



Az értékelés azonosítója: B19K105

## KIEGÉSZÍTŐ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BFVK Zrt. Ingatlan Értékelési Irodája ingatlanvagyon-értékelést készített a **Budapest, XXII. ker. Nagytétényi út 57. hrsz: 238001/8 szám alatti kivett telephely** megnevezésű, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő ingatlanról.

A 2018. december 19-én kiadott ingatlanvagyon-értékelésben meghatároztuk vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a hozam alapú értékelési módszerekkel, az ingatlan értékesítése céljából. A megállapított becsült forgalmi érték 96 900 000 Ft + áfa.

Az értékelt ingatlan Budapest XXII. kerületében, Budatétény elnevezésű részen helyezkedik el, a Nagytétényi út mentén, az M0-ás autópályát és a 6-os számú főút közvetlen szomszédságában. A terület Gksz-2-NT/4 övezeti besorolású (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló nagyterkes terület), körbekerített, szabálytalan sokszög alakú. A 6-os számú főúttal párhuzamosan futó vasúti pályatest miatt vasúti védőtávolság és a telek szomszédságában lévő M0-ás autópályát miatt közúti védőtávolság korlátozással érintett, valamint régészeti lelőhelyként is nyilvántartott az ingatlan területe. Az ingatlanon az alábbi 4 db felépítmény található:

1. Portaépület: 74 m<sup>2</sup>, hagyományos építési móddal épült
2. Raktárépület: 108 m<sup>2</sup>, téglafalazatú, nyeregtetős, gyenge műszaki állapotú
3. Irodaépület: 118,39 m<sup>2</sup>, könnyűszerkezetű faház, gyenge műszaki állapotú
4. Kútház: 9 m<sup>2</sup>, téglafalazatú, nyeregtetős, gyenge műszaki állapotú

A 3. és 4. sz. épületek állapota gyenge, jelenlegi állapotukban nem hasznosíthatóak, felújításuk és korszerűsítésük gazdaságosan nem megvalósítható, ezért sem piaci, sem használati értéket nem képviselnek. Az 1. és 2. jelű épületek értéke költségalapú módszerrel meghatározható az alábbiak szerint:

Épület megnevezése	Alap- terület	Újraelőállítási költség (ÉKS2018 alapján)		Avultsági szint (%)			Nettó újraelőállítási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
1. Portaépület	74 m <sup>2</sup>	264 000 Ft/m <sup>2</sup>	19 536 000 Ft	50%	45%	85%	3 736 260 Ft
2. Raktárépület	108 m <sup>2</sup>	208 000 Ft/m <sup>2</sup>	22 464 000 Ft	50%	55%	85%	5 250 960 Ft
<b>Összesen kerekítve:</b>							<b>8 990 000 Ft</b>

Jelen kiegészítésben a döntési kompetencia megállapítása érdekében az ingatlanon található felépítmények és a telek értékének arányát határozzuk meg.

Költésalapú módszerrel meghatároztuk az ingatlanon található, piaci és használati értékkel rendelkező, 1. és 2. számú épületek becsült értékét. Ennek alapján megállapítjuk, hogy a 2018. december 19-én készített vagyonértékelésünkben meghatározott 96 900 000 Ft + áfa teljes ingatlanértékből a felépítmények értéke mindössze 9,28%-ot tesz ki, tehát **a felépítmények értéke jelentősen kevesebb, mint a telek értéke.**

A korábbi szakvéleményünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiac ezen szegmensében nem következett be olyan mértékű ingatlanpiaci változás, amely a korábban meghatározott forgalmi érték változását eredményezte volna, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket változatlanul fenntartjuk.

Jelen kiegészítő ingatlanvagyon-értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes!

Budapest, 2019.04.09.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila  
Ingatlan-értékelési irodavezető