott. A Szőlőkert utca - Kunigunda útján és a Bojtár utcában csapadék gyűjtőcsatorna létesült; az utcák sarkánál szennyvízáttemelő telep található. A területet közép feszültségű kábelhálózat és nagyfeszültségű földkábel határolja. Gázellátása nagy-középnnyomáson történik. A Kunigunda útja mentén magasvezetésű távhő gerincvezeték létesült. Környezeti kockázatról nincs adat. ld. alábbi közműterkép



Egyéb: A vizsgált telek Budapest, III. kerület Ipartelepén a Bojtár utca - Huszti utca -Szőlőkert utca - Csillaghegy út által határolt tömbjében elhelyezkedő klasszikus barnamezős területen fekszik. A terület egészen különböző nagyságú és funkciójú épületek található, amelyek legnagyobb részében ma is működő gazdasági, ipari és szolgáltató tevékenység folyik. A tömbben előforduló üres és beépítetlen területeken elsősorban a környezethez idomuló ipari, gazdasági tevékenység folytatásához alkalmas építmények helyezhetőek el. A területet nem érintik természeti és épített környezeti korlátozások, valamint nincsenek védett értékek.

2.4 SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> főútvonal közelében való elhelyezkedés kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sarkon elhelyezkedő telekként két bejárattal rendelkezik 	<ul style="list-style-type: none"> közművek kiépítése szükséges fémhulladékkal, építési hulladékkal szennyezett terület
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés fejlesztési telekként 	<ul style="list-style-type: none"> talajszennyezettség előfordulásának veszélye

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. 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.

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 újraterejtésének költségeit kell előírányozni, 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszerét (maradványelvű, DCF) alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Elvégeztük a fejlesztési telek értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	III. ker. Bojtár utca 80. hrsz.: 19725/18	III. ker. Bécsi út 308.	III. ker. Kaszásdűlő	III. ker. Áldomás u. - Dinamó u. sarok
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. január	2021. február	2021. február
Adat forrása		ingatlan.com/28781810	ingatlan.com/31433615	ingatlan.com/21060653
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati nettó ár		280 000 000 Ft	165 000 000 Ft	157 480 315 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kinálati korrekció mértéke: -10%	252 000 000 Ft	148 500 000 Ft	141 732 283 Ft
Telek terület	8 717 m ²	3 990 m ²	2 867 m ²	2 216 m ²
Fajlagos ár		63 158 Ft/m ²	51 796 Ft/m ²	63 959 Ft/m ²
Szöveges leírás	Sarkí elhelyezkedésű, villany és víz közmű, Gksz-2/SZ-ID1 övezetű, kerített, sík, üres telek.	VI-2/SZ-3 övezetben lévő telek, melyre vegyes funkciójú ingatlan (cégkzp., iroda, bemutatóterem) építése megengedett. Lakás csak a 2., 3., 4., emeletekre építhető.	Két hrsz.-on lévő Gksz-2/SZIK-2 övezetű, összközműves telek, felújítandó épülettel.	Két hrsz.-on lévő Gksz-2/SZ-5z övezetű telek, villany és víz közművekkel, bontandó épületekkel.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Kaszásdűlő	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat	szabálytalan alakú, saroktelek	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Telek méret	8 717 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz, villany	közmű nélküli	összközműves	villany, víz
Korrekció		5%	-5%	0%
Övezeti besorolás	Gksz-2/SZ-ID1	VI-2/SZ-3	Gksz-2/SZIK-2	Gksz-2/Sz-5z
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	max. beép. 35%, szintter. m.: 1,5 m ² /m ²	max. beép. 35%, szintter. m.: 1,5 - 1,7 m ² /m ²	max. beép. 45%, szintter. m.: 1,8 m ² /m ²	max. beép. 35%, szintter. m.: 1,35 m ² /m ²
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Bontandó épület	nincs	hasonló	van	van
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-10%	0%
Korrigált fajlagos ár	56 858 Ft/m ²	60 000 Ft/m ²	46 617 Ft/m ²	63 959 Ft/m ²
A telek nettó forgalmi értéke	495 634 917 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:		495 600 000 Ft		

4.2 Forgalmi érték meghatározása hozam alapú módszerrel (maradványelvű, DCF)

Elvégeztük a fejlesztési telek értékelését a hozam alapú módszert alkalmazva.

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A maradványérték számítás során az alábbi lépéseket hajtottuk végre:

1. Az ingatlanra vonatkozó szabályozások, előírások áttanulmányozását követően, valamint a piaci keresletet figyelembe véve, az általunk legkedvezőbbnek vélt építéssel történő fejlesztést modellezve, meghatároztuk az értékelt területen létesíthető épület típusát és területét (iroda).
2. Környékbeli kínálati adatok alapján meghatároztuk az általunk bérbeadandó irodahelyiségek, felszíni beállóhelyek, mélygarázs fajlagos bérleti díját, valamint az elérhető éves maximális bevételt (A 2021.02.09-i MNB középárfolyam alapján 1 € = 358,78 Ft.)
3. Az ÉKS 2020 kiadvány segítségével megbecsültük a beruházás várható összköltségét, középfelszereltségű irodát, felszíni beálló és mélygarázs kialakítását alapul véve.
4. DCF módszerrel megvizsgáltuk a felépített épület bérbeadásából származó bevételt, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás költségének különbözeteként megkaptuk a telek forgalmi értékét. A kivitelezést az első két évben, az első évben 70%-os mértékű, míg a második évben 30%-os mértékű készültségi fokban feltételeztük. A DCF számítás során 5 éves periódust, 7,00%-os tőkésítési rátát és 7,50%-os diszkontrátát vettünk figyelembe. A fenntartási és managing költségeket a tervezhető bevétel 10%-ában, a felújítási költségeket az újraelőállítási költség 0,1%-ában határoztuk meg.

Felszíni autóbeálló bérleti díj kialakítása:

Irodaház	Cím	Kategória	Fajlagos bérleti díj (EUR/db) FELSZÍNI BEÁLLÓ	Bérleti díj (Ft/hó/db) FELSZÍNI BEÁLLÓ
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	A	60	21 527
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	A	80	28 702
Montevideo Office Park	1037 Budapest, Montevideo u. 2.	A	50	17 939
Szépüvölgyi Business Park	1037 Budapest, Szépüvölgyi út 35-37.	A	50	17 939
Urban Studios - Irodaház	1036 Budapest, Perc utca 8.	A	76	27 267
Kiscelli Irodaház	1034 Budapest, Bécsi út 126-128	B	60	21 527
Pacsirtamező Complex	1036 Budapest, Pacsirtamező u. 41-43.	B	76	27 267
Raaber Irodaház	1037 Budapest, Montevideo utca 4	A	50	17 939
Átlag:			63,00	22 513

Irodaházban mélygarázs bérleti díj kialakítása:

Irodaház	Cím	Kiadó terület (m ²)	Nettó bérleti díj (Ft/hó/db)
Irodaház	III., Montevideo utca	13	35 878
Gellérthegy Residence	I., Hegyalja út	9	30 000
Amfi Center	III., Timár utca 20.	13	35 878
Dél Point Irodaház	XII., Alkotás utca 17.	12	35 433
Vörösváriút105 Irodaház	III., Vörösvári út 105.	12	31 573
Szépüvölgyi Business Park	III., Szépüvölgyi út 35-37	12	35 878
Globe 3 Irodaház	III., Kórház utca 6-12	12	35 878
Csalogány 43	II., Csalogány 43	12	39 466
Residenz Tölgyfa Irodaház	II., Tölgyfa utca 24.	12	35 878
Átlag:			35 096

Irodahelyiség bérleti díj kialakítása:

Irodaház	Cím	Fajlagos bérleti díj (EUR/m ²)	Fajlagos bérleti díj (Ft/hó/m ²)
Amfi Center - Irodaház	1034 Budapest, Timár u. 20.	11,00	3947
Bécsi Comer - Irodaház	1036 Budapest, Lajos utca 30.	14,55	5220
BUDA SQUARE	1036 Budapest Lajos utca 48-66	13,00	4664
Flórián Udvar	1033 Budapest Polgár utca 8-10., 1033 Budapest, Flórián tér 1.	13,82	4958
Fórum Offices	1037 Budapest, Bécsi út 271.	14,90	5346
Globe 3 Irodaház	1036 Budapest, Kórház utca 6-12.	12,40	4449
Montevideo 5-7 Irodaház	1037 Budapest, Montevideo u. 5-7	12,00	4305
Montevideo Irodaház;Szépüvölgyi Irodapark	1037 Budapest, Szépüvölgyi út 39., Montevideo u. 3., 9., 16	12,50	4485
Montevideo Irodaház 2/C	1031 Budapest, Montevideo út 2/C.	12,90	4628
Montevideo Office Park	1037 Budapest, Montevideo u. 2.	13,25	4754
Urban Studios - Irodaház	1036 Budapest, Perc utca 8.	11,75	4216
Vörösvári út 105. Irodaház	1033 Budapest, Vörösvári út 105.	10,75	3857
Buda Loft irodaház	1036 Budapest, Lajos utca 126-130.	13,75	4933
Laktanya utcai irodaház	1033 Budapest, Laktanya u. 4.	12,00	4305
Sun Palace Irodaház	1036 Budapest, Lajos u. 93-99	12,50	4485
Szépüvölgyi Business Park	1037 Szépüvölgyi út 35.	12,25	4395
Átlag:		12,70	4559
Korrigált átlag ár:		12,70	4559

3.a. táblázat				
TERVEZETT ÉPÜLET - MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ				
Szintek	Bruttó összterület (m²)	Nettó összterület (m²)	Bérbeadható területek (m²)	Bérbeadható parkolóhelyek felszínen és mélygarázsban (db)
Mélygarázs (-1)	2 300 m ²	1 840 m ²	1 380 m ²	115 db
Iroda szintek (fsz. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	95 db
Iroda szintek (1 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Iroda szintek (2 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Iroda szintek (3 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Iroda szintek (4 em. - bm: 3 m)	2 160 m ²	1 836 m ²	1 652 m ²	
Összterületek	13 100 m²	11 020 m²	9 640 m²	210 db

3.b. táblázat A beruházás költségbecslése			
1. PROJEKT		Budapest III. ker., Bojtár utca 80.	
Helyrajzi száma	19725/18		
Cím	Budapest III. ker., Bojtár utca 80.		
Beruházás	Iroda		
Telekterület	8 717 m ²		
	8 717 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Gksz-2/SZ-ID1	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezete	
Mínimális telekméret	2 000 m ²		
Mínimális telekszélesség	30 m		
Építmény magasság	16,00 m		
Max. beépíthetőség szint felett (szabályozási előírás alapján)	35%	3 051 m ²	
Max. beépíthetőség szint alatt (szabályozási előírás alapján)	35%	3 051 m ²	
Mínimális zöldterület	50%	4 358 m ²	
Szintterületi mutató - általános	1,50 m ² /m ²		
Szintterületi mutató - parkolási	0,50 m ² /m ²		
Brutó beépíthető szintterület - terepszint felett	13 075,50 m ²		
Brutó beépíthető szintterület - terepszint alatt	4 358,50 m ²		
2.1 TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Brutó terület térszín felett	10 800 m ²		
Brutó terület térszín alatt	2 300 m ²		
Bruttó terület összesen	13 100 m²		
Nettó terület térszín felett	9 180 m ²		
Nettó terület térszín alatt	1 840 m ²		
Nettó terület összesen	11 020 m²		
Bérbeadható terület	9 640 m²		
Bérbeadható felszín alatti beálló	115 db		
Bérbeadható felszíni beálló	95 db		
3. FEJLESZTÉSI KÖLT SÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
3.1. Területelőkészítés			
Területelőkészítés (kivéve zöldfelület)	15 253 000 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	15 253 000 Ft		
3.2. Közműfejlesztési hozzájárulások			
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	25 997 230 Ft	0,5%	3.3.-ra
3.3. Építkezési nettó árakon			
Felszíni beálló	54 950 000 Ft		
	25 000 Ft / m ²	2 198 m ² - nettó terület	
Mélygarázs (-1 szint)	540 592 000 Ft		
	293 800 Ft / m ²	1 840 m ² - nettó terület	
Földszint és 4 emelet	4 523 904 000 Ft		
	492 800 Ft / m ²	9 180 m ² - nettó terület	
Építkezési lkg összesen	5 119 446 000 Ft		
3.4. Szakértői díjak			
Építész	51 194 460 Ft	építési költség %-ban	1,0%
Statikus	51 194 460 Ft	szintterület mutató	0,5%
Szakmérnökök	25 997 230 Ft		
Szakértői költség összesen	127 986 150 Ft		
3.5. Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	51 602 962 Ft	1,0%	3.1.+3.2.+3.3. - ra
Iroda	25 801 481 Ft	0,5%	3.1.+3.2.+3.3. - ra
Értékesítés, marketing	15 779 561 Ft	3,0%	nettó összbevételre
Menedzsmentköltség összesen	93 184 004 Ft		
3.6. Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	26 907 332 Ft	0,5%	3.1. - 3.5. -ig
Tartalékképzés összesen	26 907 332 Ft		
3.7. Fejlesztés költsége (NETTÓ)		5 408 373 716 Ft	
4. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
Építkezési kölcsön kamatláb	6,00% (átlag)		
5. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	1 081 674 743 Ft	20,0%	
6. HITEL (NETTÓ)	4 326 698 973 Ft	80,0%	
Egyszeri és garancia költség	21 633 495 Ft	0,5%	
Kamatköltség	259 601 938 Ft		
6.1. Hitelhez kapcsolódó összes költség	281 235 433 Ft		
7. Nyereség, kockázati tartalék			
Elvárt nyereség	108 167 474 Ft	10,0%	5.-ra
Ülmezéssel kapcsolatos föbbletkockázatok	28 448 046 Ft	0,5%	3.7.+6.1.-re
8. Beruházás összes költsége		5 826 224 669 Ft	

Épület funkció	Bérbeadható terület (m2 vagy db)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó v. Ft/db/hó)	Éves bevétel (Ft)
Felzíni beálló	95	22 513	25 664 820
Mélygarázs (-1 szint)	115	35 096	48 432 480
Iroda	8 260	4 559	451 888 080
Összesen:			525 985 380

Évek	0	1	2	3	4	5
Elérhető maximális bevétel		525 985 380	531 245 234	536 557 686	541 923 263	547 342 496
Kihasználtság		0%	60%	70%	80%	95%
Tervezhető bevétel		0	318 747 140	375 590 380	433 538 610	519 975 371
Nem fizetésből eredő kockázat		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Figyelembe vett bevétel		0	312 372 197	368 078 572	424 867 838	509 575 864
Exit érték						6 793 846 629
Működési kiadások	Tervezhető bevétel 10%-a	0	31 874 714	37 559 038	43 353 861	51 997 537
Felújítási költség alap	Újraelőállítási ktg. 0,1%-a	5 119 446	5 170 640	5 222 346	5 274 569	5 327 315
Egyéb költségek	Tervezhető bevétel 1%-a	0	3 187 471	3 755 904	4 335 386	5 199 754
Éves egyenleg		-5 119 446	272 139 372	321 541 284	371 904 022	447 051 258
C-F		-5 119 446	272 139 372	321 541 284	371 904 022	7 240 897 887
Beruházás	5 826 224 669	4 078 357 268	1 747 867 401			
PV C-F		-3 798 582 990	-1 276 995 590	258 828 055	278 481 929	5 043 709 929
Összesen	505 441 333					
Ingyatlan forgalmi értéke, kerekítve	505 400 000 Ft					
Alkalmazott diszkontráta	7,50%					
Alkalmazott lökésítési ráta	7,00%					
Növekedési ütem	1,0%					
Újraelőállítási ktg.	5 119 446 000					

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1037 Budapest, III. ker., *Bojtár utca 80. 19725/18 hrsz.-ú* telek piaci forgalmi érték meghatározását a piaci összehasonlító módszer és a hozam alapú módszer (maradványelvű, DCF) szerint.

A hozam módszert, a modell érzékenysége, bizonytalansága miatt csak ellenőrzésre használtuk. Az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadtuk el 100 %-ban.

A telek forgalmi értékének meghatározása			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszerrel	495 600 000 Ft	100%	495 600 000 Ft
Hozam alapú módszerrel (maradvány elvű, DCF)	505 400 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték, kerekítve:			495 600 000 Ft

Az értékelés eredménye **fejlesztési telekként értékelve:**

A fejlesztési telek piaci forgalmi értéke, kerekítve: **495 600 000 Ft + áfa,**
azaz négyszázkilencvenötmillió-hatszázézer forint + áfa

A fejlesztési telek fajlagos piaci forgalmi értéke **56 900 Ft/m² + áfa,**
a 8717 m² nagyságú területre vetítve, kerekítve: **azaz ötvenhatezer-kilencszáz forint/m² + áfa**

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

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ

Budapest, 2021.02.26.

Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Tomcsik Veronika

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

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 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 az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

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

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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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.

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 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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/86295/2021

2021.02.22

Szektor : 16

BUDAPEST III.KER.

Belterület 19725/18 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III.KER. Bojtár utca 80. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8717 (m2) törölő határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alrészlet adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett beépítetlen terület	0	8717	00	

- Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 240468/1999/1999.09.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 25859/1984/VI.21/

törölő határozat: 240468/1999/1999.09.14

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

5. hányad: 0/0 törölő határozat: 196874/1/1999/99.07.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 47387/1991

törölő határozat: 196874/1/1999/99.07.20

jogcím: kezelésbe adás 72681/1989/VI.15/

jogállás: kezelő

név: BRG MECHATRONIKAI VÁLLALAT

cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Polgár utca 8-10.

3. hányad: 0/0 törölő határozat: 240468/1999/1999.09.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 196874/1/1999/99.07.20

törölő határozat: 240468/1999/1999.09.14

jogcím: kiigazítás 251859/2/1984 (VII.15.)

jogcím: eredeti állapot visszaállítása

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 240468/1999/1999.09.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

Nem hiteles tulajdoni lap

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/86295/2021

2021.02.22

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 15

Belterület 19725/18 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 160486/1/1997/96.12.10

törölő határozat: 160486/1/1997/96.12.10

Fellebbezés

a 47387/1991 sz.határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 33952/2/1998/96.12.10

törölő határozat: 196874/1/1999/99.07.20

Felülvizsgálati kérelem

a Fővárosi Földhivatal 30457/1997. számú határozata ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Közműhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF. 415

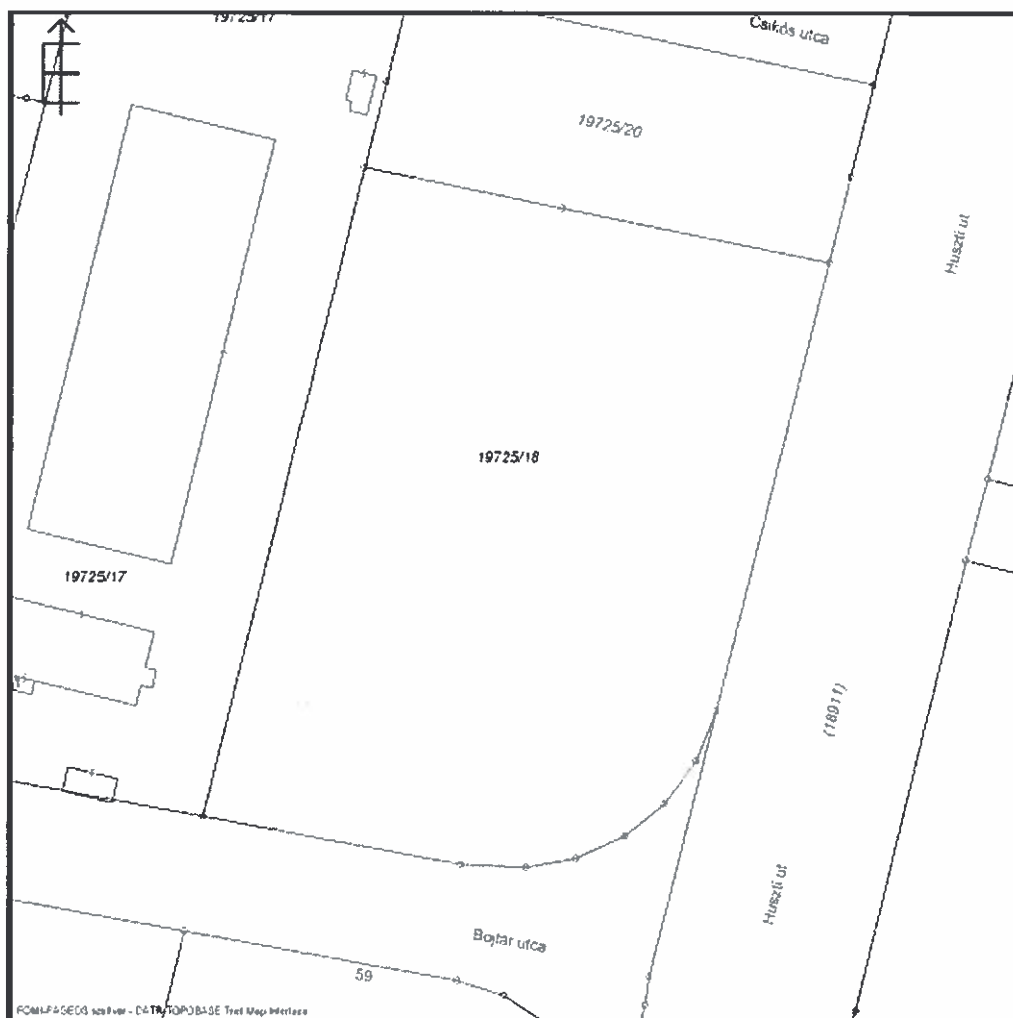
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.26 07:57:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST III. KER. belterület 19725/18

Megrendelés szám: 9000/2635/2021

Méretarány: 1 : 1000



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

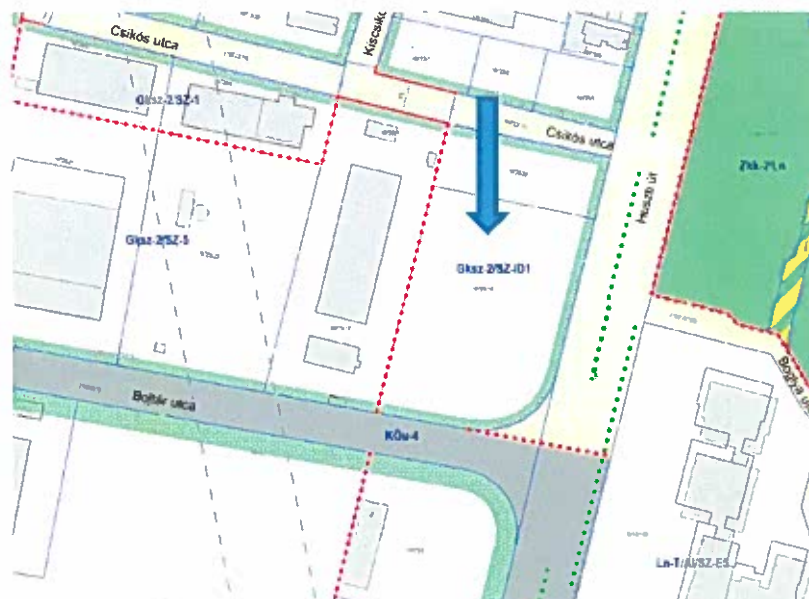
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT) a 19725/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan



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 árufuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások 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 tevékenységéhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

Helyi építési szabályzat (ÓBÉSZ részlet)



XIII. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLETEK

78. A Gép, a Gksz-1 és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános rendelkezése

197. § (1) **A Gksz-1 jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, általában szabadon álló beépítéssel, melyek a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.**
- (2) **A Gksz-2 jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően termelési, raktározási, logisztikai gazdasági területek, valamint a városüzemeltetés termelési és raktározási területei, melyek általában szabadon álló beépítéssel, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.**
- (3) **A Gép-E jelű gazdasági terület építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően energiatermelési tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.**
- (4) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a Gksz-1, Gksz-2 és a Gép-E jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 198-201. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 202.-211. §-sal és
 - a 2. melléklet 14. és 15. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (5) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (6) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (7) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- (8) A 2. melléklet 14.-15. táblázatában szereplő – kizárólag parkolás céljára alkalmazható – parkolási szintterületi mutató értéke (SZTM_p) az FRSZ 4. § (2) bekezdés a) pont szerinti „b₁” érték alapján került rögzítésre. A 2. mellékletben 14.-15. táblázatában rögzített általános szintterületi mutató (SZTM_d) és a parkolási szintterületi mutató (SZTM_p) alapján létesíthető általános és parkolási szintterület együtt felel meg az FRSZ-ben meghatározott értékeknek.
198. § (1) Épület, telephely és egyéb építmény – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- kereskedelmi (kis- és nagykereskedelem), szolgáltató,
 - raktározási (épületben, szabadterben, telephelyként),
 - javító-, szerelő és egyéb közhasználatú szolgáltató,
 - iroda – saját tevékenységhez, vagy önálló irodaházként –,
 - igazgatási,
 - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - védőtávolságot nem igénylő üzemi,
 - kisipari, kézműipari,
 - vendéglátó,
 - sport,
 - bemutató, kiállítás, valamint
 - az ott dolgozók számára
 - nem kereskedelmi szállás jellegű,
 - felőttoktatási,
 - a duális oktatás keretében nem felnőtt szakképzési oktatási,
 - nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi,
 - parkolási (önálló parkolóház, mélygarázs), valamint
 - lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a következő rendeltetések feltételhez kötötten létesíthetők:
- a) lakásrendeltetés kizárólag szolgálati lakásként – és csak a tulajdonos, vagy a használó számára –,
 - b) hitéleti, nevelési, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés akkor létesíthető, ha az építési övezet lehetővé teszi és
 - ba) ha ezek a rendeltetések a területen lévő elsődleges rendeltetést, vagy a területet használókat szolgálják, vagy
 - bb) ha a terület elsődleges rendeltetése ezeket a rendeltetéseket nem zavarja,
 - c) ha az építési övezet azt lehetővé teszi, akkor létesíthető
 - ca) kereskedelmi szállás jellegű épület, valamint
 - cb) önálló vagy más rendeltetésű épületben üzemanyagotöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó)
 - cc) önálló autómosó.
- (3) Nem létesíthető
- a) a lakóépület, vagy a (2) bekezdés a) pontja kivételével lakás,
 - b) környezetre jelentős hatást gyakoroló rendeltetésű üzem, telephely, és nem folytatható ilyen tevékenység.
- (4) A teleken belül nem helyezhető el építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
- (5) A jelen Rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővítése legfeljebb a meglévő padlástér beépítésével, és maximum a meglévő beépítésbe beszámító alapterület 25 %-os mértékéig megengedett.
- (6) A teleken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a) több lakóépület helyezhető el,
 - b) kiszolgáló épület létesíthető.
- (7) Melléképítmények közül – ha az építési övezet vagy a XX. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

199. §
- (1) Amennyiben a 24. § (2) bekezdésben meghatározott zöldtető az épület tartószerkezetén műszaki okok miatt nem alakítható ki részben vagy egészben, a telek területén az előírt zöldtető hiányzó méretével azonos méretű, intenzíven fásított zöldfelület alakítandó ki, a meglévő fák figyelmen kívül hagyásával. Az így kialakított zöldfelület beszámítható az előírt legkisebb zöldfelületi arányba.
- (2) Szabadonálló beépítésű építési övezetben az oldal- és hátsókertben
- a) 3000 négyzetméternél kisebb területet és 50 méter telekszélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter széles,
 - b) 3000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telek esetében legalább 5 méter széles,
 - c) 1 hektárt meghaladó telek esetében legalább 10 méter széles
- zöldsáv céljára kialakított területet kell kialakítani, amelyek legalább 2/3-a – az oldal- és hátsókertek területén külön-külön számolva – zöldfelület, vagy fásított terület kell, hogy legyen.
- (3) Az (1) bekezdés alapján kialakítandó zöldfelület és az építési övezetbe tartozó 2. mellékletben a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány alapján biztosítandó zöldfelület közül a nagyobb értéket adót kell betartani.
- (4) Amennyiben a telephely és a beépítés kialakult jellemzői miatt a zöldfelület kialakítására utólag nincs már mód, az új épület elhelyezése, meglévő bővítése esetén a 24. § (3) bekezdése szerinti zöldfelületi kedvezmény akkor is alkalmazható, ha a 2. melléklet 15. táblázat azt külön nem tartalmazza. Ez esetben

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 22. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- a) a telek legkisebb előírt zöldfelületi mértéke legfeljebb 20 %-ra csökkenthető, és
- b) a kedvezménytel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület
- ba) területén kívül telepített, fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók, vagy
- bb) a területén belül telepített, a 24. § (3) bekezdés b) pont szerint számolt fák kétszeresének megfelelő fásítás számítható be.
- (5) Amennyiben a telek kialakult beépítés miatt zöldfelületi aránya az előírtnál kisebb, akkor új épület csak akkor helyezhető el, ha
- a) a telek már meglévő kialakult zöldfelületi aránya a telek területén összességében nem csökken, és
- b) az új épület alapterületéhez viszonyítva az építési övezetben előírt zöldfelületi aránynak megfelelő területű zöldfelület kerül kialakításra legalább a telekre előírt minimális zöldfelület eléréséig.
- (6) Az előírt méretű előkertben és a telek legalább 20 méteres közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a kertészeti termékek árubemutatóját. Az építési helyen belüli szabadtéri raktározást növényzettel kell takarni.
- (7) A telek közterület felőli, minimum 30 méteres sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 méteres épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 méternél, a (7) bekezdés szerinti porta kivételével.
- (8) A 26. § szerint az előkertben elhelyezhető portaépület alapterülete nem haladhatja meg az 30 m²-t és 3,5 legmagasabb pont.
- 200. §** (1) Az övezetek területén nem megengedett a telken folytatott tevékenységgel összefüggő, szálló porral járó ömlesztett anyag szabadtéri vagy nyílt deponálása.
- (2) Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 méterre lévő új üzemi létesítményben, telephelyen
- a) tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- b) mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- c) veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható.
- (3) Nem létesíthető
- a) Gp-E/SZ építési övezet kivételével 50 MWatt-nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés,
- b) ipari- és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékokra vonatkozó jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely – a lakossági célú gyűjtőhely kivételével –, vagy
- c) nyílt- vagy szabadtéri kommunális és nem kommunális hulladékkezelő, vagy hulladéklerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív).
- (4) Lakóterület telekhatárától, vagy lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 méteren belül nem szabad létesíteni
- a) önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,
- b) nem zárt anyagároló deponiát,
- c) telephely be- és kijárátát,
- d) veszélyes hulladék átmeneti tárolására szolgáló építményt.
- 201. §** (1) A gépjárművek telken belüli elhelyezése során – ha az építési övezet előírása másként nem rendelkezik –
- a) a telken belüli személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható, és
- b) a teherforgalom és a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek számára felszíni parkoló alakítható ki,
- c) a főforgalmi út menti teleksávban az a)-b) pont szerinti felszíni parkoló legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-áig helyezhető el,
- d) 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén az a)-b) pont szerinti felszíni parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zóldsávval tagolni kell,
- e) kiszolgáló épületként sorgarázs nem létesíthető.
- (2) Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha
- a) annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 150 méternél nagyobb, és
- b) az építési övezet előírása nem tiltja.
- (3) A kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

Képek



A telek előtti terület Huszti út felőli része



A telek előtti terület Huszti út és Bojtár utca sarka



A telek előtti terület Huszti út és Bojtár utca sarka



Bojtár utca felőli járda, ahonnan megközelíthető a Bojtár utca felőli bejárat



Huszti út bejárat belső nézet és a terület többi része



A telek keleti része



A telek északi része



A telek nyugati része és villanyóra



Bojtár utca felőli bejárat belső nézet



A telek déli része és a villanypózna



Telek déli része

