

**Az értékelés azonosítója: B23Ú75**

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Budapest Főváros közigazgatási területén lévő közúti közvilágítási oszlopokon tájékozódást segítő, jelzést megjelenítő reklámcélú berendezések és közlekedéssel összefüggő adatokat keletkeztető gyengeáramú berendezések hasznosítási értékének meghatározásáról

Budapest, 2023.04.05.

A szakvélemény **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 4 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## I. ÖSSZEFOGLALÓ

**Tárgy:** Budapest közigazgatási területén belüli utak mentén elhelyezkedő közúti közvilágítási oszlopokon tájékozódást segítő, jelzést megjelenítő reklámcélú berendezések és közlekedéssel összefüggő adatokat keletkeztető gyengeáramú berendezések hasznobérleti díj megállapítása.

## A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
A szakvélemény készítő:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
A szakvélemény kiadásának dátuma:	2023. április 05.
Alkalmazott módszerek:	Budapest kerületeinek közterülethasználati díjaiból levezetett érték

## Műszaki adatok és tulajdonviszonyok

A hasznosítás tárgya:	Budapest Főváros közigazgatási területén belül elhelyezkedő Budapest Főváros Önkormányzata, BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. és BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt. tulajdonát képező közvilágítási oszlopok, amelyek műszakilag nem alkalmasak útbaigazító táblák elhelyezésére.
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	tulajdonosi megoszlás: kb. 10% Főváros és BKK tulajdonú, mintegy 90% BDK tulajdonú

## A szakvélemény árelemzésének megállapításai, eredménye:

A közvilágítási oszlopokon elhelyezhető tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz és közlekedéssel összefüggő adatokat keletkeztető gyengeáramú berendezések elhelyezésére vonatkozó <b>hasznobérleti díj:</b>	<b>381 Ft + áfa /oszlop /nap</b>  azaz: <i>háromszáznyolcvanegy forint + áfa / oszlop / nap</i>
--	--

Az árelemzés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az elemzésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok a végső érték kialakításához készültek!

## I. Megbízás

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízta a BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Irodát a Budapest Főváros közigazgatási területén lévő közúti közvilágítási oszlopokon tájékozódást segítő, jelzést megjelenítő reklámcélú berendezések és közlekedéssel összefüggő adatokat keletkeztető gyengeáramú berendezések hasznóbérelti díjának meghatározásával.

## II. Rendelkezésünkre bocsátott adatok

BDK Kft. a megbízást követően BFVK Zrt. rendelkezésére bocsátotta az üzemeltetett oszlopok kerületenkénti megoszlására vonatkozó adatait és az összes oszlopszámot.

A több, mint 44 ezer oszlop hasznosításának gyakorlata azt mutatja, hogy ebből a 2022. évi átlagos bérelt oszlopszám kb. 1 145 darab.

<b>ESMA 2022. év</b>	<b>Összes bérelt oszlop (db)</b>
január	1110
február	1045
március	1122
április	1201
május	1216
június	1271
július	1245
augusztus	1111
szeptember	1084
október	1082
november	1063
december	1191
<b>Éves átlag</b>	<b>1 145</b>

## III. Adatgyűjtés

A Főváros területén található oszlopok hasznóbérelti díjának meghatározásához elsősorban a Fővárosi Önkormányzat közterület-használati díjtáblázatát használtuk fel. Ezen kívül kigyűjtöttük a fővárosi kerületek közterület-használati rendeleteit és az egyes övezetek szerinti díjait.

A szakvélemény elkészítéséhez szükséges összehasonlító adathalmaz létrehozására a fenti közterülethasználati díjak felhasználását találtuk leginkább alkalmasnak.

#### IV. Az árelemzés során alkalmazott módszerek, megállapítások

A fővárosi díjtáblázatban közvilágítási oszlopok díjára vonatkozó kategóriát nem találtunk, így a tárgyi használat célját legjobban megközelítő célú használatot igyekeztünk kiválasztani, amelyre a reklámhordozó hirdetőoszlop, hirdetőtábla kategóriáját láttuk a legalkalmasabbnak.

#### V. Árelemzés hasznosítási pályázat kiírásához

A közterülethasználatokat, a hasonló reklámelhelyezésre alkalmas felületek díjzónákra vetített átlagárával számoltuk (részletes bemutatásukat lásd. a mellékletek között). Ezek nagyságrendileg hasonló, max. 2 m<sup>2</sup> nagyságú táblák, hirdetési felületek.

A legalacsonyabb, szélső értékek elhagyását követően a közvilágítási oszlopokon elhelyezhető tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök és közlekedéssel összefüggő adatokat keletkeztető gyengeáramú berendezések elhelyezésére vonatkozó bérleti díjat az értékek átlagában határoztuk meg az alábbiak szerint.

#### Közterület használati díj rendeletekből kigyűjtött adatok:

Közterület használati díj rendeletek	reklámtábla kihelyezési díjak / db - max. 2 m <sup>2</sup> -ig
Főváros	15 314 Ft
III. kerület	16 425 Ft
IV. kerület	900 Ft
V. kerület	12 552 Ft
VII. kerület	11 667 Ft
VIII. kerület	6 000 Ft
IX. kerület	8 253 Ft
XI. kerület	2 600 Ft
XIII. kerület	7 222 Ft
XVI. kerület	4 360 Ft
XVIII. kerület	6 896 Ft
XIX. kerület	14 283 Ft
XX. kerület	6 785 Ft
XXII. kerület	2 750 Ft

## Végső érték kialakítása:

Közterület használati díj rendeletek	reklámtábla kihelyezési díjak / db - max. 2 m <sup>2</sup> -ig
Főváros	15 314 Ft
III. kerület	16 425 Ft
V. kerület	12 552 Ft
VII. kerület	11 667 Ft
IX. kerület	8 253 Ft
XIII. kerület	7 222 Ft
XVIII. kerület	6 896 Ft
XIX. kerület	14 283 Ft
Közvilágítási oszlopokon elhelyezhető táblák és kamera bérleti díja	
<b>Nettó átlagár - oszlop/hó</b>	<b>11 576 Ft</b>
<b>Nettó átlagár - oszlop/nap</b>	<b>381 Ft</b>

Budapest, 2023.04.05.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.



Reményi Krisztina

ingatlan-értébecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011  
Ingatlan értébecslési irodavezető

Ellenőrizte:



Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Zala megyei Ingatlanvagyon-értékelő és  
Közvetítői Névjegyzék 66/2020

# MELLÉKLETEK





**Az értékelés tárgyát képező közvilágítási oszlopok darabszáma**

A **hasznosításra kijelölt**, azaz az EÉGIS nyilvántartás szerint a BDK Kft. által üzemeltetett, a Fővárosi Önkormányzat, a BKK Zrt. és BDK Kft. tulajdonában lévő **közvilágítási oszlopok darabszámát, azok típus és kerületi elhelyezkedés szerinti eloszlását az alábbi táblázat mutatja:**

<b>Kerület</b>	<b>B típusú áttört gerincű és pörgetett tartószerkezet</b>	<b>L típusú beton lámpaoszlop</b>	<b>Pörgetett beton lámpaoszlop</b>	<b>Acél tartószerkezet</b>	<b>Acél lámpaoszlop</b>	<b>Össz. darabszám</b>
Budapest I.	8	5		23	601	<b>637</b>
Budapest II.	423	111	3	23	999	<b>1559</b>
Budapest III.	265	1100	9	8	3104	<b>4486</b>
Budapest IV.	241	1641	211	82	1039	<b>3214</b>
Budapest V.	3	1		4	494	<b>502</b>
Budapest VI.	1	1		8	290	<b>300</b>
Budapest VII.	15		7	6	239	<b>267</b>
Budapest VIII.	204	32	5	89	889	<b>1219</b>
Budapest IX.	223	203	49	23	1498	<b>1996</b>
Budapest X.	762	737		22	2454	<b>3975</b>
Budapest XI.	548	982	211	1	3796	<b>5538</b>
Budapest XII.	294	49	1	50	611	<b>1005</b>
Budapest XIII.	269	1030		13	1712	<b>3024</b>
Budapest XIV.	183	194	20	13	2134	<b>2544</b>
Budapest XV.	263	699	10	15	1227	<b>2214</b>
Budapest XVI.	114	466	13	3	617	<b>1213</b>
Budapest XVII.	210	590	114		566	<b>1480</b>
Budapest XVIII.	251	439	18	1	1112	<b>1821</b>
Budapest XIX.	143	473	23	1	592	<b>1232</b>
Budapest XX.	108	613	2		570	<b>1293</b>
Budapest XXI.	127	986	90	1	731	<b>1935</b>
Budapest XXII.	255	430	12	1	817	<b>1515</b>
Budapest XXIII.	235	117	17		801	<b>1170</b>
<b>Össz. darabszám</b>	<b>5145</b>	<b>10899</b>	<b>815</b>	<b>387</b>	<b>26893</b>	<b>44139</b>

## KÖZTERÜLETHASZNÁLATI DÍJAK – KERÜLETI DÍJTÁBLÁK REKLÁMCÉLÚ HIRDETŐFELÜLETRE VONATKOZÓAN

### 1. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelete a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról

Érvényesség: 2022.02.01 - 105.1										
<b>FŐVÁROS</b>										
Közterület használat célja		I. kat.		II. kat.		III. kat.		IV. kat.		átlagár/m <sup>2</sup>
		fokozottan kiemelt		kiemelt		minősített		általános elbírálású		
<b>Reklámhordozók felülete és árbeutatások</b>										
<b>Reklámtábla, zászló</b>										
	reklámtábla	31250	Ft/m <sup>2</sup> /hó	26184		21719	Ft/m <sup>2</sup> /hó	15926	Ft/m <sup>2</sup> /hó	23 770 Ft
	reklámzászló	17859	Ft/db/hó	15325		7601	Ft/db/hó	4465	Ft/db/hó	11 313 Ft
	Megállítótábla	12790	Ft/db/hó	11463		10258	Ft/db/hó	8928	Ft/db/hó	10 860 Ft
<b>Átlag:</b>										
									<b>15 314 Ft</b>	

### 2. Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2014. (II. 28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről

#### III. kerület

29/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelethez

Tevékenység	I. kiemelt osztály	II. minősített osztály	III. általános osztály
7.4. Hirdetőoszlop	21 850		
7.6. Reklámzászló	Tiltott	11 000	
<b>Átlag:</b>		<b>16 425</b>	<b>Ft/hó/db</b>

### 3. Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 25/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelete a közterületek használatáról és rendjéről

A hirdető-berendezés típusa	B	C	átlag
	általános díjtételekminden más útvonalés terület esetében	kiemelt díjtételek kiemelt útvonalak ésterületek esetében	
	Ft/m <sup>2</sup> /hó	Ft/m <sup>2</sup> /hó	
cég- és címtábla	400	500	450
cégér	400	500	450
cégerszerű reklámtábla	600	750	675
egyedi tájékoztató tábla	400	500	450
hirdetőoszlop kis plakátozással	800	1000	900
hirdetőoszlop óriásplakátozással	1000	1250	
hirdetőtábla, hirdetővitrin	800	1000	900
reklámvitrin	800	1000	900
citylight berendezés	1000	1250	1125
megállító tábla	600	750	675
óriásplakát	1000	1250	
reklámtábla (hirdetőtábla)	1000	1250	1125
reklámkorlát	1000	1250	1125
előtető, napvédő ponyva reklámmal	1000	1250	1125
integrált információhordozó	1000	1250	1125
totemoszlop	1000	1250	1125
reklámzászló	1000	1250	1125
transzparens	1000	1250	1125
reklám-célú építési védőháló, molinó	1000	1250	
<b>Összesen átlag:</b>			<b>900</b>

Az átlag halmazba nem került bele a hirdetőoszlop óriásplakátozással, a reklámtábla (hirdetőtábla), valamint a reklám-célú építési védőháló, molinó.

**4. Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2018. (XII. 19.) önkormányzati rendelete az V. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről**

3. Reklámhordozók			
	Kiemelt közterület	Minősített közterület	Normál közterület
	Ft db/hó	Ft db/hó	Ft db/hó
- építési reklámháló	5 065	5 065	5 065
- hirdetőoszlop	25 604	20 316	14 194
<b>Átlag</b>			<b>12 552</b>

**5. Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (II.17.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről**

**1.1. kereskedelmi-, vendéglátó-, reklám-, vagy kereskedelmi jellegű turisztikai célú közterület-használat**

A	B	
Közterülethasználat célja	Közterület-használat díja	
Hirdetőoszlop	12 000	Ft/db/hó
Hirdetőoszlop megvilágítással	15 000	Ft/db/hó
Reklámzászló	8 000	Ft/db/hó
<b>átlag</b>	<b>11 667</b>	<b>Ft/db/hó</b>

6. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2020.(II.27.) önkormányzati rendelete

4. reklámhordozók	<b>Átlag</b>
hirdetőtábla, reklám molinó, citylight poszter (Ft m <sup>2</sup> hó)	<b>6 000</b>

7. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2016. (I.29.) önkormányzati rendelete

2. Reklámhordozók felülete és árubemutatók					
<b>Közterület foglalás célja</b>	<b>I. oszt. kiemelt</b>	<b>II. oszt. minősített</b>	<b>III. oszt. normál</b>	<b>Átlag</b>	<b>Mértékegység</b>
- hirdetőtábla, hirdetőoszlop 2 m <sup>2</sup> -ig(Ft m <sup>2</sup> hó)	12 970	7 070	4 720	<b>8 253</b>	Ft db hó

8. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2021. (XII.21.) önkormányzati rendelete a közterületek használatáról és rendjéről

Díjtételek jele	A reklám célú közterület-használat célja	I. fokozottan kiemelt	II. kiemelt	III. egyéb
Hirdető berendezések				
1.	reklámgrafika, reklámmozai, építkezési reklámháló, molinó	2 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	cégér, cégérszerű reklámtábla	2 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	zászló, előtető, napernyő	4 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 400 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	megálló tábla, óriásplakát, hirdetőoszlop, totemoszlop	5 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Átlag</b>				<b>2 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>

9. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról és rendjéről

2. Reklámhordozók felülete és árukihelyezés			
Közterület-használat célja			
	Ft db hó		Ft db hó
Reklámzászló	6 210	4 830	3 174
Hirdetőoszlop	12 972	9 660	6 486
<b>Átlag:</b>			<b>7 222</b>

10. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2013. (X. 21.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről

Reklámhordozók felülete és árubemutatók		
	<b>A kategória</b>	<b>B kategória (Egyéb közterületek)</b>
26 - hirdetőoszlop (legfeljebb 2 nm plakátózással)	4 360	4 360 Ft db hó
<b>Átlag</b>		<b>4 360 Ft/db/hó</b>

**11. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2003. (VII.1.) önkormányzati rendelete a közterület-használat rendjével és engedélyezésével kapcsolatos eljárásról**

Közterület-használat jellege	„I.” kategória kiemelt	„II.” kategória minősített	„III.” kategória egyéb	
Cég-, címtábla, fényreklam, utbaigazító, -tájékoztató, - reklámtábla elhelyezése 1 m <sup>2</sup> feület alatt	2 150	1 745	1 745	Ft/db/hó
reklámtábla, hirdető berendezés 1 és 2 m <sup>2</sup> között	4 305	4 065	3 835	Ft/db/hó
zászló, a hirdető berendezések, reklámhordozók	21 510	11 975	10 730	Ft/db/hó
<b>Átlag:</b>			<b>6 896</b>	<b>Ft/db/hó</b>

**12. FŐVÁROS XIX. KERÜLET KISPEST Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2013. (III.29.) önkormányzati rendelete a tulajdonában álló közterületek használatáról**

2. Reklámhordozók, köztéri berendezések				
Közterület-használat célja	I. kategória	II. kategória	III. kategória	
2.1. óriásplakát és hirdetőoszlop 12 m <sup>2</sup> alatt	14 000	12 000	10 000	Ft/db/hó
2.2. óriásplakát és hirdetőoszlop 12-20 m <sup>2</sup> -ig	14 000	13 000	12 000	
2.3. óriásplakát és hirdetőoszlop 20 m <sup>2</sup> feletti	28 400	25 000	20 000	
2.4. hirdetőtábla 5 m <sup>2</sup> alatt (önállóan telepített utasváróra, villanyoszlopra-, telefonfülkére-, egyéb közterületen elhelyezett tárgyra szerelt is)	10 000	8 000	5 000	
<b>Átlag:</b>			<b>14 283</b>	

**13. Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021. (II.25.) önkormányzati rendelete a közterületek használatáról és használatának rendjéről**

Közterület- foglálás célja	Mérték-egység	„A” kiemelt kat	„B” jelentős kat	„C” adagos kat	
Kereskedelmi célú hirdetőoszlop	Ft/db/hó	15639	12281	8879	
Saját tevékenységet reklámozó reklámtábla (hirdetőtábla)	Ft/m <sup>2</sup> /hó	1955	1548	1110	
Kereskedelmi célú reklámtábla (hirdetőtábla)	Ft/m <sup>2</sup> /hó	3351	2657	1937	
Zászló önálló tartószerkezeten	Ft/db/hó	13466	10574	8023	
<b>Átlag:</b>					<b>6785</b>

**14. Budafok - Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata képviselő-testületének 10/2019.(IV.29.) önkormányzati rendelete a Budafok - Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata tulajdonában álló közterületek használatáról**

Budafok - Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata képviselő-testületének 10/2019.(IV.29.) önkormányzati rendelete					
A közterület-használat célja	Díj alapja	Díj mértéke díjvezetenként			
		1.	2.	2.	4.
Önálló hirdetőberendezés, reklámtábla, cég- és címtábla 5,0 m <sup>2</sup> -ig	Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 500	2 000	1 500	1 000
Önálló hirdetőberendezés, reklámtábla, cég- és címtábla 5,0 m <sup>2</sup> felett	Ft/m <sup>2</sup> /hó	6 000	4 000	3 000	2 000
<b>Átlag:</b>					<b>2 750</b>

