

Az értékelés azonosítója: B22Ú147

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345. szám alatti, 232341/1 hrsz.-ú  
beépítetlen telekről

Budapest, 2022.10.25.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 15 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.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	9
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozam alapú módszerrel (maradvány) .....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek .....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **1225 Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345.** szám alatti, **232341/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BVFK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022.10.25.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2022.10.22.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló (maradvány elvű) módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen kerítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1225 Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345.
Az ingatlan helyrajzi száma:	232341/1 hrsz.
Telek területe:	1482 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzata 1/1

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve:	<b>27 000 000 Ft + áfa,</b> <b>azaz Huszonhétmillió forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve: (a 1482 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve):	18 500 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz Tizennyolcezer-ötszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **1222 Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345.** szám alatti **232341/1 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan közmű nélküli, füves, néhány fával rendelkező terület. Környezetében É-i irányban kertvárosi lakóházak, K-i irányban az FKF Lakossági szelektív hulladékgyűjtő-udvara található (elég messze), NY-i irányban gazdasági tevékenységű telephelyek vannak, déli határán túl vasúti pálya helyezkedik el. Az ingatlan területének jelentős része, 40-50%-a vasúti védőzónába esik, de a beépítést ez nem korlátozza.


A telek szabálytalan sokszög alakú, közel trapéz formájú, egy oldalról kerített, sík. Az ingatlan **Gksz-2/NT/5** övezetbe tartozik, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda, közösségi szórakoztató, szabadidő eltöltés, gépkocsimosó, városüzemeltetési, kutatás, fejlesztési, bemutató terem, raktározás, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló rendeltetés, és gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet elhelyezésére telkenként legfeljebb 1 db lakó rendeltetés létesíthető.

Az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadtuk el 100 %-ban, a hozamszámításon alapuló módszert csak ellenőrzésre használtuk.


Budapest, 2022.10.25.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

Készítette

  
Varga András  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: IN-12-209

Ellenőrizte:

  
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. Ingatlanértékbecslési Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### **Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

#### **Beszerzett dokumentumok:**

Helyi építési szabályzat, övezeti tervlap és övezeti paraméterek.

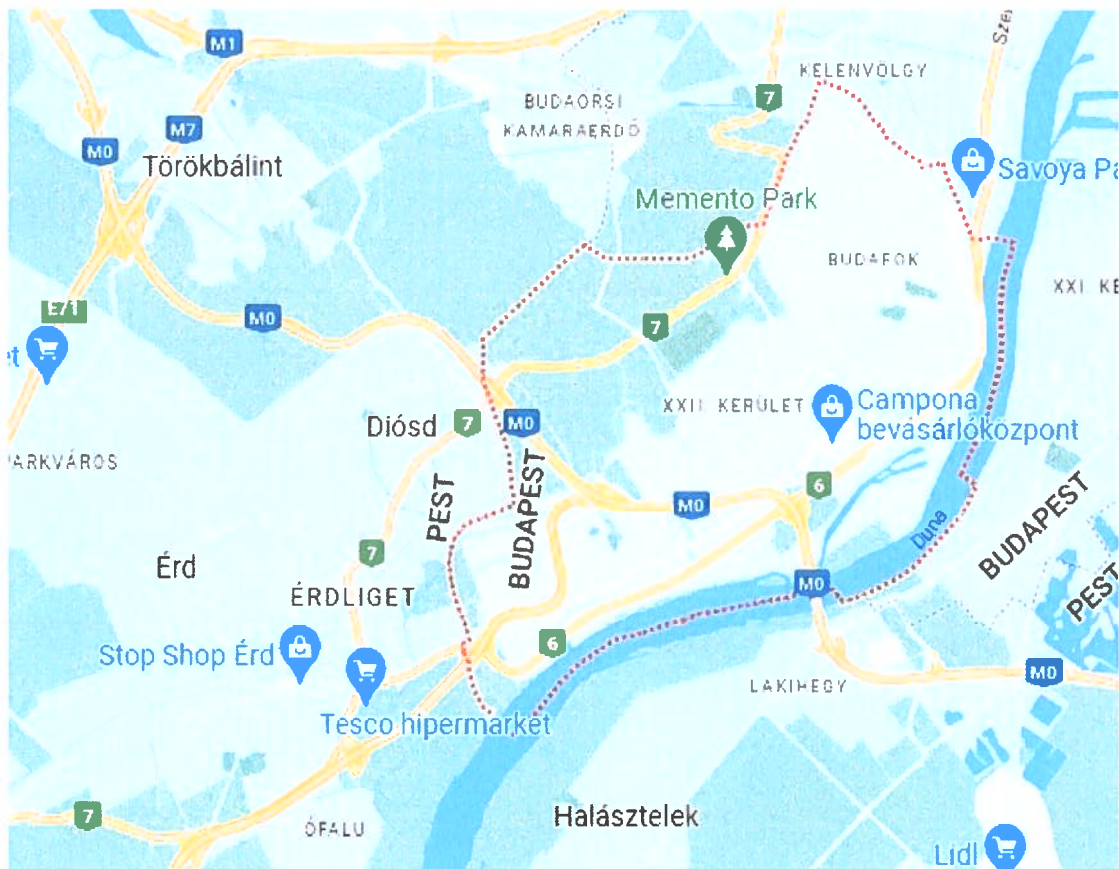
#### **Helyszíni szemle:**

2022.10.22-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

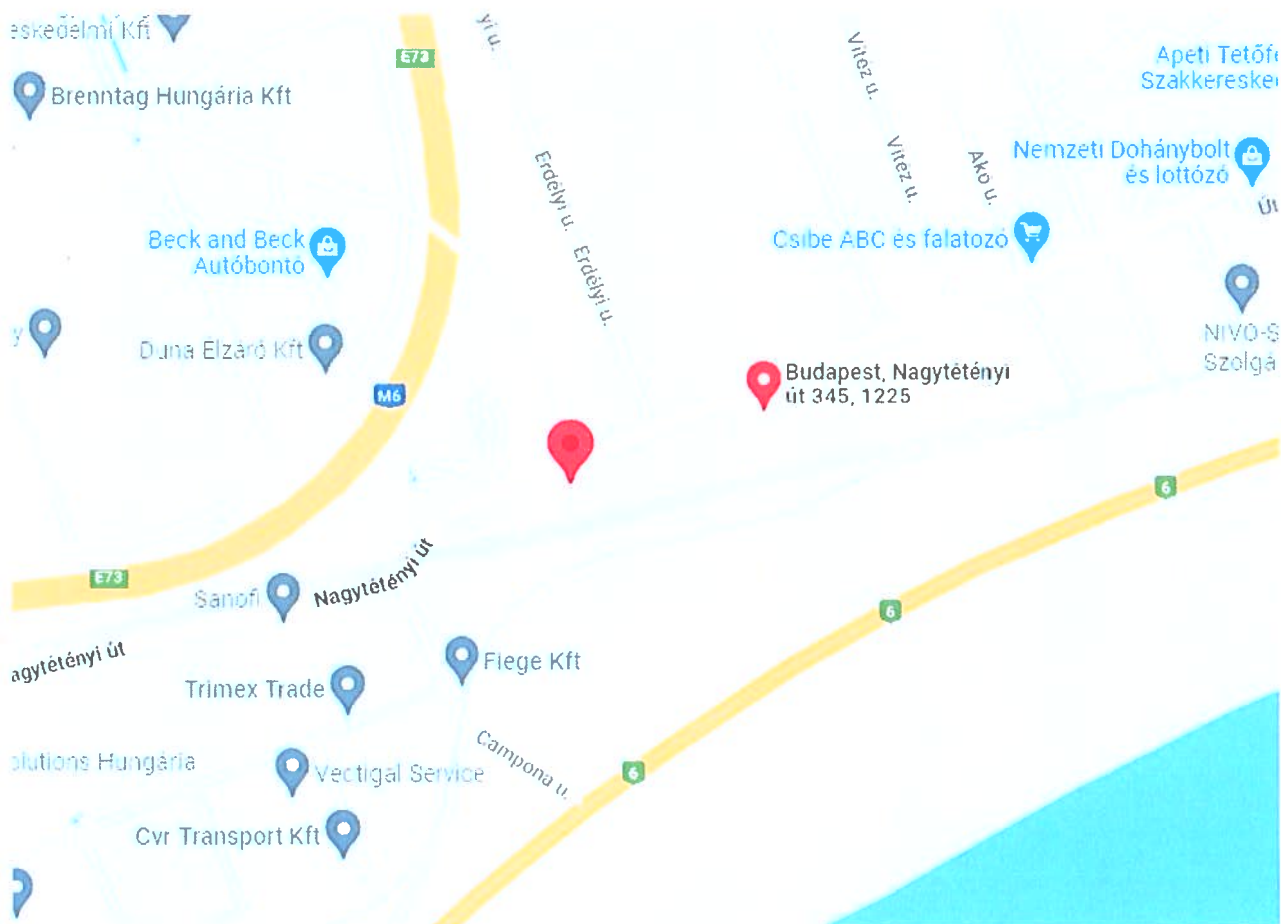
### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XXII., kerülete a főváros DNY-i, és – 34,25 km<sup>2</sup>-nyi területével – átlagos kiterjedésű kerülete. Délnyugaton Érd és Diósd, északon a XI. kerület, nyugaton a Duna határolja.



A vizsgált terület a 'Nagytétény' nevű városrészen helyezkedik el. A közelben főleg ipari telephelyek, távolabb családi házas övezetek helyezkednek el. Az értéelt ingatlan előtt a Nagytétényi út fut, ami a fő közlekedési útvonal.

A terület közvetlen szomszédságában ipari csarnok, beépítetlen területek találhatóak, mögötte vasútvonal fut. Könnyen megközelíthető gépjárművel és tömegközlekedéssel egyaránt.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

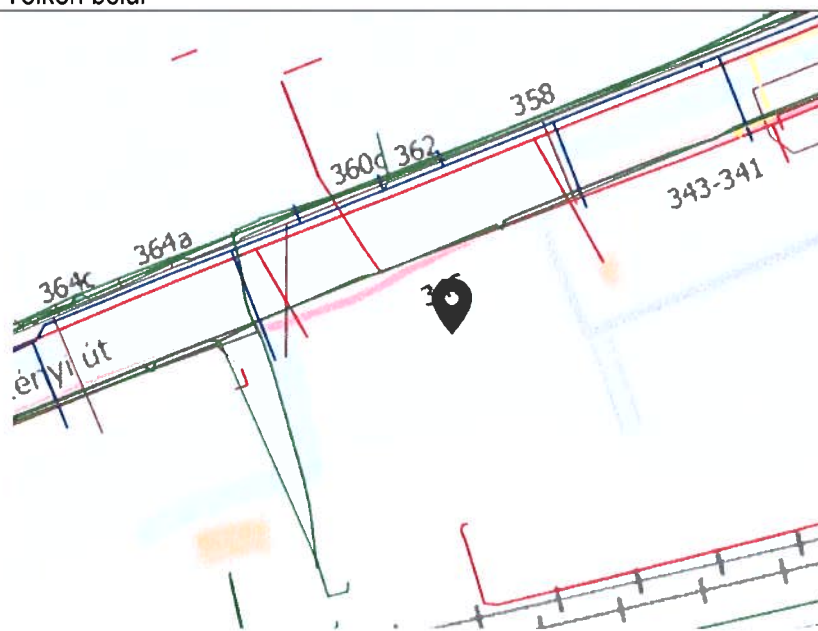
<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1225 Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1225 Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345.
<b>Helyrajzi száma:</b>	232241/1
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	Kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	Beépítetlen terület
<b>Telek alapterülete:</b>	1 482 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	nincs



## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	Beépítetlen
<b>Telek alakja:</b>	Szabálytalan sok szög alakú
<b>Domborzat:</b>	Sík felszínű
<b>Növényzet:</b>	Füves, néhány fával beültetett terület
<b>Kerítés:</b>	Kerítetlen
<b>Parkolás:</b>	Telken belül
<b>Közművek:</b>	



A közművek a szomszédos ingatlanokról elérhetők.

<b>Egyéb:</b>	nincs
<b>Övezeti besorolás:</b>	Gksz-2/NT/5 gazdasági, kereskedelmi övezet, a vasúti védőtávolság nem korlátozza a beépítést.

## 2.4 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• előnyös, főút melletti elhelyezkedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az ingatlan övezeti besorolásához viszonyított kis telekmérete</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem azonosítható</li> </ul>

**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 Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekációs 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 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 bérbé 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.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan pótlási/újraépítési 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 pótlási vagy újraépítési 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 újateremtésének költségeit kell előíranyozni, 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 móbiliákat 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

## 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben piaci összehasonlító és hozam alapú módszer alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

### 4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	22.ker. Nagytétényi út 345.	22.ker. Nagytétényi út	22.ker. Nagytétény	22.ker. Nagytétény
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2022.október	2022.október	2022.október
Adat forrása		ingatlan.com/31799300	ingatlan.com/32932698	ingatlan.com/32932729
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Nettó kínálási ár (Ft)		80 000 000	277 000 000	308 000 000
Kínálat miatti korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -5%	76 000 000	263 150 000	292 600 000
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1482	6318	12602	14013
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		12 029	20 882	20 881
Szöveges leírás	közmű nélküli telek, lakóingatlan nem helyezhető el rajta	hasonló telek	használt telek	hasonló telek
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	1482 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		20%	20%	20%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelítés/parkolás		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Gksz-2/NT/5	Gksz-2/NT/2	Gksz-2/NT/3-6	Gksz-2/NT/3-6
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség; szintterület mutató	40%, 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%; 1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65%; 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65%; 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		-5%	-20%	-20%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	18 532	13 833	20 882	20 881
Korrigált ár (Ft)	27 464 280	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve:</b>	<b>27 000 000 Ft</b>			

## 4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozam alapú módszerrel (maradvány)

Elvégeztük a telek értékelését a hozam alapú módszert alkalmazva, feltételezve, hogy a vizsgált telek nagyvárosias övezeti, de csak oktatási, egészségügyi, kiskereskedelmi ingatlan helyezhető el rajta.

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. **Tényleges beépítési terv nincs.**
2. Környékbeli kínálati adatok alapján meghatároztuk egy ipari csarnok értékét.
3. Az ÉKS 2022 kiadvány segítségével megbecsültük a beruházás várható összköltségét.

Telekérték meghatározása						
Project	Csarnoképület					
Helyrajzi szám	232341/1					
Város ( city )	Budapest, 22.ker.					
Fejlesztő ( developer )	Beruházó cég					
Beruházás ( project )	Nagytétényi út 345.					
Tanácsadó ( consultant )	Patria Consult					
Dátum ( date )	2022-10-26					
Teleknagyság ( plot size )	1 482	m <sup>2</sup>				
Szabályozási terv szerinti beépítés				Maximális beépítés		
Beépíthetőség térszín felett	40%	593	m <sup>2</sup>	szint feletti terület	1 186	m <sup>2</sup>
Beépíthetőség térszín alatt	10%	148	m <sup>2</sup>	szint alatti terület	148	m <sup>2</sup>
				szintek száma térszín alatt	1,0	
Építménymagasság (m)	16,00		m	szintek száma	2	
szintterületi mutató	1,50	2 223	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	tényleges szm	0,8	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



**TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY (Parameters of the DESIGNED BUILDING OR BUILDINGS)**

	Területek megoszlása százalékosan	Nettó m <sup>2</sup>		lakásméret (m <sup>2</sup> )	
Iroda	20%	206 m <sup>2</sup>		206,00	1 db
Csarnok	40%	412 m <sup>2</sup>			
közös terület, gépezeti területek	0%	0 m <sup>2</sup>			
mélygarázs	0%	134 m <sup>2</sup>			5 db
Gépkocsitárolók		0 m <sup>2</sup>			db
<b>Összesen szint felett</b>	<b>60%</b>	<b>619 m<sup>2</sup></b>			

**TERVEZETT BEVÉTELEK ( PLANNED INCOME )**

Bruttó eladási ár iroda	650 000 Ft / m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	134 024 348
Bruttó eladási ár csarnok	600 000 Ft / m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	247 429 565
Bruttó eladási ár garázs	0 Ft / db	0,00 db	0
Bruttó eladási ár gépkocsitárolók	0 Ft / db	0,00 db	0
<b>Bruttó összbevétel (Total revenue)</b>			<b>381 453 913 Ft</b>

**Nettó összbevétel****300 357 412 Ft****FEJLESZTÉS NETTÓ ÖSSZKÖLTSÉGE**

Becsült közműfejlesztési hozzájárulások					
Víz /water	90 084 Ft	90 000,0 Ft	egyenként		
Csatorna /sewage	145 135 Ft	145 000,0 Ft	egyenként		
Elektromos/hálózat /electricity	95 055 Ft	95 000,0 Ft	egyenként		
Gáz /gas	55 079 Ft	55 000,0 Ft	egyenként		
Telekom	45 042 Ft	45 000,0 Ft	egyenként		
<b>Közműfejlesztési Hozzájár. Összesen</b>					<b>460 427 Ft</b>

**Nettó építési költség**

Iroda /ügyművelés	350 000 Ft / m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	72 166 957 Ft
Csarnok	280 000 Ft / m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	115 467 130 Ft
közös terület, gépezeti területek	0 Ft / m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 Ft
Gépkocsitárolók	0 Ft / m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 Ft
Mélygarázs	0 Ft / m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	0 Ft
<b>Nettó építési költség összesen</b>			<b>187 634 087 Ft</b>

**Szakértői díjak (professional fees)**

Tervezés	1,5%	2 814 511,3 Ft
Ügyművelés és egyéb szakértők	1,0%	3 003 574,1 Ft
Saját és banki ellenőr	0,5%	938 170,4 Ft
<b>Szakértői költség összesen</b>		<b>6 756 256 Ft</b>

**Menedzsment költségek (management costs)**

Projekt management és előkészítés	1,0%	1 876 340,9 Ft
Iroda /ügyművelés	0,5%	938 170,4 Ft
Marketing és értékesítés	3,0%	9 010 722,4 Ft
<b>Menedzsmentköltség összesen</b>		<b>11 825 234 Ft</b>

**Tartalékképzés (contingencies)**

Előre nem látható költségek	5,0%	10 333 800,2 Ft
<b>Tartalékképzés összesen</b>		<b>10 333 800 Ft</b>

**Fejlesztés költsége****217 009 804 Ft**

szint feletti eladható területre vetítve

350 823 Ft/m<sup>2</sup>

Saját erő	30,0%	65 102 941 Ft
Elvárt befektetett tőke hozam	20,0%	13 020 558 Ft
<b>HITEL</b>	<b>70,0%</b>	<b>151 906 863 Ft</b>
<b>A finanszírozás becsült költsége</b>		<b>49 846 275 Ft</b>

**Összes költség****266 856 079 Ft**

Maradék telekérték jelenérték	5,0%	4 779 340 Ft	projekt időtartama (év)	2,0
<b>A TELEK Mismili: ERTEKE</b>		<b>28 721 993 Ft</b>	0,85	

**Javasolt Piaci érték****95%****27 000 000 Ft**

Telek területére vetítve

18 218,6 Ft/m<sup>2</sup>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XXII. ker., 232341/1 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámításon alapú módszert alkalmazva.

Az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadtuk el 100 %-ban.

A hozamszámításon alapuló módszert csak ellenőrzésre használtuk, mert nincs beépítési terv, így feltételeztünk egy ipari csarnok építését az övezeti előírások alapján.

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító elvű	27 000 000 Ft	100%	27 000 000 Ft
Maradványelvű	27 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső forgalmi érték kerekítve:</b>			<b>27 000 000 Ft</b>

Fentiek alapján az értékelés eredménye:


<b>Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve:</b>	<b>27 000 000 Ft + áfa, azaz Huszonhétmillió forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve: (a 1482 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve):	18 500 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz Tizennyolcezer-ötszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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


Budapest, 2022.10.25.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

Készítette

  
Varga András  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: IN-12-209

Ellenőrizte:

  
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 vagyonerőtelés 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra 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.

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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelés 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**

1.2. 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, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/484330/2022

2022. 10. 14

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 53

Belterület 232341/1 helyrajzi szám

1225 BUDAPEST XXII. KER. Nagytétényi út 345.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat. jöv
----------------------------------------------------	-------	------------------	-----------------------	-----------------------------------

. Kivett beépítetlen terület	0	1482	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 122714/1/2022/22.06.27

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 170322/1/1999/99.06.22

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 122714/1/2022/22.06.27

- a T-101635 számú záradékolt változási vázrajz alapján a Budapest XXII. kerület belterület, 232341 helyrajzi számú ingatlant megosztottam a Budapest XXII. kerület belterület, 232341/1-2 helyrajzi számú ingatlanokra.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



# Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

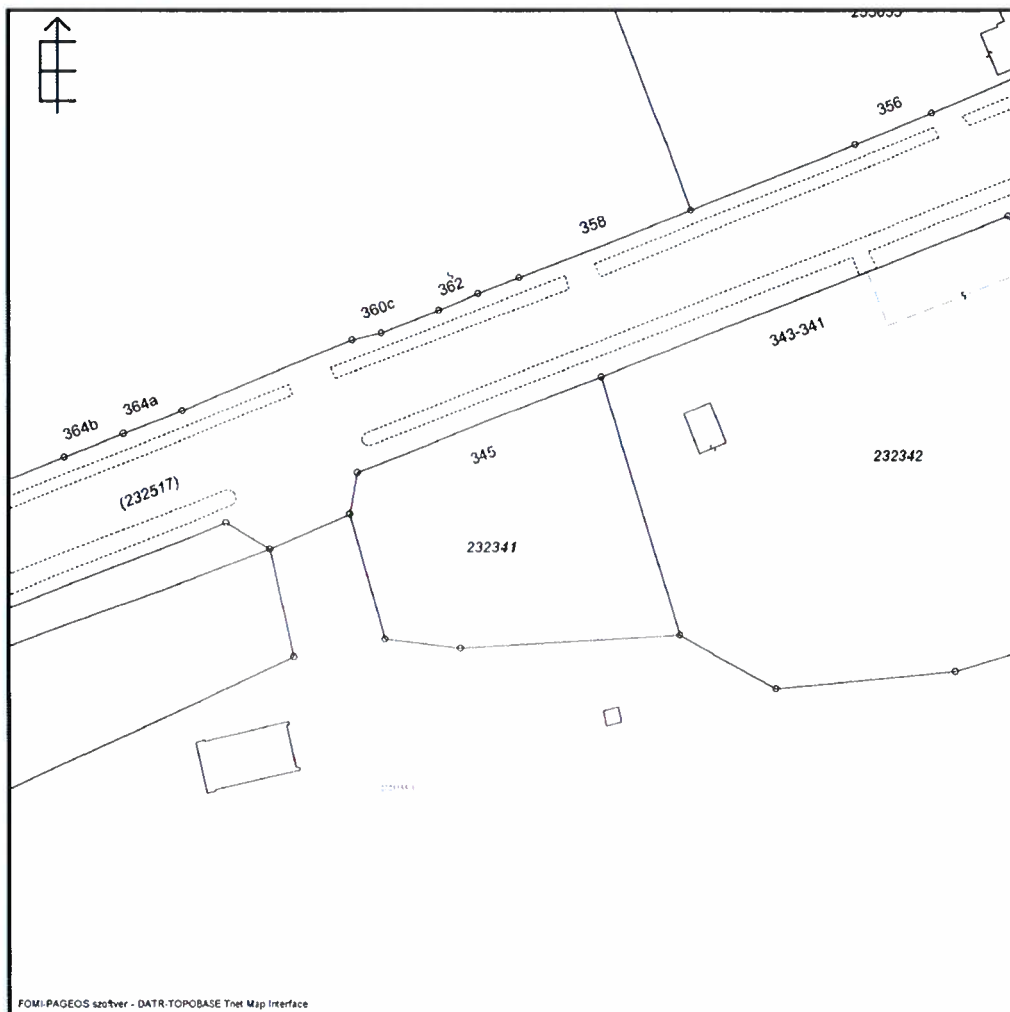
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.30 10:11:10

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXII KER. belterület 232341

Megrendelés szám: 9000/1388/2019

Méretarány: 1 : 1000



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

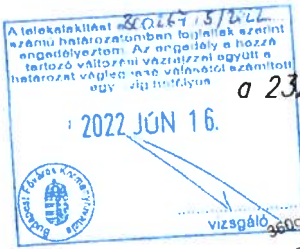
**BFVK Zrt.**  
1013 Budapest, Attila út 13/A  
Tel.: +36 20 461 5620  
A munkavégző neve

**T-101635**

Budapest XXII. ker.  
belterület

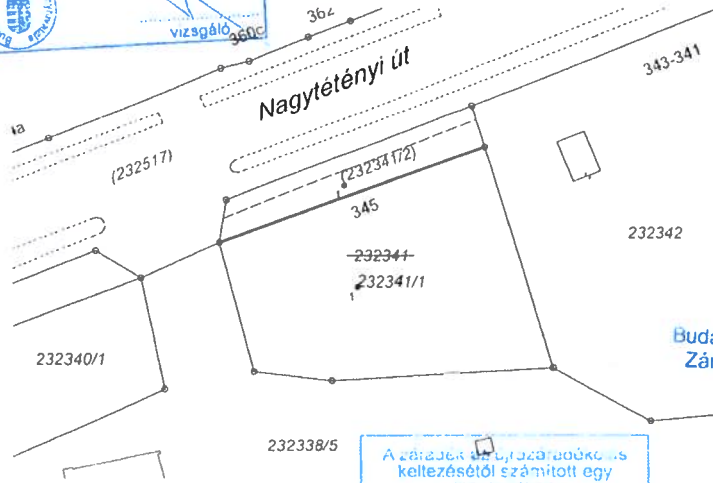
Munkaszám: **4/2020**

Adatszolgáltatás iktatószáma **7206-1194-2020**



**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 232341 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
Méretarány = 1:1000



Címkoordináták			
Hrsz	Pontszám	Y	X
232341/1	1	644498	227163
232341/2	1	644496	227180

A változás okairunknak megfelelően történt:

Budapest Főváros Vagyonekezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1.

*[Signature]*  
2020.05.28.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha.m2	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. óg					jel	műv. óg					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
232341	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1795	-	232341/1	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1482	-		
						(232341/2)	-	kivett, közterület	-	0.0313	-	Vezetékgig 115 m <sup>2</sup> -re (VMB-56/2009) Jogasult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.	
Összesen:				0.1795	-					0.1795	-		

Budapest, 2020. március 17.

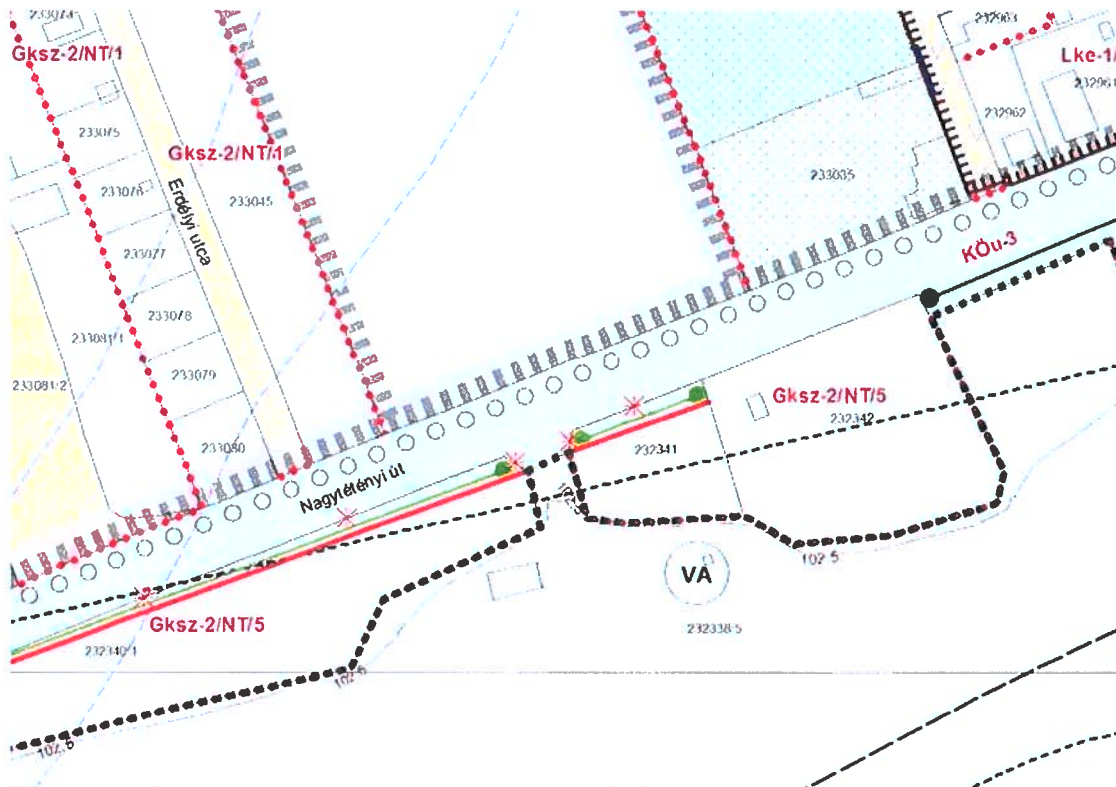
*Takátsy Miklós*  
TAKÁTSY MIKLÓS  
OKL. ÉPÍTŐMÉRNOK  
1132 BUDAPEST, SZÉCHÉNY ÚT 21.  
TAKÁTSY MIKLÓS  
készítő és minőségirányító  
ing. rend. min. száma: 1146/1991  
földmérő ig. száma: 7305

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes  
Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete **19/2018 (X.15.)** önkormányzati rendelete a *Budafok-Tétény és Nagytétény Duna menti területeire* vonatkozó kerületi építési szabályzatról



### Gksz2/NT/2 építési övezet

#### 9. Építési övezeteket, övezeteket terhelő hatások csökkentésére vonatkozó előírások

**10. §** (1) Telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható és telepengedély-köteles tevékenységek számára szolgáló rendeltetések, a (2) bekezdésben szereplő területek kivételével:

- a) Gksz-1,
- b) Gksz-2,
- c) Gip jelű építési övezetekben,
- d) kétszintes területfelhasználással érintett terület Gksz-2/Lke-1 jelű építési övezeteiben helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt építési övezetekben lakó rendeltetést tartalmazó épület, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum, zajérzékeny objektum telekhatárától számított 30,0 méteres sávon belül kizárólag a 8. melléklet 1. pontjában felsorolt, telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül megengedett rendeltetések helyezhetők el.

**11. §** (1) A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek közül kizárólag küszöbérték alatti és alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemi tevékenységet szolgáló új rendeltetés elhelyezése kizárólag a **Gksz-2/NT/2** és **Gip** jelű építési övezetekben megengedett, amennyiben a rendeltetés 200 méternél távolabb fekszik az **Má** övezet határától.

(2) A kerület területén valamennyi építési övezetben, övezetben csak zárt, környezetfüggetlen, azaz a környező területekre terhelő hatást ki nem fejtő technológiák telepíthetők.

(3) Új, önálló, hulladékgazdálkodási tevékenységet szolgáló rendeltetést létesíteni és meglévő önálló hulladékgazdálkodási tevékenységet szolgáló rendeltetést bővíteni, kizárólag a **Gksz-2/NT/2**, **Gksz-2/NT/5** és **Gip** jelű építési övezetekben megengedett.

(4) A megengedett rendeltetésekhez kapcsolódó hulladékkezelés kivételével veszélyes hulladék kezelését szolgáló új, önálló rendeltetést létesíteni nem lehet.

(5) A Gksz-1/BT/4, Gksz-2/BF/1, Gksz-2/BT/1 jelű építési övezetben meglévő rendeltetés esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, mely a telekterület környezeti terhelését csökkenti, vagy nem növeli.

(6) Amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, gépkocsimosó Gksz-1, Gksz-2, Gip jelű építési övezetekben létesíthető. Környezetbarát technológiájú gépkocsimosó KÖu jelű övezetek mentén elhelyezkedő Vi-2, Vt-H, K-Ker/BT/2 jelű építési övezetek parkolási létesítményeiben is elhelyezhető. Gépkocsimosó a műemléki környezetben lévő és a szabályozási tervlapon megtartandó facsoporttal, növényállománnyal jelzett ingatlanokon nem létesíthető.

(7) Halotthamvasztó-mű kizárólag a Gksz-2/NT/6 jelű építési övezetben létesíthető.

(8) A Gksz jelű építési övezetek területén nem megengedett a szabadtéri, burkolatlan felületen történő anyagtárolás.

12. § (1) Komposztálótelep Ek/1 jelű övezetben, valamint Gksz-2/NT/2 és Gksz-2/NT5 jelű építési övezetekben, lakóterület határától legalább 800 méter távolságra létesíthető.

19. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

28. § Az országos közforgalmú vasútvonalak, valamint a gyorsforgalmi úthálózatba és a főúthálózatba tartozó közúti elemek lakott területen kívüli forgalomszabályozású szakaszainak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével lehet.

25. Konténer és ponyvaszerkezet elhelyezése

36. § (1)13 Konténert és mobilházat állandó jelleggel kizárólag a Gksz-2/NT/2, Gksz-2/NT/3, Gksz-2/NT/5 és Gip/NT jelű övezetekben lehet elhelyezni. Konténer a kerület többi területén kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

(2) Ponyvaszerkezet a) közterületeken, b) a Vi-2 és Gksz-1 jelű építési övezetekben kizárólag vendéglátás céljára, negyedévente egyszer, legfeljebb 2 hét időtartamra, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületen és c) az oktatási, köznevelési vagy sport rendeltetések mellett kizárólag sportpálya és úszómedence télielésére, tornapálya állandó lefedésére helyezhető el.

IX. Fejezet Az egyes építményfajták elhelyezésének szabálya

26. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

37. § (1) Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás kizárólag a Köu jelű övezetekkel határos Gksz jelű építési övezetekben létesíthető, a (2) és (3) bekezdések betartásával.

(2) Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni műemléki környezetben, továbbá olyan telken, amely zöldterülettel, lakó, egészségügyi, szociális, oktatási, köznevelési vagy gyermekjóléti rendeltetésű épület telkével határos.

(3) Ha a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épület és zöldterület telke a közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 150 méternél kevesebb nem lehet.

(4) A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

.....

XVII. Fejezet Gazdasági területek

52. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai

72. § (1) Amennyiben az építési övezetre és az alábányászott, alápincézett területekre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, a Gksz jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:



- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - b) iroda,
  - c) közösségi szórakoztató, szabadidő eltöltés,
  - d) gépkocsimosó,
  - e) városüzemeltetési,
  - f) kutatás, fejlesztési,
  - g) bemutató terem,
  - h) raktározás,
  - i) nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló rendeltetés, és
  - j) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet elhelyezésére telkenként legfeljebb 1 db lakó rendeltetés. 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2019.12.04.-) 34
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az (1) bekezdésében meghatározott rendeltetéseken kívül a 10. §-ban meghatározott rendeltetések az előírt feltételekkel helyezhetők el.

.....

56. Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek

76. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a melléképtmények közül

- a) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- b) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és e) zászlótartó oszlop helyezhető el.

.....

59. Gksz-2/NT jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek Nagytétény területén

80. § (1) A Gksz-2/NT/1 - /6, Gksz-2/NT/G1 és a Gksz-2/NT/Közmű-1 - /Közmű-2 jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 28. pontja határozza meg.

(2) A Gksz-2/NT/2 és Gksz-2/NT/5 jelű építési övezetekben zöldhulladék-gyűjtő udvar, komposztáló telep is elhelyezhető, lakóterület határától legalább 800,0 méter távolságra. 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2019.12.04.-) 37

(3) A Gksz-2/NT/6 jelű építési övezetben halotthamvasztó-mű elhelyezhető

(4) A Gksz-2/NT/Közmű-1 és Gksz-2/NT/Közmű-2 jelű építési övezetben energiaközmű, elektronikus hírközlés létesítményei és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár és gépjárműtároló helyezhető el.

28. Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek Nagytétény területén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Gksz-2	/NT/1	SZ	800	25	35	50	30	2,0	0	12,0
4.	Gksz-2	/NT/2	SZ	1500	25	40	50	30	2,0	0	12,0
5.	Gksz-2	/NT/3	SZ	2000	40	35	50	30	2,0	0	12,0
6.	Gksz-2	/NT/4	SZ	4000	30	40	40	25	2,0	0	12,0
7.	Gksz-2	/NT/5	SZ	4000	40	35	50	35	2,0	0	15,0
8.	Gksz-2	/NT/6	SZ	10000	40	35	50	30	2,4	0	12,0
9.	Gksz-2	/NT/G1	SZ	2000	20	45	50	20	0,4	0	4,0
10.	Gksz-2	/NT/Közmű-1	SZ	6000	-	10	5	60	0,20	0	6,0
11.	Gksz-2	/NT/Közmű-2	SZ	2000	20	35	50	35	0,5	0	7,5

## Képek



A telek környezete, Nagytétényi út



Értékelt terület



Értékelt terület





Az értékelés azonosítója: **B23É98**

## **ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT**

### **vagyoneértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról**

BFVK Zrt. **2022. október 25-én** elkészítette az **1225 Budapest XXII. ker., Nagytétényi út 345. szám** alatti, **232341/1 hrsz.-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan ingatlanvagyoneértékelését. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása az értékesítési előkészítéséhez.

Feladatunkat képezte a 2022. október 25-én készített ingatlanvagyoneértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni és fizikai megjelenésében, állapotában nem történt változás, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A 2022. október 25-én készített ingatlanvagyoneértékelésben szereplő, ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban jelentősen nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke 5%-on belüli eltérést mutat a korábban készített ingatlanvagyoneértékelésben meghatározott értékhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

#### **Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan <b>piaci forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>27 000 000 Ft + áfa,</b> azaz Huszonhétmillió forint + áfa
A fajlagos piaci forgalmi érték, a 1482 m <sup>2</sup> nagyságú alapterületre vetítve, kerekítve:	18 500 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz tizennyolcezer-ötszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

Jelen értékfenntartó nyilatkozat a 2022. október 25-i fordulónapra készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés **érvényességének idejét 2023. november 5-ig meghosszabbítjuk.**

**Budapest, 2023. május 5.**

Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.



Fekesházy Attila  
Szenior Ingatlanvagyon-értékelési szakértő  
Névjegyzék szám: 01579/99

Ellenőrizte:



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



Reményi Krisztina  
Ingatlanértékelési irodavezető