

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
1133 Budapest
Pozsonyi út 56.

Vona István vagyonhasznosítási és vagyoneértékelési vezető menedzser

Tárgy: 1089 Budapest VIII. ker., Orczy út 1., 36030 helyrajzi számú ingatlan egyes részeinek (I. és II.) forgalmi értékének aktualizálása

Tisztelt Vona István!

Hivatkozással 2016. július 15-i telefonos beszélgetésünkre, az alábbiakban nyilatkozom a tárgyban szereplő ingatlan részeinek forgalmi értékének érvényességével kapcsolatban.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízásából készített szakvéleményben szereplő, a tulajdoni lapon 1089 Budapest VIII. ker., Orczy út 1., a természetben az I. számú értékelt ingatlanrész címe 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 3/B és 3/C. és a II. számú értékelt ingatlanrész címe 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 25., címek alatt található ingatlanrészek forgalmi értékét aktualizáltuk az alábbiak szerint:

	Eredeti szakvélemény	Jelen nyilatkozat
Helyszíni szemle időpontja:	2015. április 9-14.	
Értékbecslés/hosszabbítás időpontja:	2015. április 14.	2016. július 15.

Helyrajzi szám:	Budapest 36030	Budapest 36030
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	Kivett iroda, raktár és múzeum és üzem	Kivett iroda, raktár és múzeum és üzem
Földterület teljes mérete [m ²]:	26 3429	26 3429

1089 Budapest, Korányi Sándor utca 3/B és 3/C. (Budapesti Közlekedési Zrt. tulajdonában álló I. sz. ingatlanrész):

Értékelt ingatlanrész:	I. számú ingatlanrész	I. számú ingatlanrész
Értékelt funkció:	telek használaton kívüli, lovarda és istálló épülettel	telek használaton kívüli, lovarda és istálló épülettel
Értékelt tulajdoni hányad	43631/263460	43631/263460
Földterület teljes mérete [m ²]:	4 3631	4 3631
Épület nettó területe [m ²]:	2729	2729
Épület redukált alapterülete [m ²]:	2729	2729
Az I. sz. ingatlanrész 43631/263460 tulajdoni hányad becslött forgalmi értéke [Ft]:	1 274 000 000	1 567 000 000
	egymilliárd-kétszázhetvennégy millió	egymilliárd-ötszázhatvanhét millió

1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 25. (Budapesti Közlekedési Zrt. tulajdonában álló II. sz. ingatlanrész):

Értékelt ingatlanrész:	II. számú ingatlanrész	II. számú ingatlanrész
Értékelt funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad	12552/263460	12552/263460
Földterület teljes mérete [m ²]:	1 2552	1 2552

A II. sz. ingatlanrész 12552/263460 tulajdoni hányad becslött forgalmi értéke [Ft]:	363 000 000	433 000 000
	háromszázhatvanhárom-millió	négyszázharminchárommillió

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, ÁFA-t nem tartalmaznak.

Az I. és II. számú ingatlanrészek forgalmi értéke az előző értékbecsléshez képest megnövekedett, amely az ipari ingatlanok piacán kialakult kedvező folyamatoknak (keresletnövekedés), illetve a VIII. kerület Ludovika fejlesztésnek köszönhető.

Az Eston.hu 2016. 1. negyedévi elemzése szerint, a fővárosban az ipari ingatlanok iránti kereslet 46 %-al meghaladta a 2015. 4. negyedévi keresletet. A kereslet nagy részét, 73%-át szerződeshosszabbítások tették ki, míg az új tranzakciók részaránya 13%, a bővüléseké pedig csupán 4 % volt. Az üresedési ráta elérte a 10 % alatti szintet. 2016 első negyedévében több mint 2 százalékpontos negyedéves csökkenés után 8,6 %-on állt.

Józsefváros egyik legnagyobb szabású fejlesztése a Ludovika Campus elnevezésű projekt, aminek köszönhetően 2016. március 23-án átadásra került a Nemzeti Közszerződési Egyetem központjául kijelölt Ludovika Akadémia felújított épülete, felépült egy új oktatási, illetve egy kollégiumi épület, valamint megszüpítették az Orczy parkot.

(<http://jozsefvaros.hu/dokumentumok/orczy-negyed-rehabilitacioja.pdf>)

Az ingatlanrészek forgalmi értékének aktualizálása helyszíni szemle nélkül történt a Megbízótól származó információk alapján, mely szerint az ingatlanrészekben található épületek állapotában, hasznosításában és az ingatlan környezetében lényeges változás az előző értékbecslés fordulónapja óta nem történt.

A fenti értékek érvényességét jelen nyilatkozat kiadásától számított 360 napban határozom meg, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Budapest, 2016. július 15.

Tisztelettel:



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Mellékletek:

- számítási táblázat



Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Budapest IX. kerület, Külső-Ferencváros	Budapest IX. kerület, Külső-Ferencváros	Budapest XIX. kerület, Vak Bottyán utca
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	vegyes	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	IZ-VIII	M-IX/2	I-IX-1	ipari
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	környék: Budapest átmeneti zónája, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	M5 bevezető közelében, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	főút mellett, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	főút közelében, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:		közművek a telekhatáron, 50% beépíthetőség, szinterületi mutató 2	víz közművel, 45% beépíthetőség, szinterületi mutató 1,8	összközműves, ipari besorolású beépítetlen terület
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		180 000 000	86 800 000	275 000 000
telekméret (m ²)	43 631	6 000	3 100	10 000
fajlagos ár (Ft/m ²)		30 000	28 000	27 500
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2016. július	2016. július	2016. július
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		27 000	25 200	24 750

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

Értékelési szempont	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,15	1,15	1,20
terület mérete	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,85	0,95
terület presztízsértéke	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás/beépíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,10	1,10	1,00
terepviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÜLYOZÁS

35 043	30 890	32 165
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	43 631,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	32 723
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	32 720
becsült érték (Ft)	1 427 606 320
becsült érték kerekítve (Ft)	1 428 000 000

	1089 Budapest Orczy út 1. I. sz. ingatlanrész Lovarda	Hagyományos téglaszerkezetű raktár munkanemek ktg. aránya %	Korrektíós szorzó	lovarda épület költség aránya
1	Földmunkák, felvonulás, előkészítés	1,89	1,00	1,89
2	Alapozási munkák	5,53	1,00	5,53
3	Helyszíni beton-, és vasbeton munkák	14,52	0,50	7,26
4	Kőművesmunkák	14,97	4,00	59,88
5	Ácsmunkák	3,80	2,00	7,60
6	Hő- és vízszigetelési munkák	2,48	0,50	1,24
7	Tetőfedő és bádogos munkák	3,07	4,00	12,28
8	Vakoló-, felületképző és rabitzmunkák	4,63	1,20	5,56
9	Burkolómunkák	8,56	0,50	4,28
10	Épületbádogos munkák	0,62	1,20	0,74
11	Épületasztalos munkák	7,30	1,00	7,30
12	Épületlakatos munkák	0,88	4,00	3,52
13	Épületüveges munkák	0,23	1,00	0,23
14	Festő, mázoló és tapétázó munkák	2,9	1,00	2,90
15	Villanyszerelési munkák	7,54	1,00	7,54
16	Víz- és csatornaszerelési munkák	3,33	1,00	3,33
17	Központi fűtés szerelés	13,92	-	0,00
18	Légtechnika	3,83	-	0,00
	Összesen	100,00		131,08

Fajlagos költség 2014-ben (Ft/m ²)	164 100		215 102
--	---------	--	----------------

	1089 Budapest Orczy út 1. I. sz. ingatlanrész istálló	Hagyományos szerkezetű szociális épület munkanemek kts.aránya %	Korrektíós szorzó	istálló épület költség aránya
1	Földmunkák, felvonulás, előkészítés	1,89	1,00	1,89
2	Alapozási munkák	5,53	1,00	5,53
3	Helyszíni beton-, és vasbeton munkák	14,52	2,00	29,04
4	Kőművesmunkák	14,97	1,00	14,97
5	Ácsmunkák	3,80	1,50	5,70
6	Hő- és vízszigetelési munkák	2,48	1,00	2,48
7	Tetőfedő és bádogos munkák	3,07	1,50	4,61
8	Vakoló-, felületképző és rabitzmunkák	4,63	1,00	4,63
9	Burkolómunkák	8,56	1,00	8,56
10	Épületbádogos munkák	0,62	1,00	0,62
11	Épületasztalos munkák	7,30	1,00	7,30
12	Épületlakatos munkák	0,88	1,00	0,88
13	Épületüveges munkák	0,23	1,00	0,23
14	Festő, mázoló és tapétázó munkák	2,9	1,00	2,90
15	Villanyszerelési munkák	7,54	1,00	7,54
16	Víz- és csatornaszerelési munkák	3,33	1,00	3,33
17	Központi fűtés szerelés	13,92	-	0,00
18	Légtechnika	3,83	-	0,00
	Összesen	100,00		100,21

Fajlagos költség 2014-ben (Ft/m ²)	136 920		137 201
--	---------	--	----------------

1089 Budapest Orczy út 1. II. sz. ingatlanrész, 36030 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest IX. kerület, Külső-Ferencváros	Budapest IX. kerület, Külső-Ferencváros	Budapest XIX. kerület, Vak Bottyán utca
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	vegyes	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	IZ-VIII	M-IX/2	I-IX-1	ipari
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	környék: Budapest átmeneti zónája, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	M5 bevezető közelében, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	főútvonal mellett, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	főútvonal közelében, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:		közművek a telekhatáron, 50% beépíthetőség, szinterületi mutató 2	víz közművel, 45% beépíthetőség, szinterületi mutató 1,8	összközműves, ipari besorolású beépítetlen terület
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASAGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		180 000 000	86 800 000	275 000 000
telekméret (m ²)	12 552	6 000	3 100	10 000
fajlagos ár (Ft/m ²)		30 000	28 000	27 500
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2016. július	2016. július	2016. július
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		27 000	25 200	24 750

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,15	1,15	1,20
terület mérete	kisebb	kisebb	hasonló
	0,95	0,90	1,00
terület presztízsértéke	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás/beépíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,10	1,10	1,00
terepviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

36 990	32 707	33 858
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	12 552,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	34 543
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	34 500
becsült érték (Ft)	433 044 000
becsült érték kerekítve (Ft)	433 000 000

43631	26010	1 134 842
12552	28900	362 753
		1 497 595