

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1044 Budapest, Váci út 119. szám alatti
kivett beépítetlen terület megnevezésű,
76485/164, 76485/166 és 76485/168
hrsz.-ú**

ingatlanokról



ÉRTÉKELŐ LAP

1044 Budapest, Váci út 119.


**76485/164, 76485/166 és 76485/168 hrsz.
alatti**

**kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok
tehermentes, becsült, nyíltpiaci együttes nettó forgalmi
értéke**

1 159 000 000,- Ft + ÁFA

azaz
Egymilliárd-százötvenkilencmillió forint + ÁFA.

Az ingatlanok felmérését és az értékbecslését végezte:



.....
Mikó Sándor MScRE
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői eng. szám: 3136/2002

Budapest, 2022. augusztus 12.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	4. old.
1.1.	Megbízó	4. old.
1.2.	Megbízás tárgya	4. old.
1.3.	Szakértő megbízása	4. old.
2.	KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4. old.
2.1.	Adatszolgáltatás	4. old.
2.2.	Az értékelés célja	4. old.
2.3.	Értékelés módszere	5. old.
2.3.1.	Piaci összehasonlító értékelés	5. old.
2.3.2.	Hozamszámításon alapuló módszer	5. old.
2.3.3.	Nettó pótlási költség módszer	6. old.
2.4.	Az értékelés korlátozó feltételei	6. old.
2.5.	Publikálás korlátozása, értékelés érvényességi ideje	7. old.
3.	AZ INGATLANOK JELLEMZŐI	7. old.
3.1.	Az ingatlanok fekvése	7. old.
3.2.	Ingatlanok ismertetése	11. old.
3.3.	Az ingatlan-nyilvántartás adatai	11. old.
4.	INGATLANÉRTÉKELÉS	12. old.
4.1.	Értékképzés piaci összehasonlító adatok alapján	12. old.
4.2.	Hozamszámításon alapuló értékelés	12. old.
4.3.	Értékbecslés összefoglalás	13. old.
	TANÚSÍTVÁNY	14. old.
	Fotódokumentáció	15. old.

Mellékletek

1. sz. melléklet:	Piaci összehasonlító számítás
2. sz. melléklet:	Hozamszámítási táblázata
3. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolatok
4. sz. melléklet:	Térkép kivonat

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.

1.2 Megbízás tárgya

1044 Budapest, Váci út 119. szám alatti, 76485/164, 76485/166 és 76485/168 hrsz-ú, kivett beépítetlen területek együttes nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget (értékelő) az UV Zrt. kérte fel a tárgyi ingatlanok értékelésére. A szakvélemény felett a Megbízó rendelkezik, de a szakvélemény csak a Megbízó és az Immowell 2002 Kft. együttes hozzájárulásával adható ki harmadik személy részére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlanokat melyről fotódokumentációt készített. A megrendelő átadta a rendelkezésére álló dokumentumokat:

- 3 pld. Tulajdoni lap másolat kelt: 2022.04.07.
- Térkép kivonat kelt: 2022.07.22.
- Főépítészti tájékoztató kelt: 2022.08.08.

2.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlanok per-, teher- és igénymentes (kivéve vezeték átvezetési szolgálmi jogokat), aktuális forgalmi értékének megállapítása, mely egy esetleges értékesítésnél a módosító körülmények, és tényezők mellett az árképzés alapjául szolgálhat.

2.3. Értékelés módszere

A megbízás célja az ingatlanok aktuális forgalmi értékének a meghatározása. A forgalmi (vagy piaci) érték „azt a pénzben kifejezett árat jelenti, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására nemzetközileg alapvetően három értékelési módszert alkalmaznak: úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a nettópótlási, költségalapú értékelés. Általában a három értékelési mód együttes alkalmazásával határozzuk meg az ingatlanra legjellemzőbb értéket, melyről tanúsítványt adunk.

2.3.1. Piaci összehasonlító értékelés:

Az elemzés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak az összehasonlításával történik. Az elemzett összehasonlító adatokból a korrekciós tényezők segítségével határozzuk meg a fajlagos alapértéket és az ingatlan árát. A hazai és nemzetközi gyakorlatban is jól használt módszer elsősorban a nem befektetési célú ingatlanok esetében használatos.

2.3.2. Hozamszámításon alapuló módszer:

Ez az értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások (üzemeltetési és fenntartási költség) különbségéből, azaz a tiszta jövedelemből vezeti le az értéket. A számítás azon alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az alkalmazott tőkési kamatláb az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt, a piacon ténylegesen realizált megtérülési rátát jelzi. A megtérülési ráta fejezi ki, hogy a befektetés hány év alatt térül meg: pl. 8%-os rátánál a megtérülési idő 12,5 év.

A diszkontált cash flow (DFC módszer) a jövőbeni pénzhozamok értékét számítja át minden évben a jelenlegi értékre, a megtérülési rátát használva diszkontálábként. Az előrejelzés végén maradó maradvány értéket szintén diszkontáljuk.

Abban az esetben, ha az épület várható élettartama meghaladja a 20-30 évet, akkor a DFC módszer helyett az örökjáradék alapján történő számítás az alkalmazott. A módszer alapján a számított érték egyenlő az éves tiszta bevétel és tőkésítési ráta hányadosával.

A hozamszámítási módszert a gazdálkodási tevékenység céljára, bérbeadásra szolgáló ingatlanoknál alkalmazzák, ahol az ingatlan jövedelmezősége határozza meg a forgalmi értéket. A fejlettebb európai ingatlanpiacokon egyre gyakoribb módszer más ingatlanok esetében is.

2.3.3. Nettó pótlási költség alapú értékelés:

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraépítési költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást (fizikai, funkcionális és környezeti), majd ehhez hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ezt a módszert elsősorban olyan esetekben alkalmazzuk, amikor a piaci összehasonlító adatokhoz nem lehet hozzájutni, a vizsgált ingatlan egyedi, vagy nincs piaca.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlanokon felépítmény nem található, az eredeti állapot visszaállítása egyetlen vevőjelöltnek sem lehet opció, ezért azt gondoljuk, hogy ez a számítási módszer nem ad reális képet az ingatlanok értékéről.

Az értékelés fordulónapja 2022. augusztus 12.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Szakértő az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A IV. kerületben kialakult beépítetlen területek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlanok térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az adott területre vonatkozó önkormányzati fejlesztési elképzelést.
- A terület fejleszthetőségének lehetőségeit.

2.4. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. Szakértő az ingatlan-nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal. Az értékelést kérő és a tulajdonos, kezelő az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más, az ingatlanok használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A szakvéleményben közölt értékek kizárólag az értékelésben megfogalmazott tényezők alapján kerültek meghatározásra és a meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékelés részleteiben nem, csak teljes egészében értelmezhető. A szakvéleménnyel kapcsolatos jogi ügyekben felelősséget nem vállalunk.

Kijelentjük, hogy az ingatlanok értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.5. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLANOK JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlanok fekvése

A vizsgált ingatlanok Budapest IV. kerületének északi részén, a Váci út 119. alatt találhatóak. A terület 3 részből áll. Mindhárom majdnem szabályos téglalap alakú, sík elrendezésű. Az ingatlanokat a Váci út, a volt Hunyadi laktanya, illetve a volt Petőfi Laktanya leválasztott másik része határolja. A terület közvetlen közelében a Schiller autóház és szervizközpont épületei találhatóak. Az alapellátást biztosító egészségügyi, kereskedelmi egységek Újpest Városcsopont közelében találhatóak, a vizsgált ingatlanoktól gépjárművel mintegy 10 percrenyire. Az ingatlanok jól megközelíthetők gépkocsival a Váci út felől, valamint tömegközlekedési eszközzel, a főbejárat előtt megálló 104-es BKV buszjáráttal. A környéken számos ipari, logisztikai célú ingatlan található, mint pl. Cérnagyár, GE, Messer Gázgyár. Az ingatlanoktól északra található a 2-es főút és a 2/A autópálya, melyek komoly gépjármű forgalmat bonyolítanak.

A vizsgált területre Budapest Főváros IV. kerület Újpest Képviselő-testület 19/2018. (VI. 11.) számú rendeletével elfogadott Budapest Főváros IV. kerület 7.számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló rendelete vonatkozik. A rendelet alapján az ingatlanok övezete Vi-1/IV-7/6 és Lk-2/IV-7/1.

Az ingatlanok beépíthetőségének vizsgálata (Főépítési tájékoztatás):

1, Az egyes telkek beépíthetőségére vonatkozó információk: beépíthetőség mértéke, összes bruttó beépíthető terület:

76485/164 - A telek legnagyobb beépítettsége:

- a terepszint felett 35%, ami ezen ingatlan esetében $8.560 \text{ m}^2 \times 35\% = 2.996 \text{ m}^2$
- a terepszint alatt 70%, ami ezen ingatlan esetében $8.560 \text{ m}^2 \times 70\% = 5.992 \text{ m}^2$

76485/166 -A telek legnagyobb beépítettsége:

- a terepszint felett 35%, ami ezen ingatlan esetében $6.660 \text{ m}^2 \times 35\% = 2.331 \text{ m}^2$
- a terepszint alatt 70%, ami ezen ingatlan esetében $6.660 \text{ m}^2 \times 70\% = 4.662 \text{ m}^2$

76485/168 -A telek legnagyobb beépítettsége:

- a terepszint felett 35%, ami ezen ingatlan esetében $1.289 \text{ m}^2 \times 35\% = 451 \text{ m}^2$
- a terepszint alatt 70%, ami ezen ingatlan esetében $1.289 \text{ m}^2 \times 70\% = 902 \text{ m}^2$

2, Szintterület mutatók:

76485/164 - 2,5 (az összes építményszint bruttó alapterülete: $2,5 \times 8.560 \text{ m}^2 = 21.400 \text{ m}^2$)

76485/166 - 1,4 (az összes építményszint bruttó alapterülete: $1,4 \times 6.660 \text{ m}^2 = 9.324 \text{ m}^2$)

76485/168 - 1,4 (az összes építményszint bruttó alapterülete: $1,4 \times 1.289 \text{ m}^2 = 1.804 \text{ m}^2$)

3, Mindhárom telekre vonatkozóan az épületmagasság került szabályozásra, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. számú mellékletének 33. pontjában meghatározottak szerint számított érték:

76485/164 : minimális épületmagasság: 7,5 méter - maximális épületmagasság: 21,0 méter

76485/166 : minimális épületmagasság: 5,5 méter - maximális épületmagasság: 12,0 méter

76485/168 : minimális épületmagasság: 5,5 méter - maximális épületmagasság: 12,0 méter

4, Zöldterület arány:

76485/164 - A telek minimum 35%-a, azaz 2.996 m^2 zöldfelületként tartandó fenn.

76485/166 - A telek minimum 40%-a, azaz 2.664 m^2 zöldfelületként tartandó fenn.

76485/168 - A telek minimum 40%-a, azaz 516 m^2 zöldfelületként tartandó fenn.

5, Parkolászám:

Az ingatlanokon elhelyezendő parkolók számát a területre vonatkozó Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületei Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 18. és 19. §-aiban előírtak alapján kell meghatározni.

A telkekre meghatározott, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető többlet szintterület mutató:

76485/164 - $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($0,7 \times 8.560 \text{ m}^2 = 5.992 \text{ m}^2$) - a fő rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a fő rendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni, a parkolásra fordítható szintterület mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;

76485/166 - $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($0,45 \times 6.660 \text{ m}^2 = 2.997 \text{ m}^2$) - a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át a pinceszinten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázspépület nem létesíthető, a parkolásra fordítható szintterület mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;

76485/168 - 0,45 m²/m² (0,45 x 1.289 m² = 580 m²) - a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át a pincszinten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázsépület nem létesíthető, a parkolásra fordítható szintterület mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;

6, Legnagyobb lakásszám:

76485/164 - elhelyezhető lakások vagy egyéb rendeltetési egységek száma $8560/30 = 285$ db (lakás az épületek földszintjén nem helyezhető el)

76485/166 - elhelyezhető lakások vagy egyéb rendeltetési egységek száma $6.660/80 = 83$ db

76485/168 - elhelyezhető lakások vagy egyéb rendeltetési egységek száma $1.289/80 = 16$ db

7, Beépítési módra vonatkozó előírások:

76485/164 - szabadonálló

76485/166 - szabadonálló

76485/168 - szabadonálló

8, Építési övezetek besorolása ingatlanonként:

76485/164 - Vi-2/IV-7/6 (Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület)

76485/166 - Lk-2/IV-7/1 (kisvárosias lakóterület)

76485/168 - Lk-2/IV-7/1 (kisvárosias lakóterület)

9, Melyik telek, milyen célra hasznosítható (lakás, intézményi, sport, ipar...):

76485/164 - elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, továbbá elhelyezhető iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport, nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység és lakás rendeltetés

76485/166 - kisvárosias lakóterület, ahol a lakóépület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában kiskereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és műhely rendeltetésű egység is elhelyezhető;

76485/168 - kisvárosias lakóterület, ahol a lakóépület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában kiskereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és műhely rendeltetésű egység is elhelyezhető;

10, A telkek közötti kapcsolat megjelölése:

A három telek összesen két külön terület-felhasználásba, és építési övezetbe van sorolva, azokat közterületek választják el egymástól, ezért összevont használatuk nem lehetséges a hatályos szabályozási környezetben.

11, Az ingatlanok megközelítésére a kiszabályozott (76485/83 hrsz.) közterületen van lehetőség, amely jelenleg csak a Váci úti kereszteződés közelében van kiépítve.

A fenti közútra merőlegesen a 76485/163 és a 76485/167 hrsz-ú közterületek vannak kialakítva jogilag (egyelőre még csak zsákosan), ezek sem kiépítettek, ezek alatt sincs közmű kiépítve.

A helyzetet tovább árnyalja a KÉSZ 28. és 35. §-ának alábbi előírása:

(2) Az Lk-2/IV-7/1 és az Lk-2/IV-7/2 jelu építési övezetek területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
- b) a telek legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie

(2) A Vi-2/IV-7/6 jelu építési övezet területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
- c) a telek határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 m sugarú körön belül kell elhelyezkednie

12, Közművek, közműfejlesztés:

Mellékelten csatolva az e-közmű nyilvántartás részlete, ez alapján egy gázvezeték halad el az ingatlanok előtt, illetve a 76485/164 hrsz-ú ingatlan északi sarkáig van kiépített elektromos hálózat, az ingatlanok kiépített közműcsatlakozással nem rendelkeznek. Az építési telkeken teljes közművesítettséget kell biztosítani (KÉSZ 10.§ (1) bek. szerint).

13, Bontandó felépítmény nem található az ingatlanokon.

14, Talajszennyezettségi vizsgálat és lőszermentesítési vizsgálat a szabályozási terv alapján szükséges.

15, A 76485/166 és 76485/168 hrsz-ú telkeknél a földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet. (KÉSZ 28.§ (1) bek. d) pont szerint)

16, A részletes építési övezet leírások a 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletben találhatóak a következő linken: <https://ujpest.hu/rendeletek/2018-19.pdf>

17, A területen nem található műemléki védelem alá tartozó épület.

Az ingatlanok a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerinti - a vonatkozó nyilvántartásban 66162 azonosító számon szereplő - régészeti lelőhely területei.

4. INGATLANÉRTÉKELÉS

Az ingatlanok értékelését a 2. pontban leírt módszerekkel a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük el. A terület értékelése során a piaci összehasonlító, valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módszereket is alkalmaztuk.

4.1. Értékképzés piaci összehasonlító adatok alapján

A szakértő elvégezte az ingatlanok piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok hasznosíthatóságára.

A mellékelt piaci összehasonlító alapú érték meghatározó táblázat alapján, szakértő a hasonló ingatlanok kínálati árát csökkentve az alku tartalékokkal, és módosítva az ingatlanokra jellemző beépíthetőségi, használhatósági, megközelíthetőségi jellemzőkkel meghatározta a piacon jellemző telekingatlanokra vetített fajlagos nettó ingatlan értéket (70 183,- Ft), melyet felszorozott az ingatlan alapterületével (16 509 m²).

A vizsgált ingatlanok együttes értékét az előzőekben levezetett számítás alapján 1 158 656 650,- Ft + ÁFA összegben határozta meg.

Piaci összehasonlító nettó érték kerekítve: 1 159 000 000,- Ft + ÁFA

4.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámítási modell esetében az ingatlanok jelenlegi állapotában való potenciális hasznosításából indulunk ki. A volt laktanya területe a jelenlegi formájában, az elhelyezkedése, valamint kialakítása alapján felszíni bérleményként hasznosítható. A bérbeadhatóság feltételeinek megteremtése érdekében beruházást kell elvégezni, hogy a területet tárolási, raktározási célra kiadhassuk. A hasznosítás feltétele, hogy az ingatlanokon a tároláshoz szükséges burkolatokat, közmű kapcsolatokat, őrizhetőségi feltételeket megteremtsek. Mivel a bérbeadás a raktárterület kialakítása után kezdődhet, ezért az első bevételek 2023-tól realizálhatók. Szakértő a 2. számú mellékletben levezetett, felújítást követően üzemeltetett bérlemények várható bevételeinek értékét csökkentette a

kiadások értékével. Az így kapott cash-flow jelenértékét a tőkésítési ráta segítségével kapjuk meg.

Az előzőekben leírt számítási módszer elvégzésével megkapjuk az ingatlan jövedelem termelő képességét, azaz a piaci értékét. A számítás részleteit, a 2. számú mellékletben található táblázat tartalmazza.

A hozamszámítási módszer alapján az ingatlanok együttes piaci értéke kerekítve:

866 000 000,- Ft + ÁFA

4.3. Értékelés összefoglalása

Az értékelő elvégezte a jelzett módszerek alapján az ingatlanok értékének meghatározását. Mivel a hozamszámítással számítható érték a terület raktározásra alkalmas állapotra juttatás költségei és az alacsony bevételek miatt, a piaci árártól alacsonyabb számított értéket mutatnak. Értékelő a tanúsított érték meghatározására módszereként a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, mert az ingatlanok piacra kerülésekor valószínűsíthető, hogy az elérhető piaci árat ezen adatok közelítik meg leginkább.

Értékelési módszer:	Érték:	Figyelembe véve:
Piaci összehasonlító értékelés:	1 159 000 000,- Ft + ÁFA	100%
Hozamszámítás alapú értékelés:	866 000 000,- Ft + ÁFA	0%

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1044 Budapest, Váci út 119. szám alatti kivett beépítetlen területek együttes értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. augusztus 12.-i fordulónapra,

**az ingatlanok együttes becsült nyíltpiaci nettó értékét
1 159 000 000,- Ft. + ÁFA**

azaz

Egymilliárd-százötvenkilencmillió forint + ÁFA

összegeben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- Az értékelés során megfogalmazott műszaki megállapítások, az adatszolgáltató által adott információk, adatok és a helyszíni bejárás során szabad szemmel észlelhető állapot alapján keletkeztek, a téves adatokért, vagy a szemrevételezéssel meg nem állapítható problémákért szakértő felelősséget nem vállal.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.
- Az értékbecslés a szakértő legjobb tudása, a piac jelen állapota és a megismert információk alapján készült, de így is csak közelítő becslés, a valós árat a vevő és az eladó közötti alku fogja meghatározni.

Budapest, 2022. augusztus 12.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Piaci összehasonlító módszer alapú értékelés

1044. Budapest, Külső Váci út 119.

Értékelés tárgya

Értékelés időpontja:

2022.08.12

FELEPÍTÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: onigoingatlan.hu, ingatlan.com, ingatlaninfo.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
Cím	1044. Budapest, Külső Váci út 119.	Budapest IV. kerület, Kisfaludy utca	Budapest IV. kerület, Főti út	Budapest IV. kerület, Ezred utca	Budapest IV. kerület, Ezred utca	Budapest IV. kerület, Tavasz utca	Budapest IV. kerület, Csokonai utca
Ingatlan alapterülete	16 509	1 288	453	405	22 903	400	1 076
Felepítvény alapterülete	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlan állapota	üres	üres	üres	bontandó	üres	üres	bontandó
Beeépíthetősége	jó	jó	gyenge	jó	jó	jó	jó
Közmvévesítettsége	kiépíthető	kiépíthető	kiépíthető	kiépített	kiépített	kiépíthető	kiépített
Infrastrukturális ellátottsága	gyenge	gyenge	gyenge	jó	jó	jó	megfelelő
Megközelíthetősége	megfelelő	megfelelő	megfelelő	jó	jó	jó	megfelelő
Kínálati ár	89 900 000	89 900 000	54 500 000	54 900 000	1 900 000 000	52 000 000	85 000 000
Tulajdonátvitel viszonya/típusa	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Korrigált jellegos telekár	66 308	66 308	114 294	128 778	78 811	123 500	75 046
Bontási költség	0	0	0	12 000 000	0	0	0
Korrigált ár	66 308	66 308	114 294	99 148	78 811	123 500	75 046
Korrigált ár keréktöve (Ft/m²)	66 300	114 200	99 100	78 800	123 500	75 000	75 000

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN

Elhelyezkedés

Beeépíthetőség, bontás, előkészítés

Infrastruktúra, méret, korlátok

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Korrigált ár keréktöve	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
	62 295	72 357	71 352	70 920	71 383	72 675
Korrigált ár keréktöve	62 300	72 400	71 400	70 900	71 400	72 700

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA NETTÓ (Ft/m²)

Teljes terület

Függelékbe vett terület

m ²	70 183	70 183	70 183	70 183	70 183	70 183
m ²	16 509	16 509	16 509	16 509	16 509	16 509
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	1 158 656 650	1 158 656 650	1 158 656 650	1 158 656 650	1 158 656 650	1 158 656 650
Ingatlan becsült NETTÓ értéke keréktöve (Ft)	1 159 000 000	1 159 000 000	1 159 000 000	1 159 000 000	1 159 000 000	1 159 000 000

Statiszt. mérőszám

Értékbecslési vélemény

1 minimum	62 300
2 maximum	72 700
3 számtani átlag	70 183

Mikó Sándor MSzRE Ingatlanforgalmi értékelő

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 - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/115809/2022

2022.04.07

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Belterület 76485/164 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

0 8560 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonbaadás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

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

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115825/2022

2022.04.07

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Belterület 76485/166 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

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. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	6660	0.00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonba adás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

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

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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115836/2022

2022.04.07

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Belterület 76485/168 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

0

1289

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonba adás 121890/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

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

