Értékelési szakvélemény



1097 Budapest, Vágóhíd u. 10. szám alatti

38012 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 20
8. Melléklet 21
8.1.Tulajdoni lap másolat 21
8.2.Térképmásolat 22
8.3.Térkép kivonat 23

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	1097 Budapest, Vágóhíd u. 10.
Helyrajzi száma	:	38012
Megnevezése	:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete	:	1079 m²
Tulajdonosa	:	Ferencvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

Budapest, IX. kerület 38012 hrsz-on nyilvántartott, természetben
1097 Budapest, Vágóhíd u. 10. szám alatti
„kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke
500 000 000.- Ft
azaz ötszázmillió 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 38012 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1097 Budapest, Vágóhíd u. 10. 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 38012 hrsz-ú, természetben Vágóhíd u. 10. 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, Vágóhíd u. 10.	
Helye:	belterület	
Helyrajzi száma:	**38012**	
Széljegy:	nincs	
I. rész		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Területe:	1079 m²	
Egyéb bejegyzés:	nincs	
II. rész		
Tulajdonos:	Ferencvárosi Önkormányzat	tulajdoni hányad: 1/1
III. rész		
Egyéb bejegyzés:	nincs	

4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan a IX. kerület Középső-Ferencváros városrészében, a Vágóhíd utca – Soroksári út – Tóth Kálmán utca – Vaskapu utca által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében vegyesen találhatók ipari ingatlanok, intézményi épületek, valamint közepes és nagy lakásszámú régi-, és újabb építésű lakóépületek.



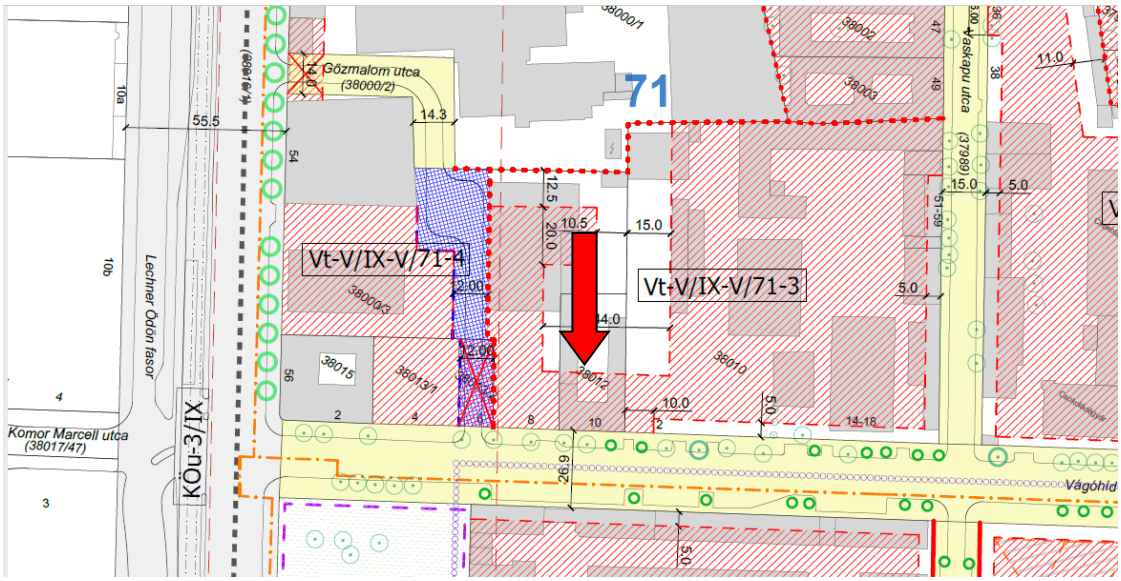
4.3. A telek jellemzői

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:	Szabályos négyszög alakú, 1079 m² térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen felépítmény (a korábbi lakóház lebontása miatt) jelenleg nem található
Telek kerítettsége:	A telek utcai frontján lábazat nélküki drótfonat-, hátsó frontján tömör téglakerítés.
Telek domborzata:	Sík terület, egyenletes talaj
Közművek (telken belül):	A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, földgáz és közműves szennyvíz-elvezetés hálózatra 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 (busz-, és villamosmegálló) kb 150 m-re található.
Parkolás:	Közterületen

Övezeti besorolás:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete az értékelt ingatlan területét a

Vt-V/IX-V/71-3 jelű, *városközpont terület* megnevezésű övezetbe sorolja.



A Vt-V/IX-V övezetre vonatkozó általános előírások

Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
a) közintézmény
b) igazgatás
c) iroda
d) szálláshely-szolgáltatás
e) lakás
f) kollégium, diákotthon, diákszálló
g) idősek otthona
h) szolgáltatás
i) vendéglátás
j) egyéb közösségi szórakoztatás
k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
l) sportlétesítmény
m) kiskereskedelem
n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
(2) A melléképítmények közül
a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
c) kerti vízmedence,
d) napkollektor
e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel
f) kerti szabadlépcső (terepcső) és lejtő
helyezhetők el.
(3) Az építési övezetben nem lehet
a) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.

Vt-V/IX-V/71-3 övezetre vonatkozó szabályok

Beépítési mód: szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²
Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %,
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 75 %
A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 3,5 m²/m² (parkolás 1,5 m²/m²)
Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %,
Legnagyobb épületmagasság: 24,0 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 2012-2016 (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 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, csak a fővároson belüli fekvés igényelt minimális korrekciót.

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 kerületek területén eladásra kínált, beépíthető telkek közül választottam ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 10 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

Piaci összehasonlítás - Telek				
Ingatlan	***Értékelendő ingatlan***	***Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok***		
		1	2	3
	Bp.IX.ker.	**Bp.XIV.ker.**	**Bp.VIII.ker.**	**Bp.X.ker.**
	Vágóhíd u. 10.	**Hungária krt.**	**József u.**	**Kelemen u.**
Telek területe	**1079 m²**	1504 m²	719 m²	628 m²
Övezeti besorolás	**Vt-V/IX-V/71-3**	**Vi-2/5**	**L1-VIII-2**	**Lk-1/12**
Ajánlat/eladás ára		850 000 000 Ft	475 000 000 Ft	265 000 000 Ft
Ajánlat/eladás ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/34031421	ing.com/33490897	ing.com/34415676
Ajánlat/eladás		**ajánlat**	**ajánlat**	**ajánlat**
		-10%	-10%	-10%
Korr. fajlagos egységár Ft/m2		**508 644**	**594 576**	**379 777**
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	**főváros**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Kerületen belüli elhelyez-kedés	**Vágóhíd u.és környéke**	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		-10%	**-5%**	**5%**
Terület	**1079 m²**	1504 m²	719 m²	628 m²
		5%	**-5%**	**-5%**
Beépíthetőség	**50%**	40%	60%	50%
		10%	**-10%**	**0%**
Megközelíthetőség	**jó közlekedés**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Beépítettség	**beépítetlen**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Bevezetett közművek	**összközműves**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Egyéb szempont		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Korrigált egységár		**534 076 Ft/m²**	**475 661 Ft/m²**	**379 777 Ft/m²**
Hasonlító fajlagos ár	463 171 Ft/m²			
Becsült piaci érték	***499 761 692 Ft***			
KEREKÍTVE	**499 800 000 Ft**			

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
499 800 000 Ft

6.2. Maradványelvű értékelés

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.
A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. A hatályos építési szabályzat alapján az értékelt földrészleten egy főépület létesíthető, ezért az értékelés során a terület optimális fejlesztéseként egy lakás célú főépület megvalósítását feltételeztem.
A számításokat – meglévő, konkrét, engedélyezett tervek hiányában – a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelő műszaki paraméterek, és a megvalósítás feltételezett költségének becslésével végeztem el.

Az érintett földrészleten egy kétszintes, 64 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs + földszint + 6 emelet szintkialakítású, 22 lakást és 22 nem lakás céljára szolgáló helyiséget magában foglaló lakóépület létesítését és a használatbavételi engedély kiadásátkövetően, albetétenként történő eladását vélelmeztem.

			albetét	átl.alapter.
üzlethelyiség	földszint	245 m²	6	40 m²
iroda	1.-2. emelet	785 m²	16	50 m²
lakás	3.-5. emelet	1251 m²	18	70 m²
lakás	6.emelet	441 m²	4	115 m²
		2722 m²	**44**	
teremgarázs	férőhely (-2, -1 szint)	956 m²	64 gk	15 m²

átl.lakás 70 m2 nappali + 2 háló
6.emelet 115 m2 teraszos

Bevételek becslése

A prognosztizálható bevételek becsléséhez Ferencváros ingatlanpiacán, az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken eladásra kínált lakások, üzlethelyiségek, irodák, és teremgarázs férőhelyek kínálati árait használtam fel.
Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak – 5 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.
Az egyes szintek fajlagos árát az épületen belüli elhelyezkedés miatt jellemző korrekcióval állapítottam meg (a 3. emeletre becsült átlagáratt az 5.emeleti lakások esetében + 2 %, a 6. emeleti lakások esetében + 5 %-kal emelet összegben állapítottam meg).
A számításokat forint pénznemben végeztem el. Ahol az összehasonlító adatot szolgáltató ingatlan vételára euróban volt megadva, ott az áltváltás az MNB által 2024. 10.18. napjára hivatalosan közzétett 1.- EUR = 400,05 HUF középárfolyamon történt.

Piaci összehasonlítás - lakás				
Ingatlan	***Értékelendő***	***Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok***		
	ingatlan	***1***	***2***	***3***
	Bp.IX.ker.	Bp.IX.ker.	Bp.IX.ker.	Bp.IX.ker.
	Vágóhíd u.10	Vágóhíd u.	Nádasdy u.	Vágóhíd u.
Ingatlan típusa	**lakás**	58 m²	52 m²	74 m²
	erkély/terasz	16 m²	28 m²	24 m²
Ingatlan alapterülete	**70 m²**	63 m²	61 m²	82 m²
Ajánlat ára		110 190 000 Ft	84 900 000 Ft	146 500 000 Ft
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/34220769	ing.com/34312378	ing.com/ 34334284
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	**-5%**	**-5%**
Fajlagos egységár kínálati /infláció korr.		**1 649 811 Ft/m²**	**1 315 027 Ft/m²**	**1 697 256 Ft/m²**
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	**főváros**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Kerületen belüli elhelyezkedés	**Vágóhíd u.és környéke**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Építés éve	**2024**	2024	2022	2020
		0%	**0%**	**0%**
Építési mód	**hagyományos**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Emelet	**3.em.**	6.em.	10.em	1.em.
		-5%	**-5%**	**0%**
Fűtés	**házközponti**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Szobák száma (átlagos)	**3,0**	3,0	2,0	3,0
		0%	**5%**	**0%**
Alapterület	**70 m²**	63 m²	61 m²	82 m²
		0%	**0%**	**5%**
Lakás műszaki állapota	**új építés**	új építés	újszerű	újszerű
		0%	**0%**	**0%**
Parkolás	**teremgarázs**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Korrigált egységár (Ft/m²)		**1 567 320 Ft/m²**	**1 315 027 Ft/m²**	**1 782 119 Ft/m²**
Hasonlító átlagár	1 550 000 Ft/m²			

Piaci összehasonlítás - Üzlet/iroda				
Ingatlan	***Értékelendő***	***Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok***		
	ingatlan	***1***	***2***	***3***
	Bp.IX.ker.	Bp.IX.ker.	Bp.IX.ker.	Bp.IX.ker.
	Vágóhíd u.10.	Haller u.	Mester u.	Dandár köz
Felépítmény típusa	**üzlet, iroda**	üzlet/iroda	üzlet	üzlet/iroda
Ingatlan alapterülete	**50 m²**	60 m²	60 m²	53 m²
Ajánlat ára		47 000 000 Ft	73 000 000 Ft	55 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/33762241	ing.com/34000058	ing.com/34357038
Fajlagos egységár		**783 333 Ft/m²**	**1 216 667 Ft/m²**	**1 037 736 Ft/m²**
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár kínálati /infláció korr.		**705 000 Ft/m²**	**1 095 000 Ft/m²**	**933 962 Ft/m²**
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	**főváros**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Kerületien belüli elhelyez-kedés	**Vágóhíd u. és környéke**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Építés éve	**2024**	1950 előtt	2020	2011
		10%	**0%**	**5%**
Építési mód	**hagyományos**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Épületen belüli elhelyezke-dés	**fszt - 1.em.**	fszt. + em.	fszt.	fszt.
		0%	**0%**	**0%**
Fűtés	**házközponti**	elektromos	házközponti	házközponti
		5%	**0%**	**0%**
Helyiség átlagos mérete (m2)	**50 m²**	60 m²	60 m²	53 m²
		0%	**0%**	**0%**
Helyiség műszaki állapota	**új építés**	felújított	újszerű	felújított
		10%	**0%**	**10%**
Parkolás	**teremgarázs**	közterületen	közterületen	közterületen
		5%	**5%**	**5%**
Korrigált egységár (Ft/m²)		**916 500 Ft/m²**	**1 149 750 Ft/m²**	**1 120 755 Ft/m²**
Hasonlító átlagár m²-re	1 060 000 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.
	Vágóhíd u. 10.	Vágóhíd u.	Dandár u.	Vaskapu u.
Felépítmény típusa	**teremgarázs fh.**	teremgarázs fh.	teremgarázs fh.	teremgarázs fh.
Átlagos méret (férőhely)	**1db**	1db	1db	1db
Ajánlat ára		7 490 000 Ft	6 900 000 Ft	9 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2024.10.	2024.10.	2024.10.
Ajánlat forrása		ing.com/34220769	ing.com/34386732	ing.com/34370858
Ajánlat / szerződés		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	**-5%**	**-5%**
Fajlagos egységár		**7 115 500 Ft/db**	**6 555 000 Ft/db**	**8 550 000 Ft/db**
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	**Vágóhíd u. és környéke**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Épületen belüli lhelyezkedés	**mélygarázs**	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	**0%**	**0%**
Alapterület	**15 m²**	n.a.	n.a.	n.a.
		0%	**0%**	**0%**
Műszaki állapot	**új építés**	új építés	újszerű	újszerű
		0%	**0%**	**0%**
Korrigált egységár		7 115 500 Ft	6 555 000 Ft	8 550 000 Ft
Kerekített átlagár	7 400 000 Ft			

Költségek becslése

Az építés költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2024. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültem. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos nettó építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzivíz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.
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.

ÉKS 2024

társasház (nem telepszerű)	**Ft/m2**	**mélygarázs**	
szerkezet, szakipar	546 300	szerkezet, szakipar	333 500
központi fűtés, hűtés	78 200	központi fűtés, hűtés	-
víz-,csatornázás	43 700	víz-,csatornázás	17 300
		sprinkler (vizes)	13 800
épületvillamosság	66 000	szellőzés	21 900
		épületvillamosság	63 000
	734 200		**449 500**
díjosztály szorzó	**0,95**		**0,90**
fajlagos létesítési költség	**697 490**		**404 550**

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)

1. PROJEKT

Helyrajzi száma	**38012**	
Cím	1097 Bp. Vágóhíd u. 10	
Beruházás	**társasház**	
Dátum	2024	
Telekterület:	1079 m²	

2. SZABÁLYOZÁS

Övezeti besorolás	**Vt-V/IX-V/71-3**		
Minimális telekméret	1 500	m^2	
Épületmagasság	24,0	m	
Max. beépíthetőség szint alatt	75%	809	m^2
Max. beépíthetőség szint felett	50%	540	m^2
Minimális zöldterület	25%	270	m^2
Szintterületi mutató	3,50	m^2/m^2	
Bruttó ráépíthető szintterület	3 777	m^2	

3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

Tervezett épület: -2 + földszint + 6 emelet szintkialakítású társasház

	bruttó alapterület	**közös tulajdonú terület**		**önállóan értékesíthető alap-terület**	
-2 szint - teremgarázs	**809 m²**	35%	257 m²	nettó össz. terület:	**478 m²**
-1 szint - teremgarázs	**809 m²**	35%	257 m²	nettó össz. terület:	**478 m²**
földszint - üzlet/iroda	**540 m²**	50%	245 m²	nettó össz. terület:	**245 m²**
1.emelet - iroda	**540 m²**	20%	98 m²	nettó össz. terület:	**392 m²**
2. emelet - iroda	**540 m²**	20%	98 m²	nettó össz. terület:	**392 m²**
3. emelet - lakás	**540 m²**	15%	74 m²	nettó össz. terület:	**417 m²**
4. emelet - lakás	**540 m²**	15%	74 m²	nettó össz. terület:	**417 m²**
5.emelet - lakás	**540 m²**	15%	74 m²	nettó össz. terület:	**417 m²**
6.emelet - lakás	**540 m²**	10%	49 m²	nettó össz. terület:	**441 m²**
összesen	**5395 m²**		**1226 m²**		**3678 m²**

4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN

			Értékesítés fajlagos ára		Összes bevétel:	
-2 és -1 szint - teremgarázs	**64**	**férőhely**	7 400 000	Ft/db	473 600 000	Ft
földszint -üzlet/iroda	**245**	**m2**	954 000	Ft/m2	233 946 818	Ft
1.emelet - iroda	**392**	**m2**	1 060 000	Ft/m2	415 905 455	Ft
2. emelet - iroda	**392**	**m2**	1 060 000	Ft/m2	415 905 455	Ft
3. emelet - lakás	**417**	**m2**	1 550 000	Ft/m2	646 173 864	Ft
4. emelet - lakás	**417**	**m2**	1 550 000	Ft/m2	646 173 864	Ft
5. emelet - lakás	**417**	**m2**	1 581 000	Ft/m2	659 097 341	Ft
6. emelet - lakás	**441**	**m2**	1 627 500	Ft/m2	718 393 295	Ft
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:					**4 209 196 091**	**Ft**

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN

5.1 Területelőkészítés

Épületbontás	0	Ft
Területelőkészítés	4 900 000	Ft
Területelőkészítési költség összesen	**4 900 000**	**Ft**

5.2	**Közműfejlesztési hozzájárulások**	**44**	**db (lakossági)**			
	Víz - csatorna		0 Ft			
	Elektromos hálózat		0 Ft			
	Gáz		0 Ft			
	Telefon		0 Ft			
	Közműfejlesztési hozzájárulás összesen		**0 Ft**			
5.3.	**Építkezés nettó árakon**					
	teremgarázs -2 szint	404 550	Ft / m^2	956	m^2	386 906 103 Ft
	földszint	697 490	Ft / m^2	245	m^2	171 043 570 Ft
	iroda 1.-2. emelet	697 490	Ft / m2	785	m^2	547 339 425 Ft
	lakás 3-5.emelet	697 490	Ft / m2	1 251	m^2	872 322 209 Ft
	lakás 6.emelet	697 490	Ft / m2	441	m^2	307 878 427 Ft
	közös használatú helyiségek	627 741	Ft / m2	1 226	m^2	769 696 067 Ft
	Építkezési ktg összesen			**4905 m²**		**3 055 185 803 Ft**
5.4	**Szakértői díjak**	(építési költség %-ában, kerekítve)				
	Építész	15 000 000	Ft	0,5%		
	Statikus	15 000 000	Ft	0,5%		
	Szakmérnökök	15 000 000	Ft	0,5%		
	Szakértői költség összesen	**45 000 000**	**Ft**			
5.5	**Menedzsment költségek**	(építési költség %-ában, kerekítve)				
	Kivitelezés felügyelete	31 000 000	Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra	
	Iroda	15 000 000	Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra	
	Menedzsmentköltség összesen	**46 000 000**	**Ft**			
5.6	**Tartalékképzés**	(építési költség %-ában, kerekítve)				
	Előre nem látható költségek	63 000 000	Ft	2,0%	5.1 - 5.5 -ig	
	Tartalékképzés összesen	**63 000 000**	**Ft**			
5.7	**Fejlesztés költsége (NETTÓ)**	**3 214 085 803**	**Ft**		5.1 - 5.6 -ig	
	Elvárt nyereség	**482 112 870**	**Ft**	15,0%	**fejlesztői tapasztalat**	
	ÖSSZES KÖLTSÉG:					**3 696 198 673 Ft**
	Összbevétel:					**4 209 196 091 Ft**
	Kiadások:					**3 696 198 673 Ft**
	Maradványérték:					**512 997 418 Ft**

Telek maradvány értékelés módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
513 000 000 Ft

7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló-, és maradványelvű 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:

	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci alapú forgalmi érték (m2 alapján)	499 800 000 Ft	100%	499 800 000 Ft
Maradványelv alapú forgalmi érték	513 000 000 Ft	0%	- Ft
Súlyozott összesített végső forgalmi érték kerekítve:			**500 000 000 Ft**

A fenti számítások alapján a

Budapest, IX. kerület 38012 hrsz-on nyilvántartott, természetben
1097 Budapest, Vágóhíd u. 10. szám alatti
„kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét nettó
500 000 000.- Ft
azaz ötszázmillió forint
összegben állapítom meg

Budapest, 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

8. Melléklet

8.1.Tulajdoni lap másolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/409303/2024

2024.10.18

BUDAPEST IX.KER. Szektor : 53

Belterület **38012 helyrajzi szám**

1097 BUDAPEST IX.KER. Vágóhíd utca 10.

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	1079	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.25
   jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
   jogállás: tulajdonos
   név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

8.2.Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

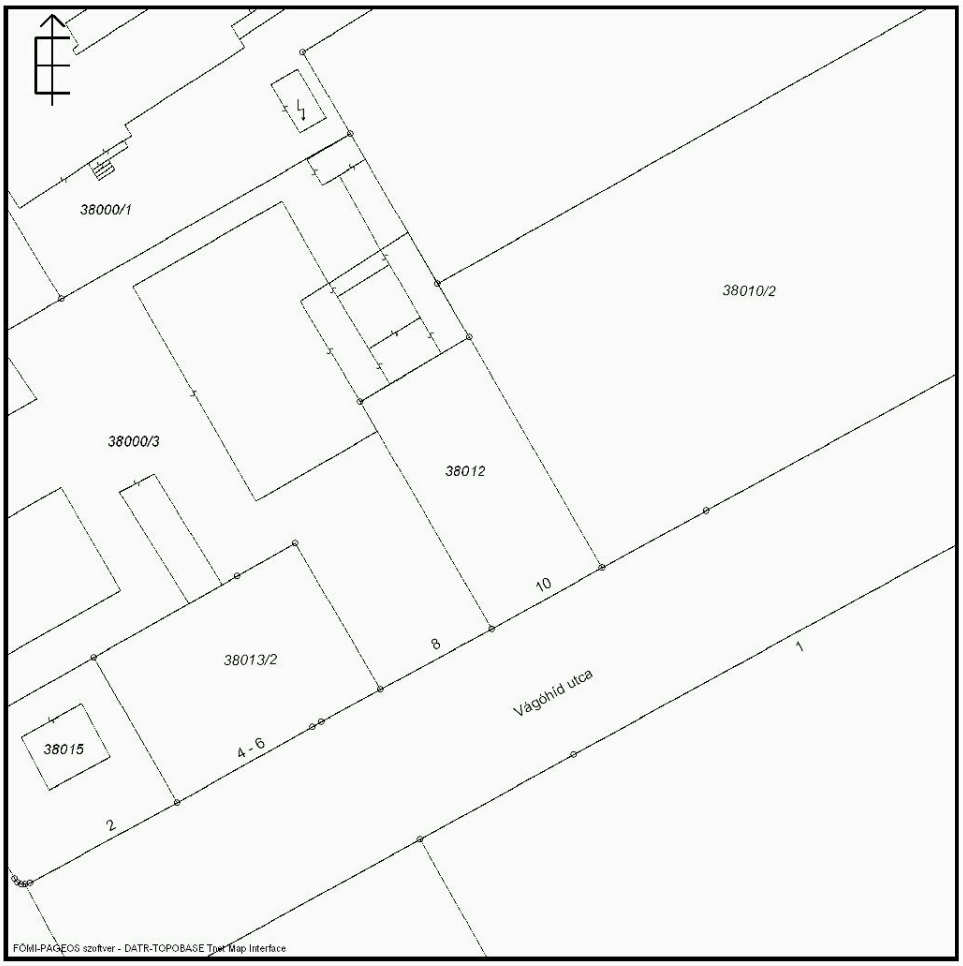
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.12 11:21:15

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 38012 Megrendelés szám: 9000/7133/2024

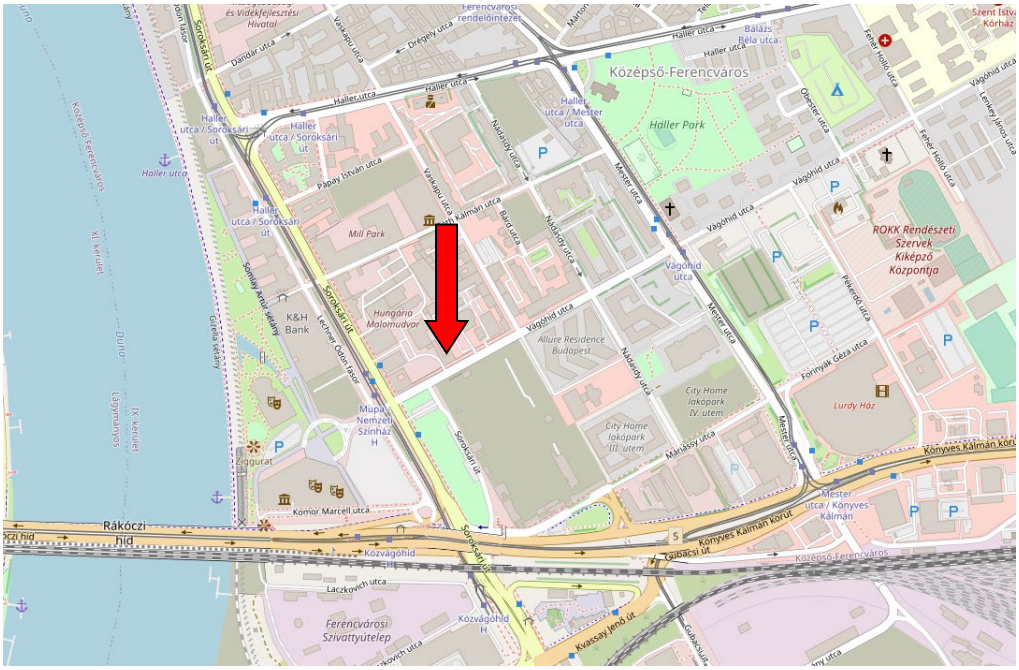
Méretarány: 1 : 1000



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 lakóépület lebontása előtt készült)

