

1142 Budapest, Komáromi út 4. szám alatti
29861 hrsz.-ú

Beépítetlen terület

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló

Az értékelő társaság:	EXADUS Bt. 009250
Szakértő(k) neve:	Tóth Ferenc
PSZÁF nyilvántartás típusa:	vezető szakértő: 18357/2/2008 EUFIM száma: 2004/118
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026
Az értékelés fordulónapja:	2023.06.19.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása döntés előkészítő folyamathoz
Ügyfél neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Összefoglaló tábla

Ingatlan címe:	1142 Budapest, Komáromi út 4.
Ingatlan hrsz.-a:	29861
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Beépítetlen terület
Vizsgált ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 114 m ²
A vizsgált ingatlan nettó forgalmi értéke:	111 000 000,- Ft

Kecskemét, 2023.június 19.



.....
Tóth Ferenc
Szakokl. Közgazdasági, építészmérnök
Ingatlanforgalmi szakértő, Értékbecselő
78/1993
EUFIM 118/2004
Igazságügyi szak. Nyilv. Szám: 009026

Előzmények

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízta társaságunkat a 1142 Budapest, Komáromi út 4. (29861 hrsz.) szám alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2023. június hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2023.04.11.
- Térképkivonat 2022.10.19.
- Övezeti előírás
- E-közmű térkép

Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a kapott tulajdoni lapon szereplő adatok az értékelés időpontjában fennálló ingatlannyilvántartási adatokkal megegyeznek, amelyet a Megbízó szavatol.

Az érvényben lévő TEGOVA és EVS előírásai, valamint megrendelőnk kérésére a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselőtestületének 176/2011. (III.17.) számú határozatával elfogadott Értékelési Szabályzatban foglaltak alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslés kizárólag a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az elkészített szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. A Megbízót elkészített értékbecslési szakértői dokumentáció vonatkozásában a Megbízó általi teljesítés igazolás kiadásának és a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírásig díjat olvasási

-
- jog illeti meg, míg a számlázott összeg a Megbízott által számlázott összeg Megbízott bankszámlájának jóváírását követően felhasználási jog illeti meg az Értékbecslés érvényességi idejére. Ezt követően a felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdeklődésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
 - Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
 - Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
 - A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
 - Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
 - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
 - Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
 - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2023. június hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1142 Budapest, Komáromi út 4.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1142 Budapest, Komáromi út 4.
Ingatlan hrsz.-a	29861 hrsz.
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Beépítetlen terület
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 114 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2023.04.11.
Térképkivonat dátuma:	2022.10.19.
Helyszíni szemle dátuma:	2023.06.14.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 723 386 (2021 KSH adat)
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XIV. kerületében, a Komáromi úton helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Nem hasznosított telek
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Vizsgált ingatlan közmű ellátottsága az e- közmű alapján Víz : nincs, közterületről kiépíthető Áram: nincs, közterületről kiépíthető Gáz nincs, közterületről kiépíthető Csatorna közterületről bekötött vezetékes csatorna

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XIV. kerületében, a Komáromi úton helyezkedik el. Környezetében telephelyek, iroda, raktár egységek, fejlesztési telkek vannak.

Telek leírása

A vizsgált ingatlan téglalap alakú, sík felszínű, részben bekerített. Az utca felé és a 29862 hrsz.-ú ingatlan felé nincs kerítés.

Közművek

Az e-közmű alapján csatorna vezetékek beállás van a telken, míg a víz, az elektromos áram és a gáz közterületről elérhető.

Övezeti előírások

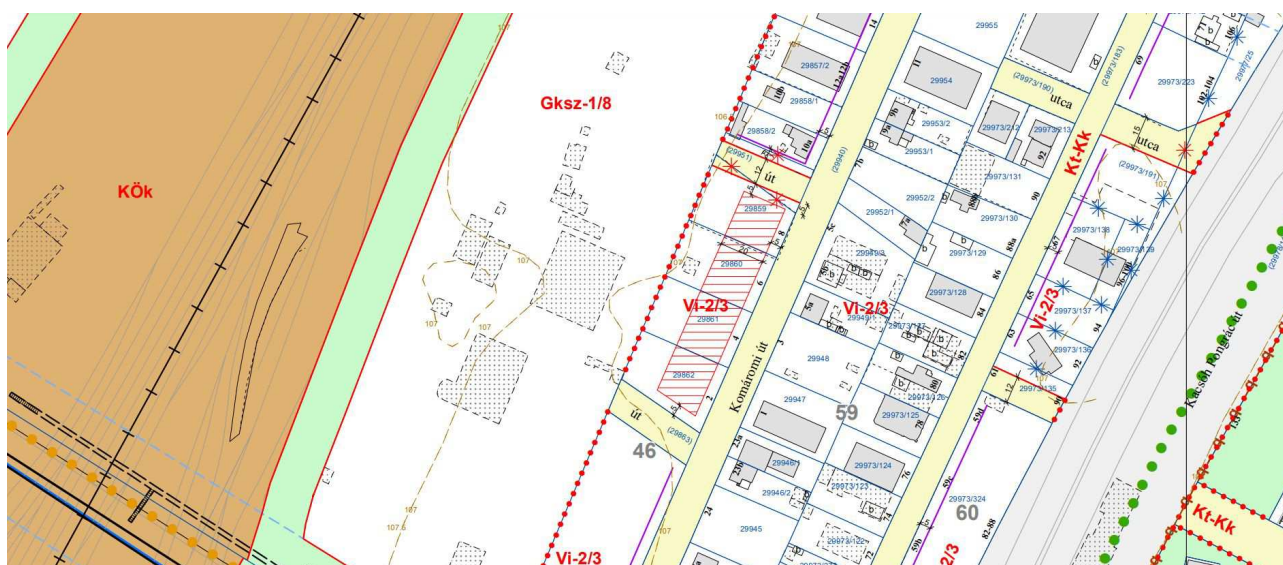
Övezet:

Vi-2/3

Funkció:

Intézményi, ipari

<i>Beépítési mód:</i>	<i>kiakult</i>
<i>Legkisebb telekméret:</i>	<i>1000 m²</i>
<i>Maximális beépíthetőség terepszint felett:</i>	<i>40 %</i>
<i>Maximális beépíthetőség terepszint alatt:</i>	<i>50 %</i>
<i>Szintterületi mutató:</i>	<i>1,0</i>
<i>Építménymagasság:</i>	<i>10,50 m</i>
<i>Legkisebb zöldfelület:</i>	<i>35 %</i>
<i>Lakásszám alapérték:</i>	<i>Kialakult</i>
<i>Lakásszám engedményes érték:</i>	<i>Kialakult</i>
<i>Kereskedelmi alapérték:</i>	<i>6000 m²</i>



Építési hely a szabályzási terven:

A Komáromi út felé 5,0 m széles előkert és ezt követő 20,0 m széles építési hely van jelölve a telek teljes szélességében.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelveik alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszerszertől mentesen.

Piaci összehasonlító adatok módszere

Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak és kínálati árak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

Módszer fő lépesei:

1. 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. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem, amelyek a következők:
 - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
 - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, fűtő kút, egyéb közmű* /
 - Környezeti szempontok /*útburkolat, intézmények, tömegközlekedési megállók, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
 - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
 - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilv.-ba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
 - Hatósági előírások
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos értékének és az ingatlan területi egységének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Ingatlan adottságai
- Ingatlanpiac helyzete
- Szabályzási terv előírása

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Megnevezés	Adásvétel	Kínálat	Kínálat
Település neve	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca, közterület neve	Telepes u.	Komáromi út	Alsórákos
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ingatlan rövid bemutatása	Fejlesztési telek	Fejlesztési telek	Fejlesztési telek
Közművesítettség	összközmű, fejlesztés szükséges	összközmű, fejlesztés szükséges	összközmű, fejlesztés szükséges
Terület m ²	1 836 m ²	1 113 m ²	1 412 m ²
Ár /Ft	241 300 000 Ft	130 000 000 Ft	199 000 000 Ft
Időpont	2022	2023	2023
Forrás	NAV Illeték	ingatlan.com/33332698	ingatlan.com/22902184
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	131 427 Ft/m ²	116 801 Ft/m ²	140 935 Ft/m ²
Méret eltérés	165%	100%	127%
korrekciók			
Kínálat	0%	-10%	-10%
Eltelt idő ingatlanpiaci hatása	5%	0%	0%
Elhelyezkedés	-10%	0%	0%
Környezet eltérése	-5%	0%	0%
Tömegközlekedési kapcsolat távolság eltérése	-2%	-2%	-2%
Környezeti, közlekedési zajhatás eltérése	-1%	0%	0%
Telek alakjának, domborzatának eltérése	6%	0%	3%
Telek méret eltérés	0%	0%	0%
Közműellátottság eltérése	1%	1%	1%
Hatósági előírások eltérése	-10%	0%	0%
Vezetékjog hatása	0%	0%	0%
Bontási költség	0%	0%	0%
Összes módosítás	0%	0%	0%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata	-16%	-11%	-8%
Módosított alapár			
Korrigált adat eltérése az átlagtól	110 399 Ft/m ²	103 953 Ft/m ²	129 660 Ft/m ²
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték:</i>	114 671 Ft/m ²		
Telkek együttes területe (m ²)	1114 m ²		
<i>Telek forgalmi értéke (Ft)</i>	127 743 133 Ft		
<i>Ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve</i>	127 700 000 Ft		

Telekérték a maradványérték elve szerint

A módszer olyan ingatlan értékének meghatározására használható, amely alkalmasak fejlesztésekre.

Módszer lépései

Tervezett bevételek becslése az övezeti előírások figyelembe vételével

Tervezett bevételek

Összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

Bérleti összehasonlító adatok

	Piaci összehasonlító adatok		
	Piaci összehasonlító adatok		
Iroda	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Város	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca	Öv u.	Alsórákos	Alsórákos
Leírás	Iroda	Irodaház, raktár épületben iroda	Irodaházban iroda
Bérleti díj	372 633 Ft/hó	1 502 200 Ft/hó	590 000 Ft/hó
Bérleti díj egységár	4 490 Ft/m ² /hó	5 180 Ft/m ² /hó	3 471 Ft/m ² /hó
Adat időpontja	2023	2023	2023
Adat forrása	ingatlan.com/33514766	ingatlan.com/334463460	ingatlan.com/33403632
Alapterület	83,00 m ²	290,00 m ²	170,00 m ²
Méret eltérés	26%	90%	53%
Értékmódosítás			
Kínálat	-5%	-5%	-5%
Kialakítás, minőség eltérés	5%	0%	10%
Funkció eltérés	0%	0%	0%
Megközelítés, elhelyezkedés	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	0%
Méret eltérés	0%	0%	0%
Konyha technológia hatása	0%	0%	0%
Napelem hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	0%	-5%	5%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított bérleti díj	4 490 Ft/m ² /hó	4 921 Ft/m ² /hó	3 644 Ft/m ² /hó
Korrigált átlagos bérleti díj	4 352 Ft/m²/hó		

	Piaci összehasonlító adatok		
Raktár	Tényleges	Kínálat	Kínálat
Város	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.	Budapest, XIV. ker.
Utca	Tengerszem u.	Gvadányi u.	Tengerszem u.
Leírás	Raktár	Raktár	Irodaházban raktár
Bérleti díj	1 008 805 Ft/hó	407 000 Ft/hó	2 464 200 Ft/hó
Bérleti díj egységár	2 461 Ft/m ² /hó	2 035 Ft/m ² /hó	2 220 Ft/m ² /hó
Adat időpontja	2023	2023	2023

Adat forrása	saját adatbázis	ingatlan.com/31610857	ingatlan.com/3975487
Alapterület	410,00 m ²	200,00 m ²	1110,00 m ²
Méret eltérés	128%	62%	346%
Értékmódosítás			
Kínálat	0%	-5%	-5%
Kialakítás, minőség eltérés	0%	0%	0%
Funkció eltérés	0%	0%	0%
Megközelítés, elhelyezkedés	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	0%
Méret eltérés	0%	0%	0%
Konyha technológia hatása	0%	0%	0%
Napelem hatása	0%	0%	0%
Összes korrekció	0%	-5%	-5%
30-50 % közötti össz korrekció magyarázata			
Módosított bérleti díj	2 461 Ft/m ² /hó	1 933 Ft/m ² /hó	2 109 Ft/m ² /hó
Korrigált átlagos bérleti díj	2 168 Ft/m²/hó		

Tervezett költségek

Az ÉKS 2023 figyelembe vételével, a helyszíni adottságokat alapján szakértői becsléssel határoztuk meg.

Megnevezés	Alapterület	Bruttó pótlási költség	
	(m ²)	(Ft / m ²)	(Ft)
Épület iroda része	160,42	450 000	72 187 200 Ft
Épület raktár része	320,83	220 000	70 583 040 Ft
Épület összesen			142 770 240 Ft

Elvárt hozam meghatározása

A ráta az alábbi módon határozható meg:

- Tranzakciókból vissza számolt ráta, amelyre vonatkozóan nem álltak rendelkezésre megbízható adatok.
- Build-up módszer

Ráta meghatározása		
Megnevezés	Diszkont ráta	Tőkésítési ráta
Ráta meghatározás módja	Build-up módszer	Build-up módszer
KSH inflációs ráta	-14,50%	-14,50%
1 éves állampapír lejáratkori hozama	14,50%	14,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma	5,00%	5,00%
Regionális kockázat	0,00%	0,00%
Ingatlantípus kockázata	0,50%	0,50%
Vizsgált ingatlan kockázata	0,50%	0,50%
Ráta összesen	6,00%	6,00%

Árfolyam:	370 Ft/m ²
Helyi adó:	helyi rendeletben meghatározott összeg
Biztosítás:	becsült összeg

Működési költsége**Bérlői feltöltéshez kapcsolódó marketing és ügynöki jutalék**

A vizsgált ingatlannál figyelembe vettük a marketing költségek meghatározásánál.

Jutalék mértéke: 1 havi bérleti díj

A vizsgált több éves időszakra az alábbi üresedési ciklust feltételeztük:

1 alkalom/3 év.

Marketing és ügynöki jutalék egy évre számított arányos része: 2,78 %

Adminisztrációs költségei

A tulajdonos adminisztrációs költségei a számla kiállítások, bérleti díjak beérkezésének figyelése, karbantartás szervezése. Ezen feladatokat saját munkavállalók végzik munkakörük rész feladataként. Emiatt csak becsléssel tudunk élni, amelynek értéke: 1,00 %

Felújítási, karbantartási költségek

A karbantartási költségét az épület fajlagos újraelőállítási költségének és alapterületének szorzataként meghatározott újraelőállítási költséghez kötöttük, annak százalékos arányában határoztuk meg. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük a megrendelőnkől kapott ilyen irányú tájékoztatását, saját szakértői tapasztalatunkat, ingatlantípusra jellemző ilyen irányú információkat.

Felújítási, karbantartási költségek mértéke: 0,05 %

Felújítási alap

A felújítási alap mértékét az épület fajlagos újraelőállítási költségének és alapterületének szorzataként meghatározott újraelőállítási költséghez kötöttük, annak százalékos arányában határoztuk meg. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük azt, hogy ezen költség várhatóan fedezet nyújtson majd a 10-20 évente szükséges teljes felújításhoz, amely az ingatlan jelenlegi műszaki színvonalának, funkcionális megfelelőségének biztosításához szükségesek.

Felújítási alap becsült mértéke: 0,50 %

Szakértői Társaság

Diszkontált Cash Flow módszer

[illegible][illegible]

Költségek értékváltozása

[illegible]

Éves eredmény		10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft	10 955 558 Ft
Diszkont ráta	6,00%										
Tőkésítési ráta	6,00%										
Éves jövedelmek jelenértéke		10 955 558 Ft	10 335 432 Ft	9 750 408 Ft	9 198 498 Ft	8 677 828 Ft	8 186 630 Ft	7 723 236 Ft	7 286 072 Ft	6 873 653 Ft	6 484 578 Ft
Maradványérték jelenértéke											108 076 298 Ft
DCF érték	193 548 189 Ft										
DCF érték kerekítve	193 500 000 Ft		fajlagos alapár		402 080 Ft	Ft/m2					

Maradványérték számítás

Eladható terület	
Telek mérete	1114,00 m2
Legnagyobb föld feletti beépíthetőség	40%
Falak területe	10%
Szintszám	1
Épületből egy szintjének területe	401,04 m2
Irodarész aránya az épületen belül	20%
Irodarész szintszáma az épületen belül	2
Irodarész területe az épületen belül	160,42 m2
Raktárrész szintszáma az épületen belül	1
Irodarész területe az épületen belül	320,83 m2
Értékesíthető terület	481,25 m2
Várható forgalmi érték DCF módszerből	193 500 000 Ft
Épület építési költsége	142 770 240 Ft
Közmű fejlesztés	3%
Szoft költségek Ft-ban	4 283 107 Ft
Szoft költségek	10%
Szoft költségek Ft-ban	14 277 024 Ft
Finanszírozás költsége	
Önrész	50%
Finanszírozott rész	50%
Finanszírozással érintett időszak	0,5 év
Banki éves kamat	20%
Finanszírozott rész banki költsége	7 138 512 Ft
Beruházási teljes költség	168 468 883 Ft
Elvárt beruházói nyereség	5%
Elvárt beruházói nyereség Ft-ban	8 423 444 Ft
Beruhási költség + elvárt beruházói nyereség	176 892 327 Ft
Maradványérték	16 607 673 Ft
Maradványérték kerekítve	16 600 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: A végső értéket a két módszerrel meghatározott súlyozott értéke adja.	
Az ingatlanok együttes értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	127 700 000 Ft
Módszer súlyozása	85%
Az ingatlan maradványértékű értéke	16 600 000 Ft
Módszer súlyozása	15%
Az ingatlan egyeztetett értéke	111 000 000 Ft
Nettó forgalmi érték kerekítve	111 000 000 Ft

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Egyéb dokumentumok

Fotók

MEGRENDELŐ

Megrendelő szám:	1909/2023_1_megrendeles	Dátum:	2023.06.09.
Hiba besorolása:	56 - értékbecslés		
Szerződés szám:	SZERZ_ZVK/99-1/2023	Kapcsolattartó elérhetősége:	06 70 681 0823
Kapcsolattartó neve:	Szebelédiné Engler Annamária		engler.annamaria@zugloizrt.hu Pétervárad utca 11-17.
Ügyintéző neve:	Szebelédiné Engler Annamária	Megrendelő neve:	Bartók Dániel

Kivitelező:

Neve:	Exadus Bt.
Címe:	6000 Kecskemét, Őz utca 25.
Kapcsolattartó elérhetősége:	Tóth Ferenc, exadusz@gmail.com, +36 20 925 2259

Árajánlat, árazás

Árajánlat leadásának határideje:	
----------------------------------	--

Munkavégzés helye / munka tárgya:

Intézmény neve:	
Ingatlan címe:	Budapest, Komáromi utca 4,
Munkavégzés ütemezésiG:	2023.06.09.
Munka tárgya:	Megrendelés tárgya: Forgalmi értékbecslés megrendelése. Ingatlan címe: Komáromi út 4. hrsz: 29861 rendeltetése: kivett beépítetlen terület területe: 1114 m2 Forgalmi értékbecslés megrendelése AZ INGATLAN NINCS KÖRBEKERÍTVE

Jelen megrendelés a megrendelő zárt rendszerében már jóváhagyásra került, erre tekintettel jelen megrendelés aláírás nélkül is érvényesnek és hatályosnak tekintendő.

Bartók Dániel - 2023.06.09.

megrendelő

A vállalkozó a megrendelt munkát elvégzi.

Dátum:2023.06.12.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/96512/2023
2023.04.11

BUDAPEST XIV.KER. Szektor: 53
Belterület 29861 helyrajzi szám

1142 BUDAPEST XIV.KER. Komáromi út 4.					
I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:2079/1/1999/99.06.17					
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		0	1114	0.00	

		II. R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22					
bejegyző határozat, érkezési idő: 146053/1991/91.10.28			törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22		
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §					
jogállás: tulajdonos					
név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2					

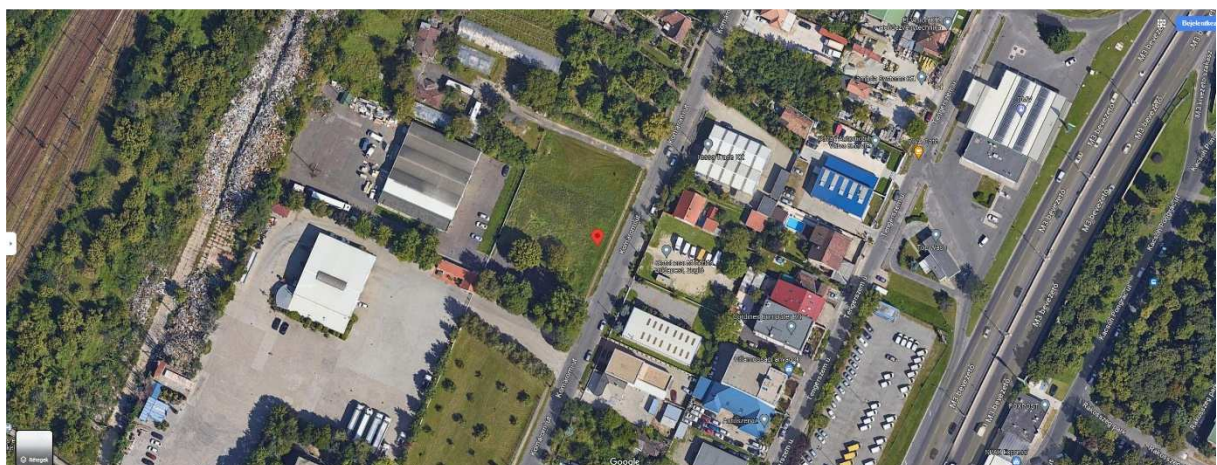
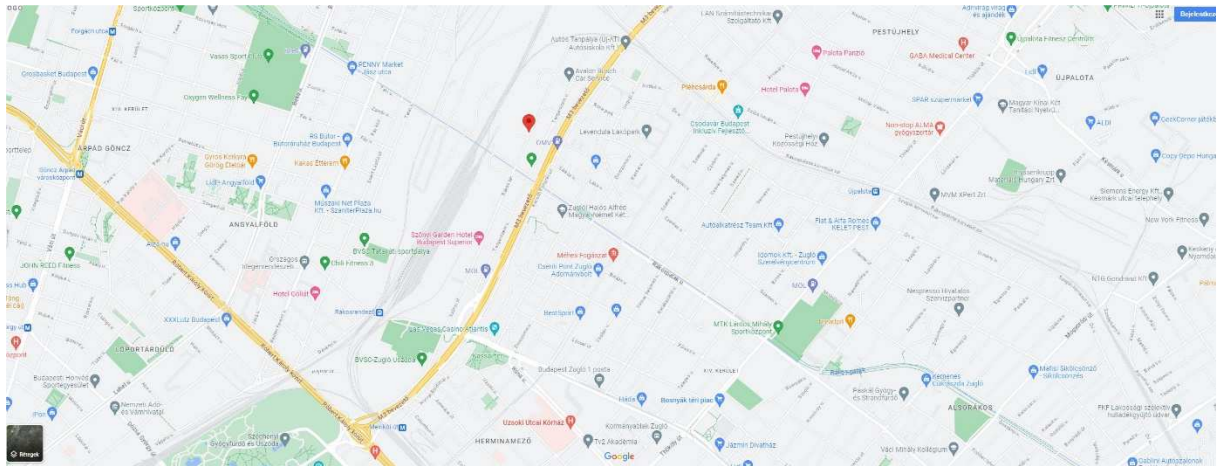
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22					
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 146053/1991/91.10.28					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2					
törzsszám: 15735777					

III R É S Z					
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

Budapest, XIV. ker. Komáromi út 4. (29861 hrsz.)



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

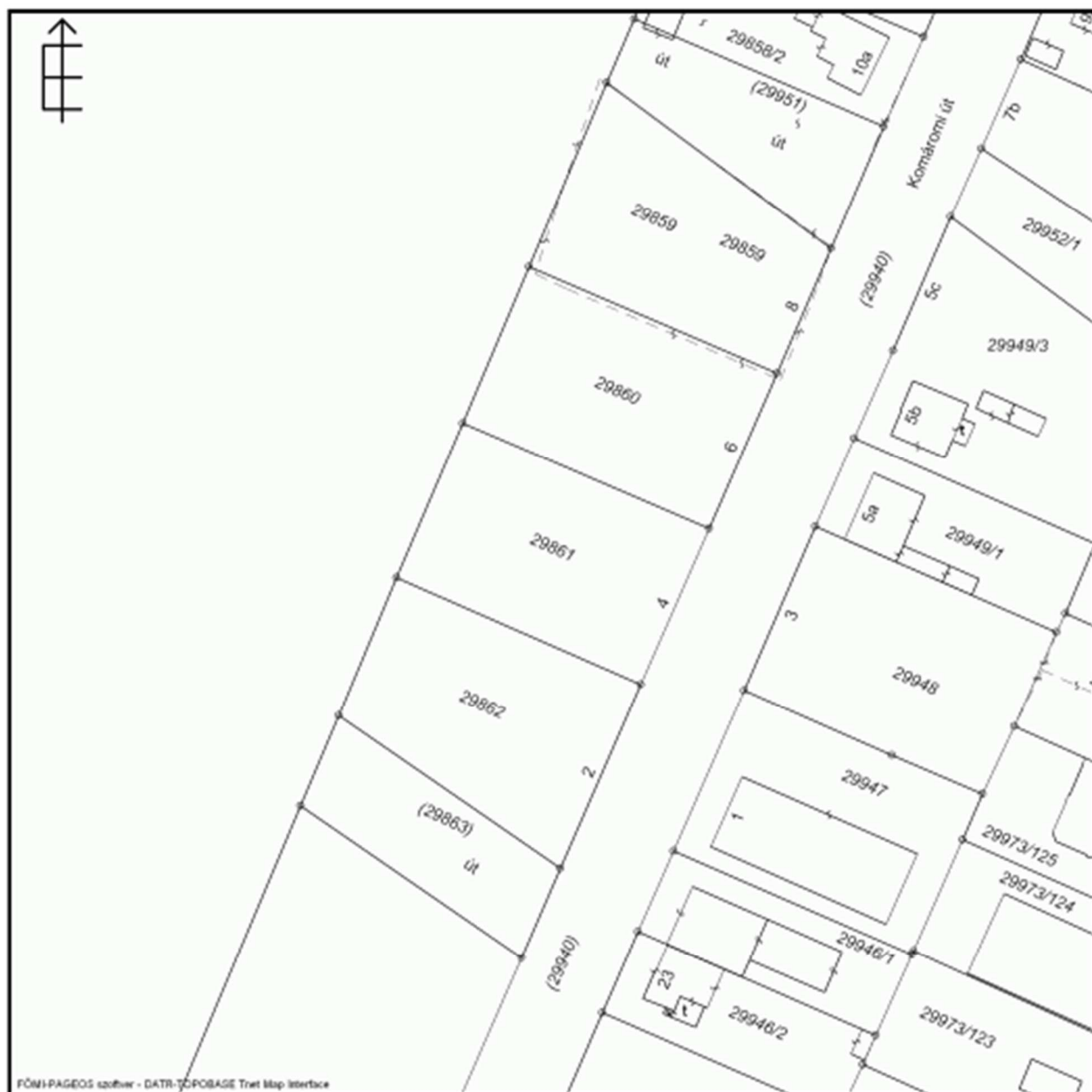
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.19 15:03:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 29861

Megrendelés szám: 9000/6781/2022

Méretarány: 1 : 1000



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



1

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



Utcakép



Utcakép



Vizsgált ingatlan és környezete



Vizsgált ingatlanon lévő akna



Vizsgált ingatlan és környezete



Vizsgált ingatlan és környezete



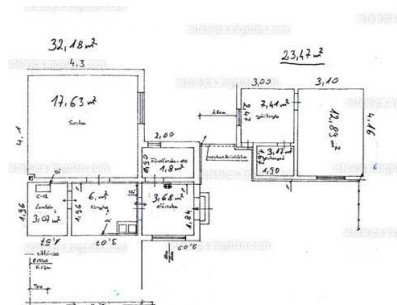
Vizsgált ingatlan és környezete

NAV adat										
Irányítószám	Település	Közterület neve	Közterület jellege	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezése éve	Ingatlan területe/nm/	Telek területe/nm/	Közös tulajdoni ill.	Részarány	Megállapított érték/Ft/
1147	BUDAPEST	TELEPES	UTCA	telek	2022	1836	1836	1/1	1/1	241 300 000 Ft

ingatlan.com

Gábor Zoltán
Nefelejcs

+36 70 602 7270



XIV. kerület, Komáromi út

Eladó lakóövezeti telek

Ár
130 millió Ft

Telekterület
1113 m²

Beépíthetőség	40%	Víz	van
Szintterületi mutató	1	Gáz	van
Bruttó szintterület	1113	Csatorna	van
Villany	van		

XIV. A Komáromi úton, az M3-as bevezető szakasza mellett, eladó egy 1113 m²-es telek (tulajdoni lapon: kivett lakóház, udvar). A telek ipari területen helyezkedik el, lakóház nem építhető rá!
Beépíthetőség: 40 %! Övezeti besorolás :VI 2/3 (vegyes / intézményi), szabadon álló épület, 30%-os zöldterületi mutatóval. Építmény magasság: minimum 6 méter, maximum: 10,5 méter! A telek szélessége: 25,8 méter, mélysége: 43,1 méter! Szintterületi mutató: 1,5! Terepszint alatt: 50% beépíthető!

A telken régi házak és melléképületek találhatóak.

Az ingatlan tehermentes, hitelezhető!

A helyi önkormányzat az alábbi ingatlanokat engedi építeni a telekre:

Hitéleti
Kereskedelmi
Szolgáltató
Vendéglátó

Nevelési
Oktatási
Szociális
Kulturális
Közösségi
Szállás
Igazgatási
Irodai
Sportlétesítményt



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33438231>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szaka József
Élet&Stílus Ingatlaniroda

+36 30 691 0908



XIV. kerület, Alsórákos

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
199 millió Ft		1412 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

A 14. kerületben, Alsórákoson egy hatalmas, 1412 nm-es, összközműves telek eladó.
Cégközponton keresztül, irodaházon át, akár raktárépület is építhető rá.

A leendő több szintes épület összesen 2 800 nm lehet.

Irányár: 199 millió forint

Szaka József - Élet&Stílus Ingatlaniroda

További ingatlanokat a honlapunkon talál: [eletstilusingatlan hu](http://eletstilusingatlan.hu)

ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY (zöldkártya ingatlanhoz)

2012. január 1.-től a használt lakások adásvételénél is kötelező! Hívjon! Elkészítjük Önnek!

ÜGYVÉD-0,7%

Megbízható ügyvédre van szüksége? Irodánk ügyvédje a vételár 0,7%-áért elkészíti az adásvételi szerződését. Ha kínálatunkból vásárol, akkor még ennél kedvezőbb is lehet ez a díj.

LAKÁSBIZTOSÍTÁS

Ingatlant vásárolt? Vagy a régi biztosítását lecserélné? A Magyarországon tevékenykedő összes biztosító ajánlatai közül kiválasztjuk Önnek az árban és a szolgáltatás minőségében a leginkább megfelelőt. Mindezt teljesen ingyen.

HITEL

Cégünk hiteltanácsadója - a velünk leszerződött - 23 bank ajánlata közül megtalálja Önnek személyre szabottan - a legjobbat!

LAKBERENDEZÉS

Nincs ötlete, hogy mit lehetne kihozni a lakásából, hogyan lehetne újjá varázsolni? Mi segítünk Önnek!

LAKÁSFELÚJÍTÁS

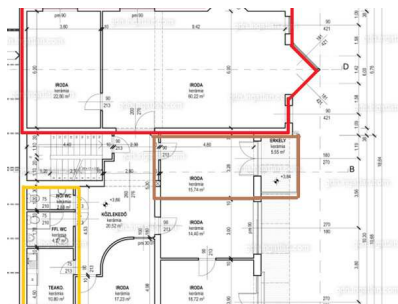
Megbízható szakemberre lenne szüksége a lakásfelújításhoz? Nálunk megtalálja!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/22902184>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Keczán Andrea
GDN Ingatlanhálózat

+36 70 247 6757



XIV. kerület, Öv utca

Kiadó egyéb iroda

Ár havonta	Alapterület	Minimum bérelhető
372 633 Ft	83 m²	83 m²
996 €		

Ingtalan állapota	jó állapotú	Min. bérleti idő	12 hónap
Építés éve	2001 és 2010 között	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Emelet	1	Min. bérelhető terület	83 m²
Épület szintjei	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Tetőtér	nem tetőtéri
Bútorozott	nem	Parkolás	utca, közterület
Költözhető	azonnal	Energiatanúsítvány	nincs megadva

XIV. kerület frekventált részén, Alsórákoson, az Öv utcában jó állapotú, emeleti irodát kínálok kiadásra!

A 83 nm-es, 2 helyiségből álló iroda egy 2 szintes, 2005-ben épült, kitűnő állapotú, önálló irodaház 1. emeletén található.

Bérleti díj: 12 EUR / m² + Áfa / Hó

Üzemeltetési költség: 2.500 ft /m² /hó + Áfa
(minden közművet tartalmaz)

Továbbá ugyanezen a szinten kiadó egy kisebb, 16 m²+erkélyes irodahelyiség is (az alaprajzon barnával jelölve)!

KLIMATIZÁLT ÉS RIASZTÓVAL SZERELT!

A Bérló az emeleten kialakított szociális részt és konyhát természetesen jogosult használni (az alaprajzon sárgával jelölve).

Az iroda frissen festett állapotban kerül átadásra!

2 havi kaució és az első havi bérleti díj megfizetésével **AZONNAL KÖLTÖZHETŐ!**

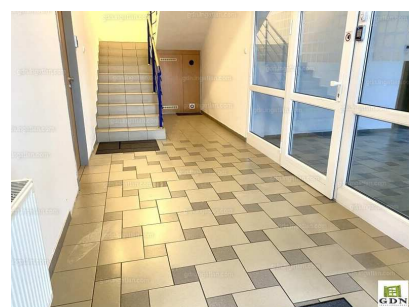
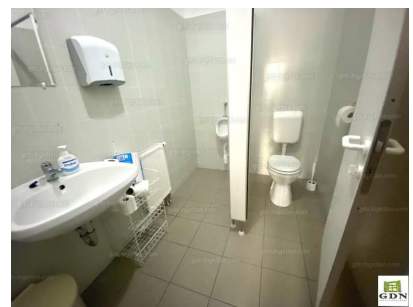
A parkolás az utcában ingyenes, az épület előtt mindig van szabad parkolóhely, de igény esetén 20.000 ft/hó díjért felszíni-belső parkoló is bérelhető.

Az épület távfelügyeletre bekötött riasztórendszerrel és kamerarendszerrel van felszerelve.

Előre egyeztetett időpontban hétfőtől péntekig rugalmasan megtekinthető.

További kérdés esetén várom megtisztelő hívását a hét bármelyik napján!

K.A.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33514766>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Meczner Judit
OTP Ingatlanpont Hűvösvölgy

+36 70 397 6824



XIV. kerület, Alsórákos

Kiadó egyéb iroda

Ár havonta
4 060 €Alapterület
290 m²Minimum bérelhető
290 m²Ingatlan állapota **felújított**Min. bérleti idő **nincs megadva**Építés éve **2001 és 2010 között**Üzemeltetési díj **nincs megadva**Emelet **földszint**Min. bérelhető terület **290 m²**Épület szintjei **2**Akadálymentesített **nincs megadva**Légkondicionáló **nincs megadva**Tetőtér **nem tetőtéri**Bútorozott **nem**Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**Költözhető **nincs megadva**Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Kiadó iroda + raktár! Kiadó modern, klimatizált iroda az Alsórákoson! Az irodahelyiség tökéletesen alkalmas vállalkozások, kreatív cégek, vagy szabadúszók számára. Az iroda területe 700 négyzetméter, amely két különálló szinten választja el irodahelyiségeket, egy nagy közös térben elhelyezett tárgyalót, valamint konyhát és vizesblokkot tartalmaz. Az iroda modern rendszerrel van felszerelve, a falakat és a padlót kiváló minőségű anyagokkal burkolták. Minden szinten több elszeparálható iroda található. Az alsó szintről közvetlenül át lehet jutni a raktárba, mely 2 elválasztható egységből áll: egy 263 nm-es és egy 120 nm-es részből. Az iroda jól megközelíthető a város bármely pontjáról. Az épületben

távfelügyeletre bekötött riasztórendszer és kamerarendszer szolgálat működik, amely 24 órán keresztül felügyeli a belépőket és az irodában található értékeket. Az iroda bérleté hosszú távra is lehetséges. Az ár magában foglalja a bérleti díjat, valamint az iroda felszerelését. Az utcán a parkolás díjmentes. Az iroda bérleti díja: 14 EUR/nm+ÁFA (Földszint 200 nm, emelet 90((4060 euro)+15 nm) A raktár bérleti díja: 7 EUR/nm+ÁFA Üzemeltetési költség, mely magába foglalja az energia költségeket: 2 200 Ft/nm+ÁFA Teljes ingatlan + raktár kivételének a költsége: 2,75 millió Ft vagy 6,43 ezer euro Üzemeltetési költség, mely magába foglalja az energia költségeket: 2 200 Ft/nm+ÁFA Ha érdeklí az ajánlatunk, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a elérhetőségeiken. Várjuk jelentkezését!

4060 EUR/hó

Referencia szám: M235077





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33463460>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Tóth Zsuzsanna
Napkelet Ingatlan

+36 20 802 4882



XIV. kerület, Alsórákos

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta		Alapterület		Minimum bérelhető	
590 000 Ft		170 m ²		170 m ²	
1530 €					
Irodaház kategóriája	B vagy B+	Üzemeltetési díj	150 000 Ft/hó / 406 €/hó		
Emelet	3	Min. bérelhető terület	170 m ²		
Épület szintjei	3	Tetőtér	legfelső emelet, nem tetőtéri		
Légkondicionáló	van	Parkolás	nincs megadva		
Bútorozott	nincs megadva	Napelem	nincs megadva		
Költözhető	azonnal	Energiatanúsítvány	nincs megadva		
Min. bérleti idő	12 hónap				

XIV. kerületben, Nagy Lajos király útjához közel, B+ kategóriás teljesen felújított irodaházban 170 nm-es, exkluzív irodaterület kiadó.

A terület több kisebb és nagyobb irodahelyiséggel, tárgyalóval, kizárólagos használatú teakonyhával, saját férfi- és női mosdóval rendelkezik.

4 csöves fancoil hűtés-fűtés, kártyás beléptető rendszer, kamerarendszer, mozgásérzékelős LED

világítás teszi komfortossá az irodát.

Bérleti díj: 9 EUR+ÁFA/nm/hó

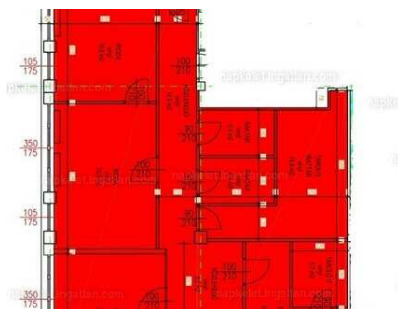
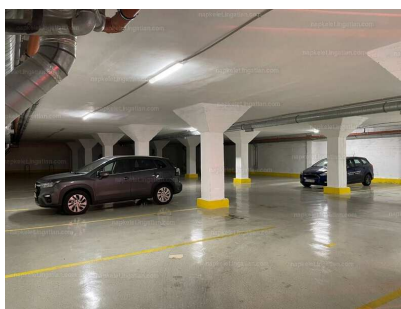
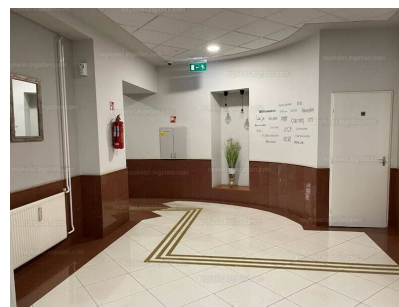
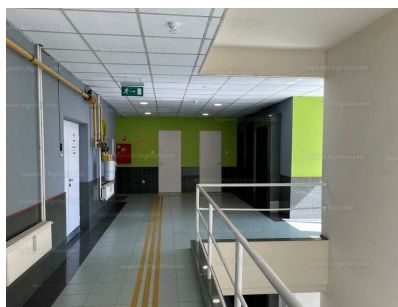
Közös területi szorzó: 15%

Közüzemi díjak mérőórák alapján, a mindenkorai szolgáltatói számlák szerint fizetendők.

Az épület mélygarázsában gépkocsibeállóhely bérelhető: 100 EUR+ÁFA/gépkocsi/hó.

3 havi kaució és az első havi bérleti díj megfizetése után a terület azonnal költözhető.

Ha szeretné megtekinteni az irodát, vagy kérdése lenne, hívjon bizalommal akár hétvégén is.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33403632>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Rigó Andrea
Ingatlanpaletta Kft.

+36 30 827 2589



XIV. kerület, Gvadányi utca

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta	Alapterület	Telekterület
1100 €	200 m²	385 m²
Emelet	földszint	Min. bérleti idő
Épület szintjei	földszintes	12 hónap
Költözhető	azonnal	Energiatanúsítvány
		nincs megadva

Budapest XIV. kerület Zugló, Gvadányi utcában, 12t-s össztömeg korlátozott zónában fűtött, temperált 200nm-es raktár kiadók!

Az épület 2019-ben épült, pormentes ipari beton aljzattal, acélvázaz, szendvicspanel falakkal rendelkezik.

A raktáron belül iroda és szociális blokk kiépítésére lehetőség adott, de központi szociális blokk is rendelkezésre áll. A raktár fűtése melegvizes thermo ventilátorokkal biztosított.

10C hőmérséklet a csarnokban téli hónapokban fűtés nélkül is biztosított.

Kapu mérete: 3*4.5m.

Szolgáltatások: 24 órás porta és biztonsági szolgálat, felszíni parkolás, központi szociális blokk.

Belmagasság: 7.2-9m.

Bérleti díj: 5.5 EUR/nm/hó+ÁFA.

Üzemeltetési költség: NINCS.

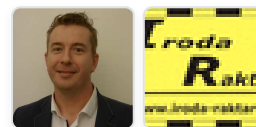
Rezsi mérőórák szerint.

3 havi kaució szükséges.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31610857>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Mányik András
Ingatlanpaletta Kft.

+36 30 870 5669

XIV. kerület, Tengerszem utca

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta		Alapterület		Minimum bérelhető	
6 660 €		1110 m ²		35 m ²	
Irodaház kategóriája	B vagy B+	Üzemeltetési díj	nincs megadva		
Emelet	nincs megadva	Min. bérelhető terület	35 m ²		
Épület szintjei	3	Tetőtér	nincs megadva		
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	utca, közterület - ingyenes		
Bútorozott	nem	Napelem	nincs megadva		
Költözhető	azonnal	Energiatanúsítvány	nincs megadva		
Min. bérleti idő	nincs megadva				

XIV. Tengerszem utcában, M3 autópálya bevezető szakaszánál különböző méretű irodahelyiségek, 2009-ben épült irodaházban kiadók. Az irodák kulcsrakész állapotúak, fan-coil hűtő-fűtő rendszerrel ellátottak. Szintenként teakonyha és vizesblokk áll rendelkezésre. Az irodákhoz igény szerint emeleti raktár is bérelhető (teherlift van).

Bérleti díj (iroda): 2500 Ft/nm/hó + ÁFA.

Az irodán belüli áramfogyasztás almérő alapján fizetendő.

Bérleti díj (raktár): 6.5 EUR/nm/hó + ÁFA.

3 havi kaució szükséges!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/3975487>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.