

Az értékelés azonosítója: B20Ú024

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest, XIII. kerület 26337/2 hrsz.-ú, (Fáy utca 69. szám)

a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő üres telekingatlanról.

Budapest, 2020. április 8.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 19 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 Az értékelt ingatlan jellemzői	5
2.3 A telekingatlan ismertetése.....	5
2.4 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	11
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével (maradványérték számítás)	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	17
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a XIII. kerület 26337/2 hrsz.-ú, a **Budapest Fővárosi Önkormányzat** tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékelési iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.03.13.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.03.12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Ingatlan természetbeni címe:	XIII. Fáy utca 69. szám
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres telekingatlan
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest, XIII. kerület, hrsz. 26337/2 (természetben Fáy utca 69. szám)
Az ingatlan helyrajzi száma:	26337/2
Telek területe:	740 m ²
Felépítmény alapterülete:	-
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	Teljes telek terület: 740 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az telekingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**84 000 000 Ft + áfa,
azaz Nyolcvannégymillió forint + áfa**

Az telekingatlan fajlagos forgalmi értéke, a 740 m² területre vetítve, kerekítve:

**113 500 Ft/m² + áfa,
azaz Egyszáztizenháromezer-ötszáz forint + 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 tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Értékelt ingatlan Budapesten, a XIII. kerületben elhelyezkedő nyeles telek, amely természetben a Fáy utca, Béke utca és Jász utca közötti szakaszán helyezkedik el. Megközelíthető a Fáy utca és a Párta köz felől mindvégig szilárd burkolatú úton. Környezetében új építésű társasházak, illetve régi lakóépületek vegyesen található. Az ingatlan közvetlen közelében az un. „Foldana liget” lakópark található.

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján, és hozamszámítás módszerével határoztuk meg.

Hozamszámításnál a jelenleg érvényben lévő XIII. kerületi építési szabályzat (2018.06.01.) által meghatározott Ln-2/B-11 övezeti besorolás alapján a legjobb hasznosítást és a maximális beépíthetőséget vettük figyelembe.

Budapest, 2020. április 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2

Tikosné Aradi Zsuzsanna
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 0750/1992

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

Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK. Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlan értékelési irodát **a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.**

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2020. március 12.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

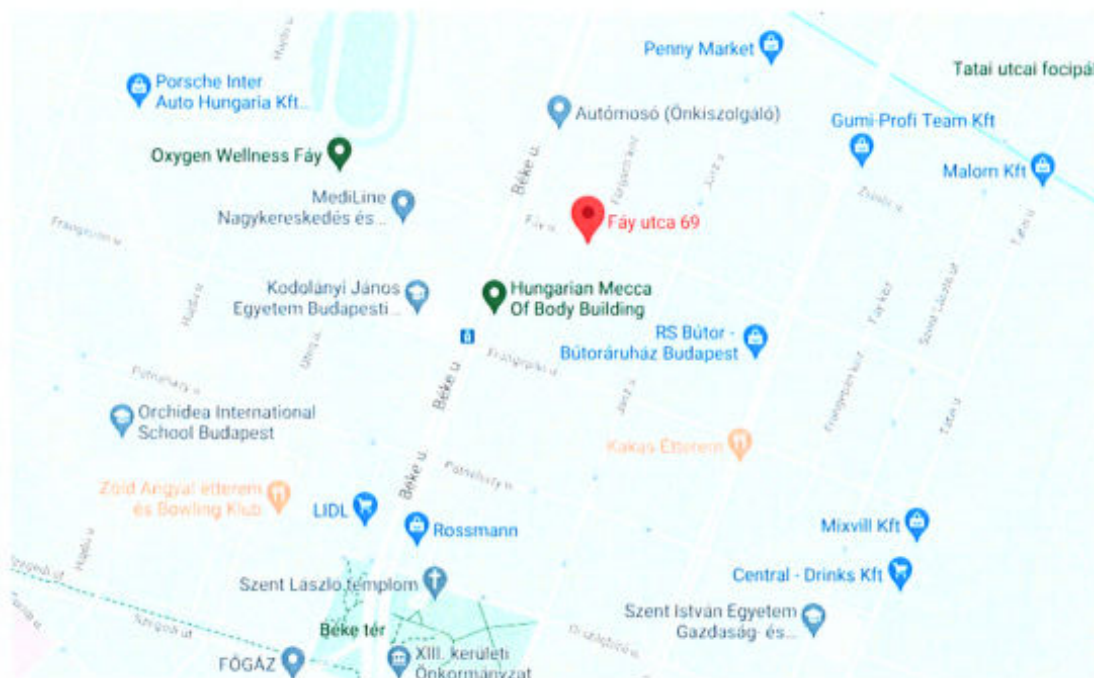
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Értékelt ingatlan a XIII. kerület Angyalföld elnevezésű, északi kerületrészén helyezkedik el.

Az egykor ipari telephelyekkel beépített kerületrész jellege a közelmúltban megváltozott. A terület fejlődését az észak-déli metró Váci út alatt futó vonala is segítette. A rendszerváltás óta a hagyományos ipari jelleg visszafejlődött, és az utolsó tíz év alatt a Duna-part luxuslakásokkal való beépítése is előrehaladt.

A 26276/2 hrsz.-ú telekingatlan a XIII. kerületben a Fáy utca Béke utca és Jász utca közötti szakaszán, természetben a Fáy utca 69. szám alatt található. Az ingatlan nyeles telek kialakítású, 740 m² területű, körbe kerített, összközműves. Környezetében régi és új építésű társasházak, felújított üzemépületek, szolgáltató létesítmények találhatóak. Közvetlen közelében a Foldana liget lakópark épül. Tömegközlekedési kapcsolatot autóbusz és villamos biztosít.





2.2 Az értékelt ingatlan jellemzői

2.3 A telekingatlan ismertetése

Beépítettség:	nem beépített
Telek alakja:	nyeles telek
Domborzat:	megközelítőleg sík, egyenetlen felszínű
Növényzet:	értéknövelő növényzettel nem rendelkezik
Kerítés:	körbe kerített
Övezeti besorolás:	Ln-2/B-11

Kerületi szabályozás a területre



Az Ln-1, Ln-2, Ln-3 nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

39. § (1) A Ln-1, Ln-2, Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek övezetei a sűrű beépítésű - az építési övezettől függően zárt sorú vagy szabadon álló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, zavaró hatással nem járó

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben az OTÉK szerint megengedett (mosó-, nyárikonyha és garázs) épület nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény

helyezhető el.

(5) Lakás rendeltetési egységre (a továbbiakban: lakás) vonatkozó szabályok:

a) az újjépítésű lakások esetén

- aa) a lakások nettó területének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, és
- ab) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb és
- ac) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani;

c) nem létesíthető lakás

- ca) a közterülettel határos földszinti traktusban, továbbá
- cb) olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak;

d) földszinti udvarra nyíló lakás rendeltetése nem módosítható közhasználatú rendeltetésre, ha ugyanazon udvarra még más lakások nyílnak.

Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

41. § (1) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 39.§-ban meghatározott rendeltetésre vonatkozó előírásokkal, és a 3. melléklet 2. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, továbbá a Szabályozási tervvel és a VII. Fejezet Kiegészítő előírásaival.

(2) Az Ln-2 jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek zárt sorú keretes elhelyezésére szolgálnak, melyben elhelyezhetők a 39.§-ban foglalt rendeltetések.

Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

41. § (1) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 39.§-ban meghatározott rendeltetésre vonatkozó előírásokkal, és a 3. melléklet 2. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, továbbá a Szabályozási tervvel és a VII. Fejezet Kiegészítő előírásaival.

(2) Az Ln-2 jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek zárt sorú keretes elhelyezésére szolgálnak, melyben elhelyezhetők a 39.§-ban foglalt rendeltetések.

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6.0 méter,

cc) a hátsókerti határvonal a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

d) új épület elhelyezése során

da) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,

db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30 %-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3.5 méterrel haladhatja meg, amennyiben a saját telekre vonatkozó udvari térarány értéke nem lesz 1.5-nél nagyobb;

f) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;

g) kereskedelmi rendeltetés

ga) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,

gb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet;

i) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

j) tömbbelsőben önálló mélygarázs létesíthető a 13.§ rendelkezései szerint, melynek esetében a mélygarázs telekméreténél nem kell figyelembe venni az előírt telekméretet.

k) Az Ln-2 B-12 és Ln-2/B-13 jelű építési övezet rendelkezései az átmenő telkek esetében

ka) a telek mindkét utca felől beépíthető a B típusú keretes beépítés szabálya szerint, vagy

kb) csak a Szent László út felől építhető be a „C” típusú keretes beépítés szabálya szerint, mely esetben az udvari sáv mérete 8.0 méter;

l) a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható a 33.§ szerint.

la) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

lb) ha közhasználatú terület kertül kialakításra.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			beépítési magassága
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelület aránya (%)	4. melléklet szerint
45	Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2.75	2	25	parkány-magasság

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> jó elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> nyeles telek
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> telekingatlan beépítése 	<ul style="list-style-type: none"> illegális hulladék lerakás

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/bérelti ügyletek árának, 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, bérelti 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 bére 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 bérlőre 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 újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozamszámítás módszerét (maradványérték számítást) alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározása 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 értékelt telekrész kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedést és megközelíthetőségét, a parkolási lehetőséget, a telek alakját / domborzatát / kerítettségét, méretét, közterületi kapcsolatát, közművesítettségét, övezeti besorolását, beépíthetőségét és a szintterületi mutatóját a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XIII. Hrsz 26337/2	XIII. Reitter Ferenc utca	XIII. Jász utca	XIII. Angyalföld
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020.02.	2020.02.	2020.02.
Adat forrása		www.ingatlan.com/28453100	www.ingatlan.com/31046020	www.ingatlan.com/27672646
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár bruttó (Ft)		94 500 000 Ft	99 900 000 Ft	80 000 000 Ft
Kínálati ár nettó (Ft)		74 409 449 Ft	78 661 417 Ft	62 992 126 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -5%	70 688 976 Ft	74 728 346 Ft	59 842 520 Ft
Telek terület (m ²)	740 m²	523 m²	596 m²	433 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		135 161	125 383	138 204
Szöveges leírás	Fáy utcáról nyíló nyeles telek. Beépítés m.:ZK-B; Minimális telek terület:800 m ² ; Beépíthetőség terepszint felett:60%; Beépíthetőség terepszint alatt:70%; Szintterületi mutató:2,75	Társasház építésére alkalmasüres telek. Beépítés m.:ZK-B; Minimális telek terület:800 m ² ; Beépíthetőség terepszint felett:60%; Beépíthetőség terepszint alatt:70%; Szintterületi mutató:2,75	Társasház építésére alkalmas telek bontandó épülettel. Beépítés m.:ZK-C; Minimális telek terület:800 m ² ; Beépíthetőség terepszint felett:50%; Beépíthetőség terepszint alatt:65%; Szintterületi mutató:2,5	Társasház építésére alkalmas építési telek. Beépítés m.:ZK-B; Minimális telek terület:600 m ² ; Beépíthetőség terepszint felett:65%; Beépíthetőség terepszint alatt:70%; Szintterületi mutató:3,5
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Közlekedés	tömegközlekedés	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat,	nyeles telek	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	740 m²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-15%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Ln-2/B-11	Ln-2/B-11	Ln-2/C-1	Ln-2/B-5
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	ld. szöveges leírás	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	5%	-5%
Bontandó épület	nincs	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	nincs
Korrekció mértéke	0%	5%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-15%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	106 068	114 886	106 576	96 743
Korrigált ár (Ft)	78 490 628	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	78 500 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével (maradványérték számítás)

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

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az építési költségeket az ÉKS 2019 kiadvány szerint kalkuláltuk. Befektetési kiadásként figyelembe vettük a finanszírozás, marketing, értékesítési, jogi költségeket is.

A bevétel kalkulációjánál az értékesítést modelleztük, itt felhasználtuk a piacon értékesítésre szánt újépítésű lakások és garázsok kínálati árait. A bevételek és a kiadások különbözeteként kapott érték az un. maradványérték, mely a telek értékével egyenlő. A számításnál figyelembe vettük a nyeles telekre vonatkozó szabályozást, mely szerint nyél területe a beépítésnél nem vehető figyelembe. A legjobb hasznosítás ezért 475 m² beépíthető területre számoltuk. Ezzel a módszerrel határoztuk meg a 740 m² nagyságú telek értékét.

Maradványértékeléssel kiszámoltuk a teljes telek értékét, ami nagyságrendileg megközelítette a piaci módszerrel számolt telek értékét társasház építését feltételezve.

A projekt során tervezett társasház értékesítési árainak meghatározásához gyűjtött összehasonlító adatok:

XIII. kerületi lakások	Terület (m2)	Értékesítési ár (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m2)
Szent László út 47.	63	54 166 000	859 778
Zsinór utca	67	51 900 000	774 627
Szegedi út	75	64 100 000	854 667
Kucsma utca	66	56 500 000	856 061
Angyalföld	67	49 900 000	744 776
Reitter Ferenc utca 66-68	62	47 800 000	770 968
Angyalföld	66	50 990 000	772 576
Jász utca 36	60	53 000 000	883 333
Béke tér	60	53 230 000	887 167
Bruttó átlag érték (Ft):			822 661
Nettó átlag érték (Ft):			783 487

XIII. kerület garázsok	Teremgarázs beálló/parkoló (db)	Értékesítési ár teremgarázs beálló/parkoló (Ft/db)
Gömb utca	1	3 000 000
Reitter Ferenc utca	1	3 500 000
Kucsma utca	1	3 600 000
Szegedi út	1	3 200 000
Zsinór utca	1	2 800 000
Bruttó átlag érték (Ft):		3 275 000
Nettó átlag érték (Ft):		2 578 740

XIII. kerület tárolók	Terület (m ²)	Értékesítési ár (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m ²)
Jakab József utca	4	1 800 000	450 000
Országbíró utca	4	1 260 000	315 000
Béke tér	4	1 800 000	450 000
Bruttó átlag érték (Ft):			405 000
Nettó átlag érték (Ft):			318 898

TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó szintterület (m ²)	Nettó szintterület (m ²)	Nettó lakás összterület terasz és közlekedő nélkül (m ²)	Nettó területek (m ²)							Értékesíthető albetétel darabszáma				
				Teremgarázs	Tárolók	Üzletek	Értékesíthető lakások teraszokkal	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Függő-folyosó	Terasz, erkély	Teremgarázs beállások száma lakásokhoz (db)	Tárolók (db)	Üzlet (db)	Lakások mérete terasz nélkül (m ²)*	Lakások száma (db)
Pince -1	332	266		200	9			27				8	3		
Fszl. garázs	285	242	70	100	24		70	48				4	8		1
I.em.	285	242	196				206	36		10,0					3
II.em.	285	242	196				206	36		10,0					3
III.em.	285	242	196				206	36		10,0					3
Tetőter.	166	125	106				106	19							2
Összterületek	1 638	1 359	764	300	33	0	794	202	0	30	12	11	0	12	

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS

1. PROJEKT	Budapest, XIII. ker. Fáy utca 69.		
Helyrajzi száma	11472		
Cím	Budapest, XIII. Fáy u. 69.		
Beruházás	társasház létesítése		
Telekterület (teljes)	740	m ²	
Telekterület (nyél levonásával)	475	m ²	Övezeti szabályozás szerint
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Ln-2/B-11	városias lakóterület	
Minimális telekméret	800	m ²	
Minimális telekszélesség	-	m	
Építménymagasság	16,00	m	
Max. beépíthetőség szint alatt	70%	333	m ²
Max. beépíthetőség szint felett	60%	285	m ²
Minimális zöldterület	25%	119	m ²
Szintterületi mutató	2,75	m ² /m ²	
Bruttó ráépíthető szintterület	1 306	m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS	Nettó (m², db)		
Lakás	764,00		

	Terasz, erkély (m2)	30,00	A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza.		
	Tároló (m2)	33,00			
	Teremgarázs beálló (db)	12,00			
4.	TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN				
4.1	FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK (Áfával)				
	Eladási ár lakásokra	822 661	Ft / m ²	764	m ²
	Eladási ár teraszokra, erkélyekre	0	Ft / m ²	30,00	m ²
	Eladási ár tárolókra	405 000	Ft / m ²	33,00	m ²
	Eladási ár teremgarázs beállásokra	3 220 000	Ft/beálló	12	db
4.2	BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESÍTÉSŐL				
	Bevétel lakás eladásból	628 513 004	Ft		
	Bevétel terasz, erkély eladásból	0	Ft		
	Bevétel tárolók eladásából	13 365 000	Ft		
	Bevétel teremgarázs beállók eladásából és beállókából	38 640 000	Ft		
	Bruttó összbevétel	680 518 004	Ft	56 709 834	
4.3	NETTÓ BEVÉTELEK				
	Bevétel lakás eladásból	598 583 813	Ft	0,9524	5%
	Bevétel terasz, erkély eladásból	0	Ft	0,9524	5%
	Bevétel tárolók eladásából	10 523 622	Ft	0,7874	27%
	Bevétel teremgarázs beállók eladásából	30 425 197	Ft	0,7874	27%
	Nettó összbevétel	639 532 632	Ft		
c	FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN				
5.1	Területelőkészítés				
	Bontási költségek	0	Ft		
	Területelőkészítési költség összesen	2 375 000	Ft	5 000	EKS földmunka
5.2	Közműfejlesztési hozzájárulások	12	db		
	Víz	1 440 000	Ft		
	Csatorna	2 400 000	Ft		
	Elektromoshálózat	1 800 000	Ft		
	Gáz	1 800 000	Ft		
	Telefon, internet	960 000	Ft		
	Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	8 400 000	Ft		
5.3.	Építkezés nettó árakon				
	Pince szint (teljes)	53 665 500	Ft		
		201 750	Ft / m ²	266,00	m ² - nettó terület
	Földszinti garázsok, tárolók (közlekedő nélkül)	37 525 500	Ft		
		302 625	Ft/m ²	124,00	m ² -nettó terület
	Földszinti lakás + I., II., III. emelet + tetőtér	308 274 000	Ft		
		403 500	Ft / m ²	764,00	m ² - nettó terület

	Erkély, közlekedők (pincszinti közlekedő nélkül)	41 358 750			
		201 750	Ft / m ²	205,00	m ² - nettó terület
	Építkezési ktg összesen	440 823 750	Ft		
5.4	Szakértői díjak			építési költség %- ban	
	Építész	6 612 356	Ft	1,5%	
	Statikus	4 408 238	Ft	1,0%	
	Szakmérnökök	4 408 238	Ft	1,0%	
	Szakértői költség összesen	15 428 832	Ft		
5.5	Menedzsment költségek				
	Kivitelezés felügyelete	3 612 790	Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra
	Iroda	2 257 994	Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra
	Értékesítés, marketing	6 395 326	Ft	1,0%	nettó összbevételre
	Menedzsmentköltség összesen	12 266 110	Ft		
5.6	Tartalékképzés				
	Előre nem látható költségek	11 982 342	Ft	2,5%	5.1 - 5.5 -ig
	Tartalékképzés összesen	11 982 342	Ft		
5.7	Fejlesztés költsége (NETTÓ)	491 276 034	Ft		5.1 - 5.6 -ig
6.	FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK				
	Építkezési kölcsön kamatláb	6,00%	(átlag)		
7.	SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	147 382 810	Ft	30,0%	
8.	HITEL (NETTÓ)	343 893 224	Ft	70,0%	
	Egyszeri és garancia költség	5 158 398	Ft	1,5%	
	Kamatköltség	2 648 130	Ft		
	Összes költség	499 082 562	Ft		
	Elvárt nyereség	44 214 843	Ft	30,0%	
	Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	7 486 238	Ft	1,50%	
	Összes költség :	550 783 643	Ft		
	Összes bevétel - Összes költség	88 748 989	Ft	113 030 000	Ft
9.	Maradék telekérték (bruttó)	112 711 230	Ft		
	Maradék telekérték (nettó)	88 700 000	Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XIII. ker. 22908 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték és a hozamszámítással kapott érték 50%-50%-ban történő figyelembevételével állapítottuk meg.

Értékelési módszerek	Érték (Ft) nettó	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft) nettó
Piaci összehasonlító elvű	78 500 000 Ft	50%	39 250 000 Ft
Maradvány elvű	88 700 000 Ft	50%	44 350 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	84 000 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az telekingatlan piaci forgalmi értéke,
kerekítve:

84 000 000 Ft + áfa,
azaz Nyolcvannégymillió forint + áfa

Az telekingatlan fajlagos forgalmi értéke, a
740 m² területre vetítve, kerekítve:

113 500 Ft/m² + áfa,
azaz Egyszáztizenháromezer-ötszáz forint + áfa

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

Budapest, 2020. április 08.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tikosné Aradi Zsuzsanna
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

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


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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

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 valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározás száma: 8000004/83938/2020

2020.03.11

BUDAPEST XIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 26337/2 helyrajzi szám

		II RÉSZ			
Földrészlet területe változás előtt:	740 (m ²)	terülé határozat:			
Földrészlet területe változás előtt:	740 (m ²)	terülé határozat:	1453/1/2017/17.12.11		
1. Az ingatlan adatai:					
sírészlet adatai:		terület	kat.t.jov.	alosztály adatai	
mehelész ág/kivett megnevezés/		m ²	ha m ²	k.fáll.	ter. kat. jöv
					ha m ² k.fáll

- Kivett beépítetlen terület	0	740	0,00		

1. tulajdoni hányad 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 205619/1/2011/07.12.14
jogaim: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST Városház tér 9-11

		III RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
TULAJDONILAP 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Közműhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest. Pf. 101

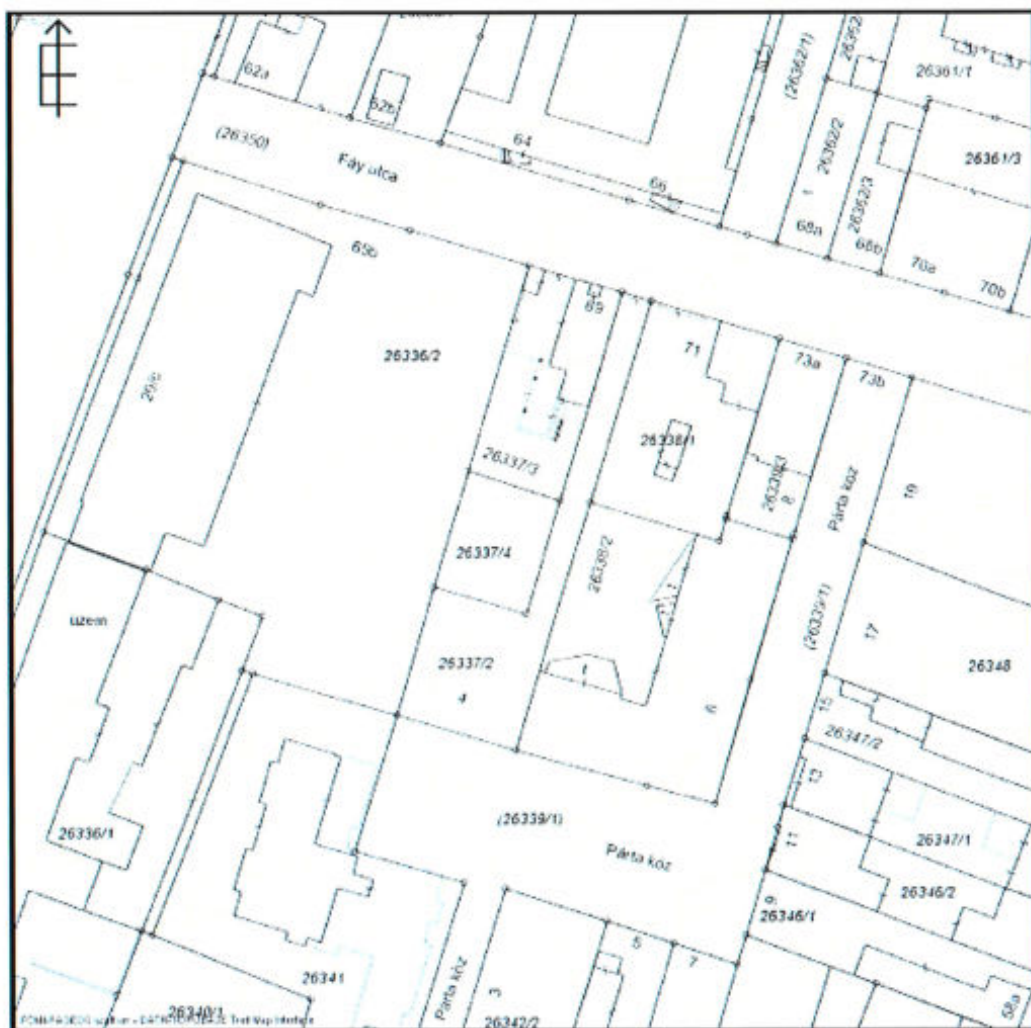
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.11 09:32:50

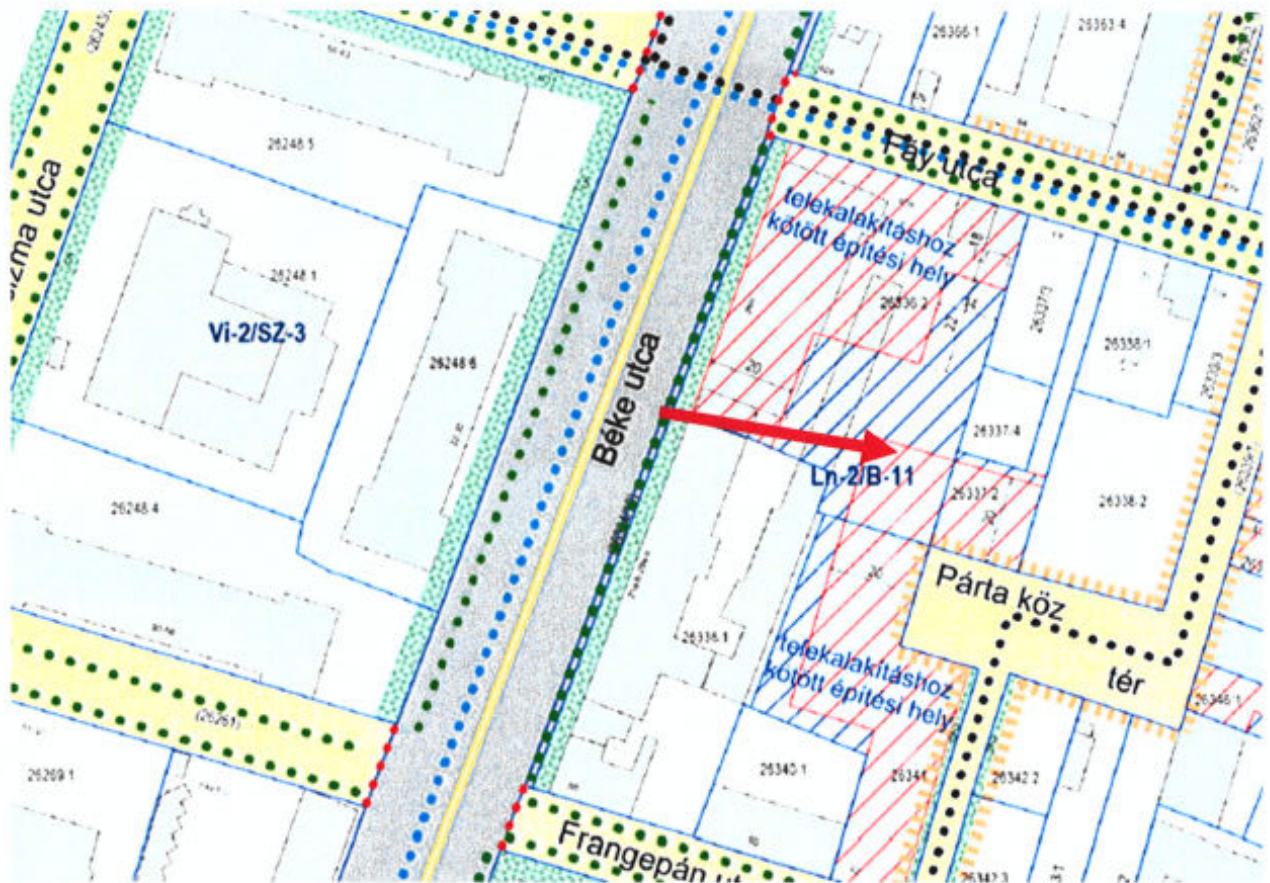
Helyrajza száma: BUDAPEST XIII KER. belterület 26337/2

Megrendelés száma: 9000/1855/2020

Méretarány: 1 : 1000



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



Képek



Fáy utca



Fáy utca felőli nézet



Nyeles telekingatlan



26337/4 hrsz-ú ingatlan



Telekingatlan



Telekingatlan



Párta köz felőli nézet