



**Előterjesztés**  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2021. június 24-i ülésére**  
**a Budapest I. kerület Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület**  
**hasznosításáról**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Kóródi-Juhász Zsolt  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A **MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-274247, székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18., adószám: 25422665-4-43, együttes képviselője: dr. Orosz András és Dénes Miklós ügyvezetők) a 2015. decemberben létrejött közterület használati BDV/18962-2/2017 számú polgármesteri határozat alapján használja a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest I. kerület, Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi földrészlet összesen 1696 m<sup>2</sup> alapterületű részét. A területen üzemanyagotöltő állomás, és az ahhoz tartozó föld alatti és föld feletti építmények helyezkednek el. A közterület-használati hozzájárulás időtartama 2020. december 31. napjáig szólt.

A MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. képviselője kérelemmel fordult a Budavári Önkormányzathoz a kivett beépített terület és benzinkút megnevezésű ingatlanra vonatkozó használat 5 évvel történő meghosszabbítása ügyében, üzemanyagtöltő állomás üzemeltetése céljából.

A közterületként használt évi díjfizetési kötelezettsége 2020-ban 33 920 000 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 43 078 400 Ft/hó. A terület használójának a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Irodájával szemben tartozása nem áll fenn.

A kérelem benyújtását követően a Budavári Önkormányzat Városüzemeltetési és Beruházási Irodája a kérelem felülvizsgálata során megállapította, hogy a korábban használatra átengedett földterület után nem számolható közterület-használati díj, mivel a földhivatali nyilvántartás alapján nem közterület, hanem kivett beépített terület és benzinkút. Fenti tények értelmében a földterület használatára bérleti szerződés kötése szükséges. A bérleti díj megállapításához, az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 10. § (2) bekezdés a) pontja szerint 3 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kerülhet sor. Fent körülírt ingatlan tekintetében, a felkért értékbecslő szakértői jelentésében megállapított bérleti díj a jogviszony rendezéséhez történő hozzájárulás esetén 34 400 000 Ft/év + ÁFA, azaz bruttó 43 688 000 Ft/év.

A Rendelet 20. § (2) bekezdése szerint a üzleti vagyonnak a tulajdonjogát nem érintő hasznosítása a Képviselő-testület feladatkörébe tartozik.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2021. (...) önkormányzati határozata**

#### **A Budapest I. kerület, Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület hasznosításáról**

1. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés alapján

#### **hozzájárul**

hogy a **MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-274247, székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18., adószám: 25422665-4-43, együttes képviselője: dr. Orosz András és Dénes Miklós ügyvezetők) a Budapest I. kerület, Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti 1696 m<sup>2</sup> alapterületű földterületre

**2021. január 1-től 2025. december 31-ig,**

5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön.

A területen folytatott tevékenység: szolgáltató és kereskedelmi (benzinkút).

A bérleti díj összege: 34 400 000 Ft/év + ÁFA, azaz bruttó 43 688 000 Ft/év, **évi két részletben** megfizetve.

A bérleti díj minden év január 1-én a jegybanki alapkamat mértékével emelkedik.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

Budapest, 2021. június 17.

## 2. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I) JAVASLAT

---

1. melléklet: Mészáros\_19\_MOL\_értékbecslés

Rétköz Vagyonértékelő Kft.

adószám: 12395547-2-43

cg.: 01-09-713184

bank: 10403758-50526765-

# ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI JELENTÉS

**A**

**BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT**

**megbízásából,**

**a Budapest I. kerület, 7619/7 hrsz – ú belterületi ingatlan  
földterülete**

**piaci értéke meghatározásáról,**

**és a teleknek a tartós, haszonbérleti jelleggel történő  
használata ellenértékének megállapításáról**

**A díjszámítás értelmezési tartománya  
ötéves futamidő, és évi két egyenlő részlet mellett**

*Készült: 2 db eredeti példányban*



A Rétköz Vagyonértékelő Kft.  
a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetségének ajánlásával  
végzi szakmai tevékenységét.

**Ref. szám: 0303-2021**

# ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI JELENTÉS BÉRLETI DÍJ PIACI ÉRTÉKE MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Értékelt ingatlan:

**A Budavári Önkormányzat 1/1-es tulajdonát képező,  
„tisztta” földhaszonbérlet keretében, bérbeadás útján hasznosítani tervezett  
Budapest, I. kerület, 7619/7 hrsz  
(Természetben 1016, Budapest I. Mészáros utca)**

Cél	A felépítmény tulajdonjától elkülönülő telektulajdon tartós földhaszonbérlete
Fekvés	Főváros, kiemelt gazdasági kistérségen belül is frekventált közlekedési útvonal mentén fekvő ingatlan
Ingatlannyilvántartás szerint Természetbeni állapot szerint	Kivett, beépített terület, és benzinkút Az ingatlannyilvántartási állapotnak megfelelő, 360 m <sup>2</sup> épület-felépítménnyel és földalatti rejtett műszaki tartalommal ellátott
Távlati hasznosítás szerint Földhasználat szerint	KL-KT övezetbe sorolt, különleges terület, egyedi övezeti előírásokkal Közterület, kereskedelmi célú ingatlanhasznosítással



---

**Mészáros Ferenc**  
ügyvezető igazgató  
Rétköz Vagyonértékelő Kft.

---

**Németh Sándor**

értékbecslő szakértő ingatlanszakértő,  
minősített agrárvagyonértékelő  
Szakértői szám 3471/1991  
Regisztrációs szám 2182/2012  
FVM szakértői szám 74970/II/2005



MRICS 1289280

Budapest, 2021. április 10.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI.....	5
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	5
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE.....	5
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA.....	5
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA.....	6
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	7
7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	8
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....	26
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	27
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	40
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	40
12. ÉRTÉKELÉS.....	41
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	
B. Hozamszámításon alapú érték meghatározás.....	

## MELLÉKLETEK

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>		
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>		
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	<b>„kivett, beépített terület és benzinkút”</b>	
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Budapest, 1016, Mészáros utca</b>	
<i>Hrsz.</i>	<b>7619/7</b>	
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>		
<i>1. Tulajdonos neve:</i>	<b>Bp, I ker. Budavári Önkormányzat</b>	
<i>Tulajdoni hányad:</i>	<b>1/1</b>	
<i>Vagyonkezelő:</i>	<b>Nincs</b>	
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	<b>Korlátozottan forgalomképes</b>	
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	<b>Tulajdonjog, Teher-, Per-, Igénymentes</b>	
<b>AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI</b>		
<i>Telek területe:</i>	<b>0,1696 ha</b>	<b>(hasznosítható: 0,1696 ha) (értékelt <b>0,1696 ha</b>)</b>
<i>Felépítmények összes (bruttó) alapterülete:</i>	<b>0,0320 ha</b>	<b>Felépítményes ingatlan</b>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	<b>Összközműves ingatlan</b>	
<i>Tulajdoni lap III. fejezet</i>	<b>III/4-5 Telekalakítás során kialakult ingatlan</b> <b>III/7 Vezetékjog 26 m<sup>2</sup> területre (ELMŰ,2011)</b> <b>III/10 Vezetékjog 48 m<sup>2</sup> területre (ELMŰ,2012)</b> <b>III/11 Vezetékjog 2 m<sup>2</sup> területre (ELMŰ,2012)</b>	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	<b>Kereskedelem - Szolgáltatás</b>	
<i>Védettség:</i>	<b>Nemleges</b>	
<b>ÉRTÉKELÉS</b>		
<i>Értékelés célja:</i>	<b>Piaci érték megállapítása adásvételi ügylet érdekében</b>	
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	<b>Piaci összehasonlító értékképzés, Hozamszámításon alapuló értékelés Költség-alapú értékelés (nettó pótlási ktg)</b>	
<i>Értékelés dátuma:</i>	<b>2021. április 10.</b>	
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	<b>2021. október 10.</b>	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	<b>Budavári Önkormányzat</b>	

**A Budapest 7619/7 hrsz-ú belterületi ingatlan piaci értéke, kerekítve bruttó 620,903,000 Ft azaz Hatszázhúszmillió – kilencszázháromezer Forint**  
**Az értékben foglalt ÁFA összege 132,003,000, azaz Százharminckettőmillió-háromezer Ft**

**A Budapest 7619/7 hrsz-ú belterületi ingatlan piaci bérleti díja,  
Évi két részletben megfizetett díj ötéves futamidőre**

**Nettó 34,400,000 Ft/év azaz Harmincnégy millió-négyszáz ezer Forint/év**  
**ÁFA 9,288,000 Ft/év, azaz Kilencmillió-kettőszáznyolcvannyolcezer Forint/év**  
**Bruttó 43,688,000 Ft/év, azaz Negyvenhárom millió-hatszáznyolcvannyolcezer Forint/év**  
**Fajlagos nettó 20,283 Ft/év/m<sup>2</sup>, azaz Húsz ezer-kettőszáznyolcvanhárom Forint/m<sup>2</sup>/év**

Göd, 2021-04,10

Németh Sándor

## 1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Budapest I. került, Budavári Önkormányzat (1014, Bp, I. Kapisztrán tér 1) képviseli Váradiné, Naszályi Márta polgármester felkérésére, a tárgybeli ingatlan földhasználatának rendezése érdekében értékbecslési megbízást adott a Rétköz Vagyonértékelő KFT-nek.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja a tárgyi, kettős tulajdonban álló ingatlanban foglalt **telek piaci értékének megállapítása**, a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján, **valamint**, a piaci érték alapján, a földterület használatáért, egy **tartós, „tiszta” földhaszonbérleti jogviszony mellett fizetendő díj mértékének meghatározása**.

## 2. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK, AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A rendelkezésünkre álló 2021,02,15.-én kelt tulajdoni lap szerinti adatok:

Az ingatlan címe:	Budapest, I. kerület, Mészáros utca, belterületen elhelyezkedő, házszámmal nem azonosítható ingatlan
Helyrajzi szám	7619/7 hrsz
A terület státusza, építési övezet:	KL – KT övezet
Művelési ág:	„Kivett, beépített terület, és benzinkút
Védettség:	Nem védett, védelemre nem is tervezett, terület.
Terület:	0,1696 hektár, az ingatlan egésze értékelésbe vont
Tulajdonos:	Budavári Önkormányzat
Vagyonkezelő	Nincs
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog három bejegyzési sorszámmal, összesen 76 m <sup>2</sup> területre
Széljegy:	Nincs

**Értékelt jog: tulajdonjog, tehermentes**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ AZONOSÍTÁSA, FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékbecslő feladata az ingatlanok valós piaci értékének meghatározása, és abból levezetve az érintett tulajdoni részzelöltségek értékének megállapítása, az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt. Az ingatlanok objektív értékének megállapítására Németh Sándor erdómérnök-közgazdász, 3401/1991 számon bejegyzett ingatlanforgalmi, és 74970/II/2005 FVM szakértői számon bejegyzett termőföld-forgalmi és értékbecslési szakértő, a Nyugatmagyarországi Egyetem Erdómérnöki Kara címzetes egyetemi docense, erdő-, és erdei károk értékelési szakértő, MRICS 1289280 számon regisztrált, nemzetközileg minősített agrárvagyonértékelő közvetlen közreműködésével kerül sor.



## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

A hasznosítás a forgalmi értéket és azon keresztül a mindenkori hozamokat negatívan és pozitívan egyaránt befolyásolhatja. Az ingatlanok hasznosíthatósága tekintetében lényeges megjegyzés, hogy attól, hogy egy adott ingatlan aktuális használata nem a lehetséges legnagyobb intenzitás mellett tapasztalható, esetlegesen elhanyagolt és/vagy hasznosítatlan állapotú, az nem jelenti azt, hogy tetszőleges időpont szerint ne lehetne azt a későbbiek során, a jogi és gazdasági lehetőségek maximumára törekedően igénybe venni. A műveletlen állapot nem jelenti, hogy adott termőföld távlatilag sem lenne az ingatlannyilvántartásban feltüntetett művelési ága szerint használható.

Értékbecslési szempontból a használhatóság és a kihasználatlanság (=hasznosításon kívüli vagy részleges hasznosítást magában foglaló állapot) lényegesen elkülönítendő, mert amíg egy terület használhatatlan, az visszahat az alapértékre, addig a kihasználatlan területet, mint tartalékban tartott, csak aktuálisan felesleges területnek kell tekinteni, ami jövőbeni használatba vonása révén, potenciális (többlet)jövedelmek forrásává válik.

A hasznosíthatóság korlátjai részlegesen tárgyi ingatlan esetében is felmerülnek, és számításba veendőek.

**A 253/1997 (XII.20) Korm. Rendelet (az OTÉK) 26§-a alapján, a KL – KT övezetbe sorolt ingatlanok a „beépítésre nem szánt” területek közé sorolt területek. A 26. § megfogalmazása szerint:**

*(1) „A közlekedés és közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – ide nem értve a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló parkolót-, a járda, a gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, mindezek vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi, a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”*

*(3) „A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá, ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.*

A bírósági joggyakorlat különös hangsúlyt helyez arra, hogy mi is tekinthető releváns összehasonlító adatnak egy értékbecslésben. A Kúria Kf. II.37.028/2015/11 számú ítélete kiemelt jogegységi döntésként értelmezendő ebben a kérdésben, mely elsődlegessé teszi az övezeti besorolás azonosságának kiemelt szerepét.

*Tekintettel az értékelt ingatlan KL – KT övezeti besorolására, az érték meghatározás során, bár törekedtünk rá, hogy hasonló vagy megegyező funkciójú ingatlanokra vonatkozó, releváns időtávban létrejött forgalmi adatait felderítsük, de ez aktuálisan (2021. április hóban) csak Budapest területén kívüli helyszíneken, illetve, Budapest közigazgatási határain belül, csak 2019 évet megelőző, múltbeli időpontra vonatkozóan állnak csak rendelkezésre.*

*Magángazdasági tulajdonviszonyok mellett, természetes személyek között, hasonló övezeti besorolású ingatlanok forgalma rendkívül ritka.*

*Az adatgyűjtés során igazolódott, hogy a hasonló övezeti besorolású ingatlanok adásvételére a múltban szinte kizárólagosan állami vagy önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével került sor. Ezért, az adatgyűjtés során különös gonddal kerültek megvizsgálásra azok az ingatlanértékesítési kiírások, pályázati felhívások, és eredményközlő közzétételek, amelyekben hasonló övezeti besorolású ingatlanok értékesítési adatai voltak valószínűsíthetőek.*

*A korábbi értékesítésekben eladóként felmerült szervezetek ismeretében, ezért áttekintésre kerültek:*

- *a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási ZRT által felkínált, illetve a 2019-2020 évek folyamán Budapest közigazgatási területén értékesített ingatlanok adatai*
- *Budapest Fővárosi Önkormányzat, és az egyes kerületi Önkormányzatok által eladásra felkínált vagy értékesített Önkormányzati tulajdonú ingatlanok adatai*
- *A MÁV ZRT, a MAHART Passnav ZRT, valamint a BKV által meghirdetett, illetve ténylegesen értékesített ingatlanok adatai.*

Mіндеzen adatgyűjtés során azonban azonos övezeti besorolással, egyetlen releváns összehasonlító adat sem került ismeretünkbe. Az adathiány miatt helyettesítő jelleggel relevánsnak tekinthető összehasonlító adatok köre megállapítására, ezért tárgyi értékelésben az Alkotmánybíróság IV/32-1/2016 számú ügyben hozott döntésére tekintettel került sor.

Ennek megfelelően, függetlenül attól, hogy az értékelésben összehasonlító adatként felhasznált ingatlanok övezeti besorolása nem felel meg az értékelés tárgyát képező ingatlan KL – KT övezeti besorolásának, kiválasztásukban elsődleges jelleggel azoknak, a tárgyi övezeti besorolásnak megfeleltethető alternatív hasznosíthatósága került döntő szempontként alkalmazásra.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottam, szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlan környezetét, és fényképeket készítettem. A helyszíni szemle alkalmával több helybeli magánszemély is szóbeli tájékoztatást adott az ingatlant érintő egyedi körülményekről.

### Adatszolgáltatás

Megbízó nyilatkozott arról, hogy a tudomásában álló valamennyi adatról tájékoztatást adott. Egyidejűleg, a helyszíni szemlét megelőzően rendelkezésünkre bocsátotta

- a tulajdoni lapot,
- az ingatlannyilvántartási térképet
- a HÉSZ 14/2020 számú helyi rendeletének vonatkozó szöveges és rajzos kivonatát
- a tárgyi ingatlan felépítményeinek 2018 évi korszerűsítése kiviteli tervének műszaki rajzát
- A Budavári Önkormányzat 18961-2/2017 számú (2017, szeptember 074,-én kelt) határozatát az ingatlanra vonatkozó, eredetileg a MOL NyRT javára 2020. december 31-ig szólóan kiadott közterület-használati engedélynek a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan KFT javára történő módosításáról

Megbízó ezirányú hozzájárulása alapján, a helyszínelés során további adatgyűjtésre is kísérletet tettünk, melyen megjelent a MOL, mint a felépítmények tulajdonosa képviselőjében a cég ingatlangazdálkodási munkatársa, továbbá, a kút üzemeltetésért felelős cég vezetője is.

Azonban a helyszíni szemle több (későbbiek szerint részletezett szempontból sikertelen volt, így különösen a töltőállomás üzemmenetével kapcsolatban, melynek következtében az értékelés több tényező tekintetében, tapasztalati becslésre alapozva kell, elkészítésre kerüljön.

## 7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

A szakértői anyag összeállítása során tájékozódtam a szabályozási tervről, megvizsgáltam az esetleges beépíthetőséget. Következtetéseimet és javaslataimat a szakvéleményben rögzítem.

### Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Értékelésbeli ingatlanra vonatkozó szabályozási terv

KL - KT övezet

Az ingatlan övezetét lehatároló, közvetlenül szomszédos övezetek

Nyugati oldalról	128 G tömb	V – IK – 2
Déli oldalról	128 H tömb	I – 1 – Z
Egyéb oldalakon	tömbszám nélkül	KL - KT

Fejlesztés lehetősége

külön hatósági szabályozás szerint.

Fejlesztés valószínűsítése

nem valószínű

A fentiek alapján a jelenlegi ingatlannyilvántartási állapot megfelel a helyi szabályozási tervnek, és az OTÉK országos előírásainak is. Az övezeti előírások alapján elvileg további beépítés is lehetséges. Az aktuális állapot módosítását célzó beépítési tervekről nincs tudomásom.



Az ingatlanra az övezetváltoztatás és a terület-felhasználási jelleg módosítása a szabályozási tervből adódóan, tiltás alá nem esik. Az ingatlan alternatív jelleggel (üzemanyag-töltő állomástól eltérő módon) történő hasznosítása a kialakult közúti közlekedés sérelme nélkül is biztosítható. Az alternatív hasznosítás intézményi valamint szolgáltató övezetként az aktuálishoz képest egyaránt magasabb értéket eredményez.

## Kivonat a HÉSZ - ből

### KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ, EGYÉB KÖVETELMÉNYEK

#### 28.§

##### (1) Közlekedés:

- a) Parkolási rendelet eltérő rendelkezésének hiányában, olyan teleknél ahol a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető, vagy a telken már meglévő épület ill. a telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé, az egyéb jogszabályban előírt kötelező új parkolóhelyeket lakó- és középületi funkció esetén a létesítmény 500 méteres körzetében is lehet biztosítani. (OTÉK 42.§ 11.)
  - b) A jogszabályban megengedett felszíni parkoló biztosításánál zöldterület csak azonos nagyságú pótlás esetén szüntethető meg.
  - c) Szabadonálló vagy vegyes beépítési mód szerint elhelyezhető új épületnél vagy meglévő épület bővítésénél, funkcióváltásánál a telek felszínén parkolás csak a kötelező zöldfelületek zavartalan biztosításával engedhető meg.
  - d) A területen parkolóhely csak annak 500 méteren belüli egyidejű pótlásával szüntethető meg. Közterületen megszüntetett parkolót közhasználatú parkolóval kell pótolni.
  - e) A zaj- és rezgéselhárítás csökkentése érdekében az úthálózat felújítása vagy átépítése során az e követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat illetve anyagokat kell alkalmazni.
  - f) A forgalomtervezés során különös gondot kell fordítani a zaj- és rezgés elleni védelemre.
  - g) A várfalakkal és védőművekkel határolt területre a BKV menetrendszerinti tömegközlekedési járművek kivételével 3,5 tonna összsúly feletti jármű  
– csak élet- vagy balesetveszély elhárítás céljából  
– építkezéshez elengedhetetlenül szükséges mértékben és esetekben  
hajthat be.
  - h) A közútra szolgáló (közterület jellegű) területek, létesítmények akadálymentes megközelítését és használatát biztosítani kell.<sup>39</sup>
- i)<sup>40</sup> A Lovas utca mentén – a Jávorka Sándor lépcső és a Korlát lépcső (a Lovas utca 15-30. számú telkek) közötti szakaszon – a Várfal és a bányák közötti szakaszon:
1. a Lovas utca délnyugati telekhatárától mért 10 m széles sáv szabadon hagyásával terepszint alatti parkoló építmény (mélygarázs) helyezhető el.
  2. a terepszint alatti parkoló építményt (mélygarázs) teljes egészében zöldfelülettel fedetten, terepszint alatti építményként kell kialakítani,
  3. a Lovas út felé az átépített meglévő támfal magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető, de a támfal(ak) magassága legfeljebb 1,5 m lehet, a be- és kijáratok, a személyközlekedési szolgáló építmények, a terepszint alatti építményrészeket szolgáló bevilágítók, gépészeti berendezések és az élet- és vagyonsvédelem érdekében szükséges építmények, építményrészek magasságának kivételével, de az sem lehet magasabb, mint a műszakilag indokolt, de legfeljebb 4 m.
  4. a gépjárművek közlekedésére szolgáló be- és kijáratokat – legalább a Lovas utca délnyugati oldalától számított 15 méteren belül bevágásként kell kialakítani a biztonsági szempontok figyelembe vételével.
  5. a terepszint alatti parkoló építmény (mélygarázs) felső rögzítménykezelését legalább 0,85 m vastag talajtakarással, intenzív kerként kell kialakítani és a terepszint Várfalhoz csatlakozásának jelenlegi vonalát meg kell tartani.
  6. a zöldfelület legkisebb aránya legalább 50% kell, hogy legyen.

<sup>39</sup> Megállapította a 16/2002. (X. 11.) Kt. rendelet 10. § (1) bekezdése, hatályos 2002. október 11-től.

<sup>40</sup> Megállapította a 25/2015. (XII. 17.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2016. január 16-tól.

7. a parkolóhoz kapcsolódóan – a szabályozási tervben meghatározott helyen felvonó és feljáró létesíthető.

(2) Közművek

- a) A területen a közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat és létesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően, a korszerű technológiák felhasználásával kell elhelyezni, illetve kialakítani (közműolagutas, közműfolyosós vagy közműcsatornás megoldás).
- b) A területen a közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatok felújítása vagy telepítése esetén az ott található, meglévő, használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.
- c) A közüzemi közművek, a termékvezetékek, az adatátvitel-hálózatok építményeit közterületen kell elhelyezni. Ettől csak ott szabad eltérni, ahol ahhoz az üzemeltető hozzájárul, egyéb általános érvényű előírás megengedi, vagy előírja.
- d) A területen közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket terepszint alatt kell elhelyezni.
- e) Légvezeték csak rendkívül indokolt esetben – általában más kivitelezéssel összefüggésben – ideiglenes jelleggel és meghatározott időtartamra létesíthető.
- f) A meglévő közműlétesítmények biztonsági védőtávolságait a létesítésénél vagy átalakításnál, felújításnál figyelembe kell venni.
- g) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendők.
- h) Az új bekötő vezetékek az előírásoknak megfelelő közös közműárkos kivételben fektetendők.
- i) <sup>41</sup>A területen út- és pályaépítéssel kapcsolatos, valamint közműmunkálatokat – beleértve az adatátvitel hálózatait is – az üzemzavart illetve veszély-elhárítási munkákat kivéve – a terület biztonságos használata, a közlekedés biztosítása és a környezetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében csak összehangoltan, egymásra tekintettel szabad végezni.
- j) <sup>42</sup>A burkolatbontással járó munka esetén, amennyiben azt a városképi látvány, a környezet képe indokolja, a gyalog járda teljes szélességű helyreállítását vagy rencsolás-mentesen bontható burkolat kialakítását kell elvégezni.
- k) <sup>43</sup>A területen, közterületen, burkolatbontással járó kivitelezési munka november 15. és március 15. közötti időben – üzemzavar-elhárítás kivételével – nem végezhető, kivéve, méltánylást érdemlő esetekben – amennyiben az időjárás a folyamatos munkavégzést lehetővé teszi és a munka legfeljebb 5 nap alatt elvégezhető.

(3) a) A területen:

- új épület létesítése,
- a meglévő építmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás különösen a magastető létesítése, emeletreépítés, tetőtérbeépítés, bővítés, toldalékpótlás, továbbá
- az eredeti terep 1.0 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka, támfal építése, bontása, illetve
- a terepszint 1.0 méternél nagyobb méretű megváltoztatása (rézsű, feltöltés, bevágás, stb.),

csak az érintett területre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján kidolgozott tervszerinti végezhető. A szakvélemény ki kell terjedjen a barlang- és üregvédelemre, pincefeltárássra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra, a talajmozgás veszélyére, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggő, és ennek megfelelően a feltétlenül együttkezelendő terület lehatárolására és az ezeknek megfelelő műszaki megoldásra.

b)<sup>44</sup>

<sup>41</sup> Kicsérőlte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>42</sup> Kicsérőlte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>43</sup> Kicsérőlte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 6.§ a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

(4)<sup>45</sup>

(5)<sup>46</sup>

- (6) A területen háborús maradványok előbukkanása várható, így bármilyen, a terepviszonyok megváltozását eredményező beavatkozás esetén előzetes tűzserészei vizsgálat indokolt.
- (7) Rétegvíz előfordulása miatt a területen minden évvel összefüggő építési tevékenység csak ennek figyelembevételével végezhető.
- (8) A természeti és épített környezet védelme érdekében a területen csak a környezetet nem károsító (környezetbarát) fagy-, illetve csúszásmentesítés alkalmazható.  
A METRO védelmi zónáján belül csak olyan fűrés végezhető, mely a METRO műtárgyát – bármely irányból – csak a biztonságos mértékig közelíti meg.<sup>47</sup>
- (9) A területen minden területfelhasználási egység teljes közművesítettségű.<sup>48</sup>

(10)<sup>49</sup>

- (11) A közműfejlesztési szükségesség esetén új beépítésnél, ill. átalakítások (funkcióváltás) esetén körkörös és/vagy kettős betáplálású tűzvíz hálózatot kell kialakítani a jogszabályokban előírt esetekben.<sup>50</sup>

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.

<sup>47</sup> Módosította a 16/2002. (X. 11.) Kt. rendelet 10. § (3) bekezdése, hatályos 2002. október 11-től.

<sup>48</sup> Megállapította a 16/2002. (X. 11.) Kt. rendelet 10. § (4) bekezdése, hatályos 2002. október 11-től.

<sup>49</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.

<sup>50</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 6. §-a, hatályos 2003. október 15-től.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 31.§

#### (1) Területfelhasználás

- a) A területi helyi övezetekre tagozódik.
- b) A beépítésre nem szánt területek közhasználatát - a jogszabályok keretei között - folyamatosan biztosítani kell.
- c) A közhasználat meghatározott időre és feltételekkel) - megfelelő jogi keretek között - az alábbi esetekben korlátozható:
  - a szabályzatban megengedett építmények elhelyezésével (állandó, ideiglenes),
  - közterületek időszakos védelmével (pl.: járszóterek lekerítése, lezárása),
  - más jogszabály alapján meghatározott közterület-használattal (rendezvény, vásár, stb.)
  - karbantartási, építési, átalakítási, bontási munkák végzése céljából,
  - kialakult veszélyes állapot esetén, annak elhárításához szükséges legrövidebb időre.
- d) Terepszint alatti beépítések felszíni területein - még önálló ingatlan kialakítása esetén is - biztosítani kell a közcélú használat lehetőségét.
- e) A területfelhasználás sajátos szabályait az egyes övezetek előírásai tartalmazzák.

#### (2) Telekalakítás

- a) Az övezetek megengedett telekméretei megegyeznek a történetileg kialakult (meglévő) teleknagyságokkal.
- b) A közelező szabályozások a szabályozási terv (KSZT) tartalmazza. Ezeket a terület rendezése során végre kell hajtani.
- c) A telek szabályzatban előírt vagy megengedett szabályozása esetén a közterületté váló terület a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolását kapja.
- d) Közterületein, a keretővezeteken, övezeten belül telkek alakítása a szabályzat módosítása nélkül megengedett

#### (3) Beépítés, szintterület

- a) Az egyes övezetek beépítési mutatóit és beépíthető szintterületét az övezeti táblázatok tartalmazzák. Meglévő, kialakult közterületek felújítása, átalakítása esetén - amennyiben a közelezően előírt zöldterületi érték már jelenleg sincs meg - a felújítási, átalakítási, építési munka elvégezhető, ha a meglévő zöldterület nagysága tovább nem csökken.<sup>69</sup>
- b)<sup>64</sup> közterület, úterület feletti, illetve alatti kialakítható épületrész szintterülete az érintett területek vízszintes vetületén számolva, egyenlő mértékben osztandó meg és számítando az érintett épületek szintterületébe.

#### (4) Az építmények rendeltetése

- a) A területen a K1, illetve Z keretővezetekben illetve a helyi övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el<sup>65</sup>, alakíthatók ki.
- b) <sup>66</sup>A területen olyan funkció (tevékenység) nem alakítható ki, amely a közlekedést akadályozza vagy a térség forgalmát túlterheli. Ilyen tevékenységre rendeltetési mód sem változtatható meg.
- c) <sup>67</sup>
- d) A területen új üzemanyag-töltő állomás csak terepszint alatti parkoló részeként létesíthető.
- e) <sup>68</sup>A területen használat elhelyezésére vagy bármilyen állattenyésztési célú elhelyezésre szolgáló építmény nem helyezhető el, ilyen funkcióra meglévő építmény(rész) nem alakítható át.

#### (5) Építmények elhelyezése

<sup>69</sup> Módosította a 15/2002. (X. 11.) Kt. rendelet 12. §-a, hatályos 2002. október 11-től.

<sup>66</sup> Megállapította a 25/2015. (XII. 17.) Kt. rendelet 6. §-a, hatályos 2016. január 16-tól.

<sup>67</sup> Fővárosi Közigazgatás 47/1998. (X. 15.) (BVKSZ) szerint.

<sup>68</sup> Kicsérélte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>69</sup> Hatályon kívül helyezte a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>68</sup> Megállapította a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 12. §-a hatályos 2014. január 1-jétől.

a) Közterületen új építmény, közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utasváró, valamint a 33-36.§, 39-43 §-okban szabályozott építmények kivételével utak szabályozási terv (SZT) alapján létesíthető.

b) A területen művészeti alkotás (köztéri szobor, plasztika díszkút) felállítása a 43.§ rendelkezései szerint megeengedett

**(6) Közterület kialakítása**

a) <sup>99</sup>

b) <sup>100</sup>

c) <sup>101</sup>

d) A járdák vagy utak felújítása, átalakítása, helyreállítása keretében a mozgáskorlátozottak számára feljárókat kell kialakítani az eldírásos módon.

e) A járdafelület, vagy egy részének parkolási célú igénybevétele esetén egyidejűleg a döntött szegély kialakításáról és a parkolási határ jelzéséről megfelelően gondoskodni kell.

f) <sup>102</sup>

g) <sup>103</sup>

<sup>99</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.

<sup>100</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.

<sup>101</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.

<sup>102</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.

<sup>103</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 1-től.



## Az alternatív hasznosítás figyelembevétele a KÉSZ alapján

KÜLÖNLEGES

### KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

#### 79.§

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 8. számú táblázat tartalmazza.

8. számú táblázat

Övezet jel	Beépítettség (%)			Szintterületi határérték <sup>1b)</sup> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb magasság (m)	
	Terepszint		enged-mény	határ-érték	enged-mény		építmény-magasság	homlokzat-magasság
	alatt	felett						
KV-EN-V1-Z	100	75	5	1,5	0,1	15	kialakult	kialakult

(1) RSZT esetén szintterületsűrűség

8.b. számú táblázat<sup>215</sup>

Övezet jele	Első területfelhasználási szint			Második területfelhasználási szint- az első területfelhasználási szint lefedésével keletkező terület*				
	Beépítettség %	Szint-területi határ-érték m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Megengedett legnagyobb építmény magasság (szint-magasság)	Beépí-tettség %	Szint-területi határ-érték m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Legkisebb zöld-terület %	Megenge-dett leg-nagyobb építmény magasság	
								I.szint Alatt
KV-IK-1	60	100	1,2	10,0	60	1,0	25	15,0**
KV-IK-2	60	100	1,5	10,0	10	0,1	20	4,5

\* A szabályzatban meghatározott értékek e szinten, illetve e szinttől értelmezendők.

\*\* de max. 153,3 Bf

(2) A KV-EN VI-Z övezet területén a KVSZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni:

a) Az övezet területén kizárólag elektromos állomás, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló

1. szolgálati lakás,
2. iroda,
3. raktár,
4. járműtároló

helyezhető el.

71. TÖMB (Bugát u. - Logodí u. - Mikó u. - Attila út)

98. TÖMB (Feszty Á. u. - Krisztina krt. - Kuny D. u. - Kosciuszko T. u.)

(3) <sup>79a</sup>

<sup>214</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 25. § (1) bekezdése 2003. október 15-től.

<sup>215</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 25. § (2) bekezdése, hatályos 2003. október 15-től.

<sup>216</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 25. § (3) bekezdése 2003. október 15-től.

a) <sup>267</sup>(4) <sup>268</sup> Különleges, inézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési Területek

(KV-IK)

- a.) Az övezet területén a többszintes területfelhasználás megengedett.  
Az övezetek területén a telkekre és a területfelhasználásnak megfelelő építményekre vonatkozó jellemzőket a területfelhasználási szintek szerint a 8/a számú táblázat tartalmazza.
- b.) Területfelhasználási szintek:  
I. jelű (első) területfelhasználási szint + 128,30 B.f. (vasúti sínkorona szint)  
II. jelű (második) területfelhasználási szint:  
Az I. területfelhasználási szint (vasúti terület) lefedésével keletkező első használati szint, max. 138,30 m B.f., min. +133,80 m.B.f.
- c.) Az első területfelhasználási szint lefedését szolgáló, a vasúti vágányok feletti áthidaló szerkezetek legalacsonyabb pontja és a vasúti úrszolgálat előírásokban meghatározott szabadon tartandó tér legmagasabb pontja között legalább 1,0 m távolságot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a Közlekedési Hatóság engedélyével lehet.
- d.) Területfelhasználás: az övezetek területén az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el:  
1.) I. Területfelhasználási szint:  
- vasút üzemi és közlekedési létesítmények  
- pályaudvar és létesítményei,  
- tömegközlekedési eszközök végállomásai, megállói,  
- parkolók,  
- továbbá e funkciókat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el. (különösen raktárak, irodák, öltözők, járműtárolók, műhelyek, gépészeti ellátó központok és vezetőkelei).  
2.) II. Területfelhasználási szint:  
- igazgatási,  
- kereskedelmi-szolgáltató,  
- szállás jellegű,  
- irodai,  
- oktatási,  
- parkolóház, parkoló,  
- sport- és szabadidő,  
- vendéglátási,  
- közlekedési,  
és ezek kiszolgáló létesítményei elhelyezhetők, amennyiben a vasútközlekedésből eredő környezeti hatások a működésükhöz megengedett határértékek alatt tarthatók (különösen akusztikai és épület – ill. pályaszerkezet építési eszközökkel.)
- e.) Az övezetekben a területfelhasználás és beépítés (átépítés) feltételei  
1.) Az övezeteknek megfelelő telek kialakítása,  
2.) Az övezetekben a kétszintes területfelhasználás kialakítása,  
3.) A 7619/8 hrsz. telek a KV-IK-1 övezetbe eső északi egységén a II. területfelhasználási szinten a METRO-hoz és a vasúti területekhez csatlakozó, legalább 700 férőhelyes közparkoló (P+R) és annak a Nagyonyed u. és Alkotás u. irányából történő megközelítését is biztosító közlekedési rendszer kialakítása,  
4.) Az I. és II. területfelhasználási szint megengedett max. beépítéséhez (felhasználásához) szolgáló közműhálózat (kapacitás) kialakítása,  
5.) A KV-IK-2 övezet területén, a térség megengedett teljes fejlesztéséhez igazodó közcélú közlekedési rendszer (kapcsolatok) kialakítása,  
6.) A talajszennyezettség mentesítése.
- f.) Az övezetekben belül telek a K.F.S.Z. módosítása nélkül alakítható.
- g.) Építmények elhelyezése, kialakítása:

<sup>267</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 25. § (3) bekezdése 2003. október 15-től.<sup>268</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 25. § (4) bekezdése, hatályos 2003. október 15-től.

- 1.) Az I területfelhasználási szint úgy alakítandó ki, hogy biztosítsa a II. területfelhasználási szint szabályzatnak megfelelő, rendeltetésszerű használatát, egyebek között azt, hogy a környezeti zaj- és rezgésterhelés értéke a megengedett határértékek alatt maradjon.
  - 2.) <sup>369</sup>A II. területfelhasználási szint beépítése azok a teljes övezetbe készült telekalakítási (osztási) és e szintre készült beépítési tervek alapján megengedett.  
A terveknek tartalmaznia kell a területfelhasználáshoz és beépítéshez előírtak megoldásait is.
- h.) **Környezetvédelem:**
- 1.) A technológiai vizek, illetve a parkolóterületek vizei csak tisztító (olajfogó, zsírfogó) műtárgyon át vezethetők közsatornába.
  - 2.) Az övezetben előírt kötelező zöldfelületeket legalább 85 cm termő talajréteggel kell kialakítani.
  - 3.) Az övezetekben 200 m<sup>2</sup>-ként egy környezetűrű, nagylambú fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni.  
A telepítéshez a fák leendő gyökérzetéhez méretezett tárolók (konténerek) is felhasználhatók.
- i.) **Közlekedés:**
- 1.) A területfelhasználáshoz, építéshez előírt kötelező parkolóhelyeket csak az adott övezeten belül lehet kialakítani.
  - 2.) A kötelezően előírt közparkoló és támgépköszökedési eszközök környezetben fekvő megálló-, végállomási között megfelelően méretezett közhasználatú (közterület jellegű) kapcsolatot kell kialakítani és biztosítani.
- j.) **Közművek:**
- 1.) Az övezetekben a szabályzatban megengedett fejlesztésekhez kell a közműhálózatot kialakítani, a kapacitást biztosítani.

A közműépítés és fejlesztés során tekintettel kell lenni a meglévő jelentősebb hálózatok (Ördögárok, Aikotás u. főcsatorna) állagára, szükség esetén ezek rekonstrukcióját vagy kiváltását biztosítani kell

<sup>369</sup> Kicsérélte a 30/2013.(XIII) 2./ önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől

## KV-İK-1 JELŰ ÖVEZET

79/B. §<sup>290</sup>

- 1.) A KV-İK-1 övezet területén a KVSZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni:  
128/F TÖMB (Kosciuskó Tádé u. és meghosszabbított vonala – Győző u. – KV-İK-2 övezet határ – VK-2-Z övezet határa – VK-1-Z övezet határ)
- 2.) A vasút személyforgalmi pályaudvarához az alábbi közcélú (közterület jellegű) kapcsolatokat kell biztosítani:
  - Közvetlen kapcsolat a METRO-feljáró és a tömegközlekedési eszközök megállóitól (végállomásától)
  - A vasúti és a II. területfelhasználási szint között mozgólépcsővel
  - Gyalogos kapcsolat a Nagyenyed u. és Koronásr köz vonalában.
- 3.) A vasúti terület Alkotás utcával határos oldalán a földszinten az autóbusszok végállomásának kialakításához 8,0 m széles sávban időbeli korlátozás nélküli közhasználat céljára területet kell biztosítani.  
128/I TÖMB (Mészáros u. – Hegyalja u. – Avar u. – KV-İK-2 övezet határa)
  - a.) A beépítés további feltétele:
    - a Bán utca – Tibor utca vonalában az alsó Mészáros utcához közcélú gyalogos és közúti, a Kapitány utca – Nyárs utca vonalában közcélú gyalogos kapcsolat kialakítása,
  - b.) Az Avar u. 2/b. (Hegyalja u. 27.) 7619/6 hrsz. telken:
    - a kétszintes területfelhasználás kialakítása nem kötelező,
    - a meglévő telekhatárok nem változtathatók meg
  - c.)<sup>290</sup> Az Avar u. 2/b. (Hegyalja u. 27.) 7619/6 hrsz. telken a meglévő lakóépület meglévő tetőterének egyszintes beépítésével a szintterületi mutató túlléphető, amennyiben külön jogszabály a meglévő lakóépület tetőterének beépítését megengedi.
- 4.) Az övezet Feszty Árpád u. és Kuny Domokos u. közötti határvonalán a II. területfelhasználási szinten megengedett beépítés magassága nem nyúlhat túl a határvonalra fektetett, a tömbbelső felé nyúló 45 fokos síkban.

## KV-İK-2. JELŰ ÖVEZET

79/C. §<sup>291</sup>

A KV-İK-2 övezet területén a KVSZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni:

- 1.) Az övezetben a térségi közlekedést (kapcsolatokat) is biztosító közlekedési rendszert egyidejűleg kell megvalósítani;
- 2.) 128/G TÖMB (Mészáros u. – Győző u. – KV-İK-1 övezet határ – VK-2 övezet határ – Avar u. – KV-İK-1 övezet határ.)

<sup>290</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 26. §-a, hatályos 2003. október 15-től.

<sup>291</sup> Megállapította a 20/2007. (X.1.) Kt. rendelet 13.§-a, hatályos 2007. október 1-től.

<sup>292</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 27. §-a, hatályos 2003. október 15-től.

**INTÉZMÉNYTERÜLET  
I JELŰ ÖVEZETEK  
70.§**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. számú táblázat

Övezet jel	Beépítettség (%)			Szintterületi határérték <sup>11)</sup> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb magasság (m)	
	terezszint		engedmény	határérték	engedmény		építmény magasság	homlokzat magasság
	alatt	felett						
I-V1-Z	100	75	5	3,5	+0,3	20	kialakult	kialakult
I-V2-Z	100	60	5	2,25	+0,25	20	kialakult	kialakult
I-V3-SZ	65	35	5	1	+0,15	35	meghat. <sup>12)</sup>	9,5
I-I-Z <sup>24)</sup>	100	60	-	3,0	-	25	22,0*	25,0
I-KP	5	10	-	-	-	75	4,5	4,5

(1) RSZT esetén: víznyerőlethelesség

(2) közterület felől homlokzatmagasság által meghatározott

\* de min. 12,0

- (2) Az övezetek területén az I-KP övezet kivételével<sup>24b)</sup> az alábbi építmények helyezhetők el az övezeti- és az építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások és a KÉSZ előírásainak keretei között:
- közintézmények épületei,
  - igazgatási épületek,
  - irodaépületek,
  - szálláshely-szolgáltató épületek,
  - szolgáltatás épületei,
  - vendéglátás épületei,
  - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - sportépítmények,
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
  - legfeljebb 2.500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
  - lakóépületek,
  - terezszint alatti parkoló-építmény, valamint
  - az azokat kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.
  - I-KP övezetben csak a vendéglátás szolgáltatás és terepszint alatti parkoló építmény épületei helyezhetők el.<sup>24c)</sup>
- (3) Az övezetek területén ipari épületet, raktárépületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.
- <sup>24b)</sup>Kivételt képez az I-I-Z övezet, ahol a vasútiüzemi területéhez Városrendezési hatástanulmány (VRHT) alapján e funkciók is elhelyezhetők.

<sup>24a)</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 22. § (1) bekezdése, hatályos 2003. október 15-től.

<sup>24b)</sup> Megállapította az 1/2012. (II. 17.) önkormányzati rendelet 35. §-a, hatályos 2012. február 17-étől.

<sup>24c)</sup> Kiegészítette az 1/2012. (II. 17.) önkormányzati rendelet 35. §-a, hatályos 2012. február 17-étől.

<sup>24d)</sup> Megállapította az 1/2012. (II. 17.) önkormányzati rendelet 36. §-a, hatályos 2012. február 17-étől.

<sup>24e)</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 22. § (2) bekezdése, hatályos 2003. október 15-től.

- (4) <sup>249</sup>A telkek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni. Amennyiben a telék adottságai, vagy más ok miatt az előírt számú fa kihelyezése a telken belül nem biztosítható, lehetőleg az érintett ingatlan környezetében kell a pótlást telepíteni.
- (5) <sup>250</sup>Az övezetben a területfelhasználás és beépítés (átépítés) feltétele:
- a.) az övezetben telkek alakítása,
  - b.) az övezet maximális beépíthetőségéhez szolgáló közműhálózat (kapacitás) kiépítése,
  - c.) a 7619/8 hrsz.KV-1K-1 övezetbe kerülő déli egységen a kétszintes területfelhasználás kialakítása,
  - d.) a Mészáros u. és a vasútüzemi területek közötti azok használatához igazodó, az élet- és vagyonvédelmi előírásoknak megfelelő összeköttetés (megközeletés) időkorlátozás nélküli biztosítása,
  - e.) a közúti hálózat és a KV-1K-1 övezet déli egysége második (felső) területfelhasználási szintje használatához szükséges, a KV-1K-2 övezetben biztosítható közúti kapcsolatok kialakítása,
  - f.) a Mészáros utcai oldalon környezetterő nagyfombrú fasor kialakítása,
  - g.) a talajszennyezettség mentesítése.
- (6) Az övezetben telkek alakítása a KÉSZ módosítása nélkül megengedett.<sup>251</sup>
- (7) Az övezet beépítése csak a telken területre készült telekalakítási (osztási) és beépítési tervek alapján meghatározottak szerinti megengedett.<sup>252</sup>  
A terveknek tartalmazniuk kell a terület-felhasználáshoz és beépítéshez előírtak megoldását is.
- (8) A területfelhasználáshoz szükséges közlekedési kapcsolatokat a térségbe kiterjedő forgalontechnikai vizsgálatok alapján, a szükséges korrekciók végrehajtásával kell kialakítani.
- (9) A beépítés módja: jellemzően zártosított.
- (10) Az övezetben kialakítható legkisebb teleknagyság 2.500 m<sup>2</sup>
- (11) A megengedett magassági értékek a sínkörön szintjétől (128,2 Bf) számíthatók.  
A megengedett új beépítés homlokzat- és gerincmagassága nem lépheti túl a Mészáros u. felső szintjén meglévő (illetve megengedett) beépítés megfelelő átlagos magassága által meghatározott síkot.

<sup>249</sup> Kiosztotta a 30/2014. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>250</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 22. § (3) bekezdése, hatályos 2003. október 15-től.

<sup>251</sup> Módosította a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

<sup>252</sup> Módosította a 30/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos 2014. január 1-jétől.

## I-V3-SZ JELŰ ÖVEZET 73.§

(1) I-V3-SZ jelű övezetek területén az építmények kialakítására vonatkozóan a KVE SZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

113/A TÖMB (Fém utca - Naphegy tér - Orvos utca - Lisznyai utca)

- a) A meglévő épületek részleges vagy teljes bontása esetén is csak az övezetben megengedett beépítés hozható létre.
- b) Teljes, vagy a meglévő beépítés 50%-át meghaladó bontás esetén az új beépítés csak a tömbre készíthető KSZT alapján történhet.
- c) A Fém utca 5-7., Naphegy tér 8., Orvos utca 8-10., Lisznyai u. 17-19. 7342 hrsz. telek jelenlegi beépítése, szintterülete, magassága terepszint feletti nem növelhető.
- d) Terepszint alatti csak gépkocsitároló célú bővítés engedhető meg.

## I-I-Z JELŰ ÖVEZET 73/B.§<sup>258</sup>

- 1.) I-I-Z jelű övezetek területén az építmények kialakítására vonatkozóan a KVSZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
  - 2.) 128/H TÖMB (Mészáros u - KV-IK-1 övezethatár - KV-IK-2 övezethatár)
    - a.) A közműszatlakozás létesítményeit övezeten belül kell biztosítani.
- A terepszint feletti beépítést a Mészáros utca mentén legalább 25 méterenként tagolni kell.

<sup>258</sup> Megállapította a 21/2003. (X. 3.) Kt. rendelet 23. §-a, hatályos 2003. október 15-től.

## Az ingatlan általános leírása

Az ingatlan alakja:	Szabálytalan sokszög
Az ingatlan mérete	A helyi átlagos építési telek méretét meghaladó méretű ingatlan
Az ingatlan fekvése	Főváros, belterület, kiemelt gazdasági adottságú térség

Az I. kerület Nyugati határa közelében fekvő ingatlan a Déli pályaudvarral végződő vasútvonal és kapcsolódó MÁV-telkek közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Az ingatlannak helyet adó Mészáros utca ÉK-i irány felé haladva a Krisztina téren át az Alagút utcába torkollik, és azon át a Lánchídhöz vezet illetve, azon át közvetlenül a Főváros Pesti oldalához kapcsolódó fő közlekedési útvonalat képez. Ny-i irányban, a Mészáros utca folytatását képező Győző utca mintegy 150 m-es összeköttetéssel a vasútvonalat áthidaló Márvány utcába torkollik, mely útvonal közvetlenül az Alkotás utcába csatlakozik. Az itteni fő közlekedési csomópont részét képezi annak az egyik főútvonalnak, amely az M1-M7 autópályák bevezető szakaszát a főváros belső területeivel köti össze.

Az ingatlan szolgáltató jellegének fontos jellemzőjét képezi a hasonló üzletmenetű versenytársakhoz képest elfoglalt helyzete. 3 km-es sugarú körön belül (a budai oldalon) 11 benzinkút üzemel a tárgyi benzinkúton kívül. A fekvési adottságokat vizsgálva tárgyi ingatlanhoz képest 2 kedvezőbb, illetve 3 kedvezőtlenebb adottságokkal rendelkező versenytárs elkülönítése lehetséges. Ennek ellenére, üzletmenetét becsülve, a helyi átlagost meghaladónak tekinthetők az ingatlan adottságai.





Nyújtott szolgáltatások	<p>Az ingatlanon három lényeges, egymástól eltérő szolgáltatási körből származó bevétel – típus azonosítható:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- üzemanyag - értékesítés</li> <li>- shop</li> <li>- autómosó</li> </ul>
	<p>Az ingatlan fekvéséből adódóan, a szolgáltatást igénybe vevők körében a közvetlen helyi érdekeltségekkel rendelkező cégek illetve lakosság által generált forgalom a döntő, bár az átmenő forgalom hányada sem elhanyagolható. Megállapításunkat igazolja, hogy az eladott üzemanyag kifizetésére jelentős mértékben kerül sor MOL – üzemanyagkártya alkalmazásával.</p>
<p>Domborzati viszonyok Felszín Lejtés</p>	<p>Kitettség: sík sík, mesterséges kialakítású sík</p>
<p>Csapadékviszonyok Vízjárás Talajtani jellemzők Hidrologiai jellemzők: Az ingatlan nyitottsága Felépítmények</p>	<p>Budai hegyvidék tájegységi jellemzői. Mesterséges gyűjtés és elvezetés Nem releváns Nem releváns Nyitott, kerítetlen, részlegesen beépített ingatlan Kiszolgáló épület 160 m<sup>2</sup> Csatlakozó oldalfal nélküli pavilon 200 m<sup>2</sup> Üzemanyag-töltő kutak 3 db Terepszint alatti üzemanyag-tároló tartályok 4 db Az üzemanyag-tárolók földfelszínre kiemelt csatlakozó aknáit, és szellőzőit</p>
Egyéb jellemzők	<p>A felépítmények tulajdonjoga elválik a telek tulajdontól A használatbavételi engedély másolata rendelkezésre áll, azonban abban az épületek méretei nem kerültek feltüntetésre. Beépítési tartalékterület aktuálisan csak terepszint alatt áll rendelkezésre. Az üzemanyagkút létesítésére az okiratok alapján 1996-ban került sor, azonban 2018 folyamán a MOL NyRT jelentős korszerűsítéseket hajtott végre, megújítva az üzemanyagtöltő állomás környezetbiztonsági létesítményeit is</p>
Az ingatlan azonosíthatósága	<p>Az értékelésbe vont ingatlan határai külön mérés nélkül csak közelítő pontossággal becsülhetők. Az esetleges határazonosítási nehézségek ellenére a terület egésze teljeskörűen azonosításra került.</p>
Az ingatlan jelenlegi növényzete	Nem releváns
A környező ingatlanok hasznosítása	<p>Városi környezet, lakó-, és irodaingatlanokkal, magas beépítettségi hányaddal, esetleg halmazott szintezettséggel, valamint az utcánévjegyzékben feltüntetett burkolt közlekedő utakkal</p>
Legcélszerűbb hasznosítás	Jelenlegi

Legjobb/legmagasabb hasznosítás	A jogilag engedélyezett legmagasabb beépítési mértékkel megvalósuló beépítettség a jelenlegi állapothoz képest további, a tárgyi értékelésben nem releváns feltételek mellett valósítható csak meg.
Infrastruktúra	Az értékelésbe vont ingatlan összközműves
A megközelítés lehetősége	Időjárás-függetlenül megközelíthető.

### Használati adatok

- A gazdálkodást érintő komolyabb káresemények:

Nincs látható káresemény

- Üzemeltetés módja

Kereskedelmi - szolgáltató jelleggel hasznosított, státusához képest üzleti célú, működésben tartottnak minősülő ingatlan.

A telek tulajdonosa és a felépítmény tulajdonosa között a mai napig, közterület-használati megállapodás alapján zajlott a földhasználat, mely jogi állapotot a jövőben, „tisztá”, tartós (legalább 5 éves futamidő mellett) megkötendő földhaszonbérleti szerződésre kíván Megbízó átalakítani. A haszonbérlethez földhasználati jognak az ingatlannyilvántartásban történő feltüntetésére a múltban nem került sor, és azt a jövőben sem tervezik. Ugyanakkor, opcionálisan felmerülhet az ingatlan értékesítésének esetleges lehetősége is.

A helyszíni szemlén a következő lényeges kérdésekre igyekeztünk választ kapni, és ennek alapján a következő megállapítások tehetőek:

- |    |  |   |
|----|--|---|
| A, | használatbavételi engedély   | Az okiratok 1996-1997-ből származnak, részben olvashatatlan másolatok. Az ingatlanra be-, és felépített műszaki tartalommal összefüggésben konkrét adatokat csak a földalatti tartályokra vonatkozóan tartalmaznak. A kút 2018 évi átépítésével (rá-, és hozzáépítésével) összefüggésben elvégzett műveletekre, átalakításokra, esetleges tartálycserékre, vagy megszüntetésre, (egyéb hozzáépítésekre és elbontásokra) vonatkozóan adatok csak részlegesen állnak rendelkezésre. |
| B, | jelenlegi telekhasználati díj  | Közterület-használat jogcímén 20,000 Ft/m <sup>2</sup> /év + ÁFA  |
| C, | más MOL - kutak területbérleti díjai, ha nem a társság tulajdonában állnak | A MOL képviselője elzárkózott a válasz elől, de azt elmondta, hogy a tárgyi telek bérleteként (közterület-használatként) fizetett díjazás a többi hasonló jogállású, Budapesten üzemelő benzinkúthoz viszonyítva „a magasabb árkategóriába” tartozik.   |
| D, | üzemanyag-forgalom   | A MOL képviselője elzárkózott a válasz elől, különös tekintettel arra, hogy nem garantálható maradéktalanul az üzleti adat zártkörű kezelése.   |

Így sem az egyes üzemanyag-típusok forgalmára, sem az értékesítés szezonálisára nem kaptunk információt.

A COVID - pandémia időszakának különleges üzleti viszonyai és forgalomcsökkenés tárgyi ingatlanra hasonló restriktív körülményeket eredményezett, mint ahogy az általánosan érintette az üzemanyag-kereskedelmet.

- E, A különböző szolgáltatások (kút – mosó – shop) bevétel-szerkezete A MOL képviselője elzárkózott a válasz elől. Az üzemeltető elmondása alapján a shop és az autó-mosó üzletágtól együttesen elvárt jövedelmezőség az üzemanyag - forgalmazás jövedelmezőségi szintje körül alakul. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy az ingatlan által nyújtott szolgáltatások nyereségének közel fele, nem az alapszolgáltatásból, hanem a kapcsolt üzletágakból származik.
- F, Kie a felépítmény? A felépítmény a MOL tulajdona. Az üzemeltető harmadik személynek minősül, így a felépítmények esetében a működtetéshez bérleti díj nem kapcsolódik.
- G, Párolgás, mint veszteség? A párolgás megakadályozására kettős gáz-visszavezető rendszer került kialakításra. Egyfelől a tankolás során keletkező gázok, másfelől a tartályok feltöltése során illetve a a működtetéshez szükséges légnyomás biztosítása során keletkező gázok kezelése is szigorú környezetvédelmi szabályozás alatt áll. A párolgás miatt bekövetkező anyagvesztés mértéke százezrelékes mértékű
- H, Tárgyi ingatlan üzletmenetének alakulása a MOL–kutak rangsorában nyilatkozata alapján, közepes, rentábilis, Az üzemeltető és a MOL képviselőjének egybehangzó

**Fentiek alapján, a helyszínelés részben sikertelennek minősül. Az ingatlan az üzletmenetre alapozott, Cash-Flow DCF számítással alátámasztható értékelésére, és ezen alapuló bérleti díj számítására (=NOI/NPV) nincs lehetőség, mert konkrét adatok hiányában minden lényegi számítási alapadat csak kettős feltételrendszerből származna, így csak spekulatív módon lenne előállítható.**

#### **Hasznosítási javaslat**

Az értékelés szempontjából aktuális státusa szerinti hasznosítás

#### **Aktuális természetbeni állapot megfeleltetése a támogathatóság feltételeinek:**

Nem támogatható ingatlan

#### **Környezeti károk**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők, speciális célvizsgálatokra az értékbecslés nincs felhatalmazva.

## Az egyedi ingatlan, az értékelés szempontjából lényeges jellemzői:

Földhasználat	Egyéb megállapodáson alapuló, jogi tekintetben a használat jogcíme változás alatt áll
Bérelti szerződés, használati megállapodás	Van, de az értékelő által nem ismert
Földhasználati megállapodás tulajdonrészre	Nemleges
Jogi korlát egy piaci ügylet során	semminemű korlátozás alá nem esik

### Korrektív tényezők az értékelésben

Az ingatlan alakja:

Méret

Természeti védettség

Korlátozások

Részleges tulajdoni hányad

Kárveszély

Műszaki többlet

Szolgalmi jogok

Fekvés

Közlekedés

Parkolás

Beépíthetőség

Infrastruktúra

Szabálytalan, beépíthetőséget nem korlátozó

Tömbbeli átlagost meghaladó

Jogszabályon alapulóan nincs

KÉSZ és TSZT szerint

Nemleges

III. kategória, folyamatosan ellenőrzött

Felszámításra nem kerül

Részterületen felszámítandó

Centrumban

Tömegközlekedéssel közvetlenül elérhető

Korlátozott lehetőségek, fizetőparkolás

Kialakult mérték szerint, 20% alatt

teljeskörű, összközmű a telken belül, saját mérőórákkal felszerelt



## 8. AZ ÉRTÉK-MEGHATÁROZÁS SORÁN FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

### Jogi szempontok

- Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogot képvisel
- Az ingatlan 1/1-es tulajdonhányadot képvisel.
- Rendezett földhasználati viszonyok,
- Az ingatlannyilvántartási állapotnak megfelelő természetbeni állapotok.
- Szolgalmi jogok

### Műszaki és egyéb szempontok

- Ingatlanméret
- Megközelíthetőségi viszonyok
- Az ingatlan övezeti besorolása és beépíthetősége
- Közmű-ellátottság
- Alternatív hasznosítás esetén terep-alakítási, és bontási költségek felmerülése

## SWOT

### Erősségek:

Adott ingatlan saját egyedi pozitív adottságai, tartósan fennálló jellemzők, amelyek kiaknázása és erősítése lehetséges, annak érdekében, hogy az ingatlan az aktuálistól még jobb lehessen

- Elhelyezkedés, a Vár-negyed nyugati kapujában fekvő ingatlan

### Gyengeségek:

Adott ingatlan olyan saját, egyedi negatív jellemzői, amelyekben a fejleszhetőség az ingatlan javulását eredményezi

- Az övezeti besorolásban rögzített korlátozott hasznosíthatóság, alternatív hasznosítás során szükségessé váló bontás miatt felmerülő költségtöbbletek

### Lehetőségek

Adott ingatlannak olyan külső, nem befolyásolható adottságai, amelyekre építve az ingatlan erősségei még jobban kiaknázhatók

- Üzletmenet bővítése, további szolgáltatási formák alapítása, többszintes, kettős hasznosítási jelleg kialakítása

### Veszélyek

Adott ingatlanhoz kapcsolódó olyan külső negatív adottságok és korlátok, amelyeket nem, vagy csak csekély mértékben tudunk befolyásolni, és kockázatot képeznek a hasznosítás során

- Zaj-, és levegőszennyezettség, esetleges változtatási szándékokkal szembeni civil szervezetek várható fellépése

## 9. INGATLANPIAC, ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan Budapest Főváros I. kerületének (Budavár) közigazgatási területe részét képezi. A közvetlen környéket az átlagosnál lényegesen nagyobb nép-sűrűség jellemzi, a környezetben számos kiemelt közintézmény, jelentős termelési értékkel rendelkező cég vagy központja, kiemelt közlekedési útvonalak és csomópontok, védett építmények, köztük UNESCO világörökség részét képező építmények is találhatóak. A kerület centrális fekvéséhez a többi fővárosi kerülethez viszonyítva kis területi kiterjedés tartozik, kimagasló beépítettségi arányokkal.

Az összehasonlítások tekintetében a tárgyi kerületben megvalósuló ingatlanforgalom döntő hányada épületi felépítményre (lakás, iroda, garázs) koncentrálódik, ezen belül az érintett övezetek kivételes jelleggel képviselnek csak a tárgyihoz hasonló KL-KT övezetet.

Az ingatlanpiac vizsgálatát a következő szegmensekre terjesztettük ki, a jelzett eredménnyel:

### I, Kerület,

<u>- KL- KT övezetbe tartozó telek – adásvételi célú ügyletek</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális	kínálati adat nincs
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
<u>- egyéb övezetbe tartozó telkek – adásvételi célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	4 adat áll rendelkezésre
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
Igazságügyi feladatok adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	5 adat áll rendelkezésre
Egyéb értébecslések adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
<u>- fejlesztési célú telkek – adásvételi célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	üres telek kínálati adat nincs

Az adatmennyiség alapján az I. kerületi fekvésű telekingatlanok forgalma restriktív jellegű, ezért az adatgyűjtés kiterjesztését tartottuk szükségesnek a közvetlenül szomszédos II: és XI. kerületekre is.

### II, és XI, Kerületek,

<u>- KL- KT övezetbe tartozó telek – adásvételi célú ügyletek</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális	kínálati adat nincs
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
KL-KT övezetből I-XI/K-14 övezetbe átsorolt telekre létrejött adásvételi ügylet (2016)		1 adat
<u>- egyéb övezetbe tartozó telkek – adásvételi célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	49 adat áll rendelkezésre
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	8 adat áll rendelkezésre
Létrejött publikus ügylet	2015,01,01-2019,01,01 között	11 adat áll rendelkezésre
Igazságügyi feladatok adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	1 adat áll rendelkezésre
Egyéb értébecslések adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	13 adat áll rendelkezésre
<u>- fejlesztési célú telkek – adásvételi célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	üres telek kínálati adat nincs

A kiterjesztett adatgyűjtés eredményeképpen, már reprezentatívnak mondható adatmennyiség áll rendelkezésre az értékelés elkészítéséhez, de ehelyütt is hangsúlyoznunk szükséges, hogy az értékelés tárgyát képező övezeti besorolásban álló ingatlanra vonatkozóan még a bővített adathalmaz sem tartalmaz egyetlen összehasonlító adatot sem.

1, Létrejött ügyletek Az összehasonlításhoz rendelkezésre álló adathalmaz bemutatása

összehasonlító adatok bemutatása és értékszámítás

beterítési üres telkek, egyéb telkek		létrejött		közmuvek		összes ár		egységár		Feléptmény korrekciója		árban		Korrigált		Korrigált		Korrigált		területsúlyozott	
publikus ügyletek	telepítés	forrás	előzet	hirdetési azonosító	terület	v,m,g,cs,t	övezet	összes ár	egységár	Feléptmény korrekciója	teljesség nettó egységár	korrekciója	árban	Korrigált	értékkorrekciók	Összes	Korrigált	területsúlyozott	átlag	számlítása	
Budapest... Kerület					m2			Ft	Ft/m2	Ft	Ft	Ft	Ft	%	%	Ft/m2	Ft/m2	Ft/m2	Ft/m2	Ft/m2	
Budapest XIII, Váci út 160	BFVK			Cushman & Wakefield	75 000	utcióban összközmű	vegyes int	22 800 000 000	304 000	390 000 000	0	22 410 000 000	5%	313 740	0%	-20%	-10%	10%	-62 748	258 992	18 624 400 000
Budapest XI, Herend utca	BFVK	2015 évi		Budapest.hu	49	utcióban összközmű		699 989	14 286	0	148 819	551 180	11 249	0%				0	11 249	551 180	
Budapest II, Bimbó utca	BFVK	2015 évi		Budapest.hu	2 475	összközműves		521 335 000	210 840	142 478 290	110 835 000	268 021 710	108 282	0%				0	108 282	268 021 710	
Budapest XI, Lépés utca	BFVK	2016 évi		Budapest.hu	321	utcióban összközmű		9 800 000	29 907	0	2 040 945	7 589 055	23 548	0%				0	23 548	7 589 055	
Budapest XI, Budaörsi út	BFVK	2016 évi		Budapest.hu	330	utcióban összközmű		9 000 000	27 273	0	1 913 386	7 086 614	21 475	0%				0	21 475	7 086 614	
Budapest XI, Fehérvári út	BFVK	2016 évi		Budapest.hu	5 373	összközműves		871 474 000	162 195	418 700 000	185 274 000	267 500 000	49 786	0%				0	49 786	267 500 000	
Budapest XI, Andor utca	BFVK	2016		Budapest.hu	4 016	utcióban összközmű		152 700 000	38 023	0	32 463 780	120 236 220	29 939	0%				0	29 939	120 236 220	
Budapest II, Daru utca	BFVK	2016		Budapest.hu	1 104	utcióban összközmű		108 300 000	98 098	0	23 024 406	85 275 591	77 242	0%				0	77 242	85 275 591	
Budapest II, Fuldánk utca	BFVK	2016		Budapest.hu	275	utcióban összközmű		25 100 000	91 273	0	5 336 220	19 763 780	71 868	0%				0	71 868	19 763 780	
Budapest, XI Csorbai út	BFVK	2018 évi		Budapest.hu	395	utcióban összközmű		12 077 700	30 576	0	2 567 700	9 510 000	24 076	0%				0	24 076	9 510 000	
Budapest XI, Postás utca	BFVK	2017		Budapest.hu	103	utcióban összközmű		4 800 000	46 602	0	1 020 472	3 779 528	36 694	0%				0	36 694	3 779 528	
Budapest XI, Madaras utca	BFVK	2018,07		Budapest.hu	108	utcióban összközmű		5 989 000	55 289	0	1 269 000	4 700 000	43 519	0%				0	43 519	4 700 000	
Budapest II, Kaptató utca	BFVK	2018,07		Budapest.hu	305	utcióban összközmű		7 112 000	23 316	0	1 512 000	5 600 000	18 381	0%				0	18 381	5 600 000	
Budapest II, Varsányi Irén	BFVK	2019,05		Budapest.hu	473	utcióban összközmű		175 346 360	370 711	0	37 278 360	138 068 000	321 088	0%	-5%	-5%	10%	0	321 088	151 874 800	
Budapest II, Varsányi Irén	BFVK	2019,05		Budapest.hu	428	utcióban összközmű		158 663 640	370 709	0	33 731 840	124 932 000	321 087	0%	-5%	-5%	10%	0	321 087	137 425 200	
Budapest XI, Balatoni út	BFVK	2019,05		Budapest.hu	3 259	utcióban összközmű		486 410 000	149 287	0	103 410 000	383 000 000	129 312	0%	5%	5%	10%	25 862	155 175	805 560 000	
Budapest XI, Törökóránti út	BFVK	2019,06		Budapest.hu	691	nincs közmű		68 951 000	99 799	0	14 661 000	54 300 000	86 440	0%	-5%	5%	20%	17 288	101 724	71 676 000	
Budapest XI, Péterhegyi út	BFVK	2020,05		Budapest.hu	1 588	részben közművesített		72 707 500	45 786	0	15 457 500	57 250 000	36 052	0%				0	36 052	57 250 000	
Budapest XI, Repülő utca	BFVK	2020,03		Budapest.hu	3 845	részben közművesített		7 200 000	1 873	248 280	0	6 951 720	1 808	0%				0	1 808	6 951 720	
Budapest XI, Szőlősgazda utca	BFVK	2020,08		Budapest.hu	1 079	részben közművesített		76 200 000	70 621	0	0	76 200 000	74 152	0%	0%	5%	5%	7 415	81 567	88 011 000	
Budapest, II. Szabadság u.	BFVK	2020,08		Budapest.hu	1 000	részben közművesített		69 088 000	69 088	0	0	69 088 000	69 088	0%				0	69 088	69 088 000	
Mindösszesen					102 216			25 642 744 199	2 309 342	951 426 570	571 944 231	24 119 373 397	1 868 816					-12 182	1 856 634	20 711 820 397	
Mindösszesen számtani átlaga		21	Ügylet		4 867			1 221 063 067	109 969	45 306 027	27 235 440	1 148 541 590	88 991					-580	88 411	896 277 162	
Mindösszesen leszárt adat (időpont relevanciája)		3	Ügylet		4 159			620 420 000	690 718	0	174 420 000	646 000 000	771 488					25 862	797 350	794 860 000	
Leszárt adatok számtani átlaga					1 386			273 473 333	296 906	0	58 140 000	215 333 333	257 163					8 621	265 783	264 953 333	
Leszárt adatok terület súlyozott átlaga				fajlagosan																	133 783
Korrigált hasznosíthatóság korrekciója				fajlagosan																	korrigált hasznosítás -30%
Korrigált ingatlanérték, statisztikai																					288 132
																					228 896 358

Az adatszűrés bázisai	megvalósulás idő- relevanciája fekvés közmű-ellátottság telekméret minimum telekméret, maximum érték-szélsőség minimum érték-szélsőség maximum	2019,01,01 utáni adat legfeljebb + / - 10 % „n.a.”nincs adat kizárva 400 m <sup>2</sup> 6,000 m <sup>2</sup> 150,000 Ft/m <sup>2</sup> 600,000 Ft/m <sup>2</sup>
Összes adat (II., és XI kerületek)		21 ügylet
Releváns adat		3 ügylet
Ügyleti adatok számtani átlaga		109,969 Ft/m <sup>2</sup>
Releváns ügyleti adatok értékének számtani átlaga		296,906 Ft/m <sup>2</sup>
Releváns ügyleti adatok területének számtani átlaga		1,386 m <sup>2</sup>
Ügyleti adatok korrekciójából számított számtani átlag, nettó (ÁFA, felépítmények, kínálat, telekmértet, fekvés, közműállapotok)		265,783 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás		155,175 – 321,088 Ft/m <sup>2</sup>
Medián		238,132 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Releváns ügyleti adatok terület súlyozott átlaga, nettó</b>		<b>191,118 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Adatkorrekció övezet-eltérés korlátozásai miatt</b>		<b>- 30%</b>
<b>Korrigált ügyleti összehasonlító érték, statisztikai bázis</b>		<b>133,783 Ft/m<sup>2</sup></b>
Adathasznosítási korlátok	Övezet-eltérés valamennyi leszűrt adat esetében Tárgyi kerülettől eltérő fekvésű kerületek adatai Megvalósulási idősík esetileg szükséges korrekciói Egyedi ingatlanok felszámítandó bontási költségei	





Az adatszűrés bázisai	megvalósulás idő- relevanciája fekvés közmű-ellátottság telekméret minimum telekméret, maximum érték-szélsőség minimum érték-szélsőség maximum	2019,01,01 utáni adat legfeljebb + / - 10 % „na.” = nincs adat kizárva 400 m <sup>2</sup> 6,000 m <sup>2</sup> 150,000 Ft/m <sup>2</sup> 600,000 Ft/m <sup>2</sup>
Összes adat (I. kerület)		9 ügylet
Releváns adat		6 ügylet
Ügyleti adatok számtani átlaga		749,592 Ft/ha
Releváns ügyleti adatok értékének számtani átlaga		697,836 Ft/m <sup>2</sup>
Releváns ügyleti adatok területének számtani átlaga		792 m <sup>2</sup>
Ügyleti adatok korrekciójából számított számtani átlag, nettó (ÁFA, felépítmények, kínálat, telekméretet, fekvés, közműállapotok)		373,957 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás		168,773 – 554,840 Ft/m <sup>2</sup>
Medián		361,806 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Releváns ügyleti adatok terület súlyozott átlaga, nettó</b>		<b>353,271 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Adatkorrekció övezet-eltérés korlátozásai miatt</b>		<b>- 30%</b>
<b>Korrigált ügyleti összehasonlító érték, statisztikai bázis</b>		<b>247,290 Ft/m<sup>2</sup></b>
Adathasznosítási korlátok	Övezet-eltérés valamennyi releváns adat esetében Megvalósulási idősík szükséges korrekciói Egyedi ingatlanok felszámítandó bontási költségei	

összehasonlító adatok bemutatása és értékesítés

Table with columns for address, date, area, price, and various financial metrics. Includes rows for 'Bebudai', 'Rózsaudvar', 'Lipódmező', etc.

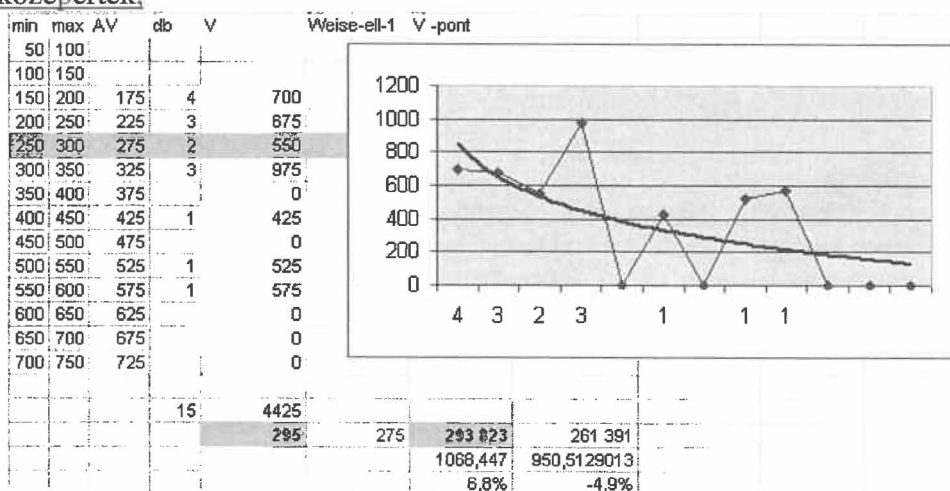
Az adatszűrés bázisai	megvalósulás idő- relevanciája fekvés közmű-ellátottság telekméret minimum telekméret, maximum érték-szélsőség minimum érték-szélsőség maximum	2019,01,01 utáni adat legfeljebb + / - 10 % „n.a.”nincs adat kizárva 400 m <sup>2</sup> 6,000 m <sup>2</sup> 150,000 Ft/m <sup>2</sup> 600,000 Ft/m <sup>2</sup>
Összes adat (II., kerület)		31 ügylet
Releváns adat		6 ügylet
Ügyleti adatok számtani átlaga		224,211 Ft/m <sup>2</sup>
Releváns ügyleti adatok értékének számtani átlaga		319,012 Ft/m <sup>2</sup>
Releváns ügyleti adatok területének számtani átlaga		1,146 m <sup>2</sup>
Ügyleti adatok korrekciójából számított számtani átlag, nettó (ÁFA, felépítmények, kínálat, telekméret, fekvés, közműállapotok)		234,299 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás		170,559 – 346,833 Ft/m <sup>2</sup>
Medián		258,696 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Releváns ügyleti adatok terület súlyozott átlaga, nettó</b>		<b>240,398 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Adatkorrekció övezet-eltérés korlátozásai miatt</b>		<b>- 30%</b>
<b>Korrigált ügyleti összehasonlító érték, statisztikai bázis</b>		<b>168,278 Ft/m<sup>2</sup></b>
Adathasznosítási korlátok	Övezet-eltérés valamennyi leszűrt adat esetében Tárgyi kerülettől eltérő fekvésű kerületek adatai Megvalósulási idősík esetileg szükséges korrekciói Egyedi ingatlanok felszámítandó bontási költségei	



### A relevánsnak tekinthető adatok összesítése alapján:

Páros összehasonlításhoz felhasználható összes releváns adat	15 ügylet
Relevánsnak tekinthető adatok területi átlaga	1,052 m <sup>2</sup>
Relevánsnak tekinthető adatok számtani átlaga	466,120 Ft/m <sup>2</sup>
Ügyleti adatok korrekciójából számított számtani átlag, nettó (ÁFA, felépítmények, kínálat, telekmértet, fekvés, közműállapotok)	296,459 Ft/m <sup>2</sup>
Szórás	155,175 – 554,840 Ft/m <sup>2</sup>
Medián	355,008 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Releváns adatok területsúlyozott átlaga, nettó</b>	<b>261,391 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Adatkorrekció övezet-eltérés korlátozásai miatt</b>	<b>- 30%</b>
<b>Korrigált ügyleti összehasonlító érték, statisztikai bázis</b>	<b>182,974 Ft/m<sup>2</sup></b>

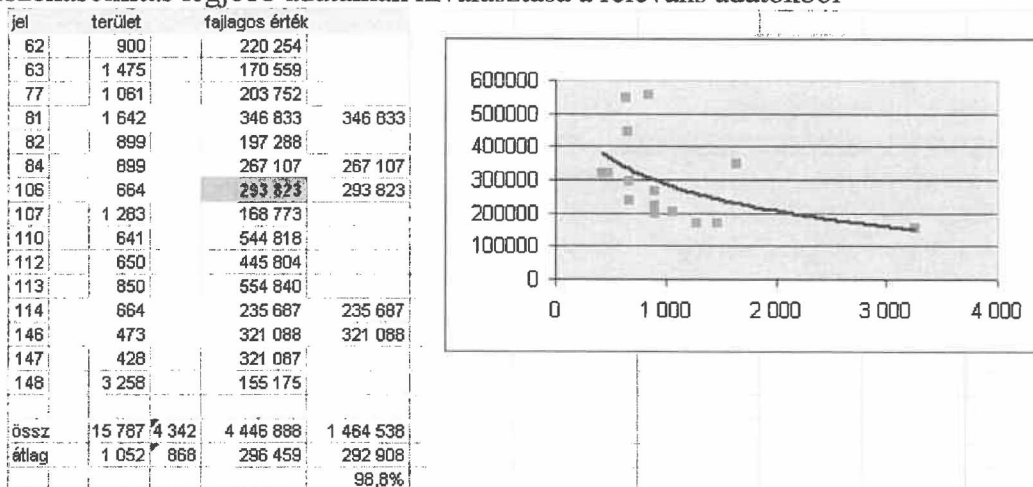
### Eloszlás és középérték



### Ellenőrzés Eltérés a Weise ellenőrző átlagtól

Eloszlási kulmináció	293,823/275,000	= + 6,8 %
Területsúlyozott átlag eltérése	261,391/275,000	= - 4,9 %

### Páros összehasonlítás legjobb adatainak kiválasztása a releváns adatokból



#### 4, Eladásra felkínált benzinkutak

Az összehasonlítások érdekében a különböző internetes felületeken meghirdetésre került benzinkutakra vonatkozó adatok is áttekintésre kerültek. Összességében azonban kijelenthető, hogy az aktuálisan eladásra felkínált benzinkutak (az ország egész területén mindössze 8 db) egyike sem rendelkezik azonos fekvési adottságokkal, és forgalomnagyság tekintetében is legfeljebb egy kút hasonlítható a tárgyi ingatlan forgalma becsülhető nagyságához. Az adathiány miatt ezért erről az összehasonlító bázisról az érték megközelítése teljességgel ellehetetlenült.

#### 5, Telkek haszonbérleti ügyletei

Az adásvételek ügyletei mellett, az összehasonlítások érdekében, áttekintésre kerültek a nyíltpiaci forgalomban létrejött haszonbérleti ügyletek valamint az aktuális hirdetésekben felkínált ingatlanok piaci ügyletei is. Az ingatlanpiac vizsgálatát a következő szegmensekre terjesztettük ki, a jelzett eredménnyel:

##### I, Kerület,

<u>- KL- KT övezetbe tartozó telkek –bérleti célú ügyletek</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális	kínálati adat nincs
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
<u>- egyéb övezetbe tartozó telkek – bérleti célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	kínálati adat nincs
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
Igazságügyi feladatok adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
Egyéb értékbecslések adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
<u>- fejlesztési célú telkek –bérleti célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	adat nem áll rendelkezésre

A totális adathiány alapján az I. kerületi fekvésű telekingatlanok bérleti jellegű forgalma rendkívüli mértékben korlátozott, ezért az adatgyűjtést a közvetlenül szomszédos II: és XI. kerületekre, sőt a III. kerületre is kiterjesztettük

##### II, III, és XI, Kerületek,

<u>- KL- KT övezetbe tartozó telkek – bérleti célú ügyletek</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális	kínálati adat nincs
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
<u>- egyéb övezetbe tartozó telkek – bérleti célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	10 adat áll rendelkezésre
Létrejött publikus ügylet	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
Igazságügyi feladatok adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
Egyéb értékbecslések adatai	2019,01,01-től máig terjedő időszakra	adat nem áll rendelkezésre
<u>- fejlesztési célú telkek – bérleti célú ügyletei</u>		<u>rendelkezésre álló adatok</u>
Nyilvános kínálat	aktuális kínálat	2 adat áll rendelkezésre

A rendelkezésre álló adatok száma még a kiterjesztett adatgyűjtés ellenére sem nevezhető reprezentatív adatmennyiségnek. Emellett, ehelyütt is hangsúlyoznunk szükséges, hogy az értékelés tárgyát képező övezeti besorolásban álló ingatlan haszonbérletére vonatkozóan még a bővített adathalmaz sem tartalmaz egyetlen összehasonlító adatot sem.





Az adatszűrés bázisai	fekvés	legfeljebb + / - 20 %
	telekméret minimum	1,000 m <sup>2</sup>
	telekméret, maximum	6,000 m <sup>2</sup>
	érték-szélsőség minimum	100 Ft/m <sup>2</sup> /hó
	érték-szélsőség maximum	700 Ft/m <sup>2</sup> /hó

Összes adat rendelkezésre álló felkínálási adat	12 ügylet
Releváns adat	7 ügylet
Ügyleti adatok számtani átlaga	296 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Releváns ügyleti adatok értékének számtani átlaga	322 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Releváns ügyleti adatok területének számtani átlaga	2,792 m <sup>2</sup>
Ügyleti adatok korrekciójából számított számtani átlag, nettó (ÁFA, felépítmények, kínálat, telekméret, fekvés, közműállapotok)	317 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Szórás	213 – 693 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Medián	456 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Releváns ügyleti adatok terület súlyozott átlaga, nettó</b>	<b>358 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<b>Üres telek alternatív hasznosítási lehetősége azonos övezetben</b>	<b>fizető parkoló</b>

**Adathasznosítási korlátok**                      Tárgyi kerülettől eltérő fekvésű kerületek adatai  
Egy üres telek átlagos nyílt terű hasznosítási formáihoz képest, (depónia, szabadtéri raktározás, konténer-park, eszközpark) tárgyi ingatlan fekvési adottságai alapján alternatív hasznosítási lehetőségek is felmerülnek, mely akár kereskedelmi célú hasznosítás (piac, használt autó-kereskedés) vagy őrzött parkolás formájában is lehetőséget biztosít.

<b>Adatkorrekció alternatív hasznosítási potenciál miatt</b>	<b>+ 100 %</b>
<b>Korrigált ügyleti összehasonlító érték, statisztikai bázis</b>	<b>537 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>

## 6,      Tőkésítési kamatláb, mint összehasonlító adat

Összességében, az I. kerület ingatlanpiaci helyzetére az országos, és a budapesti átlagot is lényegesen meghaladó árfekvés jellemző, az ingatlanforgalom aktivitása azonban döntően épületekre, vagy azokon belüli egységekre (lakás, iroda) irányul. Amíg a helyiségek tekintetében a piaci körülményeket kiegyensúlyozott kereslet-kínálati viszonyok jellemzik, addig a telek-ingatlanok forgalma tekintetében ez kifejezetten restriktív, és emiatt úgy a megvalósult ügyletek, mint a hirdetések oldaláról rendkívül kevés az összehasonlításra alkalmas adat.

Ahhoz, hogy a relevánsnak tekinthető (I. kerületi) összehasonlító adatokból csoportos, terület súlyozott statisztikai átlagként számított nettó 353,271 Ft/m<sup>2</sup> ingatlanérték bérleti oldalról is visszaigazolható legyen, és a bérleti összehasonlító adatok alapján számított 716 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti érték egyensúlyi állapotként lehessen értékelhető, a tőkésítési kamatláb mértékét alacsonyan, (cca 2,3 %-ban) kell megállapítani.

A tőkésítési kamatlábak meghatározására alakvetően két módszert alkalmaz az ingatlanértékelés. Az egyik módszer a kockázati felárak lépcsőinek egymásra építésével határozza meg az alkalmazandó kamatlábat (build-up), míg a másik az üzletágban nagy tapasztalattal rendelkező cégek által alkalmazásra javasolt rátákat használja fel összehasonlító módon az érték meghatározása érdekében, korrigálva azt az átlagostól eltérő kockázatokkal.

Mindezen túlmenően, a tőkésítési kamatláb még spekulatív módon is levezethető, amennyiben a bérleti díjat az illetéktörvényre hivatkozással kívánnánk megállapítani, Ebben az esetben, egy ötéves bérleti jogviszonyra legalább 3,5 % -os rátát kellene alkalmazni.

Az üzemanyagkút, mint speciális ingatlan értékelése, az értékbecslő szakma gyakorlatilag egy külön üzletágot alapított, mely szinte kizárólag hozam alapon értékeli a töltőállomásokat. Az elmúlt két-három év során, nemzetközi szinten kifejezetten nagy mozgás volt a szektorban, melynek keretében több ezer üzemanyag-töltő állomás is gazdát cserélt világszerte. A benzinkutak, mint kereskedelmi üzletág ingatlanpiaci aranykora 2013-2014 években volt, abban az évben több ezer kereskedelmi egység cserélt gazdát, és a trendeknek megfelelően, a magyarországi piac is azokban az években volt a legmobilisabb.

**A „Retail Petroleum Consultance” (Austin, Texas, USA), mint a világ egyik legnevesebb ágazati értékbecslő szakértő cége által közzétett adatok szerint átlagosan 6,5 – 9 % tőkésítési kamatláb alkalmazása indokolt.**

*A kamatláb értékét leginkább befolyásoló feltétel a bevezetett üzletmenet, az ingatlanhoz kapcsolódó jó hírnév, és a kapcsolt szolgáltatások forgalmának kiterjedtsége. Ilyen szolgáltatás üzletágak lehetnek az étterem, a shop, a mosó, a segélyszerviz, sőt esetenként a használtautó – kereskedelem is A cég adatai szerint, a kapcsolt szolgáltatások hiánya akár 10 % mértéke fölé is emelheti a tőkésítési kamatláb mértékét”.*

**A Nemzetközi Értékelési Szabványok 2012 évi revíziójakor, az üzemanyag-töltő állomások értékelését tipikus példaként vezették fel a kereskedelmi ingatlan értékelési módszertanában. Eszerint az értékeléskor a következő elemek együttes értékelése alapján határozták meg az ingatlan jövedelmezőségi mutatóját:**

- A telek értéke
- A felépítmények értéke
- A beépített berendezések értéke
- A szerződések, licenzek értéke, egybeértve az ingatlan-, és eszköz- használati jogokat
- A működő üzlet goodwill – értékét

Az ingatlan értékét a különböző érték-alkotó elemek együttesen teremtik, (bár az egyes elemek közreműködése a tényleges jövedelem – termelésben nem arányos) ezért a tőkésítési kamatlábak meghatározása a nemzetközi összevetésben, ezen értékalkotók együttesére vonatkozik. A tárgyi feladat kidolgozása érdekében szükséges összehasonlíthatóság megteremtése az értékalkotó elemek közül a telekre jutó értékhányad (kapitalizációs részérték) megállapítása nélkül téves eredményre vezet. Ez azonban csak igen tág határok között lehetséges, tekintve az egyes töltőállomások egyedi adottságaiban rejlő különbségeket. Összességében azonban, a telekre jutó értékhányad az ingatlanérték egészéhez képest általánosan 10 % és 55 % között mozog, ami értékhányad arányos szorzatként hat vissza a tőkésítési kamatlábra, mint összehasonlítható értékre. Vagyis, a nemzetközi összehasonlításból átszámítva, a telekre jutó

elvileg lehetséges legalacsonyabb kamatláb	$0,10 * 0,065 = 0,65 \%$ ,
míg a legmagasabb összehasonlító érték	$0,55 * 0,100 = 5,50 \%$

## 10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM. sz. 26/2005(VIII.11. PM. sz., a 32/2000(VIII.29.) PM, az 54/1997 FVM, és a 254/2002 Korm. rendeletek előírásai, valamint a 11/2018 MNB ajánlás szempont-rendszere szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA ajánlásait, illetve egyéb eseti szabályozás hiányában az Európai Értékelési Szabványokban (2017 évben) meghatározott elvi iránymutatásokat, kiegészítve azokat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRT valamint a Nemzeti Földügyi Központ ajánlásaival.

## 11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

### - Piaci adatok összevetésén alapuló összehasonlító érték meghatározás,

A, Ingatlanforgalmi összehasonlító adatok valamint a hozamszámításban felhasznált alapadatok, bérleti díjak, és értékesítési árak tekintetében egyaránt

### - Hozam elvű értékelés,

A, 25/1997 PM rendeletnek megfelelő, direkt tőkésítésen alapuló modell a telek értékeléséhez,

### - Pótlási költség meghatározása értékelési részeredmények kidolgozása során

A, A szolgalmi jog az ingatlanértéket terhelő hatásának kimutatása

### - Korrekciók alkalmazása

## 12. ÉRTÉKELÉS

### Az értékbecslés módszere

Az értékbecslés módszereinek megválasztása során nem lehet eltekinteni az alábbi korlátozó és befolyásoló körülményektől:

- Az értékelői függetlenség

A feladat elvégzésére megbízott szakértő nem áll megbízó közvetlen alkalmazásában. /EVS S 2,13/

A feladatot elvállaltam. Megbízásom összhangban áll az objektivitási követelményekkel, díjazásom független az általam megállapítottaktól, illetve a megállapítások felhasználásából eredő következményektől. A szakértői függetlenség megőrzését szem előtt tartva tisztességgel, az általános közérdek és az ingatlan-értékelői szakma javára végzem munkámat a kidolgozás során. Az értékelés eredményét külső behatás vagy utasítás nem befolyásolja.

- A külső segítség igénybevétele

Tekintettel az értékelés specialitásaira, megbízott szakértőként szükségesnek láttam, hogy a munkavégzésbe konzultációs szinten további szakembereket felkeressek, és helyi vonatkozásokról tájékozódjak. /EVS 2,32/

- Az értékbecslésben felhasznált információk megbízhatósága

Az adatgyűjtés során kapott információk egy része közvetlenül és nyilvánosan nem hozzáférhető. Ezért ezen esetekben a forrás külön megjelölése nélkül alkalmazom a tudomásomba került adatokat. Ugyanakkor bármilyen *zártkörű* felülvizsgálati eljárásban ezen adatokat kellő hitelességgel tudom bizonyítani. /EVS 3,06/.

A rendelkezésemre álló, és összehasonlító adatként felhasznált hirdetések esetében tárgyaltam a hirdetővel, a forrást minősítve alkalmaztam, értékeltem azok valósághűségét és az értékelés során figyelembe vett adatoknál szükség szerint, korrekciós tényezőket alkalmaztam./25/1997PM.R.1,M.5./

### A piaci érték megállapítása

1, Valamely dolognak a tulajdonjogáért és abban foglalt korlátozásmentes birtoklásáért, használatáért fizetett árat jelenti, amelyen az, szabad körülmények mellett, két független fél között, megfelelő (egyenértékesnek tekinthető) informáltság, nyilvánosság, és kellő hajlandóság mellett, kényszermentesen, magánjogi szerződés keretében gazdát cserélhet. **Az értékelés feltételezi az önkéntességet, és az egymással egyenrangú, kellően informált feleket.**

Szükséges feltétel az a kellő és elegendő idő intervallum, amely alatt az érték nem változik, továbbá a felek kölcsönös megalégedése, és az is, hogy speciális, az átlagostól eltérő ajánlat az ügyletben nem érvényesül. /EVS 4,10/. (További feltétel, hogy az ügylet kizárólag készpénz vagy pénz-egyenértékes tételek ellenében, pontosan meghatározott finanszírozási feltételek és rögzített fizetési időpont mellett jön létre. /AIK II/21-22/.

2, Értéknövekedést jelent, amely egy adott ingatlan értékénél csak speciális érdekeltségű vásárló esetében alkalmazható. /EVS 4,14/. 3,

3, A piaci érték az az összeg, amelyet az értékesítés illetve a vétel költségei és a kapcsolódó adók, illetékek nélkül állapítanak meg. /EVS S.4,24/.

- 4, A piaci érték a jövő elővételezését jelenti, melynek során az érték nem csak az ingatlanvagyon múltbeli árain vagy létesítési költségén alapul, hanem azon a **várakozáson** is, hogy a potenciális vevők miként vélekednek a vétel jövőbeni előnyeiről. /AIK II/30./

*Jelen helyzetben a piaci érték megállapítását a következő lényegi okok befolyásolják:*

- A kereslet-kínálati elemzésben, a tárgyihoz hasonló ingatlan megszerzésére viszonylag szűk a prognosztizálható vevők köre, amit tovább szűkítenek az ingatlan sajátos fekvési adottságai, tekintve hogy a tárgyihoz képest több, a tárgyinál lényegesen kedvezőbb elhelyezkedési pozícióval rendelkező, és kedvezőbb övezeti státuszban álló ingatlan áll felkínálás alatt a piacon. Az ingatlan tárgyi övezeti besorolás mellett csak speciális érdekeltségű vevő számára jelent szerzési célpontot,

- A térségi piaci körülmények alapján **az ingatlan alternatív bérleti ajánlatok elfogadásával csak elvileg helyettesíthető, de a tulajdonos és a bérlő között fennálló szándék konkrét irányultsága a helyettesíthetőséget annak ellenére kizáró tényező, hogy a** közvetlen környezetben több hasonló adottságokkal rendelkező, azonos szolgáltatási funkciókat biztosító ingatlan üzemel. A tárgyi ügylet helyettesítése vélhetően csak jelentős késsedelemmel, és többletköltségek révén lenne megvalósítható. Emiatt az értékelt ingatlan korlátozott /egyetlen/ kínálatnak tekinthető. A szűkösség, mint értékfeltétel az bérlő (=vevőjelölt ajánlattevő) oldalán állapítható meg. /AIK II/25./

#### **A piaci értéktől eltérő értékformák:**

Piaci értékkel nem rendelkező (pl. forgalomképtelen) vagyonelemek, vagy speciális feltételezések fennállása esetén további értékformák is megjelenhetnek az értékelésben.

#### **Az alternatív hasznosítási érték:**

A jelenlegi használat folytatásának megszűnését feltételező értékforma.

Az alternatív használat lehetőségéből fakadó érték, illetve a különleges érték képzési feltételei megállapíthatóak. Az ingatlannyilvántartás szerinti „kivett, beépítetlen terület és benzinkút” művelési ág funkciója átalakulását jogszabályi eredetű korlátozások nem tiltják. Az ingatlan valóban is használatban áll, mely használat módja és természetben manifesztálódott állapota megfelel az ingatlannyilvántartási állapotnak. Az övezeti besorolásnak megfelelő beépítés és a működtetés jövőbeni folyamatos fenntartásához különféle hatósági engedélyek, bizonyítványok, licencek beszerzése, vagy megújítása szükséges (telephelyi engedélyek).

Az érték-megállapítást nem befolyásolhatja, hogy van-e, és ha igen, akkor ténylegesen milyen a működtető, és mekkora a management gyakorlata, ügyessége, goodwillja révén ténylegesen elért gazdasági többlet. (EVS GN 2,06).

Az aktuális ingatlanpiaci viszonyok között a becsült piaci értéken 90-180 nap közötti szükséges időintervallumot prognosztizálunk a bérleti jogviszony értékesíthetősége tekintetében.

### **Kényszerértékesítés értéke**

Olyan ügylet során kialakuló érték, amelyben a felek egyike vagy akár összessége saját akarata és józan belátása ellenére vesz részt, és az ügyletből származó bármilyen hátrányokat viselni kénytelen.

### **Nem piaci érték**

Az értékbecslők (az európai és a nemzeti sajátosságként működő egyedi rendelkezések és szabályozások egyedi esetei) kivételével, olyan szabványokkal dolgozzanak, amelyek megfelelnek az átláthatóságnak, melyben nem sérülhetnek a koherencia és a következetesség alapelvei. Megbízói érdekekből, vagy a jogi szabályozásból eredően, azonban felhasználásra kerülhetnek olyan célok, vagy bázisok, amelyekre kidolgozott eredmények nem minősülnek a piaci értéket alátámasztó feltételezésnek. Az ilyen körülmények fennállását szövegesen is rögzíteni kell.

### **Méltányos érték**

A piacitól eltérő olyan érték, amely konkrét ismert felek között alakul ki, amennyiben a tranzakció létrejötte nem a nyilvánosság keretei között zajlik, de a feleket saját érdekeik, céljaik és döntéseik megfogalmazása során semminemű kényszer nem terheli.

### **Előszereteti érték**

Egy tranzakció során, az abban résztvevő felek egyikét mozgató olyan szubjektív hatásra kialakuló érték, amely a piaci értéktől függetlenül kerül megfogalmazásra, annak ellenére, hogy a félnek pontos ismeretében áll a piaci érték is. A piaci értékhez képest, ez az érzelmi befolyásoltság sokszor a gazdasági racionalitással nem magyarázható értékhatást eredményez.

### **Könyv szerinti érték**

A vagyoneértékelésben ritkán (pl. működőképességükben igazolt, rejtett műtárgyak esetében) alkalmazott, a számvitelhez kapcsolódó értékforma, melynek megállapítására annak révén kerül sor, hogy adott vagyontárgy bruttó beszerzési értékéhez képest, nyilvántartott fordulónapon az amortizáció elszámolási értékét levonják.

## **Igénymentesség**

A torzításoktól mentes piaci érték megállapítása az ingatlan jelen állapotához képest a per-, teher-, és igénymentes állapotának elérését feltételezi. Ebben az esetben tud csak megvalósulni a tulajdonlás mindhárom elemében, a rendelkezés, a birtoklás és a használat tekintetében egyaránt a korlátozás-mentesség. Ezért a ténylegesen fennálló és lehetséges korlátozások beszámítása elengedhetetlen. Az igénymentes állapot, vagyis a korlátozásmentes rendelkezési képesség biztosítása érdekében négy tényező is vizsgálat tárgyát kell, képezze.

### A. a földhasználat kérdésköre.

A földhasználat értékbecslő szerepe csak akkor hagyható figyelmen kívül, ha a területet a tulajdonos maga hasznosítja, vagy ha az ingatlan szabadpiaci értékesítése során a használati jogok értékesíthetőségét is magában hordozza, (és agrárium esetén, a vétel során birtokba kerülő egyidejűleg szabadon hozzáfér a földterület - alapú normatív támogatásokhoz is). Ezzel egyenértékesen tehermentességnek tekintendő az az állapot is, ha harmadik személy által birtokolt földhasználati jog fennállása esetén, a jog ellentételezése során a piacitól eltérő feltételek nem érvényesülnek.

Kivételességi körülmények fennállása esetén, illetve a potenciális vevő személyétől és befektetői irányultságától függően, esetenként, amikor tartós jogviszonyban a tulajdonos és a földhasználó személye egymástól elválik, jövőbeni (kényszer)eladáskor a föld hozamából levezethető, és a hátralévő futamidőre terjedő hozamértéket, mint a földhasználati jog ellenértékét, értékcsökkentő tényezőként lehet, vagy kell megállapítani.

*Hitelezési ügyletekben, (tekintettel arra, hogy a hitelgarancia vagy a jelzálog jogosultja maga rendszerint nem gazdálkodás-képes, elsődlegesen érdekelt lehet a művelt (erdő esetén az őrzött) állapot fenntartásában. Ezért időlegesen és esetlegesen mérlegelhetővé válik a földhasználó személye, és a földhasználat kérdésköre így csak akkor válik lényegessé, de egyúttal megkerülhetetlen kérdéssé, amikor a föld a jövőben, ténylegesen eladásra kerül.*

Tartalékban tartott (hasznosítatlan) területek esetében a földhasználat kérdésköréhez kapcsolódó értékmódosulás rendszerint nem következik be, az elbirtoklás folyamatának fennállása esetét kivéve.

#### B. a rendelkezés, és birtoklás kérdésköre

A tulajdonos rendelkezési képessége minden olyan ingatlanon korlátozottá válik, amelyikre jogszabály szerint a vétel során, vagy azt követően a rendelkezési képességet befolyásoló körülmények alakulnak ki. Ezek számbavétele sokaságuk miatt, előzetesen nem is lehetséges, az elbirtoklástól a hasznélvezeti jogokon keresztül a szolgalmi jogokig bármi felmerülhet, és nem lehet figyelmen kívül hagyni természetvédelmi vagy egyéb hatósági jellegű korlátok keletkezését sem. Adott esetben ezek a korlátok a rendelkezési képességet teljesen ellehetetlenítik (elidegenítési tilalom, végrehajtási jog), vagy a tényleges hasznosítás korlátjává válnak (építési tilalom, magassági korlátozás, speciális gazdálkodási szabályozás, természetvédelemhez kapcsolt restrikciónak, stb.).

A rendelkezési képességet a birtokláson keresztül jelentősen befolyásolhatja az ingatlannyilvántartásban is feltüntetett, harmadik személy javára járó földhasználati (kezelői, vagyonkezelői jog) alapú külső rendelkezési jogosultság is. A használati jog időbeli, térbeli és jogkörnyezeti terjedelmének függvényében, emiatt értékcsökkenés megállapítása is szükségessé válhat, ha a fennálló jogok megszüntetésre kerülnek, a jogosult kártalanítása érdekében szükséges költségek mértékéke szerint. E tekintetben külön vizsgálat tárgyát képezi a jogosult személye (cég, vagy magánszemély), illetve jog fennállásnak még hátralévő (határozatlan, vagy határozott futamidejű) időtartama.

A rendelkezési képesség korlátozottá válásának, illetve megszűnésének különleges esetét képezi az elbirtoklás

#### C. idegen tulajdonnak minősülő tartalom

Egyaránt előadódhat tulajdonosi hozzájárulással, illetve anélkül létesített műszaki tartalom, melyek jellegüktől függően értékmódosulást eredményezhetnek. Tárgyi esetben, tekintettel arra, hogy a megbízás az ingatlan értékalkotó elemei közül kifejezetten a telek értékének meghatározására, és annak alapján, a földhasználat tartós jogviszonyban felszámítandó ellentételezése mértékének megállapítására irányul, ilyen értékmódosulás felszámítása nem szükséges.

D. Az ingatlannal szemben fennálló kötelezettségek

*Amennyiben az ingatlannal szemben hatósági úton elrendelt, és köznyilvánosan ismerhető kötelezettsége fennállása igazolható, amely kifejezetten az adott ingatlant terheli, és amelynek teljesülése hatósági kényszerítés útján akár közvetlenül is a tulajdonosra áthárítható, az értékelésnek a kötelezettség teljesítése érdekében szükséges költségeket tartalmaznia kell. Ilyen költségnek minősülnek pl. a végvágásra került üzemtervezett erdőterületek felújítási kötelezettsége teljesítésének költségei, a bányaművelés alatt állt, de működésükben véglegesen lezárt ingatlanok kötelező tájrendezési feladatainak teljesítése érdekében szükséges költségek, vagy pl. a szabálytalan építési körülmények okán hatósági határozattal elrendelt épületbontások kötelezése teljesítésének költségei is.*

## **A használati érték megállapítása**

A reális érték megközelítése érdekében az ingatlanok értékelésére terjedelmük összességében, egyenként, és részeik összességében egyaránt, egyidejűleg többféle módszert, összetett értékelést kell alkalmazni. Azt a legmagasabb és legjobb használat szerinti értéket kell megállapítani, amely „Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően indokolt, jogilag engedélyezhető és pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi” /EVS S.4,33/ A négy feltételnek egyidejűleg kell teljesülnie.

Jelen esetben az ingatlanon távlatilag is a jelenlegi, az övezeti besorolásnak megfelelő gazdasági szolgáltatás jellegű, kereskedelmi célú hasznosítás prognosztizálható. Bár egy alternatív földhasználat megvalósulására a jelenlegi jogi státusz alapján minden feltétel adott, de a tényleges jövőbeni hasznosításnak a jelenlegitől eltérő formája azonban jelen pozícióból nem prognosztizálható. *(Kerülendő a reménybeli érték bármely eleme, a jó hírnévhez köthető értékek, valamint bármely olyan értéknövekedést eredményező feltételezés, amely speciális befektetés eredményéhez kapcsolódik. EVS.S.4.60)*

Emiatt, tárgybéli ingatlan értékelésére üres, közművesítetlen, de művelési ágból kivont aktuális státusának megfelelően kell sort keríteni.

Az értékelés során a föld közvetlen értékét és a földhasználat módjából fakadó hozamok biztosította értéknövekményt egymástól elkülönített módon kell kidolgozni. Ugyanis a fizikai értelemben vett ingatlanvagyon a rajta tartósan folytatott üzleti tevékenység szerves részét képezi, mely az ingatlan tényleges (jövőbeni) használatának következtében értékelhető többletjövedelem forrásává válik, az adott ingatlan ésszerűen valószínű, és legális használata során.

Az értékelés csak az ingatlanhoz köthető átlagos termékek (termények, szolgáltatások) és vevőkör (bérlők és felhasználók) által biztosított átlagos hozamok felmérésére szorítkozhat, melyet nem befolyásolhat, hogy ténylegesen milyen a működtető, vagy a management gyakorlata, ügyessége, goodwillja révén ténylegesen elért gazdasági többlet. (EVS GN 2,06)

Agrárgazdasági jellegű „kivett” ingatlanok esetében nem a termény, hanem annak létrehozásához illetve piacra juttatásához való hozzájárulás a termőterületekhez viszonyított mértéke alapján kerül az érték meghatározásra.

**Belterületi fekvésű „kivett” ingatlanok esetében az érték az azonos övezeti státusú ingatlanok érték - meghatározási módszerei szerint állapíthatók meg, a 25/1997 PM rendeletben és az azt kiegészítő 11/2018 MNB ajánlásban foglalt előírásoknak megfelelően.**



**Az övezeti státustól (vagy művelési ágtól) eltérő hasznosítás és / vagy természetbeni állapot esetében, az aktuális hasznosítási jellegnek megfelelő állapot értékelésére úgy kell sort keríteni, hogy annak keretében vizsgálni kell az eredeti állapot helyreállíthatóságának lehetőségét vagy ellehetetlenülését is. Az aktuálistól eltérő, és módosítás kivitelezése / megvalósítása érdekében igazolhatóan megkezdésre került jövőbeni másfélú hasznosítás cél fennállása esetén az értékelésre az elérni szándékozott módosult alternatív hasznosítás jellegének megfelelően kell sort keríteni.**

Felépítmények esetében a műszaki tartalom szükséges/indokolt létesítési költségein felül a hasznosság, az állag, a további várható élettartam, és egyéb faktorok is közrejátszanak az érték megállapítása során, mely érték a telekértéket növelő addicionális értékelemként kell, számbavételre kerüln.

## **12,1 Összehasonlító módszer alkalmazása**

A módszer már megtörtént adásvételek esetében kialakult forgalmi értékek konkrét adatainak gyűjtésén, elemzésén, összevetésén alapul. Akkor alkalmazható, ha az adott dolog, vagyontárgy piaca aktív, és elegendő megbízható adatforrásra lehet szert tenni. Az összehasonlító értékelés alkalmazása általában több nehézségbe ütközik. Egyrészt kevés *biztos forrású* viszonyító adat áll rendelkezésre, másfelől a legtöbb esetben, a tudomásunkban lévő értékesítések vagy értékelések adatai vagy nem teljes körűen állnak rendelkezésre minden esetben, vagy az időbeni, térbeni illetve méretbeli eltéréseik miatt nem alkalmasak az értékelés egyoldalú és kizárólagos módszerként való alátámasztására.

Adatbázisomat ennek ellenére több tucat helybeli és térségbeli telek - ügylet adatai képezik. Termőföldek esetében nem alkalmazok termőföld alapú összehasonlításokat az erdő művelési ágú hrsz-ok esetében, mert az egyes faállományok üzembeli paramétereinek (fafaj, üzemhossz, egyéb ökológiai jellemzők) eltérései miatt, az erdőtalajok értékelésére összehasonlító alapon csak kivételes esetekben kerülhet sor.

Belterületi fekvésű „kivett, beépítetlen telek” megnevezésű ingatlanok esetében általában ugyancsak nem kerülhet sor termőföld-alapú érték-megközelítésre, a zöldmezős ingatlanfejlesztési konkrét projektek ügyleteit kivéve.

Az illetékhivatali adatbázisok felhasználhatóságának jelentős korlátját képezi, hogy a résztulajdonokra vonatkozó ügyletek átszámítása rendszerint nem lehetséges, továbbá az adatbázisok nem tartalmazzák az ún, nem illetékelt ügyletek adatait, illetve a meglévő adatok esetenként bennfentes ügyletre, (ajándékozás, ahol az illetékalap meghatározása nem képzett szakértő által történik), vagy pl. kényszerügyletre (végrehajtás, kényszerértékesítési árára) vonatkozik

### **Kivonat a 25/1997 PM rendeletről (annak 1, számú melléklete alapján) *Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m<sup>2</sup>, stb.) szorzataként.

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. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan piaci értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés, hogy az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## **12,2, Hozambázisú módszer alkalmazása**

A hozam elvű értékelés feltétele, hogy keletkezzen hozam, amit vagyoneértékké lehet átszámítani. A hozam forrása a vagyontárgy (dolog) feletti rendelkezés teljes vagy részleges átengedése (használati díj, bérlet), vagy az üzemszerű működtetéséből származó tiszta jövedelem.

A termőföld örök-járadékot biztosít ésszerű gazdálkodás esetén. A föld, mint termelőeszköz tartós hozama olyan garantált jövedelem, melynek diszkont jelenértéke felel meg a tényleges piaci árnak. Esetenként ez a jövedelem ciklikus, azonban ettől függetlenül egyes költségformák folyamatosan fennállhatnak (Örzés, kezelés, egyéb általános költségek, amortizáció, stb.).

Tárgybeli ingatlan tágabb környezetére vonatkozóan rendelkezésre állnak a helyben szokásos, általánosan alkalmazott földhaszonbérleti díjak. Az értékszámítás ezen módjánál azonban feltétlenül fel kell hívnunk a figyelmet, hogy esetenként a módszer csak korlátozottan alkalmazható. Tárgybeli konkrét esetben csak spekulatíván vélelmezhető a tényleges bérbeadási lehetőség, és óvatosságra int a módszer használatakor az a körülmény, hogy a bérlet futamidejének kiterjeszhetősége is kérdéses.

Emellett, a kockázati mértéknek megfelelően kell képezni és alkalmazni a tőkésítési kamatlábat. A kockázatot három fő elem együttese foglalja magában:

- az ingatlanpiac általános kockázatai,
- A telek fejlesztését megvalósító gazdasági ágazat, és azon belül az értékelt ingatlanon működő vállalkozás saját, speciális kockázatai,
- valamint az adott ingatlan saját egyedi kockázatai.

Az ingatlanok értékbecslésében a kockázat fontos elem. A bizonytalanság nagy része a termelési folyamat végrehajtásához szükséges hosszú időből ered, amelyet az időjárási bizonytalanságok és a tömegtermelésből fakadó piaci telítettség is, jelentősen befolyásol. Szolgáltatások, kereskedelmi áruk értékesítésekor a piaci telítettséghez gyakran társul a szezonális is.

A termelési kockázatokat növeli az úgynevezett rugalmatlan üzem. A kockázat elemei között van a tőkelekötés időtartama, a hasonló ingatlanok és adott terményeik / termékeik iránti kereslet és túlkínálat alakulása. Minden fejlesztési fázis potenciálisan késésnek van kitéve, melyet a fogyasztói kereslet, a kamatfeltételek változása és a gazdasági körforgás /raktárkészletek/, mindenkori alakulása, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránti kereslet és túlkínálat alakulása is jelentősen befolyásol.

#### **Kivonat a 25/1997 PM rendeletről (annak 2. számú melléklete alapján) Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni Tiszta hozamon a kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a bérlőre át nem hárítható költségeket, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások;

- a tervezési és szakértői díjak
- az építési kivitelezési költségek
- a beruházást terhelő adók és illetékek
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések
- a közmű-hozzájárulás költségei
- a fejlesztő profitja
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés hűtés, melegvíz-ellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételi díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások stb,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra, megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.

*A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:*

*Hitelezési ügyletekben a kockázat elemei kiegészülnek. A vizsgált fő változók között van a szokásos, és a tényleges futamidő, a kamatváltozás, a saját tőke és a kölcsöntőke aránya, a megkövetelt biztosítékok, garanciák, nem utolsó sorban a késedelmes teljesítés kockázata és szankciói. Ezért a telekingatlanok fedezeti értéke általában (a hasznosítási cél és mód függvényében) a piaci érték 75 – 80 %-ában kerül megállapításra.*

*A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.*

## **12,2,1 A kereskedelmi jelleggel működtetett ingatlanok hozam alapú értékelésének alapadatai**

Adott telek esetében, üzemeltetési jellegétől függően vizsgálandó az ingatlan egészének, vagy valamely részének önálló módon történő bérbeadhatósága, illetve gazdasági üzem-menetének jellemzői. Amikor a bérbe-adhatóság kétséges, vagy az üzemmenetre vonatkozóan nem állnak rendelkezésre valós adatok, az ingatlan hozam alapon nem értékelhető, mert nem alapulhat feltételezett hasznosítás feltételezett üzemmenetén, azaz nem épülhet a feltételhez kötött feltételezés kettős, egymásra épülő hátterére.

### **Termékár**

Belterületi üres, bekerítetlen telek által biztosított szolgáltatás két lehetséges forma számításba vételét jelentheti, ezek az őrizetlen parkolás, illetve a nyíltszíni raktározásnak az ideiglenes anyagtárolásra vonatkozó szolgáltatása.

Ezen formák számításba vétele azonban csak konkrét szerződések megléte esetén lehetséges. Fejlesztési célú üres telkek esetében a bérbe-adhatóság révén nyerhető bérleti díj eleve feltételes termékárnak minősül.

Ettől eltérően, kereskedelmi hasznosítás esetén az üres telek (telekrész) a vállalkozás részét képezi, annak hozamából akkor is részesedik, ha éppen közvetlen hasznosításon kívül áll, mert tartalékterületek képesek a vállalkozási célok megvalósítása vagy fejlesztetősége tekintetében.

### **A piaci bérleti díj meghatározása**

**A becsült bérleti díjbevétel olyan kulcs-paraméter, amelyet alapvetően a közvetett (a piaci környezetre becsült módon ható) paraméterek befolyásolnak. Fogalmilag, a piaci bérleti díj a hosszú távra becsült, a piacon elérhető, az értékbecslés időpontjában elérhető információk alapján feltételezhető, az ingatlan bérbeadása során reálisan várhatóan elérhető (figyelembe véve az ingatlan sajátosságait, állapotát, lokációját és a helyi piaci adottságokat, körülményeket) bérleti díj révén szerezhető jövedelem. A becsült bérleti díj (az üres telek által terület-alapon nyújtott szolgáltatás díja) meghatározásakor, az MNB-ajánlás alapján, a következő közvetett paraméterek veendőek számításba:**

- a) Jövőbeli bérleti szerződések átlagos feltételezett hossza: az értékbecslő által, az általános piaci kondíciók, valamint az egyes ingatlanszegmensek sajátosságainak figyelembe vételével feltételezett, az épületben jelenleg meglévő bérleti szerződések lejáratát követő időszak tekintetében meghatározott időtartam. Becsült értékkel rendelkező, az általános piaci feltételek alapján meghatározható paraméter.
- b) Bérbeadó által biztosított ösztönzők: például bérleti díj mentes időszakok, bérleti díj csökkentés vagy bérlői terület kialakításához kapcsolódó (fit-out) hozzájárulások. Becsült értékkel rendelkező, az általános piaci feltételek és gyakorlat (a különböző ingatlanszegmenseknek megvan a saját kialakult gyakorlatuk az elérhető maximális ösztönző csomagokra, amik általában arányosak a bérelt terület méretével, az adott bérlő kívánatosságával és az adott bérleti időszak hosszával) alapján meghatározható paraméter.
- c) Bérbeadó által fizetett üzemeltetési díjak vagy üzemeltetési díj veszteség: a bérlők által fizetett üzemeltetési díjak révén nem fedezett működési költségek. Oka lehet: az épület üresedése, nagy közös területek vagy, hogy egyes költségeket a bérleti szerződések nem fednek le. Becsült értékkel rendelkező paraméter, ami az épület sajátosságait figyelembe vevő becsléssel határozható meg.
- d) Újra bérbeadás előtti üres időszak: a jelenlegi bérleti szerződés lejáratát követő időszakra vonatkozóan, az értékbecslő által becsült azon időszak, amin belül az adott ingatlant vagy területet újra bére veszik. Becsült értékkel rendelkező, az épület sajátosságait figyelembe vevő becsléssel és a jellemző piaci feltételek alapján meghatározható közvetett paraméter.
- e) Beruházások: az ingatlan műszaki állapotának fejlesztésére fordított minden költség. Becsült értékkel rendelkező, az adott ingatlanszegmensre jellemző általános értékelési gyakorlat alapján meghatározható paraméter.
- e) Menedzsment díj: az épület üzemeltetőjének vagy vagyongazdálkodójának fizetett éves díj. Becsült értékkel rendelkező, az adott ingatlanszegmensre jellemző általános piaci feltételek alapján meghatározható paraméter.

### **Kamatlábak**

A hozamráták a piaci értéket alapvetően meghatározó olyan kulcs paraméterek, amelyek alakulására a következő, konkrét értékkel rendelkező közvetett paraméterek hatnak.

- a) Súlyozott átlagos hátralévő bérleti futamidő: a bérleti szerződések lejáratáig hátralévő időszakok, az egyes bérleti szerződések éves bevételi szintjével súlyozott, az értékbecslés időpontjában meghatározott átlaga. Konkrét értékkel bíró közvetett paraméter.
- b) Bérlői mix: az ingatlan bérlőinek sajátosságaiból adódik (egy-bérlős vagy több-bérlős, helyi vagy nemzetközi háttérű bérlő, stb.). Konkrét értékkel rendelkező közvetett paraméter, ami csak konkrét bérleti szerződések alapján határozható meg.
- c) Bérlői megállapodás erőssége: egy adott bérlő minőségét, erejét jellemzi. Például az általános piaci megítélés szerint a nemzetközi bérlők jellemzően az erősségi skála felső részén, míg a kevésbé tőkeerős kis- és mikro-vállalkozások, a helyi bérlők a skála alsó részén helyezkednek el. Konkrét értékkel rendelkező közvetett paraméter, ami az adott bérleti szerződések alapján határozható meg.

d) Hosszú távú piaci üresedési ráta: 12 hónapnál hosszabb időtartamú üresedés. Meghatározása tapasztalati adatokon alapul. „Worst case” szcenáriókban strukturális üresedésnek tekinthető, az a terület, ami soha nem lesz bérbeadva. Konkrét értékkel rendelkező közvetett paraméter, ami az adott eszközosztály adott lokációra jellemző üresedése alapján határozható meg.

e) Megtérülő adók: olyan, az ingatlant terhelő adók, amelyek esetében a bérlők elfogadták, hogy azok az üzemeltetési díjba beépítésre kerüljenek. Konkrét értékkel rendelkező nyilvánosan elérhető adatok alapján meghatározható paraméter. Az adatbázisok nyilvánosságára tekintettel viszonylag jól ellenőrizhető, ami azonban nem zárja ki az eltérések lehetőségét.

Az értékbecslésben vizsgálni szükséges és amennyiben beazonosíthatók, részletesen be szükséges mutatni a bérbeadó által biztosított ösztönzőket

#### **A hozamráták (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározására vonatkozó általános elvárások**

A tőkésítési ráta az ingatlan múltbéli és várható jövőbeni jövedelmei tőkésítésére szolgál és a piaci hozamból kiindulva, a hozamráta alakulására visszaható egyedi sajátosságok figyelembe vételével építhető fel. Minden esetben vizsgálni szükséges:

- a) az alpiacot
- b) a lokációt,
- c) a bérleti szerződésből átlagosan hátralévő időt,
- d) a bérlői mix, bérlői megállapodás erősségét (üres, bevétel - termelő, egy-bérlős vagy több-bérlős, nemzetközi vagy hazai bérlő, bérbeadó által biztosított ösztönzők stb.)
- e) a cash-flow devizanemét,
- f) a műszaki adottságokat, és műszaki állapotot,
- g) a kihasználtságot.

Az alkalmazott hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) felépítéséhez akkor is be kell mutatni az egyes paraméterek hatását, ha a vizsgálat eredménye az, hogy az adott paraméterben nincs eltérés (nem okoz változást, azaz a hatása 0 százalékpont). Amennyiben az adott szegmensben az értékbecslő egyéb olyan paramétert is azonosít, ami hatással van a hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta), annak hatását az általános elvárásoknak megfelelően kell bemutatni. Fenti rögzített változók mellett, a kockázati mértéknek megfelelően kell képezni és alkalmazni a tőkésítési kamatlábat. A tőkésítési kamatláb egyfelől a Kereskedelmi Bankok saját üzletpolitikájának, másfelől több, egymástól független az adott gazdasági ágazatra vonatkozó elemzés függvénye.

#### **Deviza-árfolyam**

Az árfolyam alakulása makrogazdasági kompetitív összehasonlítások eredménye. Nyilvánvalóan itt sem lehet az árfolyam hektikuságait kivetíteni a napi ingatlanértékekre. Az elmúlt félév deviza-árfolyamának átlagát javasoljuk alkalmazásra, mely a Magyar Nemzeti Bank által közzétett átlagot jelenti. Ez jelenleg, 2021 első félévre 355 Ft/Euró árfolyam alkalmazását jelenti. A devizaárfolyam alakulása a hozamszámítás szempontjából kizárólag a nemzetközi vonatkozásokat magukba foglaló ügyletekben merülhetnek csak fel.

#### ***Hozam alapú ingatlanértékelés az 54/1997 FM rendeletben meghatározott számítási képlettel***

Tekintve, hogy a tárgyi ingatlan nem minősül termőföldnek, sem termőföld jellegű „kivett” ingatlanak, a címbeli rendelet alapján történő értékelése nem lehetséges

## 12,4, Korrekciós tényezők alkalmazásának vizsgálata

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján, a kötelező értékelői óvatossággal töltöttem ki a korrekciós táblázatokat. Az ingatlanok viszonyítása során a vizsgált összehasonlításokhoz képest kedvezőbb elhelyezkedés, fekvés, termelési feltételek és potenciál minden a tárgyival összevetésre kerülő ingatlan esetében, egyenként is megvizsgálásra kerül. Az alkalmazott korrekciós tényezők a felhasznált összehasonlító adatoknak az értékelt ingatlan egyedi állapotra konvertálása miatt szükségesek.

Az ingatlanpiac különböző szegmensein alapuló összehasonlításokban a korrekciók jellege és mértéke is különböző, így értelemszerűen egészen más szemlélet kell alkalmazásra kerüljön akkor, ha az érték - megközelítés alapjául termőföldeket állítunk, mintha a vonatkoztatási alapot fejlesztési célú telkek, illetve közlekedési célú hasznosítás alatt álló ingatlanok jelentik.

A piaci korrekciók használatának lényeges eleme, hogy azok, mindig az összehasonlításba vont (másik) ingatlanra (ingatlanhalmazra) vetülnek. A tárgyi ingatlanra meghatározandó fajlagos érték ehhez képest az összehasonlításba vont ingatlan és a tárgyi ingatlan közötti különbségek kiegyenlítése révén kerül kialakításra, ebből következően, a korrekciós tényezők alkalmazására a módosítás irányával ellentétes előjel mellett kell, sort keríteni.

A statisztikai bázison történő értékmeghatározásnál valamint a hozamszámításokban a figyelembe vett korrekciók alkalmazási terepe ettől eltérően a tárgyi ingatlan, amelyet, az átlagos adottságokkal rendelkező (helyi, azonos státusú) ingatlanra számított fajlagos értékhez képest kell viszonyítani. A kedvező és kedvezőtlen hatások és adottságok figyelembe vételére ezek tükrében kerül sor. Ezért a korrekciók alkalmazása ezen értékelésekben a módosítás irányával azonos előjel szerint történik.

A hivatkozott 25/1997 PM rendelet alapján, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetében az értékmódosító tényezők egy része kizárólag felépítményes ingatlanok felépítményeire korlátozódik, míg egy másik részük egyaránt befolyást gyakorol a telekre és annak felépítményére. Ez utóbbi kategóriában megjelenő szempontok akár egyedi, sőt akár egymással ellentétes előjelű hatással is rendelkezhetnek a telek és a rajta fennálló felépítmények vonatkozásában. A korrekciós tényezők között az összehasonlításba vont ingatlanokhoz képest fennálló eltéréseik tükrében az alábbi szempontok vizsgálandóak:

### 1. Műszaki szempontok:

A műszaki szempontok kiterjednek az adott ingatlanon tapasztalható károsodásokra, kivitelezési hibákra, a megszokottól eltérő méretre, az alapozás módjára, a fő teherhordó szerkezetek megoldásaira, a közbenső és zárófödémek megoldásaira, a tetőszerkezet kialakítására, a határoló szerkezetekre és nyílászárókra, a burkolatok minőségére és, értékére, a szakipari munkák minőségére és értékére, az épületgépezet felszereltségre, annak minőségére, és az általa nyújtott szolgáltatásokra, valamint az épülettartozékokra.

### 2. Építészeti szempontok:

Az építészeti szempontok között kell értékelni a felépítmény célját, a helyiségek számát és belső elrendezését, a komfortfokozatot, és az egyéb építészeti előírásokat.

### 3. Használati szempontok:

A használati szempontok közé tartozik az építés, (és / vagy felújítás) éve, a komolyabb káresemények, a karbantartás helyzete, az üzemeltetés, a rendeltetésszerű használat vizsgálata.



#### 4. Telekadottságok:

A telekadottságok között kell a rendelkezésre álló összehasonlító adatokkal összevetni a telek alakját, tájolását, a terep lejtését, a beépítési lehetőségeket (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), a talajtani viszonyokat, a növényzetet, és a telek tartozékait. Adott esetben egy telek üres állapotában akár kedvezőbb adottságokkal is rendelkezhet, mintha felépítmények állnának rajta.

#### 5. Infrastruktúra:

Vizsgálni kell az adott ingatlan infrastrukturális ellátottságának különböző elemeit és adottságait a villany-, víz, és gáz-ellátás tekintetében, továbbá a csatornázottságot (felszíni és szennyvíz), a telekommunikációt és a szemétszállítást. Az ingatlan jellegétől függően elemezni kell a közlekedési lehetőségeket (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), a megközelíthetőséget, a vizsgált ingatlan ellátottsági szintjét és távolságát az alap-, és közép szintű ellátási központoktól, vagy az oktatási intézményektől és szabadidős létesítményektől.

#### 6. Környezeti szempontok:

Az összehasonlító elemzésnek ki kell terjednie a szomszédokra és szomszédos létesítményekre, az adott ingatlan övezeti besorolására, és fennállása esetén számításba kell vegye a kilátást (panorámát), vagy (fennállása esetén) a szennyező forrásokat és egyéb környezeti ártalmak.

#### 7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

Az elemzésben vizsgálni kell az adott ingatlanok esetleges funkcióváltásra való alkalmasságát, átépíthetőségét, megoszthatóságát, és bővíthetőségét.

#### 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

A vizsgálatnak ki kell terjednie az ingatlant érintő legfontosabb jogi szempontokra és a hatósági szabályozásra, köztük a tulajdonviszonyok rendezettségét, az osztott tulajdon, vagy a résztulajdon fennállását, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat (zálogjog, használati jog stb.), ide értve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamint a be nem jegyzett egyéb jogokat és tények is. Továbbá vizsgálatnak ki kell terjednie a szempont fennállása esetén a műemléki védettség megállapítására, vagy a vízbázis-védelmi védőövezetben való elhelyezkedésére, mint ahogy az adott ingatlanok az OTÉK előírásaival és a helyi építési szabályozással való összhangjának elemzésére is.

Tárgyi értékelésben a rendelkezésre álló összehasonlító adatok alapján a telekadottságok tekintetében indokoltnak tartom a következő korrekciós tényezők alkalmazását:

- |    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| A, | Méret             | Építési-fejlesztési telkek esetében az átlagos ingatlanméretet a 3000-6000 m <sup>2</sup> -es ingatlan - méret jellemzi. Fejleszthetőség, beépíthetőség, megoszthatóság és telekhasználati optimalizálás szempontjából az átlagot meghaladó méret az átlagosnál kedvezőbb adottságnak minősül.   |
| B, | Megközelíthetőség | Az átlagos belterületi fekvésű építési-fejlesztési célú ingatlan burkolt utas megközelíthetőséggel rendelkezik. Azonban ez önmagában nem jelenti azt, hogy az adott ingatlan megközelítési lehetősége nem korlátozott. Súlykorlátozás, behajtási tilalom, vagy ellenkezőleg, a főútvonalak és közlekedési csomópontok közelsége az egyedi adottságok alapján korrekciókkal kezelendő eltéréseket eredményez, pozitív és negatív irányban egyaránt. |
| C, | Lokáció           | A fekvési adottság több szinten is érvényesülő korrekció. Egyfelől, az értékelt ingatlan egyedi sajátosságainak érvényesítésére szolgál (az adott településen belüli elhelyezkedés). Másfelől az összehasonlító adatok települések közötti versenyhelyzetéből adódó eltérések piacmódosító hatását tükrözik.   |

(Fejlesztés esetén a települések jelentőségbeli eltérései egy járási székhely, vagy egy kisváros által kínált potenciál nyilvánvalóan magasabb értékkel rendelkezik egy vele szomszédos kistelepülés által nyújtott lehetőségek értékénél.)

A lokáció jelentőségének kérdése a fővárosi kerületek egymás közötti viszonyának és rangsorának az ingatlanértékre gyakorolt hatása meghatározásakor is előtérbe kerül, ahogy nem csak kerületi szinten, de azon belül is, az egyes városrészek vagy tömbök sajátos belső viszonyrendszere részeként

- D,      Egyéb korrekciók      Üres telek esetében a fenti kategóriák közül az 5, - 8, pontban foglalt további korrekciós kategóriák is figyelembevételre, és fennállásuk esetén felszámításra kerülnek. Ezek, (beleértve a lehetséges értékcsökkentő tényezőket is) olyan sokrétűek, hogy egységes korrekció alkalmazása könnyen téves végeredmény kialakulását eredményezné.
- E,      Alternatív hasznosítás      Külön említendő ennek a korrekciós tételnek az érvényesíthetősége egy konkrét értékbecslésben. Ugyanis, rendre koherencia-zavarok merülnek fel a peres ügyekben tapasztalható, az azt alapvetően meghatározó kúriai állásfoglaláson alapuló bírósági gyakorlat, és az értékbecslői gyakorlat között. Amíg a bírói gyakorlat az értékelési szempontok között elsődlegesnek az övezeti besorolást tekinti az összehasonlítások során, amire az értékbecslési standardok nem adnak kötelező eljárásrendet az értékelők számára, addig az alternatív hasznosítás lehetősége értéknövelő szempontként történő figyelembevétele a fentiekben hivatkozott jogszabályokon és ajánlásokon alapul.

Az alternatív hasznosítás nem építés-ügyi kategória, hanem gazdasági, mely annak révén válik kézzel foghatóvá és mérhetővé, hogy az ingatlan tulajdonosa a korábbi hasznosítás lezárását követően, vagy a lezárás folyamatával párhuzamosan, egyidejűleg az adott ingatlan hasznosításának módosítása érdekében a jövőbeni hasznosítási célok kiteljesítését szolgáló gazdasági műveletek megvalósításába kezd.

A szándék önmagában azonban nem elegendő, a módosult jövőbeni használat igazolására minimum konkrét megkezdett műveleteket, hatóság felé konkrétan kezdeményezett eljárásokat kell tudni dokumentálni, amennyiben azok még nem fordultak természetben is azonosítható teljesülésbe. Ennek megfelelően, a hivatkozott címbeli, és jogszabályban is foglalt korrekciós tétel alkalmazhatósága nem az értékbecslői intuícióban kifejeződő, sajátos (egyéni) értékszemléletet tükröző korrekciós automatizmus részét képezi, hanem a tulajdonos gazdasági elhatározásán, és annak gyakorlatba ültetése ténylegesen megvalósuló fejlesztési lépcsőin alapul.

Az általános értékelési elveknek megfelelően, az esetenként a Megyei Földművelési Hivatalok javára bejegyzett a földmérési jelek elhelyezését biztosító (közérdekű) használati jognak nem tulajdonítok értékcsökkentő hatást. Ennek indoka az, hogy nem csak társadalmi, de közvetlen tulajdonosi érdekek is minősül a geodéziai azonosíthatóság, miközben a mérőpont állandósítása a termelést a hasonló negyed, illetve ötödrendű sűrítési alappontoknál 1 m<sup>2</sup> alatti területtel befolyásolja

Az ingatlannyilvántartásban feljegyzett terhelések egyedi vizsgálat alapján kerülnek számításba vételre. Emellett, a természetben esetlegesen fellelhető, de nem regisztrált szolgálat érték módosító hatása is felszámításra kerül.

## **12,5, „Kivett” művelési ágban álló ingatlanok értékelése**

**Az ingatlannyilvántartási szabályok közel 50- féle kivett területet ismernek.**

A műszaki tartalommal nem rendelkező külterületi, agrárgazdasági jellegű kivett ingatlanok esetében az értékelés nehézségét jelenti, hogy egyfelől ilyen ingatlanokra adásvételi ügylet ritkán merül fel, rendszeresen nem áll rendelkezésre összehasonlító adat. Ezért a helyi átlagos szántó művelési ágú termőföldekhez viszonyított értékek korrigált konverziós értékszámítását alkalmazzuk, miközben egyedileg kerül megvizsgálásra, hogy a földtörvényben foglaltak alapján az adott jelleg meglétekor / megvalósulásakor kell e, vagy sem földvédelmi járulékot fizetni. A határt az eredet természetes jellegének, vagy mesterséges mivoltának elhatárolása képezi. Természetes körülmények között kialakult „kivett” területek (pl. árok, vízmosás, mocsár, stb.) esetén a megjelölés a termelésre alkalmatlanságot jelöli, míg a mesterségesen kialakult területeknél a termelési funkciók ellehetetlenülése kapcsán a termelésre képtelenséget. Ennek egyedi szabályozása miatt ezért az értékelésekben mindig tételesen kell a külterületi kivett területeket értékelni, több, különböző kivett jelleget megtestesítő ingatlanrész összevont értékelése hibás végeredményre vezet(het).

Agrárgazdasági jellegű kivett területek értékelése során a helyettesítő módszerek alkalmazása önmagában nem elegendő, egy belső viszonyrendszer kialakítására is sort kell keríteni, annak függvényében, hogy az adott kivett ingatlan (vagy ingatlanrész) milyen mértékben kapcsolódik a termelést kiszolgáló-elősegítő funkciókhoz, a tényleges műszaki tartalomtól függetlenül. Az értékbecslési gyakorlatban kialakult szakmai konszenzus szerint, ebben a viszonyrendszerben a mozgástér a helyben kialakult szántók értékéhez viszonyított 50-200% értéksáv. E határok közötti értéktérben van elvi lehetőség a tényleges alapérték megállapítására, annak függvényében, hogy a kivett terület a kapcsolódó agrárgazdasági termelési folyamatokat milyen mértékben és jelleggel befolyásolja, illetve az egyes kivett alrészletek milyen módon és mértékben járulnak hozzá az adott ingatlan és / vagy az azt környező mezőgazdasági ingatlanok agrárgazdasági termelő funkcióinak kiteljesítéséhez. Ennek következtében nivellációra is sor kerül, és más – más értéket képviselnek az egyes „kivett” ingatlantípusok.

Tekintve, hogy a földvédelmi járulék megfizetésének az alapja a földminőség, a kivonási költségek alapjául a közvetlen környező szántók földminőségét kell felszámítani. A földvédelmi járulék földminőségi osztálytól és kataszteri jövedelemtől függő szorzóértékei a jogszabály által elrendelt mérték szerint kerülnek felszorozásra, amennyiben a „kivett” jelleg művi úton került kialakításra, függetlenül attól hogy annak tényleges megfizetésére sor került-e vagy sem. Mozaikos termőhelyek változó földminősége esetén, vonalas létesítmények értékelése során becsléssel kell megállapítani az egyes földminőségek arányát, és ennek figyelembevételével, terület-bontás szerint kell az összes kivonási költséget megállapítani.

## 12,6, Építési (fejlesztési) telek, mint kivett terület

Tekintve, hogy az építési telkek értékelésére, valamint az építési telkek forgalmi adataira alapozott értékelések során a termőföldekkel analóg módon, az aktuális vagy a jogi és fizikai tekintetben potenciálisan „legjobb” jövőbeni hasznosítási jellegüknek megfelelő összehasonlító adatok és/vagy hozamszámítási alapadatok felhasználásával kell sort keríteni, esetleg szükségessé válhat, hogy a két különböző eredet között az átjárhatóság megteremtésre kerüljön. Építési telek létrejöhet ab ovo belterületi helyzetű, már eleve művelés alól kivont területen elhelyezkedő ingatlanokból, illetve a települések belterületeinek növekedésével összhangban, mely utóbbi állapot az eredeti agrárgazdasági termelésből kivonás révén valósul meg. A művelésből kivonásnak, mint értékelemnek a felszámítása teremti meg az átjárhatóságot a két egymástól eltérő eredettel rendelkező építési telek között, vagyis az építési telkek összehasonlító adatain alapulóan számított ingatlanértéket csak ennek felszámításával (=levonásba helyezésével) lehet termőföld ingatlanra vissza- vonatkoztatni.

Az építési célú ingatlan, mint telek mindenkorai értéke több, egyidejűleg felszámítandó értékteremtő elemből áll, ezen elemek lépcsőzetes egymásra épülésével alakul ki. Az egyes lépcsőfokokat ilyenkor minden esetben a hasznosítási intenzitás jellegének és mértékének időközi megváltozásai idézik elő, tartalmát tekintve pedig magában foglalja a telkesítési többletköltségeket, az infrastrukturális beruházások az adott ingatlanra vetülő értékhiányadát, az ingatlanfejlesztéshez társuló többletköltségeket, és azok nyereségtartalmát, valamint mindazokat a várakozással összefüggő értékelemeket, amelyek a hasznosítási jellegből, illetve ehhez képest az adott ingatlan speciális fekvési adottságaiból következnek. Az első lépcsőfokot azonban, minden esetben az eredeti állapot, vagyis a mezőgazdasági művelésre alkalmasság szerint meghatározható alapérték határozza meg. Bármely telek esetében azonban, az érték megállapítása nem kötődhet a feltételezett jövőbeni ráfordításokhoz, csak az értékbecslés időpontjában fennálló természetbeni és jogi állapotra alapulhat. Tárgyi esetben fennálló természetbeni állapothoz képest a jogi státusz további, alternatív beépítés jellegű hasznosítást is lehetővé tesz.

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetében, a különböző ingatlan-szegmensekben az MNB a következő értékelés módszerek alkalmazását írja elő az értékelők számára

Ingatlanpiaci szegmens	Alkalmazható értékbecslési módszertan			
	Piaci összehasonlítás	Hozam - értékelés	Költség - értékelés	Maradványérték meghatározása
Lakóingatlan	alkalmazandó	alkalmazandó	feltételesen, csak indokolt esetben alkalmazható	nem alkalmazható
Lakóingatlan projekt	alkalmazandó	alkalmazandó	alkalmazható	alkalmazható
Fejlesztési telekingatlan	alkalmazandó	nem alkalmazható	nem alkalmazható	alkalmazható
Építési telekingatlan	alkalmazandó	Feltételesen, csak speciális esetben alkalmazható	Feltételesen, csak speciális esetben alkalmazható	alkalmazható
Iroda - ingatlanok	alkalmazandó	alkalmazandó	nem alkalmazható	nem alkalmazható
<b>Kereskedelmi ingatlan</b>	<b>alkalmazandó</b>	<b>alkalmazandó</b>	<b>nem alkalmazható</b>	<b>nem alkalmazható</b>
Ipari ingatlan	alkalmazandó	alkalmazandó	feltételesen, csak indokolt esetben alkalmazható	nem alkalmazható
Raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan	alkalmazandó	alkalmazandó	feltételesen, csak indokolt esetben alkalmazható	nem alkalmazható
Hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan	alkalmazandó	alkalmazandó	nem alkalmazható	nem alkalmazható
Vegyres funkciójú ingatlan	alkalmazandó	alkalmazandó	alkalmazható	alkalmazható

**Tárgyi értékelésben építési (fejlesztési) telkek forgalmi adatain alapuló érték-megközelítés alkalmazására kerül sor.**

Az építési telkek és a mezőgazdasági ingatlan alapú érték megközelítések közötti átjárhatóság megteremtése egyidejűleg az Áfa kérdéskörének vizsgálatát is eredményezi. Az összehasonlító adatok elemzésének speciális jelleget kölcsönöz, hogy az Áfa - szabályok értelmében az építési telkek értékesítését és földhaszonbérbe adását általában, de nem egységesen, forgalmi adó kíséri.

A mezőgazdasági ingatlanok forgalma 0%-os Áfa - val terhelt, tárgyi adómentességet élvez. Ezzel ellentétben, az üres, beépítetlen ingatlanok építési telekárjai az értéket általában bruttó módon Áfa – tartalommal felruházottan tartalmazzák. Ezért egy agráringatlan építési telek alapról induló maradvány-értékelése során, az építési telekárakban foglalt Áfa-tartalom visszaszámításával az alapadatok nettósítása szükséges, függetlenül attól, hogy az egyes összehasonlító adatokban foglalt adótartalom tényleges megfizetésre kötelezett volt-e vagy sem. (Az ÁFA tekintetében a nettósítás csak akkor hagyható figyelmen kívül, az alanyi adómentesség, az üzletszerűség, illetve az előzetes felszámíthatóság kérdésköreihez tartozó mentességi feltételek a piaci összehasonlításban felhasznált értékek esetében egyedileg fennállnak.)

Összehasonlító adatként felhasznált hirdetések és ügyletek esetében is egyedileg kell vizsgálni, hogy az adat foglal-e magában ÁFA – tartalmat, vagy sem. ÁFA ugyanis csak a telek első értékesítését kíséri, így az idő múlásával nem kizárható, hogy egy üres telek többszöri tulajdonosváltozása esetén, az ÁFA ismétlődő jelleggel történő felszámításra nem, vagy csak feltételesen kötelezett. Ugyancsak ÁFA-mentes értéken kell adásvételre kerüljenek azok a telek-ingatlanok, amelyeken az üres állapot annak révén került előállításra, hogy az azon álló korábbi épületet a vevő elbontotta. Ez esetben az ingatlan „használt” ingatlanok kategóriájába tartozik, aminek az újabb értékesítésekor ÁFA ugyancsak nem merülhet fel, kivéve, ha az ingatlanügyletre az üzletszerűség feltételei megállapíthatóak.

**Külön kategóriát képeznek az utak. Az ingatlannyilvántartásban „kivett út”, (és egyéb, út – megnevezéssel illetett) ingatlanok, kül-, és belterületeken egyaránt, még a földutakat is beleértve, olyan műszaki létesítménynek minősülnek, amelyeken az eredeti földfelszínre talaj-idegen anyag került felhordásra és beépítésre. Amennyiben erre a beépítési műveletre az értékbecslés időpontjához képest legalább 3 évvel korábbi, múltbeli időpontban sor került már, abban az esetben az ingatlan használt ingatlannak minősül, így az ÁFA felszámítása az értékesítés során csak feltételesen szükséges. Az egyes települések utcanevjegyzékében feltüntetett közutak gyakorlatilag teljessége KL-KT besorolásban áll. Ám esetenként előadódik, hogy mentesítés révén (átminősítő határozattal) az adott ingatlan vagy annak egy része kikerül az önkormányzati forgalomképtelen vagyontól, és értékesítésre kerül. Ilyenkor meghatározóvá válik az adott település jellege, és az adott Önkormányzatnak a helyi ingatlanforgalomban betöltött szerepe, mert (főleg kistelepüléseken) ilyenkor (üzletszerűség hiányában) előadódhat, hogy ÁFA-mentes számlát kell kiállítani.**

A „kivett” művelési ágban álló ingatlanok az értékesítés és a haszonbérbe adás tekintetében a két, egymástól eltérő kategóriát képviselnek a „tárgyi” ÁFA szempontjából. A bérleti jogviszony alapján kiállított számlákhoz abban az esetben is „tárgyi” ÁFA tapad, ha az ingatlan használnak minősül, és megfizetésére csak abban az esetben nem kell sort keríteni, ha az eladói (bérbeadói) pozícióban az alanyi mentesség egyidejű fennállása igazolható.

**Ingatlanügyletben kiállított számla ÁFA –tartalma felszámíthatósága tekintetében, az eladónak egyidejűleg nyilatkoznia szükséges hogy az ÁFA előzetes felszámítására jogosult-e.**

Tárgyi ingatlan az értékelésben „ab ovo” építési teleknek minősül. Az ingatlanpiaci fejezetben bemutatott, és az értékelésben felhasznált összehasonlító adatok helyzete, jogállása a tárgyihoz hasonló jellegű. Ezért a felhasznált összehasonlító értékek nettósítása szükségszerű, mely vizsgálatot egyedi adatonként elvégeztük. A nettósítás redukcióját a 9. fejezetben bemutatott számítási táblázatok önálló oszlopban tartalmazzák.

Az értékbecslés közbenső számításait és végeredménye megállapítását az azonos értékforma és érték-dimenzió biztosítására minden esetben ÁFA-mentes értékekkel kell elvégezni.

## **12,7, Beruházások, mérnöki szerkezetek, műszaki létesítmények értékelése**

A területen esetleg található műszaki létesítmények értékelése egyfelől pótlási költség meghatározási módszere szerint is történik, mely költségalapú értékelés esetenként vizsgálja az adott vagyontárgy hasznosságát is. Az épületek esetében a módszert (pótlási vagy újra-előállítási) befolyásolja a műemléki védettség megléte, vagy hiánya. Az épület építészeti szempontú értékelése, különös tekintettel az alap, a teherhordó szerkezetek, a földem, a falazatok, a tetőszerkezet és héjalás műszaki állapota szerkezeti elemeinek részeként, felszereltsége a burkolatok, beépített tartozékok, épületgépészet állapota alapján kerül meghatározásra. A módszerben a kezdőérték, a ráfordítási és működtetési költségelemek, a rekultivációs költségek, a tartalékban tartott elemek értéke, és a végezetül kialakuló meglévő maradványérték sorozatának előjelhelyes összegzése alapján képezett érték, mely adott dolog helyettesítését, vagy pótlását, esetleg kijavítását és az értékelésben szereplővel azonos állapotba hozását jelenti.

A műszaki tartalom értékelése során alkalmazott korrekciók az avulások. Megkülönböztetünk piaci, erkölcsi, műszaki, funkcionális és amortizációs avulási formákat, ezek egyenként és együttesen is alkalmazásra kerül(het)nek.

Épületek esetében befolyásolja az értékelést az olyan jogi feltételek fennállása, mint az építési/fennmaradási/használatbavételi engedély megléte, vagy mint az épületfeltüntetés a helyszínrajzon való megléte, esetenként a valósághoz képest időközben kialakult eltérései, nem különben az olyan különböző, esetleg szükséges váló bizonyítványok, mint pl. az energetikai tanúsítványok rendelkezésre állása, vagy pl. mesterséges tavak esetében a vízjogi engedélyek megléte.

### **Beruházások a földingatlanon**

Mindazon fejlesztésekre, melyek a termőföld termőképességének javítását tartósan, beruházás jelleggel valósítják meg, a műszaki létesítmények pótlási értékelési irányelvei a mértékadók. Ilyennek minősül, pl. a drénezés, de akár a szerves trágyázás is, sőt bizonyos értelemben az ültetvény-telepítések is, melyeknél a beruházás aktiválásához képest eltelt idő arányában, az amortizáció figyelembevételével, a számviteli szabályok alapján kerül az érték megállapításra, amennyiben a fejlesztés lényeges jellemzői rendelkezésre állnak. Azok hiányában csak korrekciók beépítése lehetséges.

Ültetvények esetében ilyen beruházásnak tekintendő pl. a kiépített fűrt saját kút, a szivattyúház, és öntöző berendezése, a rakodóterületekre kiépített térbeton, tárolószín, de a kerítés is. Erdészet vonatkozásában ilyen beruházások kötődnek pl. a közelítő-, és feltáró nyomok létesítéséhez, a vadászházakhoz, vagy a mész-, illetve faszén-égetők létesítéséhez.

A beruházások között meg kell különböztetni azokat, amelyek önálló értékelemet képviselnek, és külön is számba vehetőek, illetve, amelyek önálló értékelemként nem határozhatók meg, de hatásuk közvetlenül beépül a telek alapértékébe. Ez utóbbi kategóriába sorolhatók pl. a telkesítések, az ingatlan-fejlesztések, a közművesítés közvetett hatásai, de ennek a fogalmi körnek képezi részét a művelésből kivonás esetén megfizetett erdővédelmi járulék (egyéb termőföld esetén termőföldvédelmi járulék), vagy a szelvényezetlen talajutak időjárás-biztossá fejlesztése, nem különben a természetes árkok meder-kiépítési és vízkormányzási beruházásai.

Szakmai értelemben az angol improvement / development fogalmak egymástól eltérő értelmezési köre tudja ezt a különbséget kellően kifejezni.

### **Kivonat a 25/1997 PM rendeletről (annak 2. számú melléklete alapján) Költségalapú módszer**

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. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, beruházói, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. 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 érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság-becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

*A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.*

Amortizációval arányosan kifejezett avulást akkor kell alkalmazni, ha rejtett, vagy ki nem próbálható szerkezeti elem/gépészeti eszköz is része az értékelésnek, és rendelkezésre áll legalább szóbeli olyan megbízható direkt vagy közvetett információ, amely igazolja a működőképességet.

Az újra-előállítási érték lényeges számítási eleme a normatív, és a hasznos élettartam, valamint ezek egymáshoz viszonyított állapota az értékelés időpontjában. Egyfelől a normatív élettartam alapján megállapítható a lineáris amortizáció költsége, másfelől az ismert létesítési időponthoz képest meghatározható az adott eszköz még hátralévő normatív élettartama. Az adott vagyontárgy az értékeléskori időpontban fennálló állapotának vizsgálata alapján válik becsülhetővé, hogy az, a normatív élettartam lezárultával kijavítás, vagy fejlesztéssel párosuló beruházás révén a normatív élettartamát követően is fenntartható-e. A hasznos élettartam eszerint az értékelés időpontjához képest a jövőben bekövetkező olyan időpont, ameddig az adott vagyontárgy fenntartási céljának kiszolgálására képes, tényleges hasznosságától függetlenül. Mind a normatív, mind a hátralévő hasznos élettartam kifejezhető időhöz illetve teljesítményhez kötötten.



Működésükben felülvizsgálati ciklushoz kötött vagyontárgyak esetében, függetlenül az adott vagyontárgy hátralévő normatív élettartamától, előadódhat, hogy a korábbi használat jellege okán, (pl. nem rendeltetés-szerű használat következtében) olyan mértékű fizikai kopások merültek fel, amelyek a működtetés folytatását hatósági úton zárják ki.

Esetenként a felépítmények valamely tétele, vagy beépített berendezéseik további működtetésének feltétele a időszakos, rendszeres jelentős (például szerkezeti) átvizsgálások elvégzése, attól függetlenül, hogy ennek során alkatrészcsere történik-e, vagy sem. Az ilyen jelentős átvizsgálások lebonyolítása költségeit a felépítmény könyv szerinti értéke részeként kell megjeleníteni. Az időszaki nagyvizsgálatoktól függetlenül is előadódhat, hogy a felépítmények egyes részei (szerkezeti elemei, vagy beépített berendezései) esetleg, vagy rendszeres időközönként, cserére szorulnak. Az ilyen elemek lecserélése azonban, (noha általában az adott vagyontárgy valamekkora érték-növekedését eredményezi), de nem eredményezi a teljes felépítmény hátralévő hasznos élettartama növekedését.

Egy adott eszköz működtetése során a múltban is előadódhattak, illetve a jövőben is felmerülhetnek olyan időközi ráfordítások, amelyek a normatív hasznos élettartam módosulását eredményezik.

Tárgyi ingatlan távlatilag is fennmaradásra tervezhető felépítményeiben is ilyen normatív élettartam - módosulás következett be a MOL, mint földhasználó által 2018 évben elvégzett rekonstrukciós beruházás révén. Egy jövőben kivitelezni szándékozott a rekonstrukciós beruházás bekövetkezte azonban csak akkor lenne az értékelésben felszámítható, ha arra vonatkozóan nem csak tervek vagy javaslatok utalnak, de engedélyek, vagy hatósági elismeréssel rendelkező egyéb előkészületek dokumentumai is utalnak. A felépítményre ráépülő rekonstrukciós beruházások a várható további hasznos élettartamot emelik, egyben az aktuális avultsági mértéket javítják, de az eredeti állapotnak megfeleltethető normatív élettartam és az eredeti beruházás aktiválási pillanatában fennállt 100 %-os készültséggel párosuló 0 %-os avultsági szint sosem állítható helyre.

A műszaki-fizikai avulások tekintetében, az esetlegesen szükséges rekonstrukciós munkák megtörténének feltételezése általában azért sem jelenti az eredeti állapot maradéktalan előállítását, mert a beépített lényeges műszaki tartalom felújítása bontás nélkül rendre nem kivitelezhető.

A rekonstrukciós munkák általában az erkölcsi-környezeti avulások maradéktalan felszámolására sem képesek Ennek oka az építési technológiai időszaki változásaihoz, valamint a beépített műszaki tartalom időközi korszerűtlenné válásához kötődik. Az aktuális állapotban el nem végzett, de a jövőre vonatkozóan az értékelés során figyelembe vett felújítási költségeket felszámító értékelés a pótlási költség típusú értékeléseket módszertanilag a DRC számítások irányába tolja el. Ebben azonban a jövőbeni felújítási költség nem az aktuális folyó értéken, hanem a jövőbeni időpontról a mára diszkontált értékkel kell, felszámításra kerüljön.

A szükséges, de jövőben esedékes rekonstrukciós költségek aktuális értéken, diszkontálás nélkül történő értékbe számítása nem lehetséges.

**Bár tárgyi ingatlanon felépítmény és egyéb műszaki tartalom is fellelhető, ezek értékelésére nem kerül sor, tekintettel a megbízás jellegére, mely a telek önálló értéke megállapítására, és haszonbérleti díjának meghatározására irányul.**

## 12,8 Az infrastrukturális beruházások hatása a telekértékre

Az ingatlan-hasznosítás jellegében a legmagasabb intenzitást a beépítés jelenti. A többletérték a hozzáadott egyéb műszaki tartalom következtében jön létre. Ugyanakkor a beépítés során keletkező alépítmények miatt a kialakított felületek nem változtathatóak, nem helyezhetőek át szabadon, a kialakuló építménystruktúrák megbontása nélkül.

Ezért a infrastrukturális jellegű, felépítményes szolgáltató ingatlanok vagy ingatlanrészek olyan önkorlátozással sújtott területek, amelyek a esetleges további beépítéssel párosuló fejlesztésekből már eleve rendre kiszabályozásra kell kerüljenek, restriktívek, hasznosítási intenzitásukban még akkor is korlátozottá válnak, ha egyébként hasznosításuk kereskedelmi jelleggel történik.

Esetükben, az érték megállapítása alapjául alkalmazandó összehasonlító adatok bázisa is leszűkül, az építési (ipari, fejlesztési) telkek összehasonlító adatai csak feltételeesen vehetőek figyelembe, de ilyen esetben a beépíthetőség ellehetetlenülése negatív hatásainak értékváltozást okozó hatását korrekciók alkalmazásával kell kimutatni, a közművesítés a telekárakban érvényre jutó költség-érték hatásának egyidejű kiszabályozása mellett.

A tárgyi ingatlan infrastrukturális tekintetben összközműves, övezeti besorolásának megfelelő hasznosítását teljeskörűen rendelkezésre álló infrastrukturális beruházások támogatják. Valamennyi közmű saját mérőórával felszerelt, lánckapcsolttól mentes, a hasznosítás közműigényeit a rendelkezésre álló gerinchálózatok még fejlesztési szándékok megléte esetén is biztosítani képesek.

## 12,9 Környezetvédelmi szempontok, természetvédelmi jellegű érintettség

Környezetvédelmi vonatkozásban az értékbecslés terhelésmentes állapotot feltételez, az esetleges felszíni szennyezések leírása azonban nem jelent konkrét értékmeghatározást. A szennyezés felszámolása érdekében szükséges tervezési begyűjtési és ártalmatlanítási költségek megállapítása az értékbecslés tárgykörét meghaladja. Funkciójából, és a környező településektől való távolsága miatt, az ingatlan, környezetvédelmi vonatkozásban kismértékben veszélyeztetett, mely miatt a működés folyamatos ellenőrzés mellett zajlik.

Egyéb, környezetvédelmi vonatkozású tárgyi vizsgálatokra az értékbecslés nincs felhatalmazva. A terület hasznosítási módja miatt régészeti feltárássra nem kötelezett.

Természetvédelmi szempontból az ingatlan jogszabályban rögzített védettség alatt nem áll, A NATURA 2000 hálózatnak sem képezi részét. A természetvédelmi értékekkel kapcsolatos feltáró dokumentum nincs, Az ingatlanon védett állatok (elsősorban madarak) természetes úton történő időszakos megjelenése nem zárható ki.

A helyszíni bejárás tapasztalatait részben írásban rögzítettem, részben a mellékelt fotókkal dokumentálom. Fentiek szerint tett megállapításaim a TEGOVA iránymutató ajánlásainak és az MNV Zrt - NFA értékelési standardja irányelveinek megfelelnek.

### 13, A megbízás tárgyát képező ingatlan jogi helyzete

#### Az egyedi számításokhoz, a vonatkozó tulajdoni lapot csatolom.

- A tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz
- Tudomásom szerint az ingatlan nem áll per alatt.
- Az ingatlant szolgálmi jog érinti.

#### Az értékelésbe vont ingatlan a tulajdoni lapon feltüntetett adatai:

<u>Budapest, I. kerület, 7619/7 hrsz – ú</u>	<u>belterületi ingatlan</u>
Művelési ág	Kivett, beépítetlen terület, és benzinkút
Terület, teljes	0,1696 ha
Kataszteri jövedelem a teljes területre	0,00 AK
Tulajdonos	Budavári Önkormányzat
Tulajdoni hányad	1/1

#### 13.1. Az értékbecslés célja és a kapcsolódó dátumok

A megbízás kelte	2021. március 29.
A tulajdoni lap kelte	2021, február 15.
A helyszíni szemle időpontja	2021, április 06.
Az értékbecslés fordulónapja	Az ingatlan 2021. április 06. -i természeti és a tulajdoni lap szerinti jogi állapota szerint 2021. április 10.
Az értékbecslés érvényességi határnapja	2021. október 10, feltéve, hogy az ingatlan értékével kapcsolatos lényegi körülmények időközben nem változnak.

#### 14. Felelősségi nyilatkozat, rendelkezés a szakvélemény felett, korlátozások

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Alulírott szakértő kijelentem, hogy a piaci érték meghatározását a fentiekben hivatkozott jogszabályok és módszertani útmutatók alapján végeztem el, a maximális hasznosíthatóság elvén. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az értékelést legjobb tudásom szerint végeztem. Az értékelés során felhasznált okiratok, az akár csak esetlegesen érintett számos jogi és természetes személytől valamint más magánszemélyektől beszerzett hivatalos és háttér-információk, valamint megbízó által rendelkezésre bocsátott, és bentiekben bemutatott adatok a valóságot hűen tükrözik, azokkal semminemű manipuláció nem történt. Az értékbecslésben alapadatként felhasznált információkat az értékelés az eredetileg tudomásunkba került adattal egyezően tartalmazza, de valódiságukért annak rendelkezésre bocsájtóját, vagy közvetítőjét terheli felelősség. Tényként kezelt, és más szakértő által készített szakvélemény, továbbá véleményeket és / vagy következtetéseket tartalmazó nyilvánosságra hozott szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalok. Az információk forrásait összefoglalóan is jeleztem. A megbízás teljesítése során nem került tudomásomba olyan adat vagy körülmény, mely az értékelés módszerét vagy eredményét befolyásolja, és azt az értékelés nem tartalmazza.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a földrészletek tényleges területi felmérésére nem került sor, az ingatlanra levezetett területi adatokat **0,1696 ha** összes területnek elfogadva, változatlan mértékkel vettem számításba. Az értékbecslés tárgykörén kívülinek tekintettem a megbízási szerződés értelmében a rendelkezésre álló adatok, így kiemelten a terület geodéziai, topográfiai vagy térinformatikai eszközökkel történő ellenőrzését, valamint Megbízó és ügyfele által átadott, és általuk elismert dokumentumok hitelességének vizsgálatát.

A helyszíni bejárás során a terület beazonosítása kétséget kizáróan megtörtént. Az esetlegesen elvégzett területmérések bázisát műholdas ortofotók jelentik, mely mérések az érték meghatározása érdekében történtek, pontosság tekintetében e mérésekből származó területi adatok sem nem szolgálhatnak semminemű esetleges későbbi jogvita hivatkozási alapjául, sem bizonyítékként nem értelmezhetők. Az érték meghatározása során az ingatlanok értéke per-, teher-, és igénymentes állapotot tükröz, környezetvédelmi vonatkozásban terhelésmentes értéket takar. Potenciálisan meglévő, vagy a hasznosításból fakadóan az ingatlan értékét csökkentő veszélyes szennyeződések felderítése feladatomat meghaladja.

Az értékbecslés írott formában egy eredeti és két hiteles másolati példányban, továbbá egy elektronikus eredeti példányban készül. A csatolt mellékletek az értékelés kötelező tartalmi mellékletei, az értékeléstől történő elválasztásuk a vagyonértékelés érvénytelenségét eredményezi. A szakvélemény részei, valamint a vagyonértékelő természetes és jogi személyre történő bármely utalás a szerzői jog birtokosának, *Németh Sándornak* külön előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hozható semmilyen formában nyilvánosságra. A szakvélemény birtoklása nem jogosít annak közzétételére. Nem hitelesített másolatokat csak szerzői engedéllyel lehet készíteni és felhasználni. Az értékbecslés csak teljességében, mellékleteivel egyetemben, megbontás nélkül használható, a kikötött érvényességi határnapon belül. A szakvéleményből részletek kiragadása téves következtetéseket eredményezhet.

Nem vállalok felelősséget a jogi természetű ügyekben, a szerkezet-feltárás nélkül fel nem ismerhető rejtett hibákért továbbá olyan esetleges, az értékelés alapjául szolgáló helyszíni szemlén tapasztaltakhoz képest jövőbeni gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek számításba nem vett módon befolyásolják az értékelés alapfeltételeit, és elemzési megállapításait, valamint az értékelésben figyelmen kívül hagyott ilyen változások értékre gyakorolt hatásaért. Az értékbecslés nem folytat vizsgálatot az értékelt vagyonnal szemben fennálló kötelezettségek tárgyában, kivéve, ha arról az ingatlanra vonatkozó hatósági nyilvántartások nyilvános kötelezést tartalmaznak, és azokat Megbízó, vagy ügyfele tudomásunkra hozta.

Ellenben, alulírott értékbecslő felelősséget vállalok, hogy az értékbecslés kidolgozása során birtokomba került /üzleti/ adatokat bizalmasan kezelem, azokat sem részeikben, sem egészében azonosítható módon az érdekelt és a megbízó külön engedélye nélkül közre nem adom.

Végezetül, de nem utolsó sorban aláírással hitelesítve igazolom, hogy sem a bentiekben tárgyalt ingatlanhoz, sem a célzott ingatlan-ügylethez semminemű érdekeltégem nem fűződik, (és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltég megszerzését), objektivitásomat alkalmazási helyzetem nem befolyásolja. Javadalmazásom nem függ a bentiekben megállapított következtetéseim eredményétől, vagy a felhasználásból származó eredményektől. Szakmai megfontolásokon alapuló érték-ítéletemet semminemű külső behatás vagy utasítás nem befolyásolta.

Göd, 2021-04,10.

,

**Németh Sándor**

## 15, AZ INGATLAN (FÖLD)LEÍRÁSA, FEKVÉSE, KÖRNYEZETELEMZÉS

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest Főváros központi szektorában, az I kerület északi, (a XI. kerület felőli) részén fekszik. A kerület szerepét és fontosságát jól jellemzi a fekvéséhez hasonlóan a közigazgatásban, a kulturális életben, az építészeti és kulturális örökségben betöltött centrális helyzete, melyet tovább erősít a közlekedésben betöltött helyettesíthetetlen kapocs szerepe (Déli pályaudvar, BAH – csomópont, Lánchíd és a Budai Vár alatti Alagút, Budai Alsórakpart). A kerület kiemelt turisztikai célpont, mely egyben számos oktatási intézménynek valamint társadalmi és gazdasági szervezetnek nyújt székhelyet. A kerületben található a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara központja, valamint az országos felnőtt-oktatásban és egyben az ingatlan-vagyonértékelő szakmában is kiemelt szerepet betöltő Füti Omega KFT székhelye is.

- Tárgybeli ingatlan elhelyezkedése fő közlekedési útvonal mentén fekvő fővárosi belterület, jelenlegi beépítettség cca 20 %, a környezet növekedési üteme átlagosnál gyorsabb, az általános ingatlanértékek a használatától függően, gyorsan növekvőek, egyben az országos átlagot meghaladóan, a legfelső dekádba tartoznak. Tárgyi ingatlan hatása a környezetre semleges. Piacképessége, mint KL-KT övezetbe sorolt, egyben kereskedelmi céllal hasznosított ingatlan korlátozott. Kerületen belüli fekvése alapján, frekvenciáját tekintve az ingatlan a közepesnél jobb adottságokkal rendelkezik, de nem minősül kiemelkedőnek. A közműállapot a tárgyi településen és az értékelés tárgyát képező ingatlanon egyaránt teljeskörű.

- A térségben tapasztalható átlagos, változó intenzitású vételi hajlandóságot jogszabályi eredetű tulajdonszerzési korlátok nem nehezítik. Az ingatlanforgalom döntő hányada felépítményes ingatlanok részegységeire irányul, ugyanakkor a rendelkezésre álló szabad telkek száma rendkívül korlátozott. A kerületben külterületi ingatlanforgalom nincs. Az ingatlanpiaci ügyletek realizálódása során a fizetőképességet és fizetési hajlandóságot nem a felkínálás alatt álló ingatlanok száma szűkíti, hanem sokkal inkább az eladásra felkínált ingatlanok jellege és főként egyéb fekvési / lokációs adottságai.

- Gazdaságilag a környezetben a foglalkoztatási stabilitás jó, a helyi munkavállalás lehetősége kedvező, a helybeni munkalehetőség legfeljebb időszakosan korlátozott. A munkanélküliségi ráta 2% alatti. Munkahelyteremtő hatások, és lényeges mértékű beruházások egyaránt tapasztalhatóak. A kerület aktív szerepet tölt be, a főváros egésze által kifejtett agglomerációs hatásban.

- A kerület tömeg-közlekedése sokszínű, és több irányban is közvetlen összeköttetéssel rendelkezik a fővároson kívülre kivezető főútvonalakkal. A kerületet K felől a Duna határolja, domborzati adottságai változatosak, és kisebb megszakítással, a Vérmező mentén, gyakorlatilag a Széll Kálmán tértől a z Erzsébet hídig húzódó egybefüggő zöldterülettel is rendelkezik.

- Az érték szempontjából mértékadónak tekinthető szomszédos ingatlanokat beépített belterületi telkek, intézményi és lakóövezeti területek jelentik. Az ingatlan nem generál sem a helyi, sem a regionális környezetre önálló pozitív hatást. A tőkevonzó képesség a célzott hasznosítás tekintetében közepes mértékű (1-5 milliárd Ft közötti).

### **A legmagasabb ingatlanérték megállapítása:**

**Függetlenül az ingatlan jelenlegi kereskedelmi jellegű, de KL - KT övezetbe történt besorolásától, középhosszú (15 éves) horizonton az aktuális jogi pozíció és besorolás megváltozását prognosztizáljuk, összhangban azzal a trenddel, amely a gépjármű – közlekedésben egyfelől a motorok azonos teljesítményszint eléréséhez szükséges fajlagos üzemanyag-mennyisége lényeges csökkenésében nyilvánul meg, másfelől az alternatív üzemanyagok megjelenésével és elterjedésük exponenciális mértékű növekedésével összhangban a szénhidrogén alapú üzemanyag iránti kereslet drasztikus visszaesését eredményezi.**

## 16, Értékmeghatározás

Az érték megállapítása az ingatlan jelen állapothoz képest a per-, teher-, és igénymentes állapotának elérését feltételezi, ezért bármely akadály-elhárítás érdekében szükséges költségek, és/vagy korlátozó értékhatások beszámításával történik. A korlátozások a földhasználat, a tényleges tulajdonlás, a birtoklás és a hasznosíthatóság oldaláról egyedileg, és együttesen egyaránt felmerülhetnek. Termőföld esetében további korlátot jelentenek a föld, mint eszköz, termelő öserejének eltérései, melyek szerves alkotórészként válnak a többletjövedelem forrásává. (Az abszolút illetve a különbözeti járadékká)

A kivett ingatlanok értékelésére a jövőbeni alternatív hasznosítás, a beépíthetőség és Az övezeti és környezeti szabályozási feltételek eltérő jellegéből következően a kivett állapotnak megfelelően kell sort keríteni. Ebben a tekintetben figyelembe veendő, hogy az egész térségben hogyan alakulnak a térségbeli telek-árak, és milyen, az átlagostól eltérő feltételek mentén lehetséges a beépítés.

### Az ÁFA felszámíthatóságának vizsgálata:

Az ÁFA felszámítási lehetősége egy adott ingatlan vonatkozásában csak egyszer, annak első, üres telekként történő értékesítésekor áll fenn. Ezzel ellentétben, mint tárgyi esetben is, haszonbérlet tekintetében mindennemű bérleti jellegű hasznosítás az ÁFA – körbe tartozó ügyletnek minősül. A kiállítandó számlának a jellegét, valamint az ÁFA megfizetésének irányát azonban alapvetően meghatározza, hogy a tulajdonos jogosult-e annak előzetes felszámítására, vagy sem.

### Az érték sajátosságai

Az érték külsődleges ahhoz az áruhoz vagy szolgáltatáshoz képest, amelyhez odarendelt. Valójában azon piaci szereplők megítélésén keresztül képződik, akik adott ügyletben érintettek és érdekeltek. Az érték a rá ható egyéb tényezőkön keresztül, azokkal együtt változik. Négy fő tényező együttes hatása, mint gazdasági tényező teremti az értéket, mindegyik egyenként és együttesen is szükséges ahhoz, hogy az érték kialakuljon.

#### - hasznosság

adott termék azon képessége, hogy szükségletet vagy vágyat kielégítsen. A hasznosságot a jövedelemtermelő ingatlanoknál a pénzbevéttel lehet mérni. A hasznosság hatása az értékre az ingatlan sajátosságaitól függ, ilyen a méret, a helyi specialitások, vagy a nyújtott előnyök és kényelem, jelen esetben az AK-ban kifejezett földminőség.

#### - szűkösség

a termék prognosztizált kínálata az iránta mutatkozó kereslethez képest. Általában, és jelen esetben is a föld elegendően rendelkezésre áll, A terület minősége /alkalmassága/ nagyobb mértékben hat ki az értékre, mint a mennyisége /termértéke/.

#### - a megszerzés vágya

bármely, az alapvető létszükségleteken felül eltervezett /zöldmezős/ beruházás megvalósulása elképzelhetetlen az ingatlan tulajdonának, vagy tulajdoni értékű valamely jogának megszerzése nélkül.

#### - a tényleges vásárlóerő

anyagi javak és szolgáltatások megszerzési képessége készpénz vagy egyenértékes jószág ellenében valamely egyén vagy csoport részéről, mely a kereslet és kínálat egyensúlya mentén befolyásolja az értéket.

### **Haszonáldozati költségek**

A haszonáldozati költség a tudatosan ki nem használt lehetőség költsége, vagy feláldozott alternatíva értéke. Kötött típusú beruházásban, elmulasztja az alternatív beruházás választási lehetőségét. A haszonáldozati költség kialakulása a legmagasabb megtérülést hozó legkisebb kockázatú beruházás és az adott befektetés tőkehozama közötti eltérésből fakad. Ez a veszteség ilyenkor értelemszerűen mindig a tulajdonoshoz, és az adott tulajdonához közvetlenül kapcsolódó gazdasági érdekekhez kötődik, miközben a tulajdonos számára közvetlenül meg nem térülően, adott esetben társadalmi szinten a tényleges veszteséget lényegesen meghaladó ellentételezési érték képződik. Adott ügyletbe kapcsolódó mellékköltségek és kieső hozamok haszonáldozati költségnek tekinthetők.

### **Motivációk**

Az átlagostól eltérő motivációk adott ingatlan adásvételi ügylete során a megvalósulási értéket jelentősen eltéríthetik a számított piaci értékhez képest. Egy speciálisan motivált potenciális vevő a szerzésben kiemelten érdekeltté válik, aki ezért akár tényleges lehetőségeiken felül is hajlandó lehet a tehervállalásra. Ezért függetlenül az ingatlan mindenkor tényleges értékétől, a banki margint és további kockázati fedezeti hányadot is elfogadni kénytelen. E szituációhoz számos előre nem tervezett költség és veszteségelem tapad. Konkrét ingatlanra irányuló földhasználati jogosultság megszerzésében érdekelt bérlő motivációja különös érdek-, és érték - viszonyok manifesztációját eredményezi, ha (mint tárgyi esetben is) a földhasznóbérlet olyan telekingatlan használati jogának megszerzésére irányul, amelyen az azon álló felépítmények tulajdonjoga úgy elválik a telektől, hogy az a bérlő tulajdonát képezi.

A tárgyi esetben fennálló speciális motiváció miatt, felek között részlegesen együttműködési kényszer is igazolható, melynek során Megbízó a bérlővel szemben helyzeti potenciállal rendelkezik. Az ügyletben felek alkuképessége, bár egyedileg eltérő okok miatt, de egyaránt korlátokkal szűkített. Az ügylet célzott ügyletnek minősül. Bérbeadó összességében ármeghatározó helyzetben áll. A szituáció miatt, mindkét fél oldalán számos, előre nem tervezett költség és veszteségelem is felmerülhet. Az ügylet létrejötté esetén, még ha annak megállapítására piaci alapon került is sor, a kialakított szerződési díj értéke, nem piaci értéknek, hanem méltányos értéknek minősül.

### **Résztulajdon**

Általában, a használati megállapodás nélküli osztatlan közös telek - ingatlanokban fennálló résztulajdonok értékelésekor, bár művelési ágtól függően eltérő okokból, de azonos megítélés mentén, értékcsökkentő hatást kell felszámítani. Kivett ingatlanok esetében a tulajdoni hányaddal arányosítható földhasználat és megosztás rendre ellehetetlenül, különösen, ha felépítménnyel vagy egyéb műszaki tartalommal párosul a telek. Számos bizonytalansági faktort kell figyelembe venni, emellett, még megoszthatóság esetén is szükséges egyfelől a felek egyetértése, másfelől, túl a bizonytalanságokon, megosztási költségek is felmerülnek.

Adott telekben fennálló résztulajdon esetenként nem csak elvi, de jogi és gyakorlati korlátokat is jelent. Nem csak a térmértéket, de számos egyéb tényezőt is figyelembe kell venni egy esetleges megosztáshoz. A résztulajdonok kimérése során előre nem látható módon befolyásolják a kialakítandó utódingatlanok értékét az adott ingatlan vonatkozásában fennálló szolgalmi jogok és egyéb terhelések. A bizonytalanságok értékcsökkenéssel járnak, ezért a résztulajdon értéke értelemszerűen eltér a teljes értéktől. Meg kell különböztetnünk a kisebbségi elenyésző, átlagos, jelentős, és mértékadó, illetve többségi, döntésképes tulajdoni hányadokat, melyek egymástól eltérő mértékű értékcsökkenést eredményeznek. Tárgyi értékelés során a résztulajdon érték módosító hatásának felszámítása nem szükséges.



## **Rendezetlen földhasználati - birtoklási viszonyok**

Különös felelősség terheli azokat a tulajdonosokat, akik nem gondoskodnak a tulajdonukban álló ingatlanokról. Ezek a területek fokozottan veszélyeztetettek, károsodásuk, állagromlásuk sokkal inkább valószínűsíthető. Szélsőséges esetben a műszaki tartalom akár meg is semmisülhet. Ilyenkor a terület őrzése, felügyelete rendszeresen megoldatlan. A rendezetlen gazdálkodói viszonyú területek értékének megállapításakor negatív irányú korrekció kerül megállapításra, a veszélyeztetettség jellege, mértéke, és valószínűsége szerint, a -10 / -50 % közötti tartományban. Tárgyi értékelés során rendezetlenség kockázatainak felszámítása nem szükséges.

### **16,1 A telek értékelése**

#### **16,1,1 A közművek szerepe az ingatlanértékben**

Egy földterület telekértéke szempontjából döntő kérdés, hogy a meglévő közműállapotok milyen mértékkel kerülnek figyelembevételre az értékelésben. E tekintetben iránymutatással két külön forrás is rendelkezésre áll.

- Egyfelől, informálódunk a legnagyobb hazai ingatlanfejlesztő cégek (a DTZ, az Eston, valamint a Cushman & Wakefield) ezirányú tapasztalatairól.
- Másfelől figyelembevételre kell kerülnön a Széchenyi terv keretében a Pénzügyminisztérium által TOP-1,1,1-16 számmal, és „Az ipari parkok, iparterületek fejlesztése” címmel közzétett felhívásban foglalt feltételrendszer is.

A kiépített infrastruktúra a települést ellátó közhálózatokba bekötött következő elemeket foglalja magában, az egyes felhasználó egységenkénti leágazásokat is beleértve:

- két forgalmi sávú szélességű, teherforgalomra méretezett feltáró úthálózat
- a burkolt felületek csapadékvíz-gyűjtő és terelő rendszerének a szennyvíz-elvezetéstől elválasztott módon történő kiépítése
- a burkolt felületek térvilágítása
- teljeskörű ivóvíz-, és szennyvízhálózat, a kapcsolódó tűzvíz - rendszerrel
- 10 kVA / hektár minimum-teljesítményt meghaladó villamoshálózat,
- a villamos feszültség az egyes leágazásoknál 0,4 kV teljesítményre képes
- középnyomású gázvezeték
- elektronikai és hírközlési ellátottság optikai kábelei
- kerítés
- rendezett gyepfelület (és fásszárú növényzet) a beépítéssel közvetlenül igénybe nem vett területeken

Az így kiépített infrastruktúra létesítési költségei nyilvánvalóan számos helyi specialitást is magukban foglalnak. Az eltérések jellemzéseként,

- nem mindegy, hogy mekkora távolság áthidalása szükséges a közhálózatokba való becsatlakozás érdekében,
- kell-e keresztezni vonalas műtárgyakat, vagy sem,
- van-e és ha igen, akkor milyen minőséggel olyan műszaki tartalom a területen, amely felújítás révén használatba vehető
- csak a kapacitás fejlesztése szükséges, avagy újonnan kiépítendő közmű-típusról van szó,

A különböző településeken, azok ingatlanforgalma intenzitásának függvényében tud csak a közműellátottság érvényesülni a telek-árakban. A restriktív ingatlanforgalommal rendelkező kis településeken, a közműellátottságnak a telekértékre gyakorolt értéknövelő a teljes közműköltséghez képest redukálódik, és akár a lakosság által megfizetett hozzájárulási hányad mértékének szintje alá is eshet.

Az összehasonlíthatóság megkívánja, hogy az összehasonlító adatokban feltüntetett változó mértékű közmű - ellátottsági állapot figyelembevételre kerüljön az értékelésben. Az egyes közműfajták eltérő mértékkel járulnak hozzá az ingatlanérték változásához. Esetenként azt is számításba kell venni, hogy az egyes közműfajtáknak az adott településen meglévő gerinchálózata kiépítésére sem azonos időpontban került sor.

## **16,1,2, Összehasonlító értékelés, (telekérték meghatározás a csoportos összehasonlítás módszerével, telekingatlanok hirdetési adatai alapján)**

Az összehasonlító értékelés alkalmazása több nehézségbe ütközik. Egyrészt, bár számos viszonyító értékadat áll rendelkezésre, az egyes konkrét értékesítésekről dokumentált forrásból, az adásvétel mellékkörülményeit is magában foglaló információk többnyire nem állnak tudomásomban, csak végeredményük. A különböző források egymástól eltérő hitelességi fokozatként értékelhető adatokat tartalmaznak. Az egyes adatok időbeni, térbeni illetve méretbeli eltéréseik miatt, ezért nem alkalmasak az értékelés egyoldalú és kizárólagos módszerként való alátámasztására. Az érték kidolgozása során egyaránt figyelembe vételre kerültek az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, egyéb jellemző, melyek összevetésre kerülnek az elmúlt két év alatt a térségből származó

- Hirdetésekből és kifüggesztésekből ismert kínálati árak
- Tudomásunkba került vételi ajánlatok
- Konkrét, megvalósult helyi és térségbeli ügyletek
- A közelmúltban a térségben fekvő hasonló ingatlanokra végzett értékeléseink adatai
- A banki jelzálog-hitelezéssel összefüggésben összegyűjtött térségi adathalmazok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az adatokban foglalt értéket és kapcsolódó jellemzőket elemezzük, és összehasonlítjuk rendelkezésre álló adathalmazokból kiválasztott, olyan hasonlóknak tekintett ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzéséhez kapcsolódó költségekkel. Az alkalmazott összehasonlító elemzés a vizsgálatba vont ingatlanok és az értékelt ingatlan között mutatkozó jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, perspektivikus, stb. jellemzők különbségeit vizsgálja, figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, továbbá, amennyiben lehetőségében (tudomásában) áll, a vásárló és az eladó motivációit, várakozását, vágyakozását és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A módszer a számításokban figyelembe vett hasonló ingatlanok halmazának eladási árait korrekciós tételeket alkalmazásával egyenként, és/vagy együttesen kiegyenlíti, mely módosítások végeredményeként válik számíthatóvá az átlagérték. Az így képzett piaci érték, abban az esetben tekinthető érvényesnek, ha az eladott ingatlanhalmaz egyedi ingatlanai, és az értékelt ingatlan tekintetében az adásvételi körülményei lényegében azonosakká válnak a korrekciók eredményeképpen. A módszer alkalmazásának éppen ez válik részleges korlátjává, hogy valósan mennyire is ismertek az értékesítések mellékkörülményei a felhasznált adatokkal kapcsolatban. A kizárólagosan adat alapú összehasonlítások statisztikai ellenőrzésnek minősülnek.

Az értékbecslés kidolgozása során feltételeztem, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem változik meg. Funkcióváltás esetén az érték lényegesen módosulhat. Tárgyi ingatlan övezeti besorolásának megfelelő releváns összehasonlító adat nincs, ezért helyettesítésre egyéb (építési) övezetekbe sorolt telkek összehasonlító adatainak felhasználására kerül sor.

Az összehasonlító értékelés erdőterületek esetében nem alkalmazható

A csoportos fajlagos érték alapján meghatározásra kerülő „elvi átlagos, de fiktív” ingatlanhoz képest, az értékelt ingatlan tényleges adottságai a rendeletben foglalt közvetlen értékbecsölési korrekciós tényezők figyelembevételével

Megnevezés	korrekció értéke	Korrekció jellemzése
4. Telekadottságok:	0 %	Az összehasonlító adatok hasonló jellegűek, ha nem, egyedileg vizsgáltan, korrekciókkal <u>kiegyművelésre kerültek</u>
5. Infrastruktúra:	0 %	Az összehasonlító adatok hasonló jellegűek, ha nem, egyedileg vizsgáltan, korrekciókkal <u>kiegyművelésre kerültek</u>
6. Környezeti szempontok:	- 20 %	Az összehasonlító adatok egyike sem áll hasonló, a további beépítés lehetőségét <u>kizáró övezeti besorolásban</u>
7. Alternatív hasznosítás szempontjai:	+ 10%	Tárgyi ingatlan hasznosíthatósága az összehasonlító adatokhoz képest aktuális övezeti besorolása és műszaki felszereltsége szerint is alkalmas alternatív hasznosítás megvalósítására, vagy a jelenleg működő <u>üzleti szegmensek kibővítésére</u>
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:	- 20 %	Tárgyi ingatlan hasznosíthatósága az összehasonlító adatokhoz képest korlátozott, de annak ellenére, hogy beépítésre nem szánt övezetbe sorolt terület, részlegesen beépített, és kereskedelmi céllal hasznosított

=====

Összes korrekció a csoportos (statisztikai) telekértékre - 30 %

művelési ág és földminőség INY	terület	összehasonlító bázis műv. ág	összehasonlító bázis fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	övezeti korrekció mértéke	egyéb korrekció mértéke	korrigált fajlagos érték	számított ingatlanérték
	ha	I. kerületi, beépíthető telkek, építési ingatlanok hirdetései	353 271	20%	10%	247 290	419 403 331
7619/7 hrsz	0,1696	0,1696					419 403 331
nettó telekérték mindösszesen, statisztikai bázison			MŰVELÉSBŐL KIVONÁS		7,00	35000	0
							<b>419 403 331</b>

**A telek nettó, kerekített értéke a csoportos összehasonlítás bázisán**

**419,400,000 Ft**

16,1,3,

## A teleknek a páros összehasonlítás módszerével számított piaci értéke eladásra felkínált ingatlanok hirdetési adatai alapján

Vizsgált ingatlan	Összehasonlító-1	Összehasonlító-2	Összehasonlító-3	Összehasonlító-4	Összehasonlító-5
<b>Adat jellege, dátuma, hirdetési azonosítója</b>	H.A. Ingatlan.com 26352038 2021 évi hirdetmény	2021 évi Igazságügyi értékbecslés összehasonlító adata (SERATUS)	H.A. Ingatlan.com 28238006 2019 évi 07. hó hirdetmény	H.A. Ingatlan.com 27468867 2019 évi 07. hó hirdetmény	H.A. Ingatlan.com 27040798 2021 évi hirdetmény
<b>Összehasonlító adat üzleti értéke</b>	265 000 000	798 600 000	576 000 000	600 000 000	868 630 000
<b>Település</b>	Budapest, I. Mészáros utca	Budapest, I. Logodi utca	Budapest, I. Pálya utca	Budapest, I. Pauler utca	Budapest, I. Gellérthegy
<b>HRSz</b>	7619/7	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
<b>Ingatlan típusa, leírása</b>	KL - KT övezetbe sorolt összközműves telek, "kivett, beépítetlen terület és benzinkút", rajta kiszolgáló épülettel és egyéb műszaki létesítményekkel, kereskedelmi céllal hasznosítva	Krisztinavárosban 10 lakásos társasház építésére alkalmas telek, műemléki terület, kivett, beépítetlen műv. ágban, közúton megközelíthető összközműves telek	üres, parkolóként hasznosított ingatlan, közmű nélküli telken, összközműves utcába, közúton megközelíthető	Krisztina-városi összközműves, közúton megközelíthető telek, 6 szobás luxusvillára kiadott projekttervvel és építési engedéllyel	Krisztina-városi összközműves, közúton megközelíthető fejlesztési telek, háromszintes 600 m2 elbontandó vagy felújítható házsal, szállodává fejleszhető
<b>Terület</b>	0,1695	0,0664	0,0850	0,0645	0,1080
<b>Szintterület</b>	320	2 523	2 975	2 258	650
<b>Kataszteri jövedelem</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tulajnyad/ezámláló</b>	1	1	1	1	1
<b>Tulajnyad/mevező</b>	1	1	1	1	1
<b>Fajlagos Kat. Jöv.</b>	824 712	398 096	339 529	893 023	1 336 354
<b>Inflációs korrekció</b>	0	0	0	10%	0
<b>Kínálati korrekció %</b>	-10%	-15%	-20%	-20%	-25%
<b>nettósítás, az ÁFA értékének levonása</b>	-39 910	-140 929	-196 465	-122 222	-334 088
<b>Művelésből kivonás felszámítandó költsége</b>	0	0	0	0	0
<b>Korrigált fajlagos érték, ter</b>	518 390	282 824	628 818	549 363	789 184
<b>Környezet, fekvés centriális település, fekvés I. kerület</b>	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	zöldövezeti, kedvezőbb 5	hasonló 0
<b>Megközelíthetőség, közvetlen burkolat útól</b>	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0
<b>Megközelíthetőség, főútvonalak főútvonalon</b>	kedvezőtlenebb, kiserforgalmú, szűk utca 5	kedvezőtlenebb, kiserforgalmú, szűk utca 5	kedvezőtlenebb, kiserforgalmú, szűk utca 5	kedvezőtlenebb, kiserforgalmú, szűk utca 5	kedvezőtlenebb, kiserforgalmú, szűk utca 5
<b>Lokáció, versenytársak előnyei átlagosnál jobb</b>	hasonló hasznosítási célra nem alkalmas -20	hasonló hasznosítási célra elvileg alkalmas 0	hasonló hasznosítási célra nem alkalmas -20	hasonló hasznosítási célra nem alkalmas -20	hasonló hasznosítási célra nem alkalmas -20
<b>Méret, oszthatóság, alternatív lehetőségek kicsi, korlátozott földminőség</b>	kisebb, kedvezőtlenebb -5	kisebb, kedvezőtlenebb -5	kisebb, kedvezőtlenebb -5	kisebb, kedvezőtlenebb -5	kisebb, kedvezőtlenebb -5
<b>6, FMO, gyenge ingatlan-állapot teretpendezés, helyreállítás nem szükséges</b>	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0
<b>Felépítményi terület, további beépíthetőség 20 % beépítettség, aktuálisan csak térszint alatt bővíthető</b>	üres, 75 %-al beépíthető, 3,80 szintterületi mutatóval -10	üres, 75 %-al beépíthető, 3,50 szintterületi mutatóval -10	üres, 75 %-al beépíthető, 3,50 szintterületi mutatóval -10	üres, 20 %-al beépíthető, 0,50 szintterületi mutatóval 0	35 % beépíthetőség, 1,0 szintmutatóval, háromszintes, 600 m2-es épület -10
<b>Vízjárás, vízrendezés rendezetlen</b>	hasonló, rendezett vízvezetés 0	hasonló, rendezett vízvezetés 0	hasonló, rendezett vízvezetés 0	hasonló, rendezett vízvezetés 0	hasonló, rendezett vízvezetés 0
<b>Övezeti szabályozás KL - KT</b>	VK-FV-1-Z, kedvezőbb -20	L1-V1-Z, kedvezőbb -20	L1-V1-Z, kedvezőbb -20	L3-K4-SZ, sokkal kedvezőbb -20	L2-V3-SZ, kedvezőbb -20
<b>Egyéb / Közmű összközműves</b>	hasonló 0	rosszabb 5	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0
<b>Egyéb / stb projekttervvel, bontandó épület</b>	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	projektterv, engedélyek -10	bontandó épületű 5
<b>Összes korrekció</b>	-50	-25	-50	-45	-45
<b>Korrigált fajlagos érték AK</b>	301 945	141 412	471 613	274 681	187 969
<b>Korrigált fajlagos érték, ha Számított nettó érték</b>	512 099 329				
<b>Összehasonlító módszer</b>					

A páros összehasonlítás alapján az ingatlan jelenlegi jogi állapotának megfelelően számított kerekített ingatlanérték nettó

512,100,000 Ft

73

**16,1,4, Összehasonlító értékelés, (földhaszonbérleti díj meghatározása a csoportos összehasonlítás módszerével, kiadó telekingatlanok hirdetési adatai alapján)**

A csoportos fajlagos érték alapján meghatározásra kerülő „elvi átlagos, de fiktív” ingatlanhoz képest, az értékelt ingatlan tényleges adottságai a rendeletben foglalt közvetlen értékbecsítő korrekciós tényezők figyelembevételével

<u>Megnevezés</u>	<u>korrekció értéke</u>	<u>Korrekció jellemzése</u>
3.,Használati szempontok:	30 %	Tárgyi ingatlan üzemeltetése kereskedelmi célú hasznosítás aktív jellegével történik, ezzel szemben a hirdetményekben szereplő összehasonlító adatok döntő hányada passzív hasznosítási lehetőséget kínál, tárolásra és <u>nyíltzín raktározásra nyújt csak lehetőséget.</u>
4. Telekadottságok:	0 %	Az összehasonlító adatok hasonló jellegűek, ha nem, egyedileg vizsgáltan, korrekciókkal <u>kiegyenlítésre kerültek</u>
5. Infrastruktúra:	0 %	Az összehasonlító adatok hasonló jellegűek, ha nem, egyedileg vizsgáltan, korrekciókkal <u>kiegyenlítésre kerültek</u>
6. Környezeti szempontok:	50 %	Tárgyi ingatlanhoz képest, a hirdetésekben kiadóként felkínált telkek egyike sem helyezkedik el hasonló, centrális, városközponti területen, szomszédságukban hasonló különleges vagy intézményi övezetek nem állnak, a környező lakáscélú funkciókkal rendelkező területek tömbszerű beépítettség (L1-V, L2-V, L3-V) helyett kisvárosias jellegű vagy panel lakótelepi környezetben fekszenek. A tárgyihoz hasonló jellegű üres telkek csak kivételesen fordulnak elő, és amennyiben igen, jellemzően inkább eladásra kerülnek felkínálásra. Ezzel szemben, az összehasonlító adatok környezetében esetenként több, a helyettesítésükre is alkalmas üres telkek található, ám ezek egy része sem eladásra, sem bérbeadás céljával <u>nincs meghirdetve.</u>
7. Alternatív hasznosítás szempontjai:	30%	Tárgyi ingatlan alternatív hasznosíthatósága számos funkcióval lehetséges, ezzel szemben az összehasonlító adatokban bemutatott, bérbeadásra felkínált ingatlanok alternatív hasznosíthatóságát perifériális helyzetükből <u>fakadó környezeti korlátok szűkítik.</u>
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:	- 10 %	Tárgyi ingatlan többlet - beépítéssel párosuló hasznosíthatósága az övezeti besorolás változásával lehetséges csak,, ellenben az összehasonlító adatok övezeti besorolása alapján, többnyire az aktuális állapothoz képest (bár egyedileg változó mértékkel), de beépítési tartalékterületet hordoznak magukban.

Összes korrekció a csoportos (statisztikai) telekértékre + 100 %

A 9, (Ingatlanpiac) fejezetben bemutatott kínálati adatok elemzése alapján a főváros határain belül a budai oldalon (Budafok és Nagytétény kivételével) felkínált összehasonlító adatok korrigált átlagértéke: 358 Ft/m<sup>2</sup>/hó

művelési ág és földminőség INY	terület ha	összehasonlító bázis műv. ág	összehasonlító bázis fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	övezeti korrekció mértéke	egyéb korrekció mértéke	korrigált fajlagos érték	számított ingatlanérték	
		I,-II,-III,-XI, XII. kerületi, kiadó telek - ingatlanok - hirdetései						
7619/7 hrsz	0,1696		358	50%	50%	716	1 214 336	
	0,1696						1 214 336	
MŰVELÉSBŐL KIVONÁS						7,00	35000	0
nettó havi bérleti díj mindösszesen, statisztikai bázison éves díj							<b>1 214 336</b>	<b>14 572 032</b>

**A telek nettó, kerekített bérleti értéke a csoportos összehasonlítás bázisán 14,570,000 Ft/év**

A nettó éves bérleti érték és a páros összehasonlításból számított ingatlanérték (telek-érték) hányadosaként számítható hozamindex, mint a tőkésítési kamatláb helyettesítő százalékkal kifejezett értéke a bérleti díjra rakódó beszedési kockázat beszámításával, de kihasználatlansági időszak figyelmen kívül hagyása mellett:  $14,570 * 0,95 / 512,100, = 2,85 \%$

Az így számított index-érték azonban kizárólag az ingatlan telekértékének (az ingatlan egészéből a telekre jutó értékhányadnak) igazolására alkalmas. A ténylegesen fizetendő bérleti díjmérték meghatározására azonban nem képes, mert nemhogy a jelenlegi földhasználati díj alapján számítható hozamindextől ( $20,000/266,938 = 6,62 \%$ ) marad el, de mélyen alatta marad a nemzetközi összehasonlító adatokból, ország-kockázati felárral számítható tőkésítési ráta (8,00 %) értékének is

Mindez azt igazolja, hogy még a fentiekben részletezett 100 %-os korrekció ellenére sem képesek az összehasonlító adatok a tárgyi ingatlan valós piaci bérleti díjának meghatározására, Ez egyben arra is rámutat, hogy az adatok alkalmatlan összehasonlító adatnak minősülnek, így a páros összehasonlítás módszere alkalmazási feltételeit sem egyedileg, sem együttesen nem képesek kielégíteni.

A bemutatott összehasonlító adatokban még a szélsőségesnek tekintett, és emiatt a statisztikai adatok közül kizárt legmagasabb összehasonlító adatérték (bruttó 1,000 Ft/m<sup>2</sup>/hó) hasonló korrekcióval kezelt alkalmazása is alkalmatlan értéknek minősül a felszámítandó bérleti díj tekintetében :  $((1000 / 1,27) * 0,95 * 12) * 200\% / 512,1 = 3,51 \%$

**16,1,5 A haszonbérleti díjnak a páros összehasonlítás módszerével számított piaci értéke, eladásra felkínált ingatlanok hirdetései adatai alapján,**

**Az összehasonlító adatok alkalmatlan volta miatt, a páros összehasonlítás módszerével bérleti díj számítására nem kerül sor**

## 16,2 Hozamszámítás alapú érték meghatározás

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hozamainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értékelést. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek megszerzése érdekében felmerülő tényleges és szükséges kifizetendő költségekkel csökkentett (adózás előtti) értékét értjük. Az ingatlan hasznosításából származó hozamok képezik a telekérték tiszta jövedelem alapú becslésének alapját. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely vagyontárgy értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek idősorosan számított jelenértéke (DCF modell), vagy a tőkésített értéke (járadék végértéke, bérleti kapitalizáció modellje).

### 16,2,1 Hozam alapú ingatlanértékelés P/E módszerrel

A P/E (Profit/Equity) értékelési módszer a járadékszámítás matematikai modellezése, mely a gazdasági matematikának a mértani sorozatokra vonatkozó számításait alkalmazza. A járadékszámítás segítségével, megállapítható, hogy az azonos időközönként történt egyenlő mértékű növekedés eredményeként, a kezdőérték mekkora végértékre nő fel egy konkrét időszak alatt. A növekedés (vagy csökkenés) azonos mennyiségeit járadéknak nevezzük, mely ha több évet foglal magában, korszaki járadéknak nevezzük. A járadékok végtelen számú szabályos ismétlődése esetén a részletek örökös, ellenkező esetben időleges járadékot képeznek. A látszólag bonyolult számításban az örökös járadék kezdőértéke illetve végértéke azonban roppant egyszerűen, táblázatból megállapítható szorzótényező alkalmazását igényli csak.

A számításban alkalmazandó tényezők:

f	járadéki szorzótényező
V	végérték, örökjáradék esetén V = ingatlanérték
K	kezdőérték, örökjáradék esetén a bérleti díjjal azonos érték
p	kamatláb
n	ismétlődés száma

Esetünkben a bérleti díj megfizetésére évente két alkalommal kerül sor, és a futamidő a Budavári Önkormányzat ezirányú tájékoztatása alapján legalább 5 éves időtartamot ölel fel.

#### **1, Induló számítási modell                      Örökös évi járadék kezdőértéke**

Minden év végén örökösen bejövő „r” összegű járadék kezdőértéke p % -al számított prolongáló tényező mellett, ahol a „K” kezdőérték az értékelte ingatlan értékével megegyező érték.

**Közbenső számítási modell                      Örökös éves járadék átváltása örökös korszaki járadékra**  
Minden év végén örökösen bejövő „r” összegű járadék egyenértéke minden „n”-edik év végén örökösen bejövő „R” járadékra, p % -al számított prolongáló tényező mellett, ahol „n” értéke = 5

#### **A bérleti díjszámítás modell:                      Időleges korszaki járadék kezdőértéke**

Az 5 éves korszak során, összesen 10- szer (félévente) bejövő „r” korszaki járadék kezdőértéke az első részlet bejövetele előtt, ahol a „K” kezdőérték az örökös éves járadékról korszaki járadékra átszámított járadéknak felel meg, Tekintve, hogy a földhasznóbérlet futamidejének lehetséges maximumát jogszabály rögzíti, „m” értékének értelmezési tartománya  $0 \leq m \leq 20$ , illetve  $m \cdot y = 20$ , miközben „n” értéke = 2 (évi két egyenlő részlet)

A számításokban mindhárom modell alkalmazásakor, egymással azonos kamatlábat kell alapul venni, de a bérleti díj évenkénti kétszeri alkalommal, egyenlő részletekben történő megfizetése miatt, az alapként felszámított kamatláb felével kell a pontos értéket meghatározni.

Az évente két egyenlő részletben történő megfizetés számítása 2020.december 31-én megszűnt közterület-használati határozatban foglaltak alapján, az évente esedékes díj megfizetésére meghatározott két (egyenlő) részlet további fenntartásával indokoljuk.

Tekintve, hogy a kamatláb kismértékű változása is jelentős kihatással van a végeredményre, a végeredmény megállapításához érzékenységvizsgálat is szükséges, különösen abban az esetben, ha relevánsnak tekinthető bérleti díjra vonatkozóan, összehasonlító adat nem áll rendelkezésre.

Kamatláb mértéke	Kamatláb : 6,0 %	Kamatláb : 7,0 %	Kamatláb : 8,0 %
Képlet / induló modell	$r = V * 0,06$	$r = V * 0,07$	$r = V * 0,08$
Az ingatlan a páros összehasonlítás alapján számított nettó értéke (Ft/m <sup>2</sup> )	301,945 Ft/m <sup>2</sup>	301,945 Ft/m <sup>2</sup>	301,945 Ft/m <sup>2</sup>
Örökjáradék éves értéke	18,117 Ft/m <sup>2</sup> /év	21,136 Ft/m <sup>2</sup> /év	24,158 Ft/m <sup>2</sup> /év
Képlet / közbenső modell	$R = \frac{18,117 * (1,06^5 - 1)}{0,06}$	$R = \frac{21,136 * (1,07^5 - 1)}{0,07}$	$R = \frac{24,158 * (1,08^5 - 1)}{0,08}$
Örökös korszaki járadék értéke Ft/m <sup>2</sup> )	102,126 Ft/m <sup>2</sup>	121,549 Ft/m <sup>2</sup>	141,711 Ft/m <sup>2</sup>
Korszakok száma/díjfizetés	10 (félévente)	10 (félévente)	10 (félévente)
Korszaki járadék prolongáló értéke, fél évenkénti fizetés esetén	5,7203	5,8696	5,9817
Féléves törlesztő részlet	8,926,60 Ft/m <sup>2</sup>	10,389,50 Ft/m <sup>2</sup>	11,845,30 Ft/m <sup>2</sup>
Éves összes díj értéke	17,853 Ft/m <sup>2</sup> /év	20,779 Ft/m <sup>2</sup> /év	23,691 Ft/m <sup>2</sup> /év

### 16.2.2 Hozam alapú ingatlanértékelés DCF/IRR módszerrel

A hozamszámítások alapjául szolgáló DCF/IRR módszer általánosan alkalmazott a hozadéki értékelések során, amennyiben pontosan ismert, vagy nagyságrendileg becsülhető pénzfolyam vázolható fel az üzletmenetre. Matematikai megfogalmazása az alábbi:

$T.É. = \sum_{i=1}^t \frac{N}{(1+p)^i}$	<p>N korrigált éves hozam  t = futamidő, normatív üzemhossz,  i = az adott év  p = az adott évben valószínűsíthető hozadéki ráta</p>
---	--

A Cash-flow alapú számításokhoz több hozam bázisú-módszer is rendelkezésre áll. Az egyik, az az ún. „Residual Technic” maradvány-érték módszer, melyben a kezdőérték, a ráfordítási és működtetési költségelemek, a rekultivációs költségek, a tartalékban tartott elemek értéke, és a végezetül kialakuló meglévő maradványérték sorozatának előjelhelyes, DCF módszerrel képzett értéksorozat összegzése alapján képezett érték, mely adott dolog (eszköz) helyettesítését, vagy pótlását, esetleg kijavítását és az értékeléssel azonos állapotba hozását jelenti.



A hozam elvű értékelés két részérték egyenkénti megállapítását jelenti, a működési tiszta hozam és a jövőbeni értékemelkedés összege együttesen adja az ingatlan értékét. A hozam módszerrel számított további jellemző érték-elem az ingatlan exit értéke. Ez a fogalom a pénzfolyam vizsgált időtartama végére prognosztizált kilépési értéket jelenti. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy az ingatlan a vizsgált időszak után is továbbműködik, hozamot termel. Az exit-érték azt a jövőbeni hozamot jelenti, amelyet direkt-tőkésítés módszerével, a vizsgált időszak végén meglévő jövedelmezőségi állapot befagyasztása mentén feltételez az értékelés.

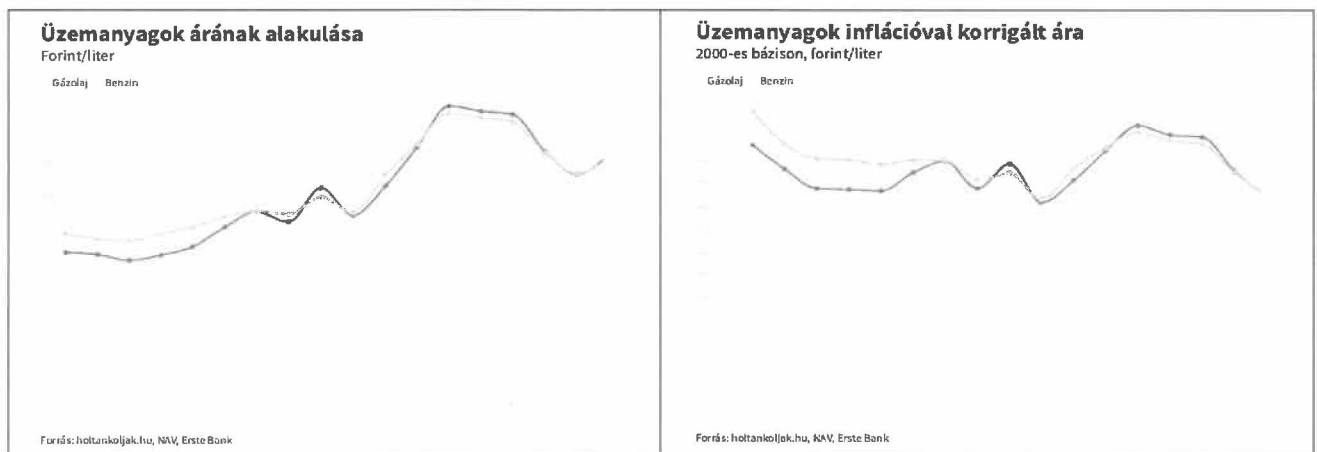
Felépítményes ingatlanok esetében az üzletmenet lezárulta egyaránt jelentheti a felépítmény további fennmaradását, illetve leszerelését

A hozamtermelő ingatlanok befektetési célú megvásárlása rendre előre meghatározott exit stratégiát tükröz. Ez lehet egy előre meghatározott időpontban való eladás, egy meghatározott ár feletti eladás, vagy akár az értéknövekedés realizálása is.

Ezért a jövőbeni tőkeérték meghatározásakor a vevő okszerű piaci magatartását kell feltételezni. Az exitből származó bevételek, és ténylegesen ismert cash-flow bevételek számításából kialakul eltérő értékek, bizonytalanságokat hordoznak, ezért az alkalmazott hozamrátákat érzékenységvizsgálattal kell ellenőrizni.

Az üzemanyag-kereskedelem magyarországi árszintjét alapvetően négy tényező befolyásolja

- 1, a nyersolaj ára
- 2, a finomított termékek és a nyersolaj ára közötti különbségek, valamint a kereskedelem és a logisztika költségei és haszonkulcsa
- 3, a Forint / US dollár árfolyam
- 4, az állami szabályozás alakulása, különös tekintettel az adózásra, és a környezetvédelmi szabályozásra.



Az üzemanyagok árának alakulása az elmúlt 20 évben, nominálisan, és reálértéken, az Erste Bank kőolaj-ipari elemzője által készített grafikonokkal bemutatva

A Nemzetközi Energia - Ügynökség adatai alapján, az ágazatban a mindenkor legnagyobb éves kutatási és termelési befektetés 2014 évben történt, mintegy 779 milliárd dollár értékben, ez azóta folyamatosan csökken, és 2020 -ban, a pandémia hatását is beszámítva, 330 milliárd dollárra zuhant. A globálishoz képest, a finomítói árres Európában átlagosan magasabb, és hordónként 20 dollár körül mozog, de a jelenlegi nyomott kereslet mellett ez a felére csökkent. A fellendülés prognózisát jelentősen befolyásolja a légi-forgalom alakulása, az ágazat korábbi üzemanyag-felhasználási szintje negyedére apadt.

A mostani jövedéki adószint (120 Ft/liter a benzin, illetve 110,35 Ft a dízel esetében) biztosan nem csökken, különös tekintettel arra, hogy a válságkezelés költségvetési deficitje finanszírozásának egyik forrása lehet az üzemanyagok fogyasztási adója.

### Üzleti scenárió

Az üzemanyag kiskereskedelmi árrés alakulása:

Maradvány-érték számítása, üzemanyagok				
végtermék eladási ár	100 liter	400 Ft/liter	40000	Ft
alapanyag / hordó	158 liter	50 USD/hordó	9090	Ft
ÁFA	100 liter	27%	8 504	Ft
fogyasztási adó	100 liter	115 Ft/l közép	11500	Ft
finomítói árrés / hordó	158 liter	20 USD/hordó	6060	Ft
összes közvetlen ktg	100 liter		35 154	Ft
kiskereskedelmi árrés	100 liter		48,5	Ft/liter
árrés megosztása				
logisztika		20%		
kiskereskedelem		80%		
számított kiskereskedelmi árrés			38,8	Ft/liter

Hazai körülmények között, a MOL egyedülálló üzleti lehetőséggel rendelkezik a kiskereskedelmi árrés megállapítására, tekintve, hogy a versenytársak közül egyedülként ez a cég rendelkezik finomítói és tárolási kapacitással, következésképpen átlagos szállítási távolságai is kedvezőbbek.

A tárgyi üzlet egység becsült forgalmi jellemzői,

Működés becsült közvetlen költségei				
menedzsment-költségek			8 000	millió Ft/év
üzemeltetési költségek (7 fő)			37 800	millió Ft/év
amortizáció	2,5%/év	400 millió Ft felépítményérték	10 000	millió Ft/év
szerviz, biztosítás, biztonságtechnika, ellenőrzések, takarítás			10 000	millió Ft/év
Tartalék, fel nem számított tételek			3 400	millió Ft/év
Összes üzemi költség			69 200	millió Ft/év

A bérleti díj nélkül számított minimális üzemanyag-értékesítési mennyiség

$$69,200,000 / 38,8 =$$

1,800,000 liter

A prognosztizált egyensúlyi kamatláb (belső megtérülési ráta) a NOI / Ingatlanérték hányadosa, mely ingatlanértékből a telekre jutó értékhányad arányos díjtömeeggel részesedik.

- tőkésítési kamatláb meghatározása összehasonlító alapon:

nemzetközi szinten alkalmazni javasolt minimumráta	6,50 %
kapcsolt szolgáltatások részlegessége, a shop kis alapterülete, vendégkör	0,50 %
<u>ország-kockázati ráta (Ft/Euro, Ft/USD árfolyam-kockázati felára</u>	<u>1,00 %</u>
ország-specifikusan számított hozamráta – 1	8,00%
- tőkésítési kamatláb „build-up” módszer szerint

BUBOR, 12 havi (2021, április)	0,92 %
Tranzakciós költségek	0,50 %
Ingatlanpiaci kockázat(övezetbe sorolás restriktói)	2,50 %
Ágazati kockázat (üzemanyag-kereskedelem jellemzői, szezonális)	2,00 %
<u>Regionális kockázatok</u>	<u>1,00 %</u>
Számított hozamráta-2	6,92 %

3, NOI (kialakult üzletmenet egyéves értéke)

Napi nyitva tartás becsült forgalma			
óra	kút fő	mosó fő	
0	0	1	0
1	1	1	0
2	1	1	0
3	2	2	0
4	2	2	0
5	3	3	0
6	4	4	1
7	10	10	2
8	10	10	2
9	10	10	3
10	15	15	3
11	15	15	2
12	15	15	2
13	20	20	3
14	20	20	4
15	25	25	5
16	25	25	5
17	25	25	5
18	25	25	5
19	20	20	4
20	15	15	3
21	10	10	2
22	5	5	1
23	4	4	1
24	3	3	0
összesen		286	53
tartalék		-10%	-10%
tartalék aránya		-29	-5
felszámítva		258,0	46,0

Az egyes üzletágak lehetséges vevőkre csak részleges átfedést biztosít

Budapest, I. kerület, Mészáros utcai MOL benzinkút becsült forgalom üzleti modellezése							
Nyitva tartás	10 - 24 óra						
Kút-állások száma	5 db						
a szolgáltatást igénybevevők elvileg lehetséges száma							
üzletágak	üzemanyag	autómosó	shop				
egységnyi idő	10 perc	12 perc	nem jellemzett				
fajlagosan	6 fő/óra/kút	5 fő/óra/egység	arányosított				
összesen	24 óra, 5 kút	24 óra/1 egység	idővel nem				
érték/nap	720	120	idővel nem				
kihasznátltság	36%	40%	arányosított				
forgalom/fő	258	48					
forgalom/mennyiség	30	1					
napi összes	7 740	48	1				
éves	2 709 000	16 800	350				
egység	liter	darab					
egységár	400	1 000	35000				
napi összes bevétel	3 096 000	48 000	35000	3 179 000			
összes bevétel	1 083 600 000	16 800 000	12 250 000	1 112 650 000			
Árús	38,8	30%	40%				
Árús értéke	105 023 877	5 040 000	4 900 000	114 963 877			
Árúsból üzemi költség	69 200 000	2 520 000	2 450 000	74 170 000			
Tiszta eredmény				40 793 877	40 793 877	40 793 877	40 793 877
Éves bérleti díj különböző kamatlábak mellett				6%	7%	8%	
Bérleti díj fajlagosan				30 278 897	35 241 140	40 179 313	
NOI értéke (NET OP. INCOME)				17 853	20 779	23 891	
Ingtalanértékből telekre jutó érték				10 514 980	5 552 738	614 564	
Tőkésítési kamatláb egyensúlyi értéke				512 099 329	512 099 329	512 099 329	
Üzleti kockázatok tartaléka, szezonális, üzemanyag-árváltozás				7,97%	7,97%	7,97%	
Korrigált tőkésítési kamatláb				-10%	-10%	-10%	
				7,17%	7,17%	7,17%	

A NOI/Telekérték alapján, a bérleti díj meghatározása érdekében elfogadásra javasolt tőkésítési ráta mértéke

7,17 %

## Az egyes ráták összevetése alapján elfogadásra javasolt tőkésítési kamatláb

	Telekérték arányában	Ingyatlanérték arányában
Összehasonlító	8,00 %	0,65 – 5,5 %
Build-up	6,92 %	
Telek-adatok alapján		3,06 %
Bérleti adatok alapján		2,85 %
Legmagasabb bérleti díj esetén		3,51%
Illetéktörvényből levezetve		3,50 %
<u>Hozam (P/E) vizsgált tartománya</u>	<u>6,00 – 8,00%</u>	
Átlagosan	7,31	2,59 %
Telekérték aránya az ingatlanértékhez	$2,59/7,31 =$	35,4 %
<b>Elfogadásra javasolt hozamráta (NOI)</b>	<b>7,17 %</b>	

### A különböző módszerek összevetése alapján számított telekérték

- csoportos összehasonlítás		419,403,331 Ft
- páros összehasonlítás		512,099,329 Ft
- csoportos bérleti díj	14,572,032/2,59%	562,626,718 Ft
<b>A telek értéke a különböző módszerek számtani átlagaként</b>		<b>498,043,126 Ft</b>
<b>Számított fajlagos telekérték</b>		<b>293,658 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Bérleti díj éves értéke a NIO hozamráta alapján (7,17%)</b>		<b>35,709,692 Ft/év</b>
<b>Bérleti díj fajlagos értéke</b>		<b>21,055 Ft/év/m<sup>2</sup></b>
<b>Fél évenkénti megfizetés esetén prolongáló érték</b>	$1/1,03586 =$	<b>0,9654</b>
<b>Bérleti díj korrigált éves értéke</b>	$21,055/2 * 0,9654 + 21,055/2 =$	<b>20,691 Ft/év/m<sup>2</sup></b>

**Bérleti díj korrigált éves értéke évi két egyenlő részletben történő megfizetés esetén**  $20,691 \text{ Ft/m}^2 * 1,696 \text{ m}^2 = 35,091,936 \text{ Ft/év}$

<b>Kerekített ingatlanérték</b>	<b>498,000,000 Ft</b>
<b>Kerekített éves bérleti díj, két részletben megfizetve</b>	<b>35,100,000 Ft</b>

### 16,3 A korrekciós tényezők alkalmazásának vizsgálata

A piaci korrekciók használatának lényeges eleme, hogy azok, mindig az összehasonlításba vont (másik) ingatlanra (ingatlanhalmazra) vetülnek. A tárgyi ingatlanra meghatározandó fajlagos érték ehhez képest az összehasonlításba vont ingatlan és a tárgyi ingatlan közötti különbségek kiegyenlítése révén kerül kialakításra, ebből következően, a korrekciós tényezők alkalmazására a módosítás irányával ellentétes előjel mellett kell, sort keríteni.

A statisztikai bázison történő értékmeghatározásnál valamint a hozamszámításokban a figyelembe vett korrekciók alkalmazási terepe ettől eltérően a tárgyi ingatlan, amelyet, az átlagos adottságokkal rendelkező (helyi átlagosnak tekinthető, de rendszeresen „fiktív”) ingatlanra számított fajlagos értékhez képest kell viszonyítani. A kedvező és kedvezőtlen hatások és adottságok figyelembe vételére ezek tükrében kerül sor. Ezért a korrekciók alkalmazása ezen értékelésekben a módosítás irányával azonos előjel szerint történik.

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján, a kötelező értékelői óvatossággal töltöttem ki a korrekciós táblázatokat. Az ingatlanok viszonyítása során a vizsgált összehasonlításokhoz képest kedvezőbb elhelyezkedés, fekvés, termelési feltételek és potenciál minden ingatlan esetében, egyenként is megvizsgálásra kerül.

A tételes számításokban figyelembe vettem mindazokat a tényezőket, amelyek az ingatlan értékére pozitív vagy negatív irányú hatást gyakorolnak, így további külső, önálló értékmódosító hatások felszámítása nem szükséges.

## **16,4 Költség alapú értékelés a telekértékelésben**

A telekértéket befolyásoló tényezők közül néhánynak a számbavételére kizárólag költség-alapon van lehetőség. Kiemelten ilyennek minősülnek

- a rekultivációs kötelezettségek, és a környezetvédelmi mentesítések
- a termőföldek termőképességének tartós javítását szolgáló beruházások
- az ültetvények és telepített fásítások kituskózási munkái az üres telekállapot (eredeti szánt-állapot) elérése vagy helyreállítása érdekében,
- a műveletlenség / használaton kívüliség következtében kialakult természetbeni állapotról induló, az eredeti művelési ág szerinti termelésbe / hasznosításba vonás érdekében felmerülő szükséges helyreállítási többletköltségek
- a műszaki befejezés előtti állapotban álló, folyamatban lévő, nem aktivált műszaki beruházások, beleértve a folyamatban lévő az infrastrukturális fejlesztéseket is

Ez a számítási módszertan alkalmazandó továbbá

- a művelésből kivonás miatt esetileg megállapítandó földvédelmi járulék, mint büntetőköltség meghatározási elveire
- az erdőfelújítási kötelezettség, és hátralék miatt az ingatlanra vetülő többletköltségek és büntető szankciók számítási módszereire

Tárgyi esetben az ingatlan (telek) értékét módosító költségszámítás alkalmazására indok nem merült fel

### **16,4,1 Az ingatlant érintő szolgálmi jogok, mint teher értékének meghatározása**

A szolgálmi jogok egy része csak elvi jellegű hátrányok forrása, más részük azonban közvetlenül az ingatlan hasznosíthatóságára visszaható, akár az adott művelési ágban a hasznosíthatóságot is kizáró. Néhány esetben nem csak közvetlenül a szolgálmi jog (a vezetéki védősáv) által igénybe vett terület esik értékcsökkenés alá, de a visszamaradó ingatlanrészek tekintetében is megállapíthatóvá válik az értékcsökkenést okozó hatás.

A vezetékek nyomvonala és védősávja eltérő mértékben is keletkeztethet értékcsökkenést, függően attól, hogy az adott ingatlan tekintetében milyen jellegű az érintettség mértéke. A vezetéki szolgálmi jogok értékelése során nem hagyható figyelmen kívül, hogy a szolgálom a tényleges nyomvonala, avagy csak annak védőtávjára vonatkozik. Ennek speciális esete, amikor párhuzamosan futó vezetékek védősávjai egymással fedésbe hozhatók.

Az ingatlanyilvántartásban feljegyzett, és az abban nem szereplő vezetéki szolgalmak értékcsökkentő hatásainak értékelésére azonos módon és mértékkel kell sort keríteni. Az értékszámítást egyedi ingatlanonként, sőt egyedi alrészletenként kell elvégezni, azokat összevonni nem lehet.

A rendezési tervekben megosztott hasznosítási céllal kijelölt külterületi ingatlanokon fennálló szolgalmi jogok értékelésekor elkülönülten kell értékelésre kerüljenek azok a területrészek, amelyeken a szolgalmi jogi érintettség távlatilag is az agrárgazdasági hasznosításban okoz korlátozásokat, illetve azok az ingatlanrészek, amelyek jövőbeni hasznosítására az önkormányzati fejlesztési tervek övezetmódosítási elképzeléseket irányoznak elő. A szántóföldi művelés alatt álló területekhez képest a hasznosíthatósági mérték ezért nem változik. Ellenben, erdő, vagy fa alakú ültetvények esetében a földalatti objektum akár a növénytermesztési feltételeket is befolyásolhatja. „Gyümölcsös” és „erdő” művelési ág esetén lényeges, hogy a vezeték és védősávja érint-e vagy sem a fák telepítésére szolgáló ingatlanrészeket, érintettség esetén az adott területrészen a telepítés ellehetetlenül. A szolgalmi jog az ingatlanértékre gyakorolt hatása az üzemtervezett erdőket érintő vezetékek esetében, az erdőre vonatkozó értékcsökkentő mértékek szerint kerül felszámításra, függetlenül az ingatlanyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól.

„Kivett, út” művelési ágban álló ingatlan használhatósága a szolgalmi joggal fedésbe hozható területeken jellemzően nem változik. Különösen fennáll ez, ha a szolgalmi jog a felszín alatti elhelyezkedésű objektumot illet. A korlátozó hatások jellege ez esetben elvi, jelentősége csak akkor kerül előtérbe, ha valamilyen okból a felszín síkja alá kell hatolni. A beépíthetőséget engedélyező övezetekben a vezetéki nyomvonal és védősávja által fedett területrészen pedig a beépíthetőség ellehetetlenülése jelenti a legnagyobb hasznosítási korlátozást, és ennek megfelelően, akár a tervezett hasznosítási jelleg teljes ellehetetlenülését is eredményezheti a szolgalmi jog.

<u>Az érintettség jellege</u>	<u>szántó, legelő, erdő, ültetvény</u>	
a vezetéki nyomvonal és védősávja az ingatlan egészét metsző, a nyomvonnal kettéválasztott ingatlanrészek aránya az ingatlan egészéhez képest a 20/80 -50/50 %-os mérték közötti	- 40-50 %	- 50-70 %
A kettéválasztási arány ennél kisebb, de a vezeték ténylegesen érinti az ingatlant	- 25-30 %	- 50-70 %
A vezetéki nyomvonal nem érinti az ingatlant, csak védősávja <u>átfedése miatt alakult ki a terhelés</u>	- 20-25 %	- 25-50 %

A belterületi, valamint a belterületbe vonási tervekkel érintett ingatlanok területén a felhasználhatóságra gyakorolt korlátozó hatások között kiemelandó, hogy a vezetéki nyomvonal és védősávja által fedett területrészen a beépíthetőség ellehetetlenülése jelenti a legnagyobb értékcsökkenést, egyébként az értékváltozás terület-felhasználási kategóriánként a következő mértékkel számítható:

#### **Szolgalmi joggal terhelt kötött felhasználású területek**

- Közlekedési terület, közcélú, bevételt nem termelő, a korrigált érték -30%  
(Akár vezetékáthelyezést is előidéző szituáció)
- Közlekedési terület védősávja, zöldfelület, a korrigált érték - 50%  
(Az érintett védősáv-szélességben faállomány nem telepíthető)
- Belterületi közpark, bevételt nem termelő, a korrigált érték - 40%  
(a park jelleg kialakításakor a nyomvonalba esően fásszárú nem telepíthető)

**Vezetékszolgálommal terhelt, beépítésbe sorolt belterületi területek, bevétel-termelő, és kereskedelmi céllal hasznosított telkek**

- Szabad felhasználású területek (GIP, GKSZ, VK, Lf, egyéb építési)  
(légvezeték esetén a beépíthetőség teljes ellehetetlenülése) a korrigált érték -80%  
(földkábel esetén) a korrigált érték -50%
- Kötött felhasználású területek (KV, KL, egyéb különleges)  
(légvezeték esetén a beépíthetőség teljes ellehetetlenülése) a korrigált érték -70%  
(földkábel esetén) a korrigált érték -40%

**Tárgyi ingatlan tulajdoni lapján is feltüntetett szolgálmi jog miatti terhelés 78 m<sup>2</sup>-en áll fenn,**

**A szolgálmi jog értékcsökkentő hatása az ingatlanértékre:**

**A vezetéki szolgáalom földkábel formájában érinti az ingatlan, amely besorolása alapján kötött felhasználású területnek minősül.**

**Villamos távvezeték értékcsökkentő hatása földkábel esetén:**

A visszamaradó telekben értékcsökkenés nem következik be

Számított összes telekérték	498,043,126 Ft
Számított fajlagos telekérték	293,658 Ft/m <sup>2</sup>
Érintett terület	0,0078 ha
Érintett részterület értéke	22,905,285 Ft
Értékcsökkenés mértéke	- 40%
Értékcsökkenés értéke	- 9,162,114 Ft
Értékcsökkenés mértéke az ingatlanérték egésze arányában	- 1,84%
<b>Korrigált ingatlanérték</b>	<b>488,881,012 Ft</b>
<b>Korrigált fajlagos telekérték</b>	<b>288,255 Ft/m<sup>2</sup></b>

**A szolgálmi jog értékcsökkentő hatása a bérleti díjra**

A telek korrigált értéke	488,881,012 Ft
Számított fajlagos telekérték	288255 Ft/m <sup>2</sup>
Bérleti díj éves értéke a NIO hozamráta alapján (7,17%)	35,052,730 Ft/év
Bérleti díj fajlagos értéke	20,668 Ft/év/m <sup>2</sup>
Fél évenkénti megfizetés esetén prolongáló érték 1/1,03586 =	0,9654
Bérleti díj korrigált éves értéke $20,668/2 * 0,9654 + 20,668/2 =$	20,310 Ft/év/m <sup>2</sup>

Bérleti díj korrigált éves értéke évi két egyenlő részletben történő megfizetés esetén  $20,310 \text{ Ft/m}^2 * 1,696 \text{ m}^2 = 34,445,760 \text{ Ft/év}$

Kerekített ingatlanérték 488,900,000 Ft + ÁFA  
Kerekített éves bérleti díj, évi két részletben megfizetve 34,400,000 Ft/év + ÁFA

**16,5 Az ingatlanon fellelt növényzet többletértéke**

Az ingatlanon többletértéket képviselő növényzet nincs, értékelése nem szükséges

## 17 A PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

A vizsgált ingatlan értékét az érték-megközelítés fenti módszereivel az értéknylatkozatban foglalt részeredmények szerint becsültem. Az egyes módszerek súlyozása során figyelembe vettem, hogy az ingatlan értékét alapvetően az eladott, illetve értékesítésre meghirdetett ingatlanok ára határozza meg. A számítások az ingatlanra, valamint részeire, egyaránt elkészültek, melynek eredményét az alábbi táblázatba foglaltam. Ehelyütt is megjegyzem, hogy a feltüntetett értékek az ingatlan tehertől, és korlátozásoktól mentes értékét jelentik. Az értékbecslésben foglalt feltételek és feltételezések beszámításával, valamint a felelősségi nyilatkozatunkban jegyzettek figyelembevételével. +

A telek piaci értéke meghatározására tárgyi kerületből származó konkrét adásvételi adatok nem álltak rendelkezésre, így az érték megközelítése a releváns hirdetési adatok oldaláról történt. Ennek keretében a hirdetési adatokat csoportos, statisztikai elemzéssel valamint a páros összehasonlítás módszerével is vizsgáltuk. A hirdetési adatokban együttesen és egyedileg elkülönítve is vizsgálatba vontuk a különböző (döntően Lakáscélú övezetbe tartozó) építési telkek kínálati adatait, valamint fejlesztési célú / jellegű telkek hirdetményeit.

A statisztikai megközelítésben a számított fajlagos érték alapját a területsúlyozott átlagérték adja. Ezzel szemben, a páros összehasonlításban az egyedi korrekciókkal az összehasonlító adatok egyedi fajlagos értékei kerültek meghatározásra, melyekből a számtani átlaguk alapján alakult ki az ingatlan fajlagos értéke.

A számításokban nyert egyedi értékek ÁFA-mentes értékek. A telek belterületi jellege alapján, az ügylet létrejötte során az Áfa felszámításra kötelezett.

### 17,1, Értéktanúsítvány a telek piaci értékéről

Módszer	összesen (Ft)	fajlagosan(Ft/m <sup>2</sup> )
- csoportos összehasonlítás	419,403,331 Ft	
- páros összehasonlítás	512,099,329 Ft	
- csoportos bérleti díj 14,572,032/2,59%	562.626,718 Ft	
A telek értéke a különböző módszerek számtani átlagaként	498,043,126 Ft	
Telekérték korrekciója szolgalmi jogok miatt	- 9,162,114 Ft	
Korrigált ingatlanérték	488,881,012 Ft	
Kerekítve	488,900,000 Ft	
Korrigált fajlagos telekérték		288,267 Ft/m <sup>2</sup>
ÁFA 27 %	132,003,000 Ft	77,832 Ft/m <sup>2</sup>
Összesen bruttó ingatlanérték	620,903,000 Ft	366,099 Ftm <sup>2</sup>

#### A Budavári Önkormányzat 1/1-es tulajdonát képező

Budapest, I. kerület, Mészáros utca című, 7619/7 hrsz-ú ingatlan kerekített piaci értéke

Nettó	488,900,000 Ft, azaz Négyszáznyolcvannyolcmillió-kilencszázezer Forint.
ÁFA	132,003,000 Ft, azaz Százharminckettőmillió-hármezer Forint
Bruttó	620,903,000 Ft, azaz Hatszázhuszmillió-kilencszázháromezer Forint
Fajlagos nettó	288,267 Ft/m <sup>2</sup> , azaz Kettőszáznyolcvannyolcezer-kettőszázhatvanhét Ft/m <sup>2</sup>

Budapest, 2021,04,10.

Németh Sándor



17,1,            **Értéktanúsítvány a telek piaci bérleti díja értékéről**

**Fenti számítások alapján, évi két egyenlő részletben történő megfizetés esetén, 5 éves futamidő mellett a Budapest I, Mészáros utca 7619/7 hrsz-ú ingatlan telkének földhaszonbérleti szerződés keretében történő használata ellentételezéséért fizetendő bérleti díj értéke kerekítve**

**Nettó            34,400,000 Ft/év azaz Harmincnégymillió-négyszázezer Forint/év**  
**ÁFA            9,288,000 Ft/év, azaz Kilencmillió-kettőszáznolcvannyolcezer Forint/év**  
**Bruttó           43,688,000 Ft/év, azaz Negyvenhárommillió-hatszáznyolcvannyolc Forint/év**  
**Fajlagos nettó   20,283 Ft/év/m<sup>2</sup>, azaz Húszezer-kettőszáznolcvanhárom Forint/m<sup>2</sup>/év**

A kőolaj-szektor elemzőinek prognosztizációja alapján, már középtávon is az üzemanyagárak emelkedése várható. Emiatt, Megbízó számára javasoljuk, hogy a bérleti díjra alapítandó szerződésébe foglalja bele az évenkénti díjmódosítás lehetőségét, és annak mértéke meghatározására az ötéves futamidőn belül, az éves üzemanyagár-változás arányát kösse ki.

Az érték meghatározása során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy Megbízó az ÁFA előzetes felszámítására jogosult.

Budapest, 2021,04,10.

Németh Sándor  
MRICS 1289280

=====  
Az értébecslés 99 számozott oldalt tartalmaz, készült 1 elektronikus eredeti, és további két hiteles nyomtatott másolati példányban, A csatolt mellékletek az értékelés kötelező tartalmi kellékei, az értékeléstől történő elválasztásuk a vagyoneértékelés érvénytelenségét eredményezi.

ph.

# MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap

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

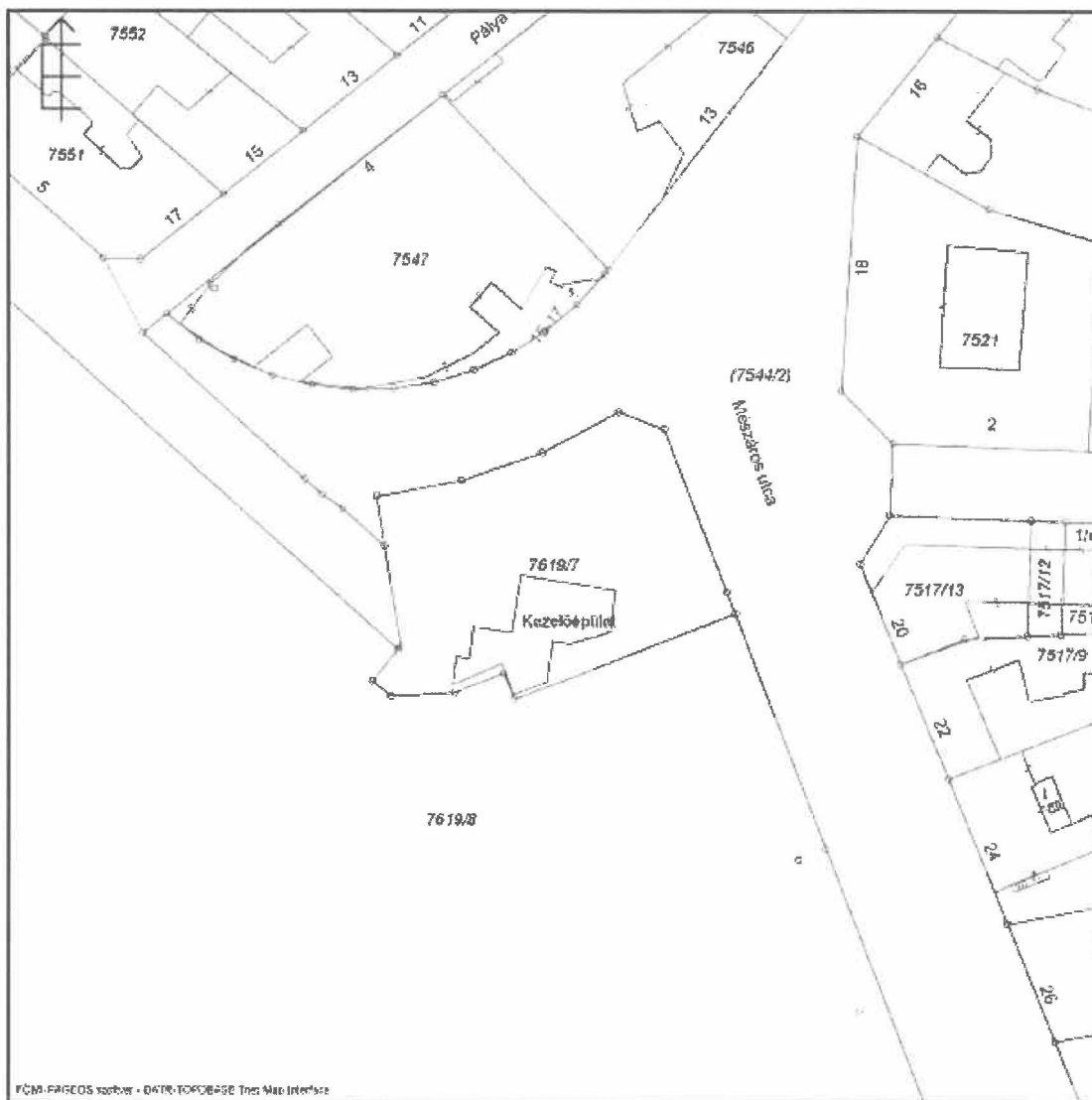
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.15 13:24:00

Helyrajzi szám: BUDAPEST LKER, belterület 7619/7

Megrendelés szám: 9000/2014/2021

Méretarány: 1 : 1000



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

**BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
Hatósági Igazgatóság - Építési Iroda  
Budapest, 1013 Krisztina krt. 61/a. \* Levélcím: 1253 Pf. 13.  
Telefon, fax: 175-6844

Szám: V-991/15/96.  
Ügyintéző: Biharyné

Tárgy: I. Mészáros u-i MOL töltőállomás átépítésre, korszerűsítésre használatbavételi engedély megadása

**HATÁROZAT**

A MOL Rt. Beruházási Igazgatóság kérelmére a V-991/6/96. sz. 1996.06.12-én kelt határozatommal kiadott építési engedély alapján a Bp. I. ker. Mészáros u. 7619/4 hrsz. alatti és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon meglévő töltőállomás átépítésére, korszerűsítésére és zöldterületen elhelyezett MOL tájékoztató táblákra a használatbavételi engedélyt, ideiglenes jelleggel, visszavonásig való érvénnyel megadom.

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

- hatósági felszólításra a tájékoztató táblákat csere- és kárigény kizárásával el kell bontani,
- a kivágott 1 db fa pótlására az V-991/6696. sz. építési engedély határozatban előírt mennyiségű előnevelt új fát kell telepíteni 1997. április 31-ig,
- az eredeti állapotban felszerelt sárga színű műanyag homlokzati burkolatot körben le kell bontani 30 napon belül.
- amennyiben a megadott határidőket nem tartják be, 10.000 Ft-ig terjedhető és ismételhető pénzbírsággal fogom sújtani.

Felhívom figyelmét arra, hogy az épületet, helyiséget, berendezést - csak az engedélyezett műszaki tervekben, továbbá az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt, illetőleg a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse.

Ha az engedélyes épület-helyiséget az engedélyezettől tartósan eltérő célra kívánja használni, erre új használatbavételi engedélyt, illetőleg a használatbavételi engedély módosítását kell kérnie Hatóságomtól.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Fővárosi Közigazgatási Hivatalhoz (Bp. V. Váci u. 62-64.) címzett, de hatóságomnál benyújtandó 2.000 Ft illetékkel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

**INDOKOLÁS**

A megtartott helyszíni szemle során - az illetékes szakhatóságok közreműködésével és előírásainak figyelembevételével - megállapítottam, hogy az elvégzett építési munka az építési engedélynek megfelel, az épület, helyiség, berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a használatbavételi engedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - építésrendészeti, közegészségügyi, tűzvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb szempontból kifogás nem merült fel. Mindezek figyelembevételével az 1964. évi III. tv. 26. § (1) bek., valamint a 21/1994. (VI.29.) KTM sz. rend. és a 15/1992. (VII.10.) KTM sz. rendelettel módosított 12/1986. (XII.30.) ÉVM sz. rend. 26-27. § alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Budapest, 1996. december 19.

A kiadmány hiteles: *Bu*  
1996.12.20.



Szücs Beáta sk.  
irodavezető  
jegyző meghívásából



ny  
01.20.

0'

1.0.0

# TERÜLETI MŰSZAKI BIZTONSÁGI FELÜGYELET

Magyarországi 97.05.09

1081 Budapest, Köztársaság tér 7.

Levélcím: 1445 Budapest Pf. 355 Központi telefon: 117-4222 Fax: 210-0362, 334-2560

Ügyintéző: Jónás Kornél/KGyné. Eng.szám: ÜB-484/97.  
361/97

1997 MAJ 6

## Üzemanyag töltőállomás tárolótartályainak HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY

B<sub>0</sub>: 8450  
We

Kérelmező: MOL Rt. Feldolgozási és Kereskedelmi Ágazat  
Beruházási Igazgatóság  
Címe : 2443 Százhalombatta, Pf: 1.

A 11/1994. (III.25) IKM rendelet 8.§-ban és a 4. számú  
melléklet 2. a) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva  
az alábbi határozatot hozom:

### H A T Á R O Z A T

A ÜLB-388/96 számú létesítési engedély alapján a  
1016 Budapest, Mészáros utca 7544, 7573, 7619/3 hrsz.  
ingatlanon megvalósított üzemanyag töltőállomás területén a  
tárolótartályok és technológiai berendezések  
használatbavételét a MOL Rt. Rt.részére

### E N G E D É L Y B Z E M.

G06

ÜB-484/97	
ÜB-484/97	
1997 MAJ 05.	
7215	20.

A határozatom vonatkozik a töltőállomás területén kettősfalú, kontrolfolyadékkal ellenőrzött, gázingás lefejtéssel és pisztolygáz visszaszivással ellátott

m <sup>3</sup>	gyári számú
7	962033
20+40	24862/96
30+30	24863/96
30+30	24864/96

földalatti, fekvőhengeres acéltartályok használatbavételére, I.-III. tűzvesélyességi fokozatú üzemanyagok tárolására, az alábbi berendezésekkel és tartozékokkal.\*

Az alkalmazott üzemi berendezések:

- kimérő kútoszlopok			
gyártó/típus		gyári szám	BKI eng.szám
Wayne Dresser	587/11 2-1 Hs	8620-98024	BKI 95 B1-026
	587/11 10-5	8546-58782	
	587/11 10-5	8546-98784	

\* a nem megfelelő szövegrész törölendő !

G06

- gyújtóhatás áttérjedést gátló szerkezetek:  
NA 50, NA80, Univerzal II. robbanászár

- kontrollfolyadék ellenőrző tápegység:  
AFRISO LAG 14E tartályonként

Külön feltételek: 9/1995./VIII.31./KTM, 11/1995/IV.27/IKM,  
44/1995/IX.15/ IKM rendeletek betartása

1. A kimérőkútoszlopok OMH hitelesítését 30 napon belül biztosítani kell.
2. Kötelezem a kérelmezőt, hogy a védő övezet határait feltüntető helyszínrajzot a területileg illetékes földhivatalnak és a védő övezeten belül eső nyomvonalas létesítmények üzemeltetőinek 90 napon belül küldje meg.
3. A javítást és átalakítást az illetékes körzetnek be kell jelenteni, a javítást és átalakítást csak a Területi Műszaki Biztonsági Felügyelet által előzetesen jóváhagyott technológiákkal lehet végezni. Javítást és átalakítást csak tanúsítvánnyal rendelkező gazdálkodó szervezet végezhet, a tanúsítványt a technológiához mellékelni kell.

Az engedélyezési eljárás díját a benyújtott számla alapján, a Területi Műszaki Biztonsági Felügyelet javára kell befizetni.

Határozatom kézhezvételétől számított 15 napon belül, hivatalomnál benyújtandó, 2000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni, melyet az Műszaki Biztonsági Főfelügyelet /1445 Bp. Pf: 355./ kell címezni.

G06

## I N D O K O L Á S

A kérelmező a hiv. sz. 1997.01.27. keltű beadványában létesítmény használatbavételének engedélyezését kérte. A berendezések vizsgálata, a helyszíni szemle, a bemutatott bizonylatok alapján megállapítottam, hogy a töltőállomás tartályai és technológiai berendezései a létesítési engedélyben foglalt biztonságos üzemeltetés jogszabályi feltételeinek megfelelnek, így a használatbavételük engedélyezhető.

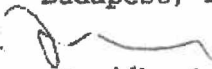
A védő övezetet feltüntető helyszínrajz megküldésének kötelezettségét, a többször módosított 1/1977.(IV.6.) NIM. rendelet 59. § (3), valamint a 11/1994 (III.25) IKM rendelet 4. számú melléklet 13. b) pontja rendeli el.

Jelen határozat nem mentesít a létesítmény használatbavételéhez szükséges, egyéb jogszabályokban előírt engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A díjfizetési kötelezettség a 62/95/XI.24./IKM. rendelet díjszabási előírásán alapul.

Budapest, 1997. április 28.

  
Deák András  
igazgató

-  Kapják: 1. Kérelmező  
2. Polgármesteri Hivatal  
1013 Bp. Krisztina krt. 61/a.  
3. Tűzoltóparancsnokság  
1021 Bp. Budakeszi u. 45.  
4. Környezetvédelmi Felügyelőség  
1088 Bp. Rákóczi u. 41.  
5. Közlekedési Felügyelet  
1061 Bp. Andrássy u.8.  
6. Irattár  
7. Ügyintéző



G06





BDV0448161

**BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT**

Viziváros – Vár – Krisztinaváros – Tabán – Gellérthegy

**POLGÁRMESTER**

Ügyiratszám: BDV/18961-2/2017  
Ügyintéző: Pisák Alexandra  
Tel.: +36-1-458-3067

Tárgy: A MOL Magyar Olaj és Gazipari Nyilvánosan  
Működő Részvénytársaság közterület-használati  
ügye

*A határozat 2017.02.02. napján  
jegyzőre került.*

**Határozat**

Megállapítom, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, Budapest I. kerület Mészáros utca 15-17. sz. ingatlan előtt, a 76177 hrsz. alatt nyilvántartott belterületi földrészlet közhasználatra átadott 1896 m<sup>2</sup> alapterületű üzemenyagtöltő állomásra és az ahhoz tartozó föld feletti és alatti építmények üzemeltetése céljából megadott közterület-használati hozzájárulás Jogosultja a 2015. március 16. és 2020. december 31. közötti időszakban a

**MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.; cégjegyzékszám: 01-09-274247).

A közterület-használatának a 2015. decemberében kelt IV/32172-2/2015 számú határozatban meghatározott feltételei változatlanok, ezért jelen határozat csak az ott meghatározott feltételek megtartásával együtt érvényes.

Az igénybe vett közterület használatáért a *Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2014. (V.30.) sz. Önkormányzati rendeletének* 1. sz. mellékletében foglaltak szerint mindösszesen 86 156 800 Ft azaz nyolcvanhatmillió-egyszázötvenhatezer-nyolcszáz forint összegű közterület-használati díjat kell fizetni 2 egyenlő részletben, melynek összege: 43 078 400 Ft, azaz negyvenhárommillió-hetvennyolcezer-négyszáz forint.

A részleteket az Önkormányzat által kiállított számla kézhezvételét követő 30 napon belül kell befizetni közpénz-átutalási megbízáson vagy banki átutalással az Önkormányzat Raiffeisen Banknál vezetett, 12010154-00379543-00200007 számú közterület használati díj számlájára.

A közterület-használati hozzájárulás *további három évre* vonatkozó díját a MOL Nyrt.-nek évente egy összegben, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat által – a hatályos jogszabályban meghatározott díjtételt figyelembe véve, az aktuális év első hónapjában (január) kiállított számla alapján az abban feltüntetett feltételek szerint kell megfizetni.

Felhívom a figyelmét arra, hogy egy részlet meg nem fizetése esetén az egész összeg egyben válik esedékessé. A befizetés tényét az Önkormányzat Városüzemeltetési és Beruházási Irodáján, vagy a [vsrosuzemeltetes@budavar.hu](mailto:vsrosuzemeltetes@budavar.hu) e-mail címen igazolni kell.

Amennyiben a fent megadott határidőn belül nem kerül sor a közterület-használati díj megfizetésére, a közterület-használat jogellenesnek minősül.

A közterület-használati hozzájárulás jogosultja: **MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.**

Kapcsolattartó: **Szárás Hajnalka**

Elérhetősége: **+36-70-466-7418**

Jelen határozat eredeti példányát, illetve annak hiteles másolatát, valamint a közterület-használati díj időszzerű befizetésének igazolását a jogosult köteles a helyszínen tartani, és azokat az ellenőrzésre jogosult személyek felhívására bemutatni.

A Jogosult köteles az igénybe vett területet és környezetét tisztán tartani, a közegészségügyi feltételekkel betartani, a keletkezett hulladék elszállításáért gondoskodni, szükséges árfelmegővési, karbantartási munkákat elvégezni.

1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

1201250 Budapest, Pf.: 35.

Tel.: 458-3012 \* Fax: 458-3082

A határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet fellebbezni. A fellebbezést 5.000,- Ft illetékbélyeggel ellátva Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatala útján (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1. – 1250 Budapest Pf.: 35.) kell előterjeszteni.

### Indokolás

A MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18., cégjegyzékszám: 01-10-041683) (a továbbiakban: MOL Nyrt.) közterület-használati kérelmet nyújtott be a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. szeptember 1. napján. Kérelmében előadta, hogy a Budapest I. kerület Mészáros u. 15-17 sz. ingatlan előtt a helyrajzi vázlaton megjelölt 7619/7 hrsz. alatt nyilvántartott belterületi földrészel közhasználatra átadott 1696 m<sup>2</sup> nagyságú területen, a korábban létesített üzemanyagtöltő állomás 2010. április hóban kelt, I/146-2/2010 számú közterület-használati megállapodását kívánja meghosszabbítani.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2015. december 14. napján kelt 59/2015. (XII.14.) számú határozatában a MOL Nyrt. 2016. január 1. és 2020. december 31. közötti időtartamra vonatkozó közterület-használati kérelmét elfogadta.

A 2015. decemberében kelt, IV/32172-2/2015 számú határozattal a MOL Nyrt. közterület-használati hozzájárulást kapott a Budapest I. kerület Mészáros utca 15-17. sz. ingatlan előtt, a 7617/7 hrsz. alatt nyilvántartott 1696 m<sup>2</sup> alapterületű üzemanyagtöltő állomás üzemeltetéséhez a 2016. január 1. és 2020. december 31. időszakban.

2016. március 3. napján a MOL Nyrt. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz melyben kérte a IV/32172-2/2015. számú közterület-használati hozzájárulás Jogosultjának a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság nevére a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft-re történő módosítását. Kérelmét a Részvénytársaság belső átszervezésével indokolta.

A kérelmet megvizsgálva megállapítottam, hogy az abban foglaltak alaposak, ezért a fentiek miatt a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

*A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában és kezelésében álló közterületek használatáról és rendjéről* szóló 7/2014. (V. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 7. § (1) bekezdés i) pontja alapján üzemanyagtöltő állomás, üzemanyag-egységárat jelző berendezés létesítéséhez, fennmaradásához hozzájárulást kell kérni.

Az Ör. 1. függelékének V. Egyéb, máshova nem sorolható közterület-használat táblázat 4. sorában foglalt „üzemanyag-töltő állomás, üzemanyag-egységárat jelző berendezés létesítése, fennmaradása” díjtétele 20 000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA.

A kérelemmel érintett esetben a közterület-használatért fizetendő díj a 2016. és 2017. évre vonatkozóan: 1696 m<sup>2</sup> x 20 000 Ft x 2 év = 67 840 000 Ft + 27% ÁFA (összege 18 316 800 Ft), összesen 86 156 800 Ft azaz nyolcvanhatszötvenezer-nyolcszáz forint.

A Jogosult az engedélyezett időtartam alatt köteles a közterület-használati díjat a közterület tényleges használatára, illetve a közterületen elhelyezett létesítmény tényleges üzemeltetésére tekintet nélkül megfizetni.

Amennyiben a fent megadott határidőn belül nem kerül sor az adott hónapra megállapított közterület-használati díj megfizetésére, a közterület-használat jogellenesnek minősül és az Ör. 15. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Az engedélyben foglalt időtartam lejártát követően a jogosult köteles a területet az eredeti állapotnak megfelelően az Önkormányzat részére visszaadni. A közterület-használat egyéb okból történő megszűnése esetén kártalanításra, illetve csereterület biztosítására a jogosult nem tarthat igényt.

Amennyiben a közterület használatára hozzájárulás nélkül vagy a hozzájárulástól eltérő módon kerül sor a jogosult köteles a tulajdonos vagy megbízottja felhívására a jogellenes közterület-használatot azonnal megszüntetni, továbbá kártalanítási igény nélkül köteles a közterület eredeti állapotának helyreállítására.

Amennyiben a közterület-használat során a használattal összefüggésben, a terület megrongálódik, illetve abban kár keletkezik, úgy a jogosult a rongálódást haladéktalanul saját költségén köteles helyreállítani és a kárt megtéríteni.

A határozat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályáról szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 72. §-ban foglaltaknak megfelelően az Ör. rendelkezésein alapul.

Hatásköröm és illetékességem a Ket. 19. § (2) bekezdésén, valamint az Ör. 4. § (1) bekezdésén és 2. §-án alapul.

A fellebbezési jog a Ket. 98. § és 99. § (1) bekezdésének megfelelően került meghatározásra. Az illeték mértékének meghatározására az *illetékekről* szóló 1990. XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján került sor.

Budapest, 2017. szeptember 14.

  
dr. Nagy Gábor Tamás  
polgármester

Küldték

1. MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. (1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.)
2. MOL Nyrt. (1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.)
3. Közterület-felügyeleti Iroda - helyben
4. Igazgatási Iroda - helyben
5. Pénzügyi nyilvántartás (jogerő után) - helyben
6. Irattár







