Értékelési szakvélemény



1097 Budapest, Kén u. 3/B. szám alatti

38191/12 hrsz-ú

ingatlanról

Budapest, 2024. október 21.

1048 Budapest, Bőröndös u. 7. 1/1.
tel: +36 30 9511 359; e-mail: info@mariamolnar.hu

TARTALOM:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3
1. Megbízási adatok 4
2. Alapelvek, korlátozó feltételek 5
3. Előzmény 6
4. Az értékelt ingatlan jellemzői 6
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok 6
4.2. Az ingatlan környezete 6
4.3. A telek jellemzői 7
5. Értékelés 10
5.1. Az alkalmazott értékelési módszer 10
5.2. Értéket befolyásoló tényezők 12
6. Az ingatlan értékének becslése 13
6.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján 13
6.2. Maradványelvű értékelés 14
7. Az értékelés összegzése 21
8. Melléklet 22
8.1.Tulajdoni lap másolat 22
8.2.Térképmásolat 23
8.3.Térkép kivonat 24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Az ingatlan címe : 1097 Budapest, Kén u. 3.
Helyrajzi száma : **38191/12**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 6003 m2
Tulajdonosa : Ferencvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

A Budapest, IX. kerület, belterület 38191/12 hrsz-on nyilvántartott, természetben
1097 Budapest, Kén u. 3. szám alatti,
az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke nettó
451 000 000.- Ft,
azaz négyszázötvenegymillió forint.

Az itt megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslés készült: 2024. október 21.

Készítette:

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Bőröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-41
nyt.szám: 55064819
Kisadózó

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 2004/93

Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő

1. Megbízási adatok

Megbízó:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.
képviseli: Janitz Gergő Vagyonkezelési Iroda irodavezető

A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária e.v.
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC),
vagyonértékelő
székhely: 1048 Budapest, Bőröndös u. 7. 1/1.
adószám: 56421763-1-41

A megbízás tárgya:

Budapest, IX. kerület belterület 38191/12 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1097 Budapest, Kén u. 3/B. szám alatti, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték

2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanokra vonatkozóan nem folytattunk.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a tulajdonos szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 példánya a Megbízót illeti, 1 példány a szakértő irattárába kerül.
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a szakvéleményt készítő szakértőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2024. október 21.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

3. Előzmény

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának megbízása alapján 2023. 09. 29. napján értékelési szakvéleményt készítettem a Budapest, IX. kerület 38191/12 hrsz-ú, természetben Kén u. 3/B. szám alatti, beépítetlen ingatlanról. A szakvélemény érvényességi ideje lejárt, ezért a Megbízó kérte az értékbecslés aktualizálását.
A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan további hasznosítására/elidegenítésére vonatkozó Képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által, 2024. 10.18. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat és 2024.07.12. napján kiadott E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat.
Az ingatlan területén 2024. 10.18. napján tartottam helyszíni szemlét, az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók a helyszíni szemle alkalmával készültek.

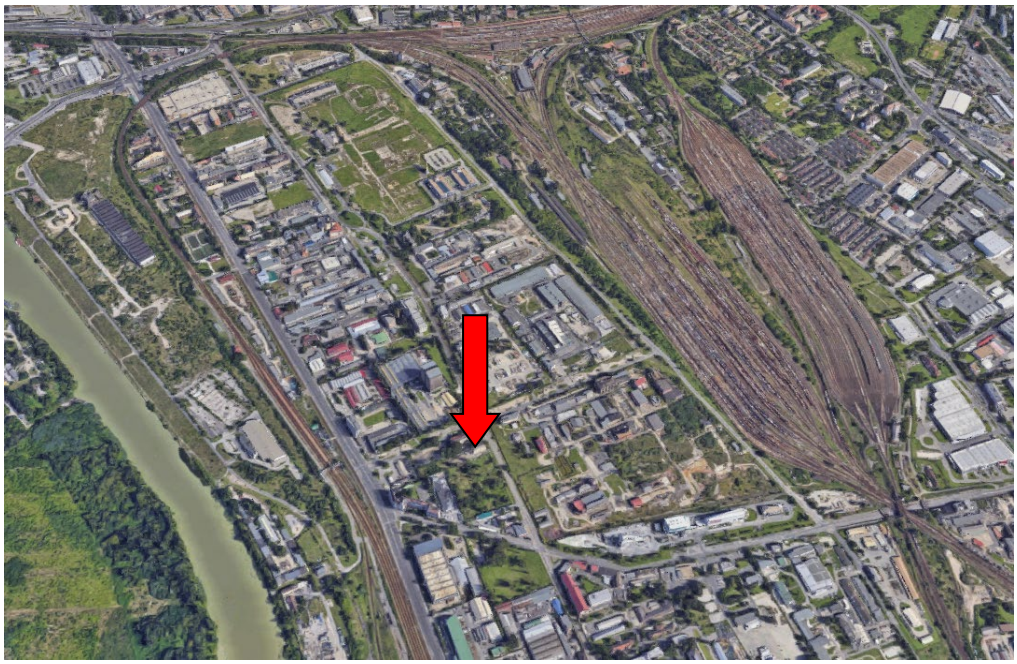
4. Az értékelt ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap	
Cím:	1097 Budapest, Kén u. 3/B.
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	**38191/12**
Széljegy:	nincs
I. rész	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	6003 m²
Egyéb bejegyzés:	nincs
II. rész	
Tulajdonos:	Ferencvárosi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1
III. rész	
Egyéb bejegyzés:	a T-88611 számú változási vázrajz alapján a 38191/8 hrsz-ú ingatlan megosztva a 38191/12 és 38191/13 hrsz-ú ingatlanokra.

4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Külső-Ferencváros városrészében, a Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Soroksári út által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik.
Környezetében vegyesen találhatók közepes lakásszámú lakóépületek, intézményi és gazdasági rendeltetésű épületek, ill. ipari telephelyek. Szomszédságában fekszik Magyarország legnagyobb vasútállomása, a Budapest – Ferencváros Nyugati rendező pályaudvar.



4.3. A telek jellemzői

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége: A Kén utca és a Gubacsi út találkozásánál fekvő, ÉK-DNy-i tájolású, szabályos, L alakú, 6003 m² térmértékű, két utcára nyitott saroktelek, melyen néhány, a korábbi épületek lebontása után maradt betonalapon kívül, jelenleg nincs felépítmény.



Telek kerítettsége:	Beton lábazatos, acélpálcás drótfonat kerítéssel körbe kerített
Telek domborzata:	Sík terület, egyenletes talaj
Telek növényzete:	A területen néhány gondozatlan fa és elvadult növényzet található.
Közművek (telken belül):	Közműcsatlakozások a helyszíni szemle során nem voltak fellelhetők, de a rendelkezésre álló információk szerint az ingatlan összközműves: elektromos áram, vezetékes víz, földgáz, szennyvíz-csatorna közüzemi hálózatokra csatlakoztatva van.
Infrastruktúra:	Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közelében, illetve néhány buszmegállónyi távolságra elérhetők.
Telek megközelíthetősége:	A vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (autóbusz-, HÉV-. és villamosmegálló) közvetlen közelében elérhető.
Parkolás:	Telken belül



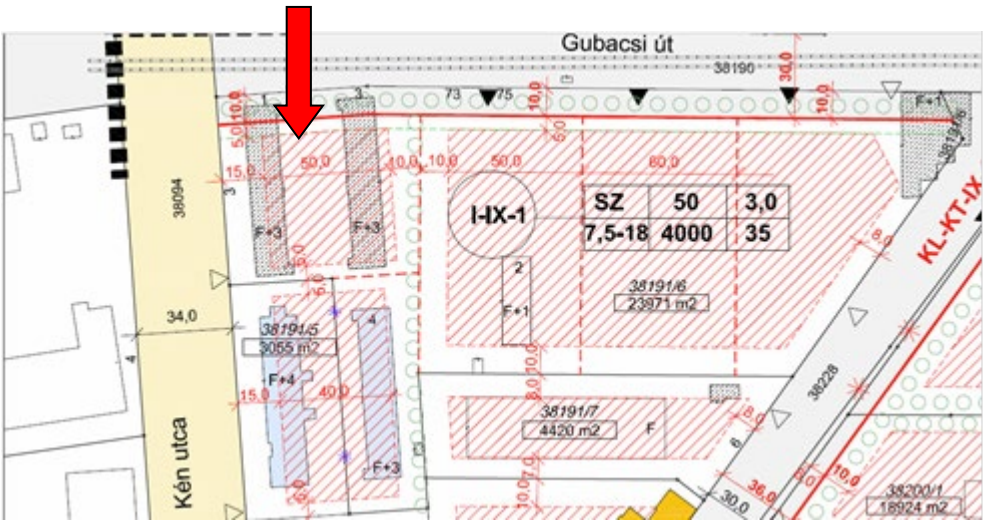





Övezeti besorolás:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Timót utca és környéke (Budapest, IX. kerület Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről szóló 17/2005.(V.25.) számú rendelete alapján

Övezeti jel: **I-IX-1** jelű, *intézményterület* megnevezésű övezet



Az I-IX-1 jelű övezetre vonatkozó előírások

Az övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el, illetve meglévő épületek ezen rendeltetési célra hasznosíthatók:

a) közintézmények épületei,
b) igazgatási épületek,
c) irodaépületek,
d) ellátó, szolgáltató épületek,
e) kereskedelem, vendéglátás épületei
f) kutatás, fejlesztés épületei,
g) lakóépületek,

Új üzemanyagtöltő állomás az övezetben nem helyezhető el. A meglévő átalakítása csak a legszük-ségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett, felújítása csak a rendelte-tésszerű használathoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges. Kapaci-tása nem növelhető.

Az övezetben a melléképítmények közül

a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény,
d) kerti víz- és fürdőmedence,
e) napkollektor,
f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel,
g) folyadék- és gáztároló,
h) kerti szabadlépcső (teraszlépcső) és lejtő
i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartóoszlop
j) kirakatszekrény

helyezhető el.

Beépítési paraméterek:

Beépítési mód: szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m²
Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %,
(Terepszint alatti beépítés mértéke max. 20 %-al haladhatja meg az építési övezetekben előírt beépítési mértéket, azonban a terepszint alatt beépíthető terület 80 %-át az új épületek alatt kell elhelyezni.)
A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 3,0 m²/m²
Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %,
Legkisebb/legnagyobb épületmagasság: 7,5 - 18,0 m

5. Értékelés

5.1. Az alkalmazott értékelési módszer

Az 1977-ben alakult TEGoVA **(**The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS 2012-2020 (European Valuation Standards) definíciója szerint „*A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett* ."

Piaci összehasonlító adatok elemzése

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a ***forgalmi értékelés***, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) 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.

Hozamszámítás

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a ***hozadéki értékeléssel***.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Újraelőállítási(pótlási) költség számítás

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a ***költségalapú értékelést*** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értékként meghatározott költségek. 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 számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni. Az avulás mértékét valamennyi kategóriában, százalékosan kell megadni, számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.
Beépítetlen terület értékelésére a költségalapú módszer nem használható.

Maradványelvű értékelés
Beépíthető területek aktuális piaci értékének megállapítására megbízható módszer a ***maradványelvű értékelés.*** A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan, a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (más szóval bekerülési költséggel) rendelkezhet.
A maradványérték módszert az üres, fejlesztésre alkalmas területek (telkek, beépíthető padlásterek) értékelésére használjuk. Az értékelés során abból az alapvetésből indulunk ki, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, melynek feltételezett folyamatát üzletileg követve, a fejlesztési lehetőség mértékét optimalizálva lehetségessé válik a telek/padlástér jelenlegi formájában történő értékelése. A fejlesztés kivitelezésével a beépíthető terület piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formák iránti kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer első lépése az ingatlannak az elvégzett fejlesztést feltételezve történő értékelése, ennek eredményéből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási költségek, fejlesztési profit, stb.) amely a telek/padlástér nagyobb értékűvé alakításával összefüggésben felmerülhet.

A fejlesztett ingatlan értékéből az összes felmerülő költség levonása után fennmaradó, úgynevezett maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a területért, vagyis ez jelenti az értékelt ingatlan aktuális piaci értékét.

Módszer kiválasztása:
Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki.
Jelen értékelés tárgya fejlesztésre alkalmas, beépítetlen terület, melynek értékelésére a piaci összehasonlítás és a maradványelvű értékelés módszerének alkalmazását láttam indokoltnak.

5.2. Értéket befolyásoló tényezők

5.2.1. Jogi szempontok
Ennél a pontnál vizsgáljuk a

- tulajdoni viszonyok rendezettségét;
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat;
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek.

5.2.2. Telekadottságok
Itt vettem figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan eltérő jellemzőit, megközelíthetőségét, közművesítettségét, beépítésének lehetőségét.
Az ingatlanpiacon általános szabályként fogalmazható meg, hogy a kisebb alapterület rendszerint magasabb fajlagos árat eredményez, ezért az összehasonlító adatokat szolgáltató, beépíthető területek és az értékelt ingatlan alapterületének eltérése miatt megfelelő előjelű korrekciót alkalmaztam.

5.2.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok azonos gazdasági környezetben helyezkednek el, a kerületen belüli fekvés igényelt minimális korrekciót.

Környezetvédelmi vizsgálat nem készült, egyszerű szemrevételezés alapján úgy ítélhető meg, hogy az ingatlan és környezete mentes minden, környezetre ártalmas szennyező anyagtól.

6. Az ingatlan értékének becslése

6.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtam fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét Ferencváros és a szomszédos kerültek területén eladásra kínált, gazdasági rendeltetésű telkek közül választottam ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

Telek piaci összehasonlítás - 38191/12 hrsz					
Ingatlan	***Értékelendő ingatlan***	***Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok***			
		1	2	3	4
	Bp.IX.ker.	**Bp. IX.ker.**	**Bp. XX.ker.**	**Bp. X.ker.**	**Bp.XXI.ker.**
	Kén u.3/B.	**Külső-Ferencváros**	**Nagykőrösi út**	**Keresztúri út**	**II.Rákóczi Ferenc út**
Övezeti besorolás	**I-IX-1**	**M-IX/1**	**Gksz-1/3**	**Gksz-1/1**	**Gksz-2/Gy-1**
Telek területe	**6003 m²**	77000 m²	19997 m²	6640 m²	20767 m²
Ajánlat/eladás ára		4 020 000 000 Ft	1 400 000 000 Ft	375 000 000 Ft	1 650 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/25396622	ing.com/32630146	ing.com/33685415	ing.com/32652200
Ajánlat/eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	**-10%**	**-10%**	**-10%**
Korr. fajlagos egységár		**46 987 Ft/m²**	**63 009 Ft**	**50 828 Ft**	**71 508 Ft**
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők					
Gazdasági környezet	**főváros IX.ker.**	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**	**0%**
Településen belüli elhelyezkedés	**Külső-Ferencváros**	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
		0%	**0%**	**10%**	**0%**
Terület	**6003 m²**	77 000 m²	19 997 m²	6 640 m²	20 767 m²
		20%	**10%**	**0%**	**10%**
Beépíthetőség	**50%**	35%	35%	40%	45%
		15%	**15%**	**10%**	**5%**
Megközelíthetőség	**jó közlekedés**	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**	**0%**
Beépítettség	**beépítetlen**	bontandó épület	beépítetlen	beépítetlen	bontandó épület
		5%	**0%**	**0%**	**5%**
Építmény magasság korlátozás	**18,0**	21,0	15,0	16,0	16,0
		-5%	**5%**	**5%**	**0%**
Bevezetett közművek	**összközműves**	összközműves	közművesíthető	részközműves	összközműves
		0%	**5%**	**5%**	**0%**
Korrigált egységár		**63 432 Ft/m²**	**85 063 Ft/m²**	**66 077 Ft/m²**	**85 809 Ft/m²**
Hasonlító átlagár	75 095 Ft/m²				
Becsült érték	***450 797 162 Ft***				
KEREKÍTVE	**450 800 000 Ft**				

Telek piaci összehasonlító modszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
450 800 000 Ft

6.2. Maradványelvű értékelés

A fentebb már részletezettek szerint, a IX. ker. Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület szabályozási tervéről szóló 17/2005.(V.25.) számú önkormányzati rendelet az érintett ingatlan területét az I-IX-1 jelű, intézményi övezetbe sorolja, ahol irodaépület, ellátó, szolgáltató, kereskedelmi épület és lakóépület egyaránt elhelyezhető, egy épületen belül több rendeltetési egység is magvalósítható.

Mivel az ingatlan tervezett, jövőbeni hasznosítására vonatkozó információk nem álltak rendelkezésemre, ezért a maradványelvű értékelés számításait a hatályos építési szabályzat alapján lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális, de fiktív fejlesztési alternatíva műszaki paramétereivel, és a megvalósítás feltételezett költségének becslésével végeztem el.

Az övezeti besorolásnál részletezettek szerint a terület felszíni beépítésének engedélyezett mértéke 50 %, terepszint alatti beépítésének engedélyezett mértéke ezt 20 %-kal haladhatja meg, ennek részleges kihasználásával a terepszint alatti beépítés mértékét 60 %-ra becsültem.

Feltételezett fejlesztésként egy irodaház rendeltetésű épület felépítését vélelmeztem, melyben

- a -1 szinten 170 gépkocsi elhelyezését biztosító teremgarázs;
  (A gépkocsi férőhelyek számát az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján határoztam meg, mely szerint „Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani: iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után”)
- a földszinten recepció, aula, irodahelyiségek és melegkonyhás étterem;
- a 1-4 emeleten irodahelyiségek és a szükséges mennyiségű szociális blokk,
- az irodaház udvarán további 130 gépkocsi elhelyezésére alkalmas, kültéri parkoló

kerül kialakításra.

Ilyen nagyságú projekt esetében, megítélésem szerint az eladás kevéssé valószínűsíthető, ezért az épület felépítését követően annak bérbeadás útján történő hasznosítását feltételeztem.

Bevételek becslése

A prognosztizálható bevételek becsléséhez Ferencváros és a vele közvetlenül szomszédos kerületek ingatlanpiacán bérbeadásra kínált üzlethelyiségek, irodák, és teremgarázs férőhelyek bérleti díjait használtam fel.
A bérleti díjak piaci összehasonlítása során az eltérő alapterületek miatt egyébként indokolt korrekciót azért nem alkalmaztam, mert mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok esetében lehetőség van a részenkénti bérlésre.

A számításokat forint pénznemben végeztem el. Ahol az összehasonlító adatot szolgáltató ingatlan bérleti díja euróban volt megadva, ott az áltváltás az MNB által 2024.10.18. napjára hivatalosan közzétett 1.- EUR = 400,05 HUF középárfolyamon történt.

Piaci összehasonlítás - irodaház				
Ingatlan	**Értékelendő ingatlan**	**Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok**		
		1	**2**	**3**
	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.
	Kén u. 3/B.	Ecseri út	Mester u.	Külső-Ferencváros
Ingatlan típusa	**iroda**	iroda	iroda	iroda
Alapterület	**60 m²**	35 m²	1286 m²	350 m²
Ajánlat ára Ft/hó		216 000 Ft/hó	4 970 000 Ft/hó	1 200 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/29695214	ing.com/34110117	ing.com/33557343
Ajánlat / szerződés		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	**-5%**	**-5%**
Fajlagos egységár		**5 863 Ft/m²/hó**	**3 671 Ft/m²/hó**	**3 257 Ft/m²/hó**
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	**főváros IX. kerület**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Kerületen belüli elhelyezkedés	**Külső-Ferencváros**	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-10%	**-10%**	**0%**
Építési mód	**hagyományos, tégla**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Épületen belüli elhelyezkedés	**1-4.em.**	fszt+em	1.-3. em.	1-3. em.
		0%	**0%**	**0%**
Alapterület	**60 m²**	35 m²	1286 m²	350 m²
		0%	**0%**	**0%**
Fűtési mód/HMV	**házközponti**	házközponti	házközponti	házközponti
		0%	**0%**	**0%**
Műszaki állapot	**új építés**	felújított	felújított	jó
		5%	**5%**	**10%**
Parkolás	**teremgarázs + kültéri parkoló**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Egyéb szempont		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Korrigált egységár Ft/m2		**5570 Ft/m²**	**3488 Ft/m²**	**3583 Ft/m²**
Kerekített átlagár Ft/m2	**4210 Ft/m²**			

Piaci összehasonlítás - étterem és üzletek				
Ingatlan	**Értékelendő ingatlan**	**Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok**		
		1	**2**	**3**
	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.	Budapest, X.ker.
	Kén u. 3/B.	Közraktár u.	Boráros tér	Gyárdűlő
Ingatlan típusa	**étterem és üzlet**	üzlet	üzlet	üzlet
Alapterület	**300 m²**	302 m²	268 m²	800 m²
Ajánlat ára Ft/hó		1 680 000 Ft/hó	1 200 000 Ft/hó	4 801 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/34204032	ing.com/34172453	ing.com/33736349
Ajánlat / szerződés		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	**-5%**	**-5%**
Fajlagos egységár		**5 285 Ft/m²/hó**	**4 254 Ft/m²/hó**	**5 701 Ft/m²/hó**
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	**főváros IX. kerület**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Kerületen belüli elhelyezkedés	**Külső-Ferencváros**	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-20%	**-20%**	**0%**
Épületen belüli elhelyezkedés	**utcai, földszint**	utcai, földszint	utcai,pince+ földszint	udvari, földszint
		0%	**20%**	**0%**
Alapterület	**300 m²**	302 m²	268 m²	800 m²
		0%	**0%**	**5%**
Fűtési mód/HMV	**házközponti**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Műszaki állapot	**új építés**	jó	jó	jó
		10%	**10%**	**10%**
Egyéb szempont1		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Korrigált egységár Ft/m2		**4756 Ft/m²**	**4679 Ft/m²**	**6556 Ft/m²**
Kerekített átlagár Ft/m2	**5330 Ft/m²**			

Piaci összehasonlítás - teremgarázs férőhely				
Ingatlan	**Értékelendő ingatlan**	**Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok**		
		1	**2**	**3**
	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.	Budapest, IX.ker.
	Kén u. 3/B.	Mester u.	Könyves Kálmán krt.	Gubacsi út
Felépítmény típusa	**teremgarázs fh.**	teremgarázs fh.	teremgarázs fh.	teremgarázs fh.
Átlagos méret (férőhely)	**1db**	1db	1db	1db
Ajánlat ára		30 000 Ft/hó	40 000 Ft/hó	50 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/34110117	ing.com/32648234	ing.com/33495017
Ajánlat / szerződés		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	**-5%**	**-5%**
Fajlagos egységár		**28 500 Ft/db**	**38 000 Ft/db**	**47 500 Ft/db**
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	**Külső-Ferencváros**	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-5%	**-5%**	**0%**
Épületen belüli lhelyezkedés	**mélygarázs**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Alapterület	**15 m²**	n.a.	n.a.	15 m²
		0%	**0%**	**0%**
Műszaki állapot	**új építés**	újszerű	új építés	újszerű
		0%	**0%**	**0%**
Korrigált egységár		27 075 Ft/hó	36 100 Ft/hó	47 500 Ft/hó
Kerekített átlagár	**37 000 Ft/hó**			

Költségek becslése

Az építés költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2023. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültem. Megjegyzem, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.
Az átlagos kihasználtságot a kedvező lokáció, illetve az értékelt ingatlan környezetében, a kiadható ingatlanok iránt megnyilvánuló kereslet figyelembevételével becsültem.

A fizetendő építményadó mértékét Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a a helyi építmény- és telekadóról szóló, többször módosított, jelenleg hatályis 40/2011. (XII. 12.) önkormányzati rendelete állapítja meg.
Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete. Az adó éves mértéke – a rendelet (2) és (3) bekezdésben meghatározott eseteken kívül – 1 920 Ft/m2/év.

Cím: 1097 Budapest, Kén u. 3/B.			**Hrsz**	**38191/12**
Beépíthető telekméret m2	**6 003**	**m²**	Fejlesztés rövid leírása: A területen a hatályos építési szabályzat szerint elhelyezhető épületek közül egy kereskedelmi és irodai funcióra alkalmas épület létesítését vélelmeztem, terepszinten a megengedett 50 %, terepszint alatt a megengedett 70 % helyett 60 % beépítésével. Az engedélyezett beépítési paraméterek alapján a tervezett projekt egy - 1 szint + földszint + 4 emelet szintkialakítású irodaépület, melyben a - 1 szinten 170 férőhelyes teremgarázs és az épületgépészet helyiségei, a földszinten recepció, előcsarnok, melegkonyhás étterem és kisebb üzletek, az 1 - 4 szinten különböző alapterületű iroda- és tárgyaló helyiségek kerülnek kialakításra, teakonyhával, étkezővel és szociális blokkal. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján kötelezően létesítendő parkolóhelyek telken belül biztosíthatók, a teremgarázsban 170, kültéren kialakított parkolóban 130 férőhellyel.	
Övezeti besorolás	**I-IX-1**			
Fejleszteni kívánt telekterület	**6 003**	**m²**		
Beépítés módja	**szabadonálló**			
Beépíthetőség				
Beépíthetőség terepszint felett	**50**	%		
Beépíthetőség terepszint alatt	**70**	%		
Legnagyobb épületmagasság	**18,0**	m2		
Minimális telekméret	**4 000**	**m²**		
Minimális zöldterület	**35**	**%**		
Szintterületi mutató	**3,0**	m2/m2		
Tervezett beépítés:				
Bruttó alapterület	**2 500**	**m²**		
Tervezett szintek száma	**5**	**db**		
Tervezett teljes beépítés terepszint felett:	**12 500**	**m²**		
Tervezett szintek száma térszint alatt:	**2**	**db**		
Tervezett teljes beépítés terepszint alatt:	**3 600**	**m²**		

Tervezett épület	Bruttó szintt.:	N°/B°	Nettó szintt.:	Közös terület:			Bérbeadható terület:
irodaház - 1 szint teremgarázs	3 600 m²	95%	3 420 m²	25%	855 m²		2 565 m²
Irodaház földszint	2 500 m²	95%	2 375 m²	10%	238 m²		2 138 m²
Irodaház 1-4 emelet	10 000 m²	95%	9 500 m²	10%	950 m²		8 550 m²

Bevétel elemek	**Bruttó bérbeadható területegység:**		**Fajlagos bérleti díj:**		**Havi bérleti díj**		**Értékesítés bevétele évente:**
Bérbeadható területek:							
Teremgarázs férőhely	170 gk		37 000	Ft/gk/hó	6 290 000	Ft/év	75 480 000 Ft
Kültéri gépkocsi beálló	130 gk		18 500	Ft/gk/hó	2 405 000	Ft/hó	28 860 000 Ft
Földszint étterem és üzletek	2 138 m²		5 330	Ft/m2/hó	11 392 875	Ft/hó	136 714 500 Ft
Irodaház 1-4 emelet	8 550 m²		4 210	Ft/m2/hó	35 995 500	Ft/hó	431 946 000 Ft
Elérhető éves bérleti díjbevétel:							**673 000 500 Ft**

Átlagos kihasználtság:	80,0%					538 400 400 Ft
Karbantartási költség:	0,5%	az éves bérleti díjbevételre			nem átháríthtató	2 692 002 Ft
Felújítási ktg :	0,3%	az éves bérleti díjbevételre			nem átháríthtató	1 615 201 Ft
Menedzsment, adminisztráció:	0,5%	az éves bérleti díjbevételre			nem átháríthtató	2 692 002 Ft
Építményadó:	1 920	Ft/m^2/év			nem átháríthtató	29 366 400 Ft
Nettó Működési Bevétel (Elérhető díjbevétel - nem átháríthtató jellegű ktg-ek):						**502 034 795 Ft**
Tőkésítési ráta:	6,0%					
						8 367 246 580 Ft
Bevétel összesen kerekítve:						**8 367 250 000 Ft**
Költség elemek	**Terület egység**		**ÉKS**	**Díjszorzó:**	**Fajlagos költség**	**Felmerülő költség**
Teremgarázs (2 szint)	3 420 m²		451 800 Ft/m²	0,70	316 260 Ft/m²	1 081 609 200 Ft
Földszint - recepció, étterem, aula,irodák	2 375 m²		742 900 Ft/m²	0,75	557 175 Ft/m²	1 323 290 625 Ft
1.-4. emelet - irodák és szoc.blokkok	9 500 m²		742 900 Ft/m²	0,75	557 175 Ft/m²	5 293 162 500 Ft
Felvonó	3 db		11 000 000 Ft/db	1,20	13 200 000 Ft/db	39 600 000 Ft
Építési költség						*7 737 662 325 Ft*
Területelőkészítés			4 500 Ft/m²			*27 000 000 Ft*
Teljes kivitelezés						
Tervezés költségei	0,3%					23 212 987 Ft
Engedélyezés költségei	0,1%					7 737 662 Ft
Műszaki ellenőrzés	0,2%					15 475 325 Ft
Szoft költségek						*46 425 974 Ft*
Tartalékkeret	1,0%					*77 376 623 Ft*
Kivitelezési költség						*7 888 464 922 Ft*
Teljes fejlesztési költség						**7 888 000 000 Ft**
Telek maradványértéke						**479 000 000 Ft**

7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci adatok összehasonlításán és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem.
Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- adott ingatlannak az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad;
- a létesítés költsége és a prognosztizálható jövedelem alapján számított maradványérték a piaci összehasonlításhoz hasonló pontossággal fejezi ki az aktuális értéket, jelen esetben azonban a maradványelvű értékelést nem konkrét projekt adatokkal, hanem egy feltételezett beépítés becsült/vélelmezett adataival végeztem el.

Fentiekre tekintettel, az aktuális piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlítás eredményének 100%-ában határozom meg, a következők szerint:

IX.ker. Kén u. 3/b.	**Forgalmi érték**	**Súlyozás**	**Súlyozott érték**
Piaci alapú forgalmi érték	450 800 000 Ft	100%	450 800 000 Ft
Maradványelv alapú forgalmi érték	479 000 000 Ft	0%	- Ft
Súlyozott összesített végső forgalmi érték:			450 800 000 Ft
Összesített forgalmi érték kerekítve:			**451 000 000 Ft**

A fenti számítások alapján a

A Budapest, IX. kerület, belterület 38191/12 hrsz-on nyilvántartott, természetben
1097 Budapest, Kén u. 3. szám alatti,
az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke nettó
451 000 000.- Ft,
azaz négyszázötvenegymillió forint.

Az itt megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2024. október 21.

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Bőröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-41
nyt.szám: 55064819
Kisadózó

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 2004/93

Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő

8. Melléklet

8.1.Tulajdoni lap másolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/409310/2024

2024.10.18

BUDAPEST IX.KER. Szektor : 53

Belterület **38191/12 helyrajzi szám**

1097 BUDAPEST IX.KER. Kén utca 3/B.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	6003	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 134697/2/2017/17.08.07
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 66305/2/1994/1994.02.16
jogcím: telekszabályozás
jogcím: határrendezés
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 134697/2/2017/17.08.07

- a T-88611 számú változási vázrajz alapján a 38191/8 hrsz-u ingatlan megosztva a 38191/12 és 38191/13 hrsz-u ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

8.2.Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

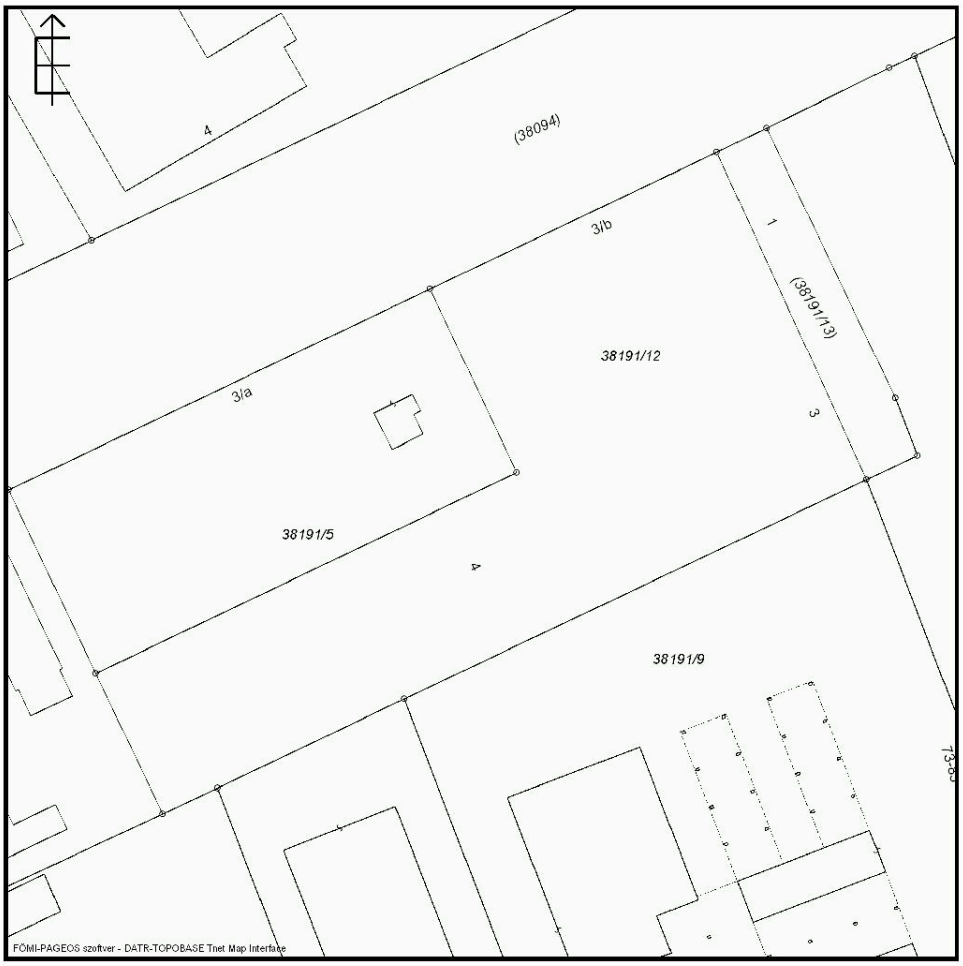
Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.12 11:30:24

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 38191/12 Megrendelés szám: 9000/7135/2024

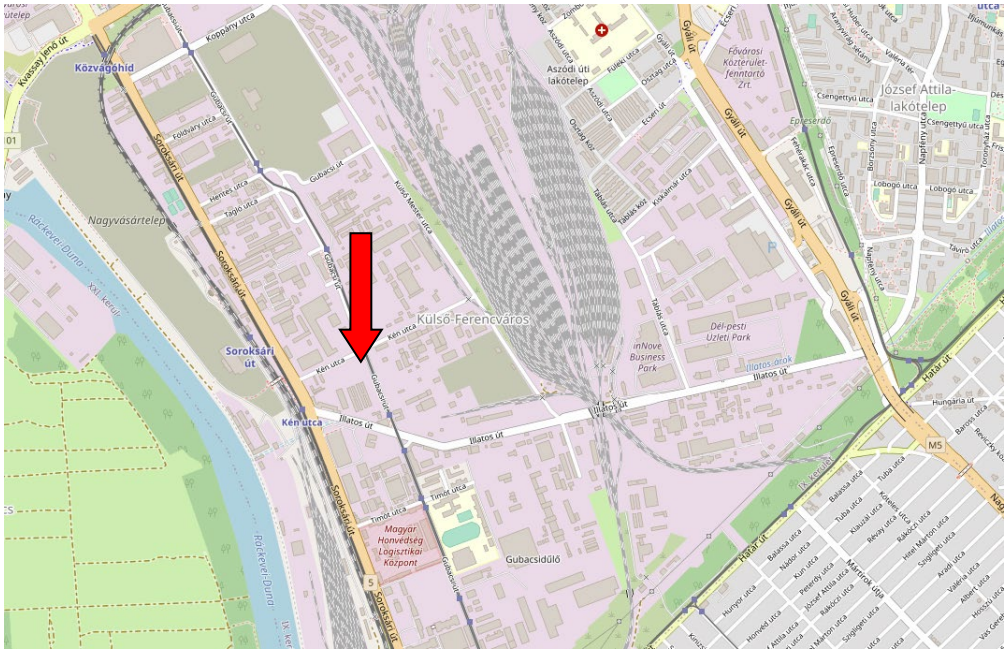
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

8.3.Térkép kivonat

Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról
(a felvétel a korábbi épületek lebontása előtt készült)

