

Az értékelés azonosítója: B23Ú166

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XIV. ker., Öv utca 47. szám alatti, 39802/1 helyrajzi számú,
kivett beépítetlen terület ingatlanról**

Budapest, 2023.08.10.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlanok környezete.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképek	
Ingatlanokra vonatkozó szabályozás.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XIV. ker., Öv utca 47.** szám alatti, **39802/1 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező *kivett beépítetlen terület* megnevezésű értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlanok 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:	2023.08.10.
Az értékelés célja:	Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében.
Helyszíni szemle időpontja:	2023.07.24.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer, hozam alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 47.
Az ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 47.
Az ingatlan helyrajzi száma:	39802/1
Telek területe:	709 m ² Értékelt: 709 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Gksz-1 Kész szerinti: Gksz-1/3

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	51 100 000 Ft + áfa azaz ötvenegymillió-százezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 709 m ² telekterületre vetítve):	72 100 Ft/m ² + áfa azaz hetvenkétezer-száz forint/m ² + áfa

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

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **Budapest XIV. ker., Öv utca 47.** szám alatti, **39802/1 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Tárgyi ingatlan közel szabályos négyszög alakú, 709 m² alapterületű, részben kerített, sík, Gksz-1/3 övezeti besorolású beépítetlen terület. Az értékelt ingatlan füvesített, néhol cserjékkel, bokrokkal és fákkal benőtt. A területen közműbekötés nem található, közművesítés az utcáról oldható meg. KÉSZ szerint az ingatlan vasútvonal védőtávolsága által érintett terület, továbbá az értékelt ingatlant az Országos Építésügyi Nyilvántartásban régészeti lelőhelyként tartják nyilván.

A Kerületi Építési Szabályzat előírásai szerint, telekhatár rendezés, kötelező összevonás érinti a telket a vele délnyugat (39827/12 hrsz., 96 m²) és északkelet felől határos (39808/6 hrsz., 357 m²), kerületi tulajdonú közterületekkel. Megbízó kérésére, jelen értékbecslésben az összevonást nem vizsgáltuk, az értékelés során azonban értékcsökkentő tényezőként figyelembe vettük.

Az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el, a hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

Budapest, 2023.08.10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Géczy Gábor
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 900622/2022

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékelési Irodát a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátott, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapokat, térképmásolatot, ingatlanokra vonatkozó építési szabályzatot

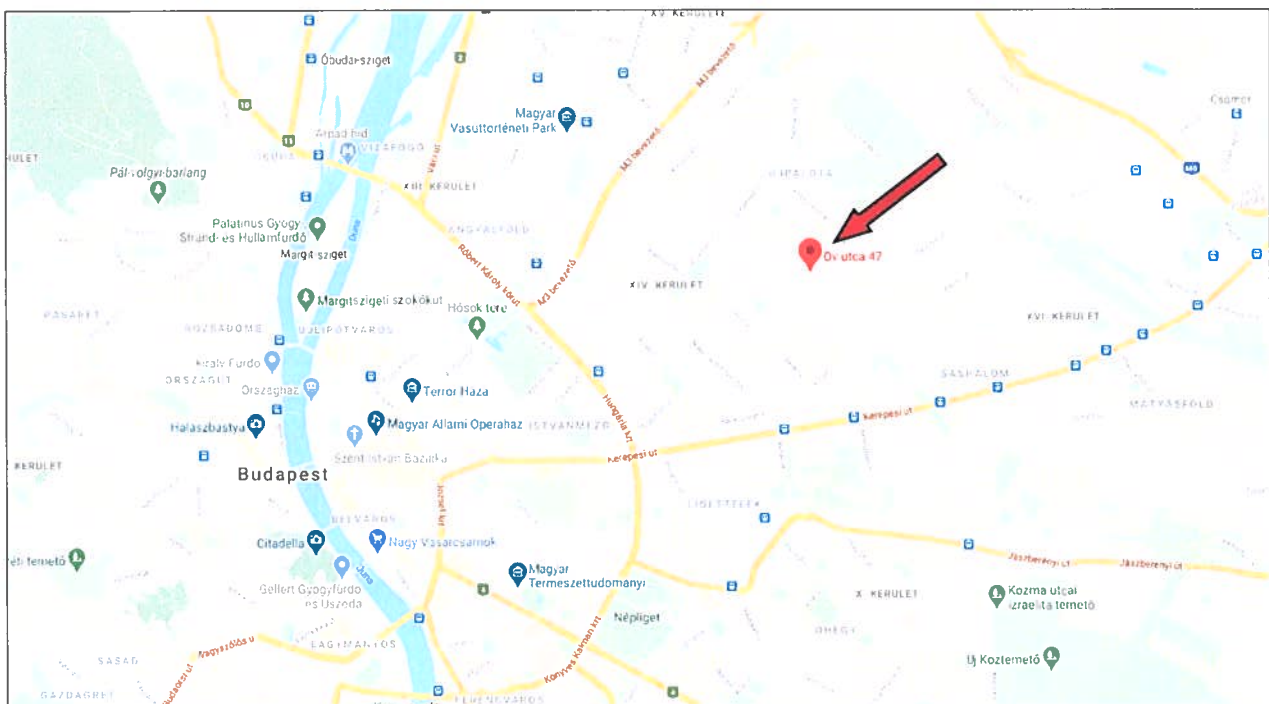
Helyszíni szemle:

2023.07.24-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlanok természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlanok környezete

Az értékelt ingatlanok Budapest XIV. kerületében, Zuglóban találhatóak. A XIV. kerület a város centrumától keletre fekszik. Északon a IV. kerület, északnyugaton a XIII., északkeleten a XV., keleten a XVI., délkeleten a X., délen a VIII., délnyugaton a VI. és VII. kerületek határolják. A kerület útvonal határa a Dózsa György út – Vágány utca – Rákosrendező pályaudvar – Rákosszentmihályi körvasút – Kerepesi út. A kerület városrészei: Zugló, Alsórákos, Herminamező, Istvánmező (egy része), Kiszugló, Nagyzugló, Rákosfalva, Törökőr és a Városliget.



Tárgyi ingatlanok Budapest XIV. kerületében, annak Alsórákos elnevezésű részén helyezkednek el gazdasági besorolású övezetben, kereskedelmi és lakó ingatlanok szomszédságában, az Öv utca Szuglói körvasút sor felé eső oldalán. Szomszédos utcák: Mogyoródi út, Kalocsai utca és Jeszenák János utca.

A terület megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel is kivitelezhető. A tömegközlekedést BKV trolibusz járata biztosítja. Megállója kb. 200 méteren belül elérhető. Gépjárművel történő érkezés esetén a belváros irányából a Mogyoródi út érintésével közelíthető meg leggyorsabban az ingatlan. Parkolás közterületen, díjmentesen, vagy a telken belül lehetséges.

Az ingatlanok környezetében a szilárd útburkolat, a gyalogosjárda és a közterület világítás kiépített. Az Öv utca ezen szakaszán elenyésző a gépjármű forgalom. A területen a por- és zajterhelés minimálisan érzékelhető az értékelt terület mögött húzódó vasúti pályatesten történő vasúti közlekedés miatt.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 47.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 47.
Helyrajzi száma:	39802/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Beépítetlen terület
Telek területe:	Teljes: 709 m ² Értékelt: 709 m²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nem tartalmaz bejegyzést.

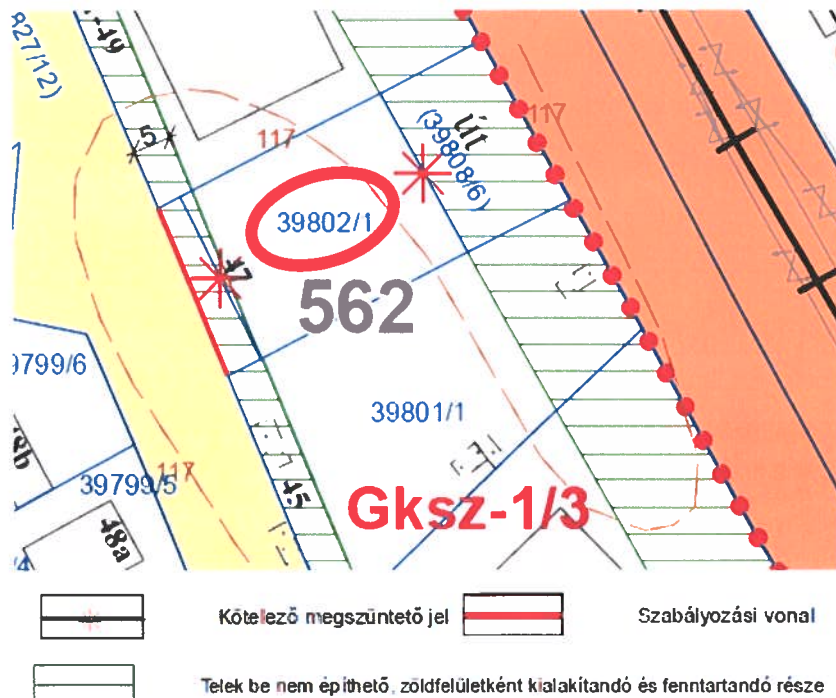
2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	Beépítetlen	
Telek alakja:	Téglalap alakú	
Domborzat:	Sík	
Növényzet:	Füvesített, cserjékkel, fákkal benőtt terület	
Kerítés:	Két oldalról kerített	
Közművek:	Közmű nélküli, közművek az utcáról elérhetőek	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Gksz-1
	Kész szerinti:	Gksz-1/3

A „kivett beépítetlen terület” megnevezésű telek 709 m² alapterületű sík, szabályos téglalap alakú. Az ingatlan füvesített, néhol cserjékkel, fákkal benőtt. A telken közműbekötés nem található, ugyanakkor az utcáról valamennyi közmű elérhető. Az ingatlan két oldalról kerített, míg az utcafronti és a vasúti pálya felőli oldala kerítetlen, emiatt szabadon átjárható

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerület Alsórákos városrészén található. A városrészt a MÁV vasútvonala határolja. Az ingatlan a Mogyoródi úttól 50 m-re, a Csömöri úttól 1,5 km távolságban vannak. Környezetében logisztikai, raktározási, gyártási tevékenységet folytató cégek, valamint két-három szintes társasházi lakóházak találhatóak. A vizsgált telek fizikailag a Kalocsai utca és az Öv utcai kereszteződéssel szemben helyezkedik el.

Zugló Kerületi Építési Szabályzatának szabályozási tervlapja alapján az 39802/1 hrsz.-ú ingatlan Öv utca felőli telekhatárát (39827/12 hrsz.), kötelező érvényű szabályozási vonal szerint telekhatárrendezés érinti. Az ingatlan hátsó telekhatárán tekehatár megszüntető jel van, mellyel a telek és a vasúti pálya közötti „út” felirattal ellátott, Gksz-1/3 övezetbe sorolt zárvány telket (39808/6 hrsz.-t) hozzászabályozza az értékelt ingatlanhoz. Megbízó kérésére, jelen értébecslésben az összevonást nem vizsgáltuk.



KÉSZ szerint az ingatlanegyüttes vasútvonal védőtávolsága által érintett terület, továbbá az értékelt ingatlanokat az Országos Építésügyi Nyilvántartásban régészeti lelőhelyként tartják nyilván.

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 14	39802/1	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út- Vezeny u.-Vazul u - Kör	régészeti lelőhely	67381	2009

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1*1	Építési övezet, övezet jele	Telék lakható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megerősített legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megerősített legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megerősített legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerint alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. §(1) szerint alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerint alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. §(4) szerint en-gedményes értéke	Építménymagasság megerősített legnagyobb mértéke (m)
159	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)										
162	Gksz-1/3	1 000	K	40	50	35	-	-	-	-	10,5

Az ingatlanokra vonatkozó részletes építési szabályozást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> az összevonás után együttesen beépíthető terület gazdasági környezet 	<ul style="list-style-type: none"> régészeti lelőhely vasútvonal védőtávolsága által érintett terület KÉSZ kötelező érvényű szabályozási előírása
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> nem ismert

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. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérelő) 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.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
 - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Bérleti 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 értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a 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 elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- 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.

- 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 újratereztésének 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.

- 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a tárgyi ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú módszerrel is meghatároztuk. A forgalmi érték meghatározása során a vizsgált ingatlanra vonatkozó, hatályos KÉSZ előírásokból adódó összevonást, jelen értékbecslésben nem vizsgáltuk.

Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének megállapítására. Az adatgyűjtés során keletkezett adataimat átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt területhez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlanegyüttestől. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített fajlagos értéket eredményezte (1. sz. táblázat).

1. számú táblázat: Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel

Öv u. 47. szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest XIV. ker., Öv utca 47.	XIV. kerület, Öv utca 23. HRSZ.: 39582/41	XIV. kerület, Öv utca 13. HRSZ.: 39528/1	XIV. kerület, Komáromi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2023. július	2023. július	2023. július
Adat forrása		https://ingatlan.com/33659821	https://ingatlan.com/23159680	https://ingatlan.com/33332698
Ingatlan típusa	beépítetlen ipari telek	telek bontandó épülettel	beépítetlen telek	beépítetlen telek
Bruttó kínálati ár (Ft)				130 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		368 000 000	337 000 000	102 362 205
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	331 200 000		92 125 984
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)*	Kínálati korrekció mértéke: - 20%		269 600 000	
Telek területe (m ²)	709	4 327	3 680	1 113
Beépíthetőség (%)	40%	35%	35%	40%
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,50	12,50	12,50	10,50
Fajlagos ár (Ft/m ²)		76 543	73 261	82 773
Szöveges leírás	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek.	Fejlesztési telek, bontandó épülettel, Öv u. Fogarasi út kereszteződésénél	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek.	Összközművesített, ipari övezeti építési telek
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	Alsórakos gazdasági, ipari és lakó környezet	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	átlagos megközelítési lehetőség	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Telek mérete	709 m ²	nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		10%	10%	0%
Telek alakja, domborzata	közel szabályos alakú, sík terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközmű az utcában	hasonló (közműtérkép alapján)	kedvezőlenebb (áram van az utcában)	hasonló (közműtérkép alapján)
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	Gksz-1/3	Gksz-2/4	Gksz-2/4	Vi-2/3
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - beépíthetőség	40%	hasonló (35%)	hasonló (35%)	hasonló (40%)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - max. ép. magasság	10,50 m	kedvezőbb (12,5)	kedvezőbb (12,5)	hasonló (10,5)
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Szabályozási korlátozások	vasútvonal védőtávolsága által érintett terület	hasonló	hasonló	kedvezőbb (feltehetően nem érintett)
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Bontandó épület	nincs	kedvezőlenebb (van)	hasonló (nincs)	hasonló (nincs)
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Egyéb korrekciós tényező I.	régészeti lelőhely	hasonló	hasonló	nem ismert
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb korrekciós tényező II.	Kötelező érvényű szabályozás szerint kialakításra váró telek	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz		5%	-5%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	72 062	80 370	69 598	66 218
Korrigált ár (Ft)	51 091 895	fajlagos nm ár x telek területe		
Az ingatlanok együttes forgalmi értéke, kerekítve:		51 100 000 Ft		

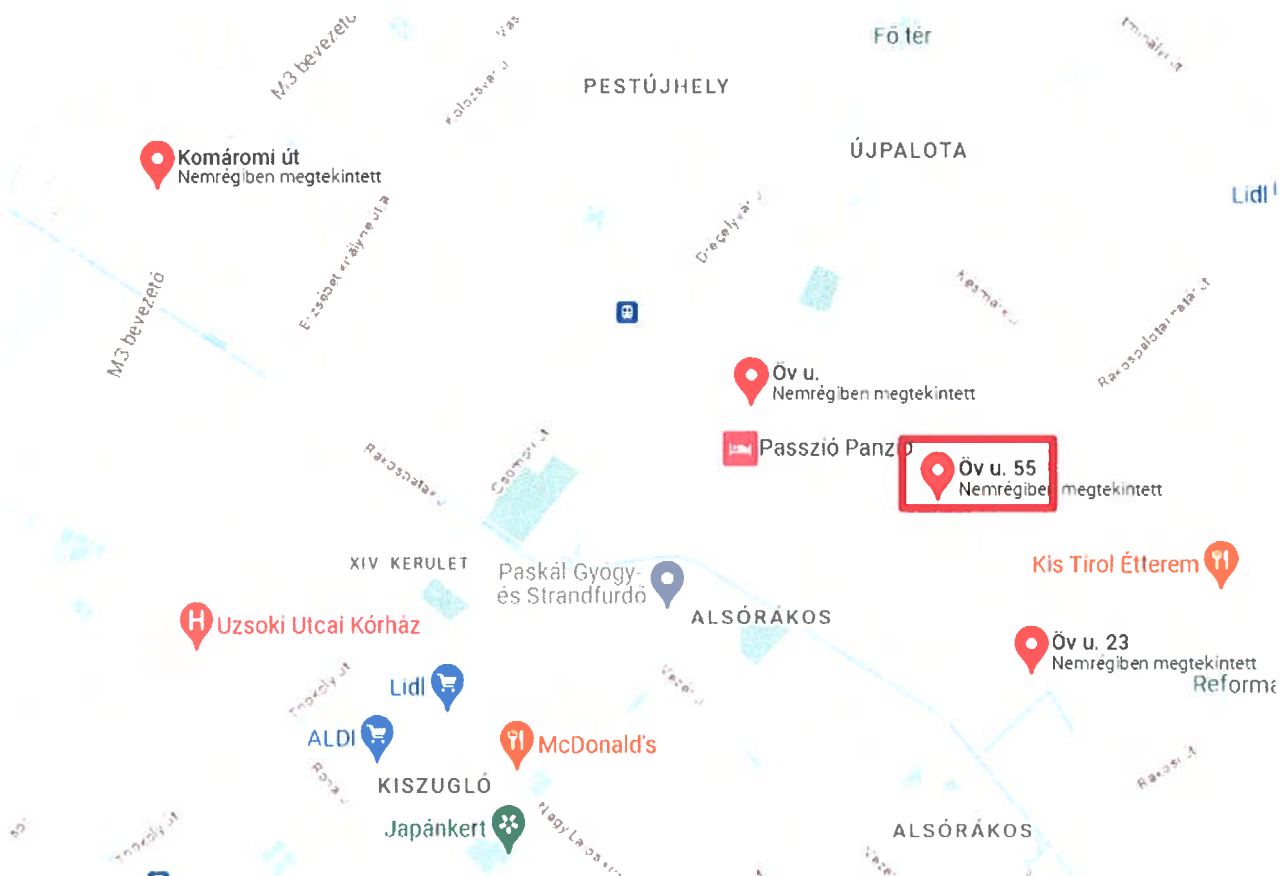
EUR/HUF

378,424

180 napos átlagár, Portfolio-Forex International

* több éve hirdetett ingatlanok

A vizsgált és az összehasonlító ingatlanok kerületen belüli elhelyezkedése – térképes nézet



Jelmagyarázat: **piros keretben** a vizsgált ingatlan

Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszer

A hozamszámítás lényege, hogy az ingatlan hasznosításából származó bevételeiből kivonjuk a hasznosítás során felmerülő költségeket és az így kapott, ún. tiszta jövedelem tőkésítésével határozzuk meg az ingatlan forgalmi értékét. Az számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A jövőben várható éves bevételek alapjául szolgáló havi és éves bérleti díj megállapítását a 2. sz. táblázat mutatja.

2. számú táblázat: Az ingatlanok együttes bérleti díjának meghatározása

Öv u. 47. szám alatti ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés	1.	2.	3.	
Ingatlan címe	Budapest XIV. ker., Öv utca 47.	Budapest X. kerület, Keresztúr út	Budapest X. kerület, Paprika utca 32	Budapest XV. ker., Gábor Áron u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2023. július	2023. július	2023. július
Adat forrása		ingatlan.com/33614688	ingatlan.com/33658793	ingatlan.com/32867494
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		150 000	565 000	500 000
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		118 110	444 882	393 701
Kínálat miatt korrigált bérleti díj (Ft/hó)	Kínálat korrekció mértéke: - 10%	106 299	400 394	354 331
Telek területe (m ²)	709	400	1 133	1 080
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		266	353	328
Szöveges leírás	Közmű nélküli ipari telek	Kiadó aszfaltozott telek. Parkolásra alkalmas, konténer lerakás megengedett.	Kiadó intézményi besorolású telek. Viz, villany bekötéssel rendelkezik.	M3 bevezető szakasza mellett raktározásra alkalmas beépítetlen telek. Viz bekötve, áram és gáz az utcában
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	ipari és lakó környezet	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		10%	10%	0%
Közlekedés	átlagos megközelítési lehetőség	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Telek mérete	709 m ²	kisebb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-5%	5%	5%
Telek alakja, domborzata	közel szabályos alakú, sík, terelrendezést igénylő terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek kerítettsége	kerítetlen	kerített	kerített	kerített
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközmű az utcában	hasonló	viz, villany bekötve	telek belüli viz, telek előtt gáz+áram
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Hasznosítást korlátozó tényezők		nem önálló ingatlan	nem ismert	nem ismert
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	10%	-5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	335	306	388	312
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	237 704	fajlagos bérleti díj x telek területe		
Az ingatlanok együttes bérleti díja, kerekítve:	238 000	2 856 000 Ft/év		

A hozamszámításnál alkalmazott tőkésítési rátát az ingatlan jellegét figyelembe véve, kb. 17 év megtérüléssel számolva, 6%-ban határoztuk meg.

Forgalmi érték meghatározása - hozam alapú módszer		
Évi teljes bevétel	2 856 000	Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	5,00%	
Tőkésítési ráta:	6,00%	
Tőkésített forgalmi érték:	45 220 000	Ft
Kerekített forgalmi érték:	45 200 000	Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XIV. ker., Öv utca 47. szám alatti, 39802/1 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelését.

Az ingatlan végső, illetve feltételezett forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el, a hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

Az Öv u. 47. szám alatti, 39802/1 hrsz-ú, 709 m ² területű ingatlan végső forgalmi értéke			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	51 100 000 Ft	100%	51 100 000 Ft
Hozam alapú módszer	45 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:			51 100 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:


Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	51 100 000 Ft + áfa azaz ötvenegymillió-százezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 709 m ² telekterületre vetítve):	72 100 Ft/m² + áfa azaz hetvenkétezer-száz forint/m ² + áfa


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


Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2023.08.10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Géczy Gábor
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 900622/2022

Ellenőrizte: 
Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020


Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési 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 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 a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A 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, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/116173/2021

2021.04.15

Szektor : 53

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 39802/1 helyrajzi szám

1141 BUDAPEST KIV.KER. Óv utca 47. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alorválték adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

709

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119965/1991/91.08.21

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképek

Földhivatali térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

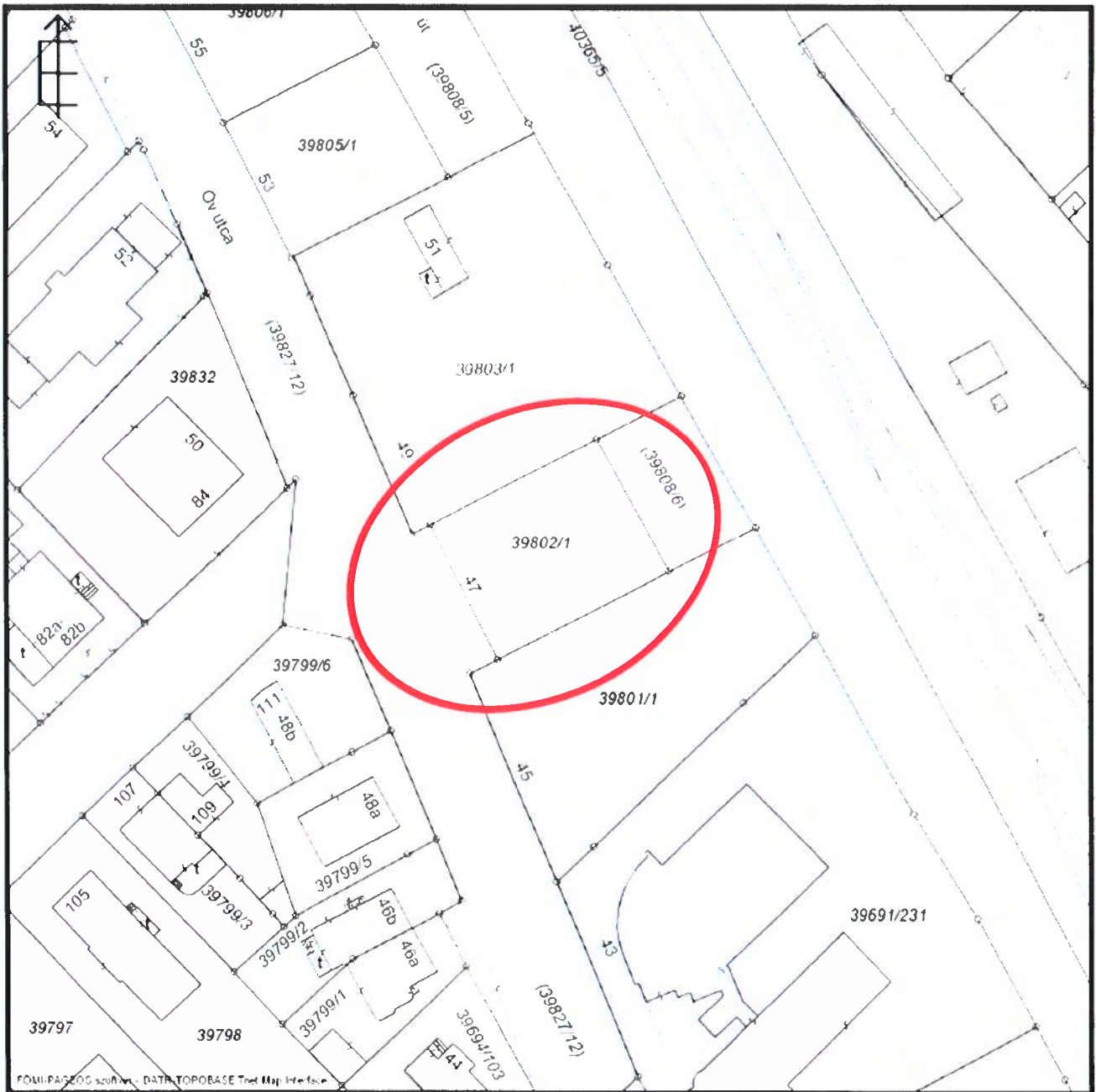
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.19 14:22:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 39802/1

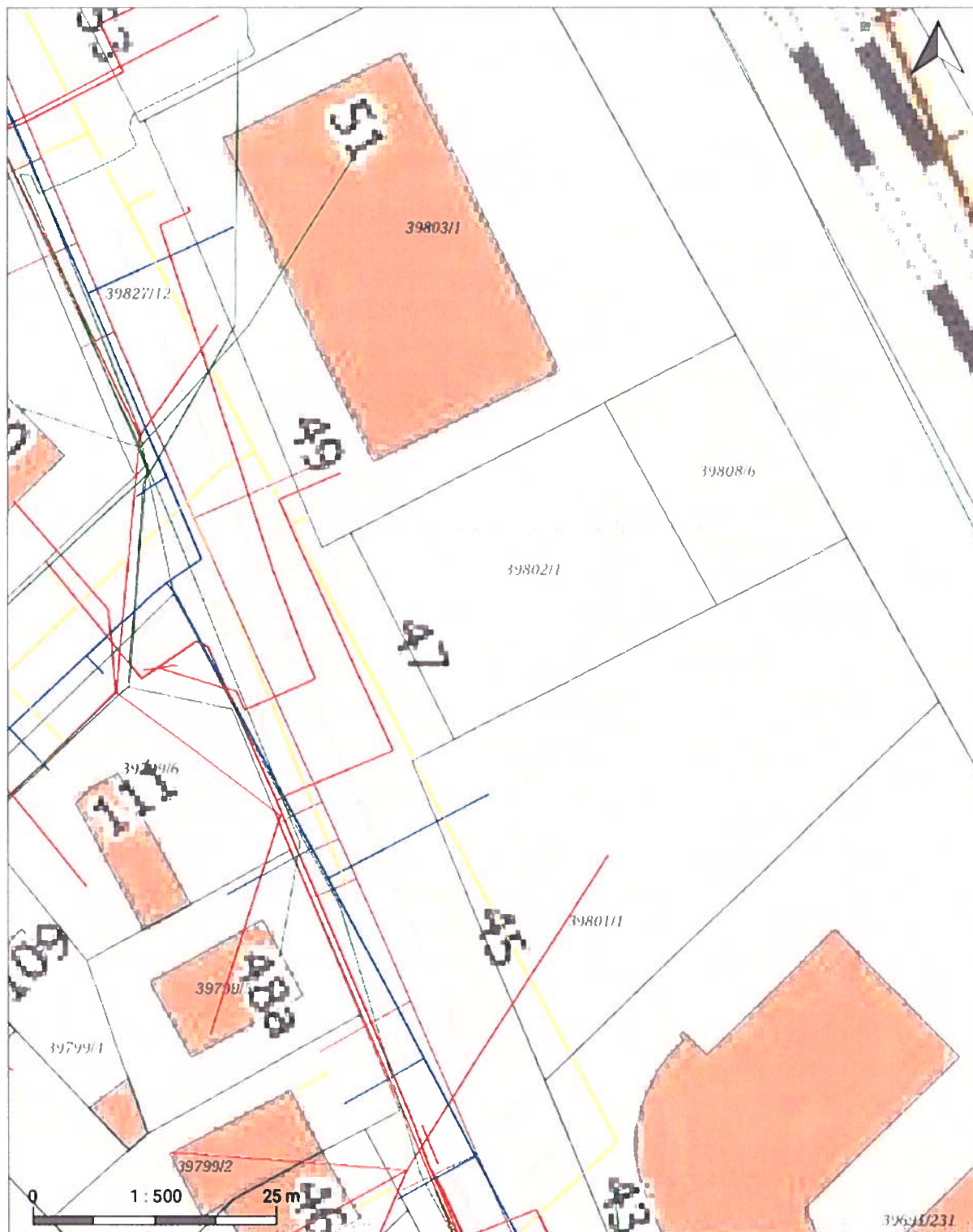
Megrendelés szám: 9000/7067/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

Közműtérkép



E-KÖZMŰ

Öv utca 47.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2023.08.03.) A térkép tájékoztató jellegű hivatalos eljárásban nem használható fel!

Ingatlanokra vonatkozó szabályozás

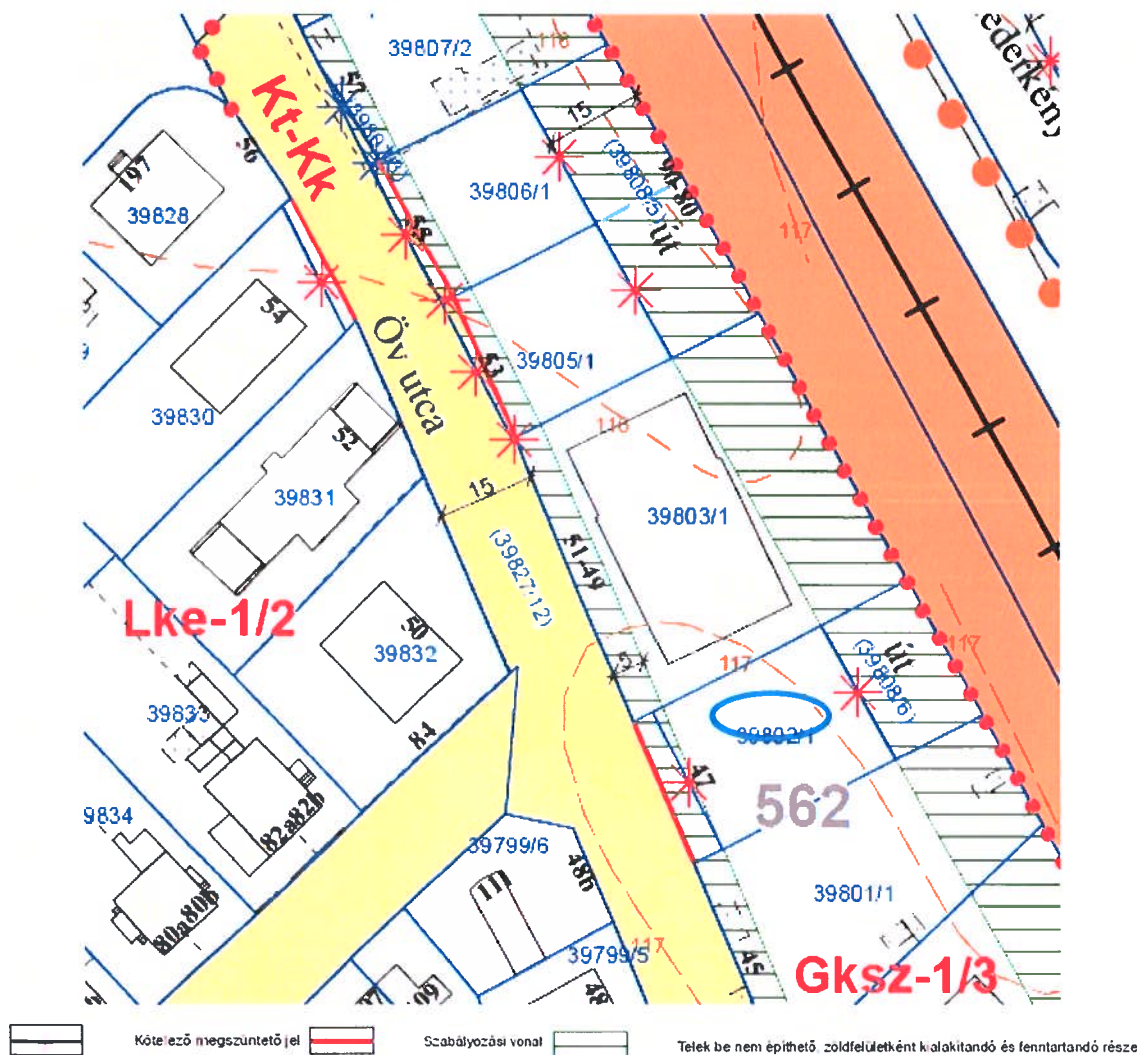
Az ingatlanok Budapest XIV. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása: Gksz-1/3

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
11/2021. (III. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ

23/2022. (VII.13.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

1. MELLÉKLET

((kivonat)) <https://or.njt.hu/eli/v01/735771/r/2021/11/2023-02-28>



2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „v”, illetve nem helyezhető el: „-”
[szövmérték] 16. § (3), (4) a) (6) és (7) szerint „SZL” 16. § (4) b) pont szerint
[szövmérték] „%”, „db” 16. § (1) c)-d) pontok szerint „K” 16. § (4) c) pont szerint
*” kizárólag kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint
„1” e rendelet 53. § (2) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vt-M/1)
„2” e rendelet 55. § (1) bekezdésben meghatározott (Vi-1/3)
„3” e rendelet 59. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vi-2/14)

161		
GKsz-1/3	Építési övezet, övezet jele	A
SZL	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerint)	B
SZL	lakásszám engedményes érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	C
6000	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	D
6000	kereskedelmi engedményes érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	E
√	szolgáltató	F
√	vendéglátó	G
•	hitéleti	H
•	nevelési, oktatási	I
•	egészségügyi, szociális	J
•	kulturális, közösségi szórakoztató	K
•	szállás jellegű	L
√	igazgatási	M
√	iroda	N
√	sport	O
√	16.§(2) szerinti gazdasági rendeltetés	P
√	raktározási	Q
•	közlekedési	R
•	energia-szolgáltatás	S
•	energia-termelés	T
•	intézményi	U
•	strand	V
•	rekreáció	Z

3. melléklet – Övezeti jellemzők

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatóak:

- SZ szabadon álló,
- Z zárt sorú,
- K kialakult.

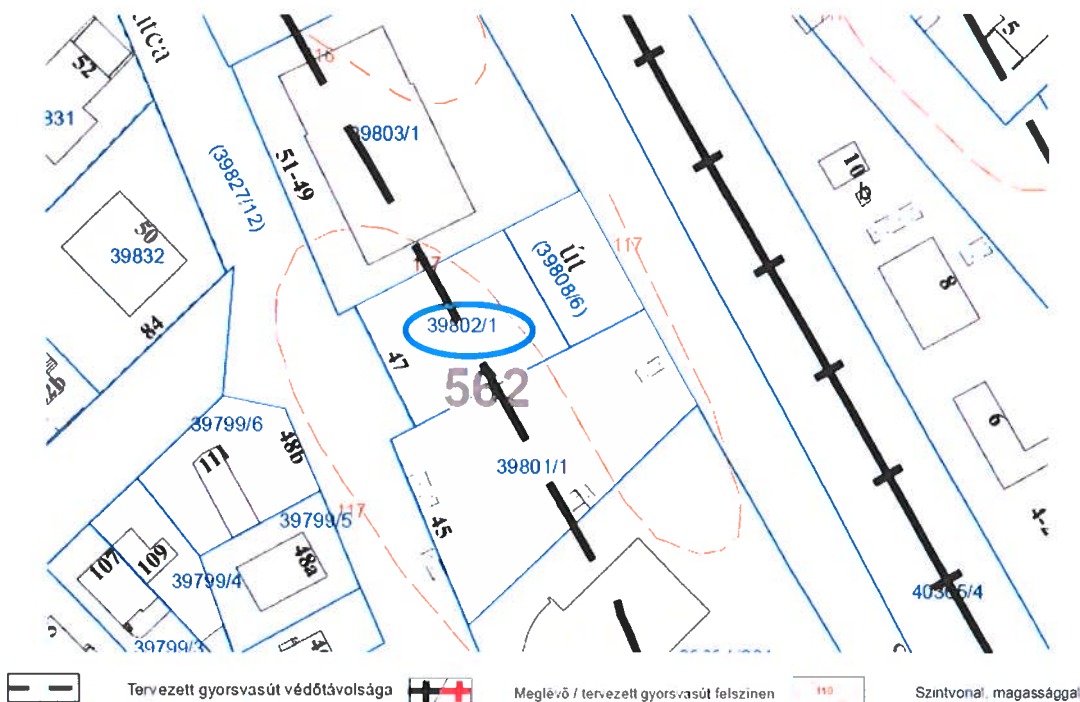
A táblázatban található jelzések:

- „-” Nincs megállapított határérték.
- ** A szabályozási határértékei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.
- F1 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 65 % (Ln-2/15).
- F2 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 25 % (Vi-1/3).
- i Kizárólag intézmény épület esetén 20 m a megengedett érték (Vt-M/8, Gksz-1/7).
- S Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1*1	Építési övezet, övezet jele	Telék-kaikritató leg-esebb területére (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatt építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett leg-esebb mértéke (%)	Ajtalános szinterületi mutató 29. §(1) szerinti alapteréke (m ² /m ²)	Ajtalános szinterületi mutató 24. §(1) szerinti alapteréke (m ² /m ²)	Parholási szinterületi mutató 24. §(1) szerinti alapteréke (m ² /m ²)	Parholási szinterületi mutató 24. §(4) szerinti en-gedményes értéke	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
159	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)										
162	Gksz-1/3	1 000	K	40	50	35	-	-	-	-	10,5

BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ

SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMELK MÓDOSÍTÁS



Képek



Öv utca



Öv utca



Az értékelt ingatlan területe



Az értékelt ingatlan területe



Az értékelt ingatlan területe



Az értékelt ingatlan területe



Északnyugati szomszéd 39803/1 hrsz.



Délkelet felől szomszédos ingatlan 39691/231 hrsz.

