CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2920/2018

Megbízó neve:	**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.**
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.
Természetbeni címe:	**1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.**
Hrsz:	**32553**
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7
HRSZ:	32553

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Értékelés típusa:
Valós forgalmi érték meghatározása, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100 %
Telek alapterülete:	951 m^2
Felépítmény alapterület:	959 m^2

Értékelés határnapja:	2018.06.05.
Érvényességi határnapja:	2018.12.05.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs

Értékelés eredménye: ***(ÁFA nélküli, nettó értékek)***

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	115 600 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	133 590 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	- Ft

Összesített érték kerekítve	**115 600 000.- Ft**

azaz Száztizenötmillió- hatszázezer Forint

Értékelésünk tárgyát a **1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.** szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar, gazdasági épület", megnevezésű ingatlan képezi. **A telken található egykori lakóépület szerkezetének jelenlegi műszaki állapotáról, mélyreható statikai, vagy egyéb szakvélemény nem állt rendelkezésünkre, de az megállapítható, hogy az épület teljes felújítása gazdaságossági szempontból erősen megkérdőjelezhető. Több helyen beomlott, befalazott szerkezetű. Az értékelés végső eredményét bontandó állapotra határoztuk meg.**

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.
A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.
Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. június 05.

Készítette:

Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő

CITY-FORM 2000 KFT.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Ellenőrizte:

Ivanics Györgyné
cégvezető, vezető értékbecslő

Előzmény

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11.) megbízta a City-Form 2000 Kft–t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.** alatt elhelyezkedő, 32553 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2018.06.05.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- *Tulajdoni lap*
- *Térképmásolat*
- *Alaprajz (becsült)*
- *Fotók*

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek
Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- piaci érték alapú értékelések, mint
  - hozadéki értékelés
  - forgalmi (összehasonlító) értékelés
- költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a végső érték meghatározása során a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert (csökkentve a bontási költséggel), mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. Ellenőrző módszerként MARADVÁNYÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, egy lakóház fejlesztés modelljével.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

> 'A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

* az eladó **hajlandó** az eladásra,
* a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
* a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
* átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészről korábbi tapasztalatainkból, másrészről saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- Az épület -életkora,
  -építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
  -kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
  -alapterülete és komfortfokozata,
  -kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
  -esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
  -karbantartottsága stb.

Ingatlan nyilvántartási adatok:

1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.	Belterület
Hrsz:	**32553**

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Nettó területe:	951 m^2

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	**BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA**
Címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

Bejegyzés:	Vezetékjog 30 m2 területre, a VMB-42/2012 sz. engedély alapján Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

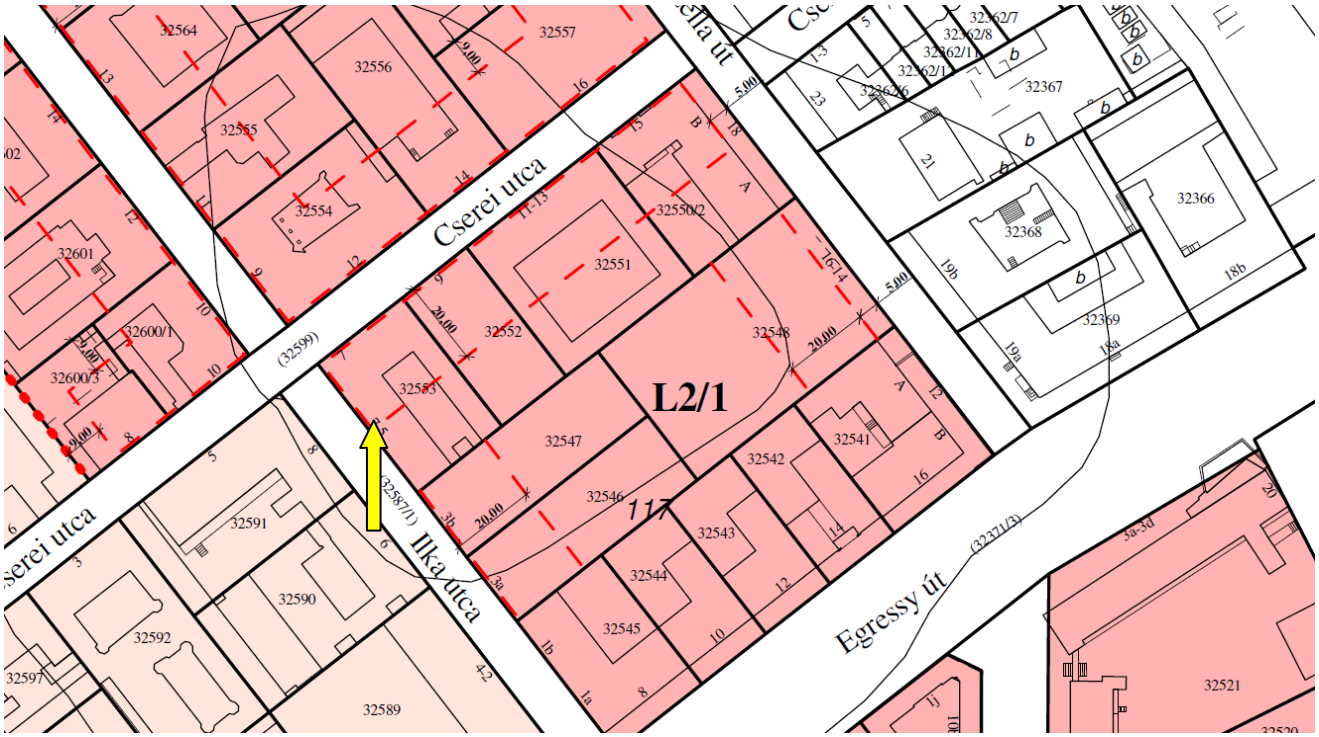
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület - Zugló
Lakosainak száma:	124.956 fő
Település leírása:	 Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Budapesten, a XIV. kerületben, Istvánmezőn, a Stefánia út és Egressy út közelében található a Cserei utcában az Ilka u. sarkán.
Környezete:	Jellemzően újabb és régi, gyenge állapotú társasházakkal, lakóházakkal beépített környezet. Egyirányú utca. Szomszéd telkeken társasház építési projekt alapozási munkái folynak.
Megközelíthetősége:	Megközelítése autóval, és gyalogosan a Stefánia út és Hungária körút felől lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan megközelíthető villamossal, busszal és trolikkal is. Jó infrastruktúra jellemzi.
Utca burkolata:	Aszfalt burkolatú, egyirányú közlekedést biztosító utca.
Infrastruktúra:	A környéken az infrastruktúra jó.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉNy-DK-i tájolású, sarki telek
Telek alakja:	Szabályos téglalap alakú telkek
Épület elhelyezkedése a telken:	A telken egy gyenge/bontandó állapotú nagyrészt kiürített épület található.
Kerítettség:	Az ingatlan keretesen beépült, nincs kerítés.
Parkolás:	Közterületen lehet parkolni (díjfizető övezet).
Közművek:	Víz, csatorna, gáz és villany, önálló mérőórákkal.
Jelenlegi hasznosítás:	Gyenge/bontandó állapotú nagyrészt lakatlan épület.
Az ingatlan értékét meghatározóan befolyásoló egyéb körülmény:	A környék lakóberuházásai ismét elindultak és megnövekedett a kereslet az üresen álló, vagy gyenge állapotú épületekkel beépített telkekre. **A telken található egykori lakóépület szerkezetének jelenlegi műszaki állapotáról, mélyreható statikai, vagy egyéb szakvélemény nem állt rendelkezésünkre, de az megállapítható, hogy az épület teljes felújítása gazdaságossági szempontból erősen megkérdőjelezhető. Több helyen beomlott/befalazott szerkezetű.**

Ingatlan övezeti térképe:



Városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *3
27. §

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m2 lehet.
(2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m2-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.
(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m2/m2.
(4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.
(5) Az L2/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(6) Az építési övezetek telkein a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

1 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja
2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet16. §-a
3 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a

2. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
	[m^2]		[%]	[m]	[%]	[%]	[m^2/m^2]
L2/1	**800/2000**	**Z**	**50**	**- / 18,0**	**35**	**60**	**3,5**
L2/2	**800/2000**	**Z**	**35**	**- / 18,0**	**50**	**45**	**2,5**
L2/3	**800/2000**	**K**	**50**	**- / 16,5**	**35**	**60**	**3,0**
L2/4	**300/800**	**Z**	**50**	**- / 8,5***	**35**	**60**	**1,5**
L2/5	**300/800**	**K**	**50**	**- / 12,5**	**35**	**60**	**1,5**
L2/O	**2000/ -**	**K**	**40**	**- / 18,0**	**30**	**50**	**1,5**

jelmagyarázat: K: kialakult állapot
* OTÉK eltéréssel

A vizsgált ingatlan zártsorúan beépíthető, lakóterületen található, melyen 3,5-es szintterületi mutatóval társasház fejleszthető. A jelenleg a telken található gyenge állapotú lakóház megtartására nem indokolt sem műszaki-gazdaságossági, sem egyéb szempontok alapján. Az elbontást követően az üres telek fejlesztése a legpiacképesebb alternatíva.

Meglévő épület

Lakóépület	
Építési éve:	cca. 1920-as évek
Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Tégla sávalap
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fagerendás födém – ROSSZ ÁLLAPOTBAN
Tető formája:	Nyeregtető és félnyeregtető
Tetőszerkezet, fedése:	Fa állószékes fedélszerkezet, cserépfedés – ROSSZ ÁLLAPOTBAN
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	Pince+földszint+padlástér
Szerkezeti hibák:	**Több helyen beomlott szerkezetű. ROSSZ ÁLLAPOTÚ**
Épület műszaki állapota:	**A teljes épület átfogó felújításra szorul, az összes szakipar tekintetében.**
Bejárata:	Utcafronti lépcsőház.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Hagyományos fa gerébtokos ablakok, hiányosak, rosszak.
Fűtés és használati melegvíz:	Nincs gépészet!
Lakóépület tájolása:	ÉNy és DK irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	**Részletes alaprajz nem állt rendelkezésre!**
Megjegyzés:	Térképmásolat, szabályozási terv és műholdkép méretezése alapján becsült alapterületek képezik az értékelés alapját!
Felépítmény belső leírása, állapota:	**A telken található egykori lakóépület szerkezetének jelenlegi műszaki állapotáról, mélyreható statikai, vagy egyéb szakvélemény nem állt rendelkezésünkre, de az megállapítható, hogy az épület teljes felújítása gazdaságossági szempontból erősen megkérdőjelezhető.** **Több helyen beomlott/befalazott szerkezetű. Belső megtekintése nem volt biztosított!**

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
pince terület	pince	435,83	földes	1	rossz
földszint terület	földszint	523,94	vegyes/hiányos	2	rossz
Mindösszesen:		**959,77**			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	pince	435,8	0,3	130,7
K=2	földszint	523,9	1,0	523,9
	összesen:	959,8		655

Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Kedvező elhelyezkedés.	Épület állapota
Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége.	
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	**VESZÉLYEK (THREATS)**
Jelentős társasház fejlesztési lehetőség	-

Legértékesebb legjobb hasznosítás

A **legértékesebb és legjobb hasznosítás** meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség. (The Dictionary of Real Estate, 3rd Edition, 1993 (Ingatlan Szótár, 3. kiadás, 1993.))
Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, ha csak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Az épületekre vonatkozó övezeti besorolás alapján, az ingatlan tervezett fejlesztéseivel, jogilag megfelel a telek használatára vonatkozó előírásoknak, illik a környezetbe.

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás
Vizsgált ingatlant jelenleg nem hasznosított, gyenge állapotú, elavult, bontandó állapotú lakóház telekkel.

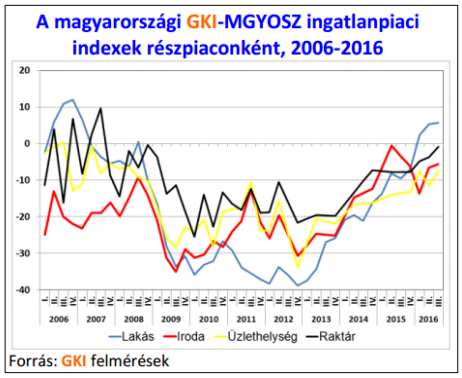
Alternatív hasznosítás
A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan legcélszerűbb hasznosítása egy modern társasház létesítése lenne, mely az építési előírásoknak megfelel.

Piaci elemzés

Az építési telkek piaca a fővárosban és környékén kifejezetten élénkülni látszik: az ingatlanokkal foglalkozó cégek és a vállalatok kilátásai is derűlátást tükröznek. A vidéki körzetekben viszont nem várható érdemi fellendülés.

A telekpiacra vonatkozó kilátások az elmúlt időszakban folyamatosan javultak és idén áprilisra igen magas szintet értek el. A jelen felmérés eredményei szerint júliusban némi negatív korrekció következett be, de a telekpiaci várakozások még így is derűlátók, hiszen továbbra is jelentős keresleti túlsúlyt jeleznek. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások „szelídültek" az egy negyedévvel ezelőttihez képest, azaz minden körzetben érdemben csökkent a várt áremelkedés. A válaszadók a következő 12 hónapban 3-8% áremelkedést várnak a telekpiacon.

Továbbra is nagyon élénk a lakásépítési kedv: az első félévben 40 százalékkal több lakás építésére adtak ki engedélyt. Az ingatlan.com adatai szerint 384 társasház-fejlesztési projekt van folyamatban, ami 6 százalékos növekedés jelent idén februárhoz képest. Jelenleg 194 társasház-építés van előkészítés alatt, ám ezek sorsát nagyban befolyásolhatja az építőiparban kialakult munkaerőhiány.
A lakásépítési kedv fokozódott: az első félévben 19 823 lakóingatlanra adtak ki építési engedélyt, ez éves összevetésben 40 százalékos emelkedést jelent - derül ki az ingatlan.com legfrissebb - a KSH lakásépítési adatait is - ismertető elemzéséből. A friss statisztikákból kiderül az is, hogy az első félévben 5004 új lakást adtak át az országban, ez az egy évvel korábbi adatokhoz képest 46 százalékos növekedésnek felel meg.



Forrás: GKI felmérések

Balogh László az adatokat értékelve azt mondta, hogy a hivatalos statisztikával összhangban vannak az ingatlan.com adatai is, amely szintén bővülésről tanúskodnak. "Az idén júliusban országszerte 384 társasház-fejlesztési projekt keretében építenek lakásokat és házakat értékesítési célra, ez a februári szinthez képest 6 százalékos emelkedést jelent.

Az ingatlan.com elemzése szerint folytatódhat a növekedés a lakásépítési piacon. A jelenlegi folyamatban lévő 384 társasház-fejlesztés mellett további 194 társasházprojekt van előkészítés alatt. "Az azonban még kérdés, hogy a tervezett a társasházak valóban megépülnek-e, ez ugyanis nagyban függ az építőipar kapacitásaitól és az ágazatban kialakult munkaerőhiánytól" - fogalmazott a szakember.

Tavaly 10 ezer új lakást adtak át, ez a szám 1-2 éven belül a duplájára emelkedhet az optimista forgatókönyv szerint. A szakembert utalt arra is, hogy a kiugróan jó lakásépítési adatokban szerepet játszik az is, hogy a vevők, az eladók és a fejlesztők egyaránt sietnek, igyekeznek kihasználni a kedvezményes, 5 százalékos lakásépítési áfa nyújtotta lehetőségeket.

Ez a kedvezményes áfakulcs a jelenlegi szabályozás szerint csak 2019 végéig lesz érvényben. “Jól látszik ez abból is, hogy a fejlesztők csak 2019 végéig terveznek, 2020-as átadású társasházi lakásokat még nem nagyon találni a kínálatban” - fogalmazott mondta Balogh László.

Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb**,** mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

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 ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, 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 hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régión, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.
Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült értek kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.
Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

• egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
• másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.
.

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:	**1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.**	Budapest XIV., Istvánmező	Budapest XIV., Mexikói út - Fogarasi út	Budapest XIV., Bosnyák térhez közel
	Környezete:	városias lakó	városias lakó	városias lakó	városias lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	bontandó házzal	bontandó házzal	bontandó épülettel
	Övezeti besorolás:	L2/1 (50%)	L2/1 (50%)	L2/1 (50%)	L2/1 (50%)
	Adat forrása:		https://ingatlan.jofogas.hu/budapest/Kituno_befektetesi_lehetoseg__74204868.htm	https://ingatlan.jofogas.hu/budapest/XIV__keruleti_elado_telek_76843665.htm	https://ingatlan.com/xiv-ker/elado+fejlterulet/ipari-terulet/budapest+14+kerulet/26030221
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			93 700 787	165 000 000	173 228 346
telekméret (m^2)		951	697	1 332	1 088
szintterületi mutató		3,5	3,5	3,5	3,5
bruttó szintterület		**3 329**	**2 440**	**4 662**	**3 808**
fajlagos ár (Ft/m2)			38 410	35 393	45 491
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			34 569	31 853	40 942
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés		Istvánmező	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
közművek		összközmű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás		L2/1 (50%)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó épület		nincs	van 1,05	van 1,05	van 1,05
beépíthetősége %		50%	50% 1,00	50% 1,00	50% 1,00
szintterületi mutató m2/m2		3,5	3,5	3,5	3,5
forma, alak, hasznosíthatóság		téglalap sarki	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
jogerős építési engedély		nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			36 297	35 118	40 839
SÚLYOZÁS			33%	33%	34%
bruttó szintterület (m2)		3 329			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		37 452			
becsült érték (Ft)		124 660 517			
becsült érték kerekítve (Ft)		**124 700 000**			

Üres telek ár	124 700 000 Ft
Bontás költsége (kerekítve)	9 100 000 Ft
Bontás költségével csökkentett telekérték	**115 600 000 Ft**

Bontási költség	**Alap-terület**	**Belm.**	**Bontási költség**	**Bontási költség**
	m2	m	Ft/m3	Ft
bontandó épület - tégla - pince	484	2,2	2 500	2 663 375
bontandó épület - tégla - fszt	616	3,0	3 500	6 472 200
Épületek bruttó alapterülete	**1 101**			
Épület bontási költsége mindösszesen:				**9 135 575**

Projekt alapú maradványértékelés

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Értékelésünk során a HÉSZ-ban előírt beépítési paraméterek betartásával és figyelembevételével elvégeztük az ingatlan maradvány elvű értékelését, mely alapján az értékelt ingatlanra történő fejlesztés értéke (133,6 MFt) alátámasztja a piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (115,6 MFt).

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafejlesztések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. **Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége**, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. **A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg**, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. *(Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető" kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek" feltételezett vagyonelem értékét.)*

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint" vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint". Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)
A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2017 alapján történt

Az árak, egységárak ismertetése
Az ÉKS-ben foglalt árak elsősorban a költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat átlagos műszaki tartalom és feltétel mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.
Annak elősegítése érdekében, hogy mind a projekt előkészítő szakaszában, mind a tervezés időszakában a várható költségek minél pontosabban kalkulálhatók legyenek az ÉKS-ben foglalt árak segítségével, szükségesnek tartjuk ismertetni az árak kialakításának a módszerét.
A kiadványban foglalt egységárak átlagos – vállalkozási (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),
– piaci feltételek (erőforrás, verseny),
– kivitelezési körülmények,
– reális vállalási határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

Az egységárakat kompletten, az átlagos építésnél szükséges összes költség alapján határoztuk meg.

Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák (ÉMIR-FÉMIR stb.) adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.
Speciális szakterületnél – pl. kéménytechnika, felvonó telepítés – a szakkivitelező cégek vállalkozási árait alkalmaztuk. **Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.**

A fejlesztés modellezése (társasház):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pinceszint + földszint + emelet szintszámú, hagyományos tégla szerkezetes, szabadon állóan épített apartman ház építését terveztük. Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)

1. PROJEKT

Helyrajzi száma	**32553**					
Város	Budapest XIV.					
Fejlesztő						
Beruházás	**Társasház**					
Tanácsadó	City-Form 2000 Kft. / legjobb hasznosítás					
Dátum	2018.06.05					
Telekterület:	951 m^2					
	951 m^2					

2. SZABÁLYOZÁS	**Övezetváltozás hatása**				
Övezeti besorolás	L2/1 (50%)				
Minimális telekméret	800 m^2			megfelel	
Minimális telekszélesség	m			megfelel	
Építménymagasság	18,0 m	6		megfelel	
Max. beépíthetőség szint alatt	60%	571 m^2		megfelel	
Max. beépíthetőség szint felett	50%	476 m^2		megfelel	
Minimális zöldterület	35%	333 m^2			**kialakítható lakásszám**
Szintterületi mutató	3,50 m^2/m^2		3 329 m^2		**26**
Bruttó ráépíthető szintterület	476 m^2				

3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Tervezett épület:				
Társasház				
Pinceszinti teremgarázs	**571 m2**	**nettó össz. terület:**	**514**	**m2**
Lakások	**2 853 m2**	**nettó össz. terület:**	**2568**	**m2**
	3 424 m2		**3081**	**m2**

TERVEZET FEJLESZTÉS MODELL - TÁRSASHÁZ

szintek	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
pinceszint/ garázs	571	514
földszint/ lakás	476	428
1 emelet/ lakás	476	428
2 emelet/ lakás	476	428
3 emelet/ lakás	476	428
4 emelet/ lakás	476	428
5 emelet/ iroda	476	428
Összesen	**3 424**	**3 081**

	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
Összes lakás terület:	2 853	**2 568**

Projekt épület paraméterei
Lakószint belmagasság: 3,0 m
Lakó terület szintenként: *476* m2
Feltételezett szintszám: -1 szint + FSZT. + 5 emelet
Feltételezett építménymagasság: 18 m

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja több lakásos társasház és a hozzátartozó pinceszinti gépkocsi tárolók kialakítása és értékesítése. A bruttó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága, amelyek számításánál az elképzelt modell adataira támaszkodtunk. A vizsgált ingatlan közelében az újépítésű lakások aktuális négyzetméterárát táblázatba foglaltuk;

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.	XIV. Bp., Cserei u.	XIV. Bp., Semsey Andor u.	XIV. Bp., Gizella út
Emeleti elhelyezkedése	földszint-emelet	4. emelet	1. emelet	1. emelet
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	2018	2018	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		26283753	26697786	23868389
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		58 830 000	75 950 000	49 990 000
redukált alapterület (m2)	80	82	87	70
fajlagos ár (Ft/m2)		717 439	872 989	714 143
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		645 695	785 690	642 729
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Istvánmező	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	75	nagyobb 1,00	nagyobb 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2018	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		645 695	707 121	642 729
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	80,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	664 957			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.	XIV. Bp., Mogyoródi út (Flóra lakópark)	XIV. Bp., Semsey Andor u.	XIV. Bp., Gizella út
Emeleti elhelyezkedése	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Jelleg, funkció:	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely
Építés éve:	2018	2015	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		23418186	26697786	23868389
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		2 100 000	3 000 000	2 800 000
mennyiség (db)	1	1	1	1
fajlagos ár (Ft/db)		2 100 000	3 000 000	2 800 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		1 995 000	2 850 000	2 660 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Istvánmező	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedés	pinceszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	12,0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	vb+tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2018	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 413 950	2 707 500	2 660 000
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (db)	1			
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 594 954			
becsült érték (Ft)	2 594 954			
Becsült érték kerekítve (Ft/db)	**2 600 000**			

Maradványelvű értékelés			
1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.			
Kiindulási adatok			
Beépíthető összes szintterület		3 424	m2
Értékesíthető bruttó terület (elméleti max.)		**3 424**	m2
- Lakás (bruttó)	84%	2 876	m2
- Tároló (bruttó)	3%	103	m2
- Garázs (bruttó)	13%	445	m2
LAKÁS		2 876	
Bruttó/nettó arány	90%	2 588	m2
Közös területek aránya	95%	144	m2
Értékesíthető nettó lakóterület		2 444	m2
Értékesíthető lakások száma	93 m2/db	26	db
TÁROLÓ		103	
Bruttó/nettó arány	85%	87	
Értékesíthető tárolók száma	5 m2/db	17	db
GARÁZS		445	
Bruttó/nettó arány	90%	401	m2
Parkoló közlekedő terület	90%	40	m2
Értékesíthető parkoló terület		361	m2
Értékesíthető parkolók száma	14 m2/db	26	db
Bevételek (nettó)			
Várható fajlagos értékesítési ár - lakás	633 292	Ft/nm	
Várható értékesítési ár - tároló	619 048	Ft/db	
Várható értékesítési ár - parkoló	2 476 190	Ft/db	

	Fontosabb paraméterek:	Mennyiség (m2 vagy db)							
1	lakás értékesítési ára (HUF/m^2)	2 444	m2	633 292	633 292	633 292			
2	teremgarázs beállóhely értékesítési ára (HUF/db)	26	db	2 476 190	2 476 190	2 476 190			
3	tároló értékesítési ára (HUF/db)	17	db	619 048	619 048	619 048			
	Telek területe (m2):	951	m2						
Cash Flow számítás részletei									
									Érték: HUF
				2018	2019	2020			M.érték
		Vetítési alap		0	1	2			
	Bevételek								
1	Értékesítés évekénti megoszlása		m^2	40%	30%	30%			100%
	lakás	Beépíthető hasznos ter.	2 444	619 220 662	464 415 497	464 415 497			1 548 051 656
2	Értékesítés évekénti megoszlása			40%	30%	30%			100%
	teremgarázs beállóhely	Kialakítható db	26	25 505 121	19 128 841	19 128 841			63 762 803
3	Értékesítés évekénti megoszlása			40%	30%	30%			100%
	tároló	Kialakítható db	17	4 323 518	3 242 638	3 242 638			10 808 794
	Bevételek összesen:			649 049 301	486 786 976	486 786 976			1 622 623 253
	Kiadások								
	Bontási ktg.	9 135 575		9 135 575	0				
	Közműfejesztés	800	15 000	7 132 500	7 132 500				
	Soft cost (finanszírozás, management)		10%	25 474 460	59 440 406				
	Építési költségek (HUF/m2) - lakás	270 200	2 876	233 114 293	543 933 351				
	Ütemezés			30%	70%				100%
	Építési költségek (HUF/m2) - garázs & tároló	180 000	401	21 630 305	50 470 711				
4	Ütemezés			30%	70%				100%
	Át nem hárított tulajdonosi költségek		2%	9 735 740	7 301 805	7 301 805			
	Értékesítési jutalék, marketing		3%	19 471 479	14 603 609	14 603 609			
	Fejlesztő haszna		10%	64 904 930	48 678 698	48 678 698			
	Kiadások összesen:			381 463 707	731 561 080	70 584 112			
	Az ingatlan maradványértéke								
	Cash Flow			267 585 595	-244 774 104	416 202 865			
	Diszkont tényező			0	1,0000	0,9091			
	Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke			0	-244 774 104	378 366 240			
	Hozamráta		10,0%						
	Exit ráta							**9,50%**	
							Érték forintban:	**133 590 000**	
							Érték Ft/m2	**140 473**	

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a végső érték meghatározása során a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert (csökkentve a bontási költséggel), mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

Ellenőrző módszerként MARADVÁNYÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, egy lakóház fejlesztés modelljével.

Vizsgált telekingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok alapján és maradványérték számítással közelítettük meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett valamint a beépítési adatok alapján képzett maradványérték 100%-0%-os súlyozással vettük figyelembe, konkrét projekt terv hiányában, mivel a maradványértékelés számos bizonytalan elemet tartalmaz.

Végső érték meghatározása:

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	115,6 MFt	súly:	100%	115,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték (maradványérték):	133,6 MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **115,6** MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7. 32553 hrsz

alatti ingatlanok értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve

2018.06.05 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes likvidációs értékét összesen:

115 600 000 ,- Ft-ban, azaz

Száztizenötmillió - hatszázezer

forintban határoztuk meg.

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkezhető esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a* **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** *részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan érékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.*

Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/147855/2018

2018.05.08

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 32553 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV.KER. Cserei utca 7.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	951	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34403/2/2013/13.01.14
Vezetékjog
30 m2 területre, a VMB-42/2012 számú engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest Fõváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

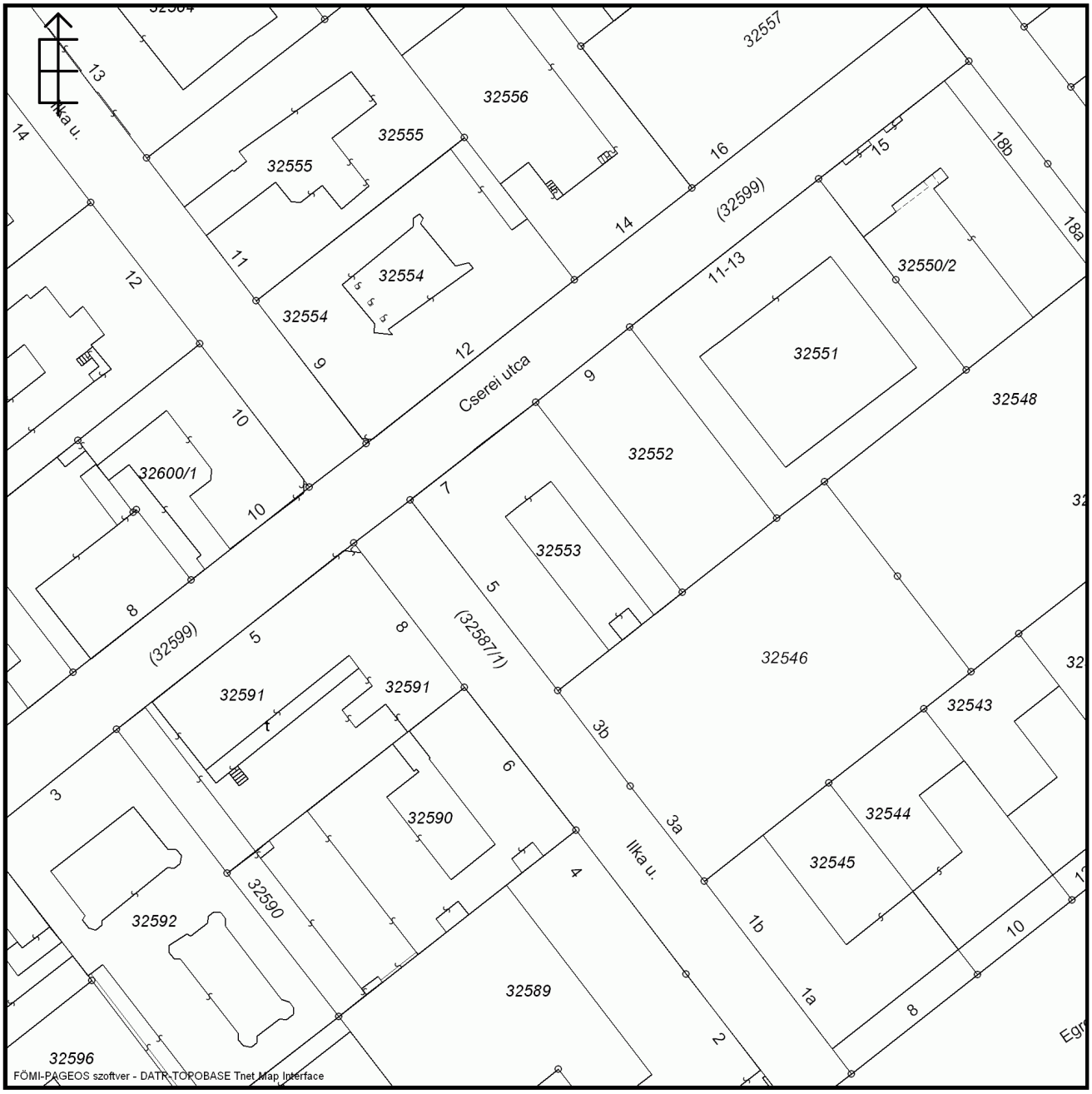
E-hiteles térképmásolat

2018.05.08 09:01:16

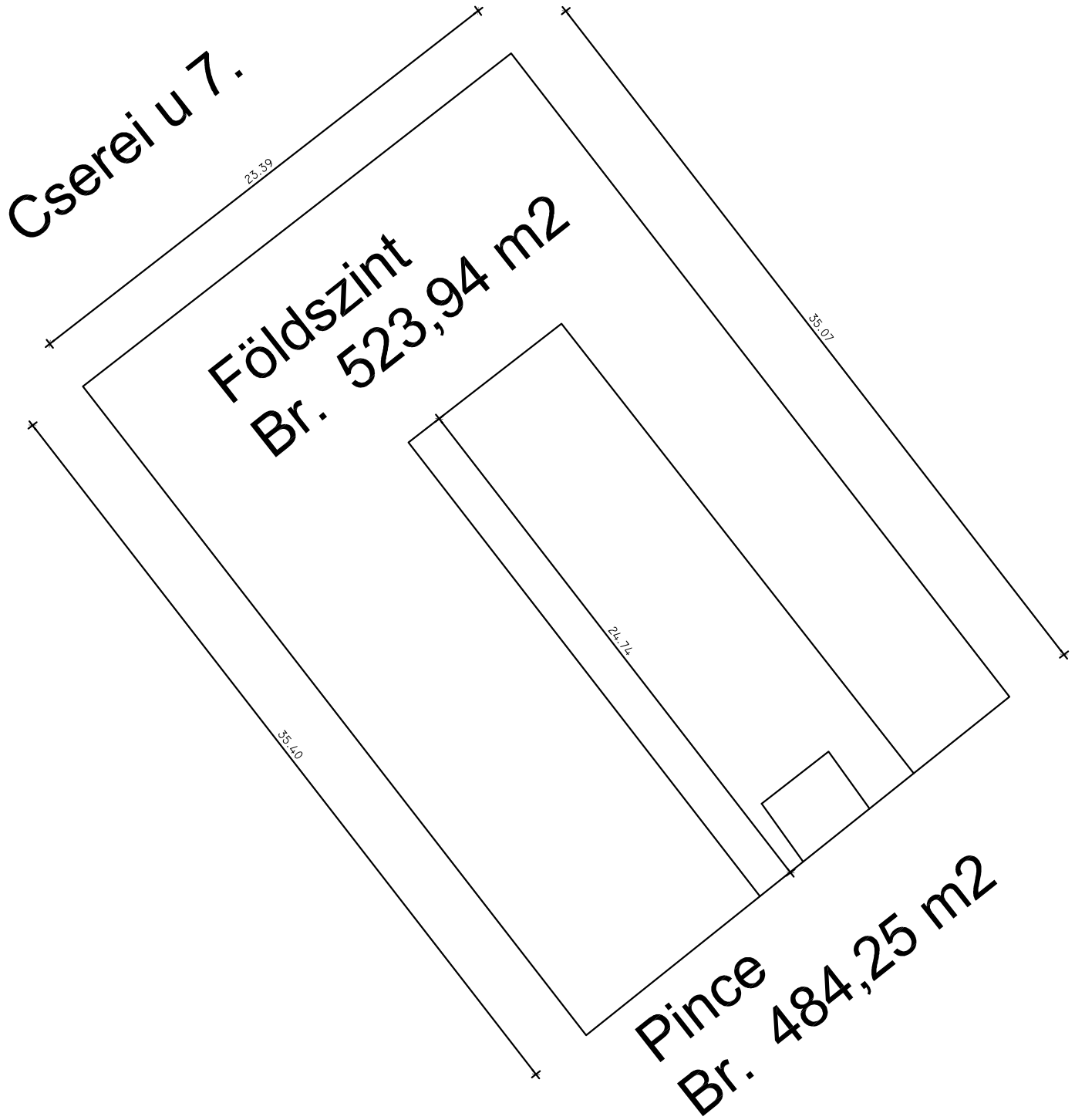
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32553

Megrendelés szám: 9000/3357/2018

Méretarány: 1 : 1000

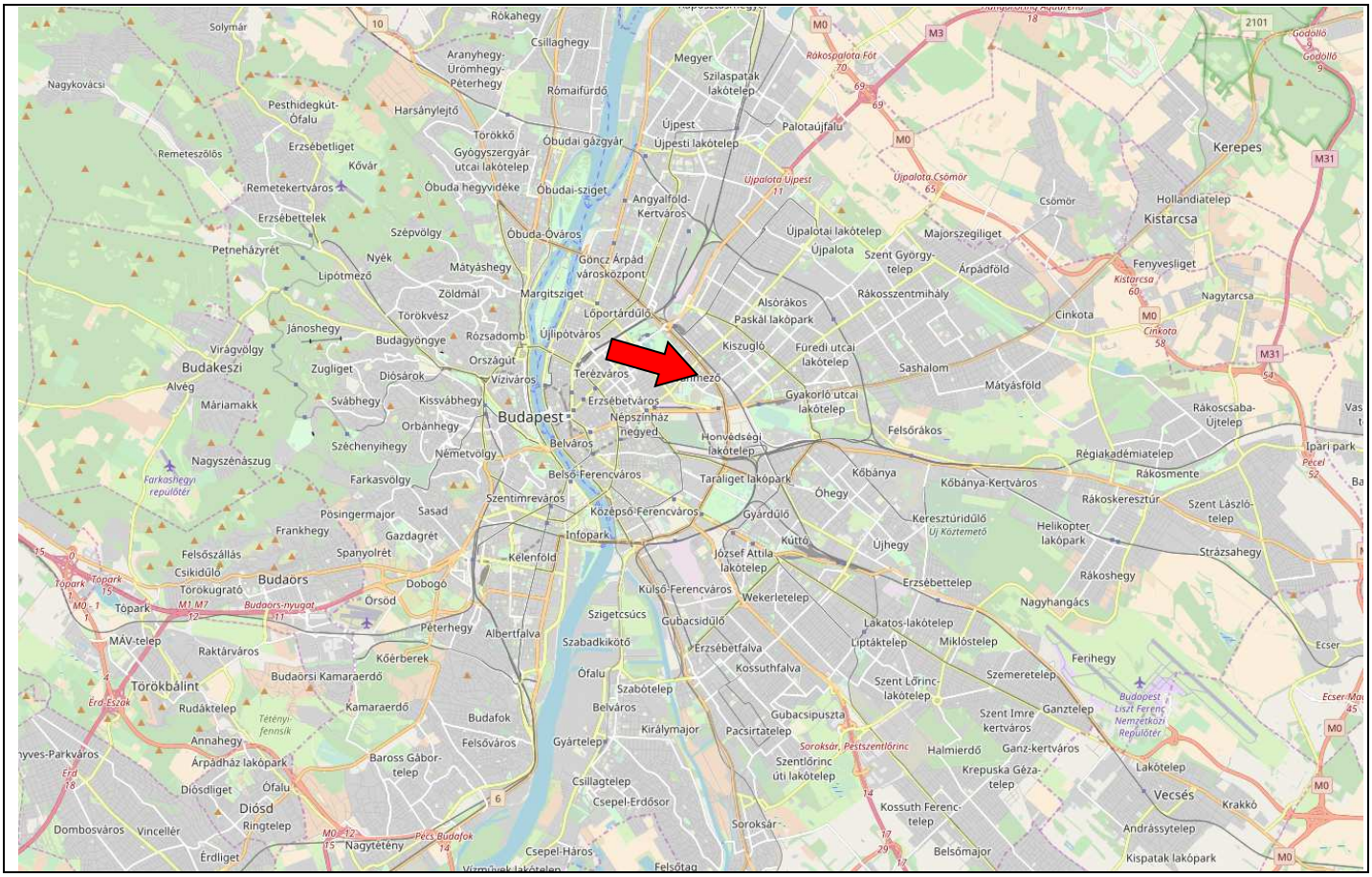


A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

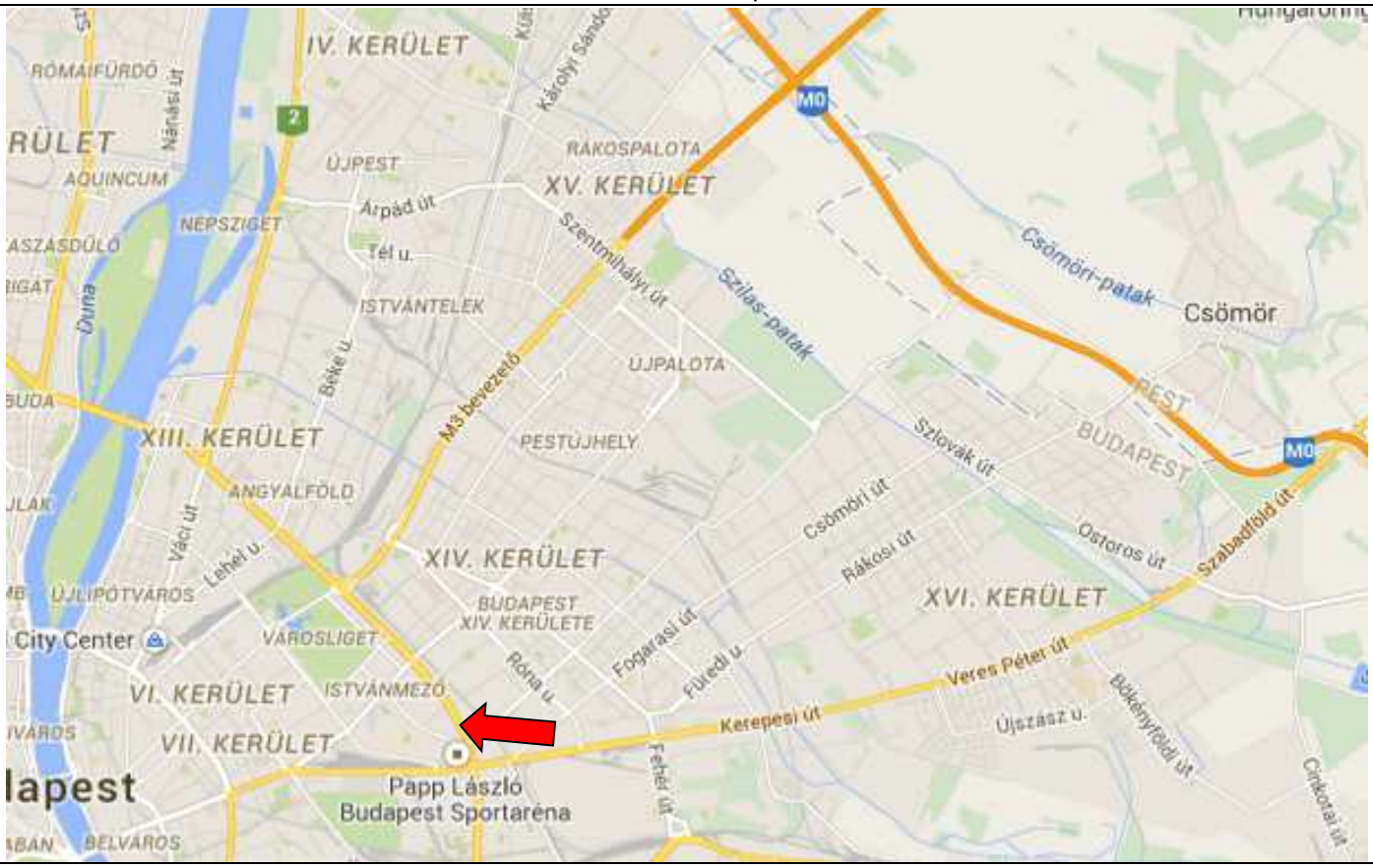

Cserei u 7 .
23,39
Földszint
Br. 523,94 m2
35,07
24,74
35,40
Pince
Br. 484,25 m2

Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.
Hrsz.:	32553

Budapest térkép

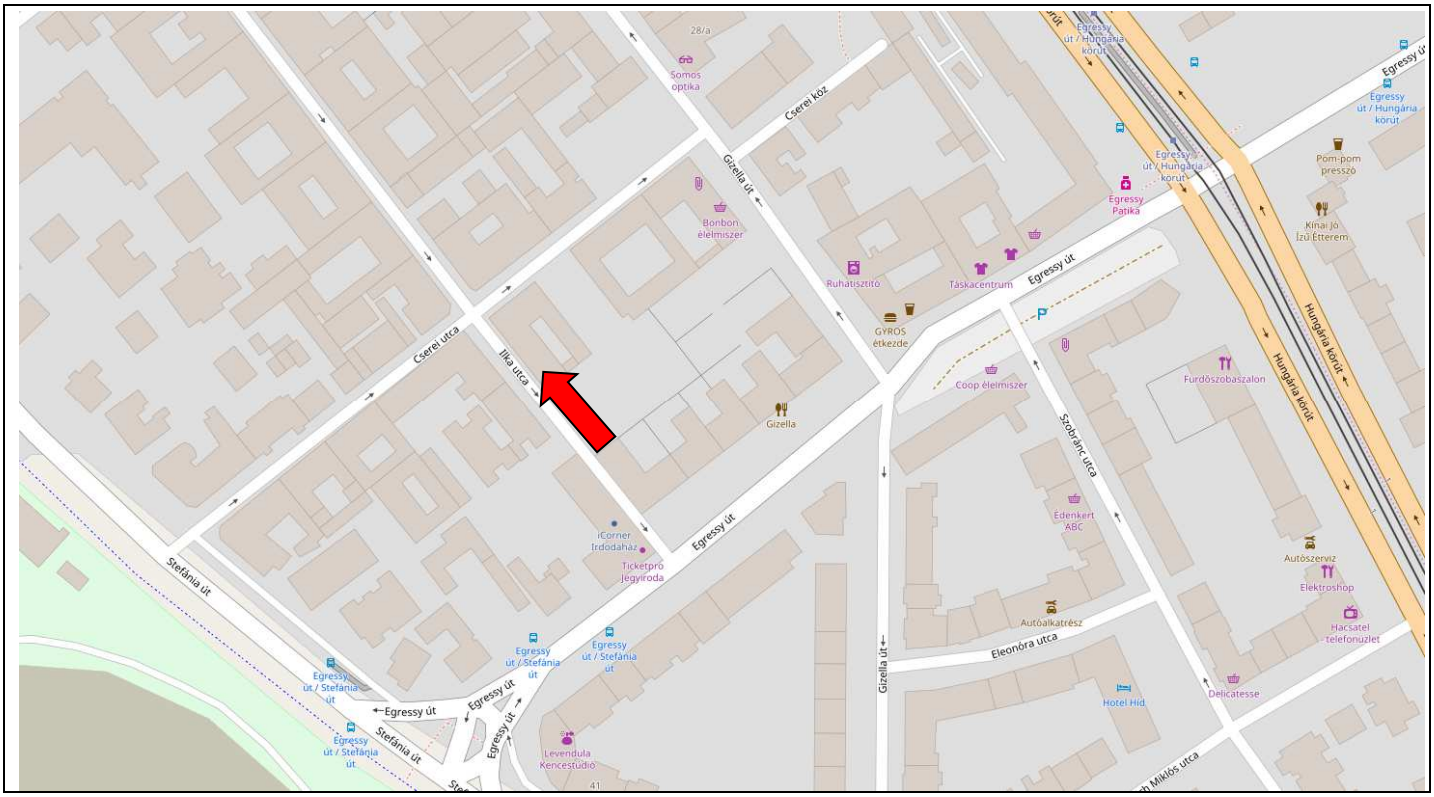


Kerülettérkép

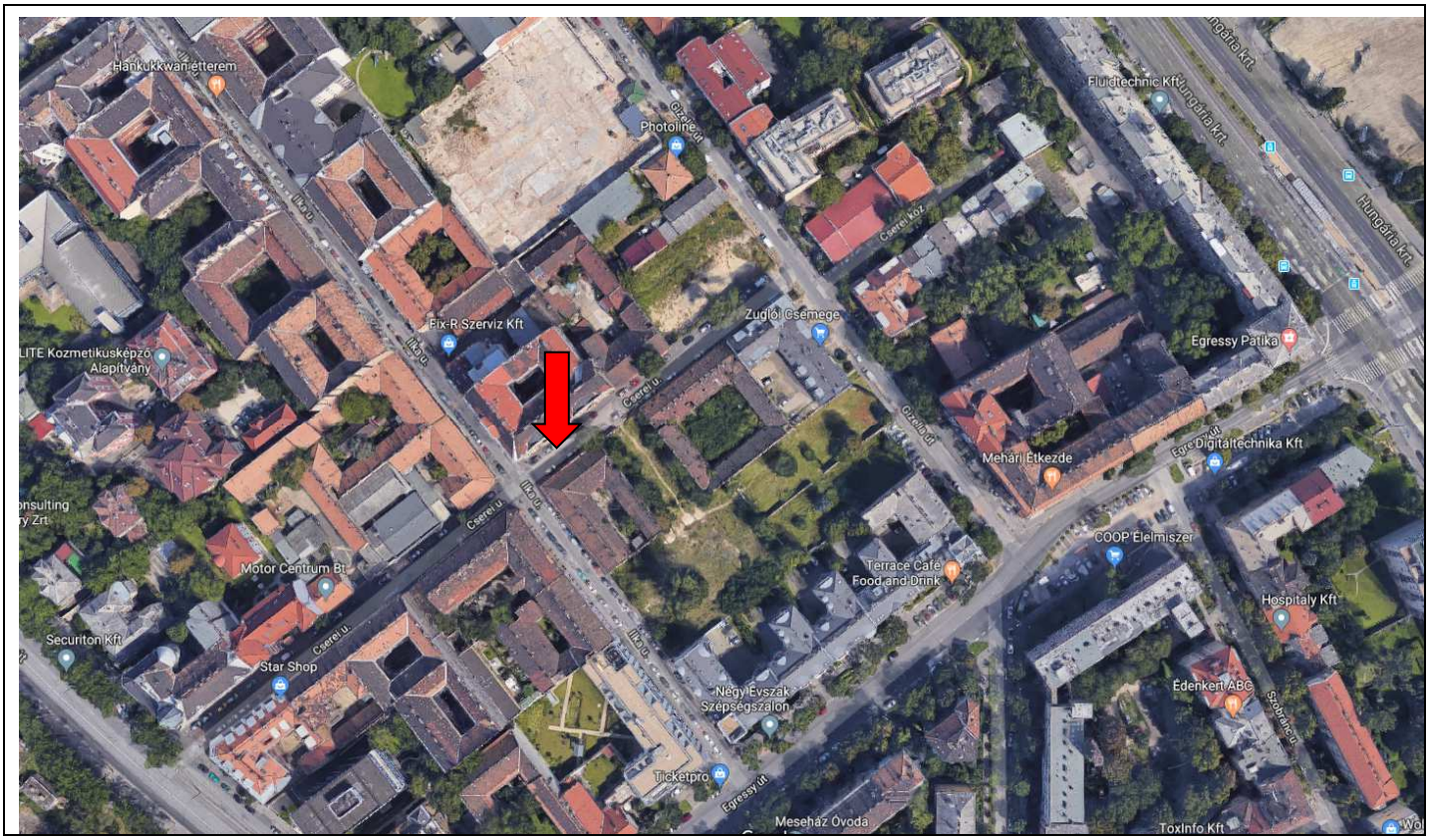


Ingatlan címe:	43 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7.
Hrsz.:	32553

Térképrészlet



Műholdkép



1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7. – Hrsz. 32553



Utcakép



Épülő szomszédos társasház



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat

43 Budapest XIV. ker. Cserei utca 7. – Hrsz. 32553



Épület állapot



Épület állapot



Épület állapot



Homlokzat



Épület állapot



Épület állapot