



Forgalmi érték meghatározása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1149 Budapest XIV. kerülete Nagy Lajos király útja 144. alatti,
31712/2 helyrajzi számú ingatlan



Készítette:

Horváth András
ingatlanvagyon értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. szeptember 3.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>9</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	9
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	10
3.3. Gazdasági elemzés	14
4. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
4.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	18
4.3. Összefoglalás	19
5. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>19</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 144.
címe természetben:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 144.
helyrajzi száma:	31712/2
ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása	kivett lakóház, udvar
Telek területe:	610 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni hányad alapján számított telekterülete	610 m ²
Értékelés határnapja:	2018. szeptember 3.

Elfogadott végső érték:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	78.000.000 Ft, azaz hetvennyolcmillió forint
---	---

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar megnevezésű ingatlan a természetben a Nagy Lajos király útja-Thököly út kereszteződésétől (Bosnyák tér) néhány méterre, a Nagy Lajos király útja 144 szám alatt található. A területen egy bontandó állapotú, földszint+emelet+padlástér tagolódású épület található, összesen kb. 390 m²-es alapterülettel. Az ingatlant, mint építési telek értékeltük, a bontási költséget értékmódosító tényezőként figyelembe véve. A Megrendelő kérésére az értékelést külső szemle alapján készítettük el.

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg. a megállapított értékek ingatlan nyilvántartásilag rendezett állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

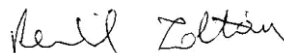
Jelen értébecslés a a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentum és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Horváth András	IVEK01/2010/0025 (OKJ 52 341 0300015401)
----------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. 2018. augusztus 31-én bízott meg, hogy a 1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 144. szám alatti 31712/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését, forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2018. szeptember 3.

A Megbízott az értékelés elvégzéséhez beszerezte az alábbi dokumentumot:

- az ingatlan 30 napnál régebbi tulajdoni lap másolata;
- 90 napnál nem régebbi térképmásolat.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés, az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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 szükségesség, 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 becslött összeg, amelyen várható, hogy az értékelte 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 külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap I.-III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával elkészítem / beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és a tárgyi ingatlan műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezéseimre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is

nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlanal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott

érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Az albetét típusú ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelte ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	Nem hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat 2018.08.31.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 144.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	31712/2

I. rész

Terület megnevezése	kivett lakóház, udvar
Területe:	610m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

III/1	
Vezetékjog 12m ² területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján	
Jogosult neve:	Elmű Hálózati Kft.
Jogosult címe:	1132 Budapest, Váci út 72-74

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, megnevezésű ingatlan a természetben a Nagy Lajos király útja és Thököly út kereszteződésétől néhány méterre, a Nagy Lajos király útja 144 szám alatt található. A területen családi házas beépítéssel, egy, bontandó állapotú, földszint+emelet+padlástér tagolódású, lakóépület található. Az ingatlant, mint építési telek értékeltük, a bontási költséget, mint érték-módosító tényezőt figyelembe véve.

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. Lakosság: 1757618 fő (2015 jan.1). Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több, mint 120 000 ember otthona. 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.

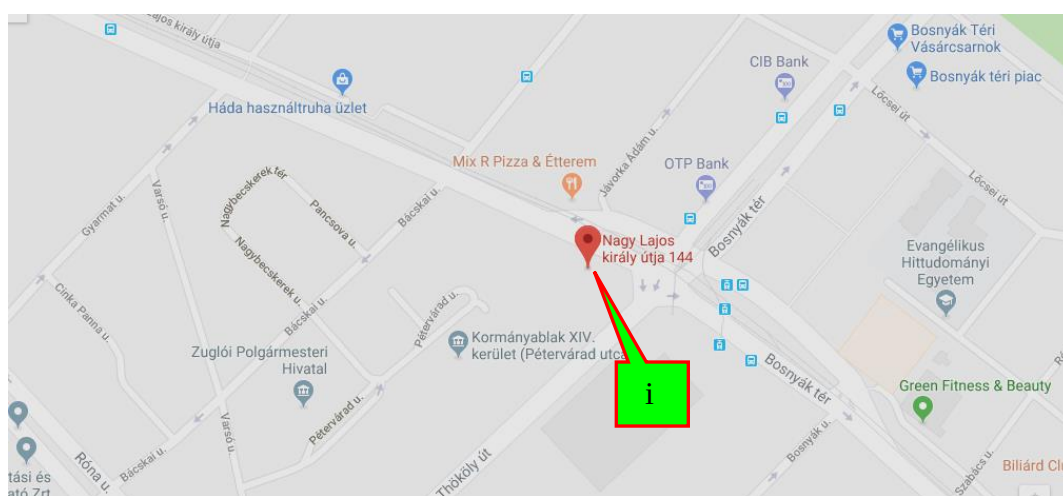
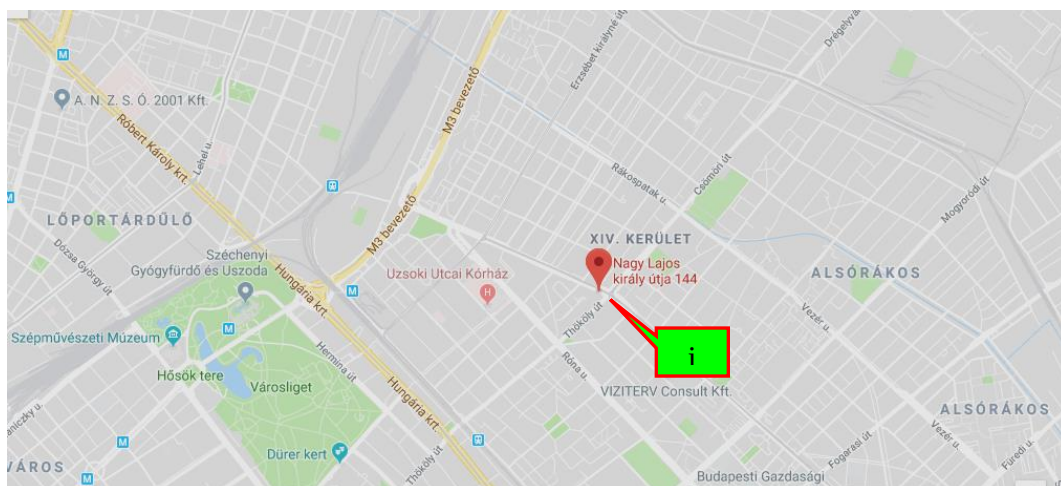


Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlanrész a XIV. kerületben, vegyes kisvárosias jellegű területen, a kerület egyik fő közlekedési útvonala mentén a Nagy Lajos király útja és a Thököly út kereszteződésében található. Az ingatlan megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolata jók. A kerület Észak-Budáról, az Árpád-híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrassy úton, a Thököly út és a Kerepesi út mentén érhető el. Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő agglomerációs településeivel a gödöllői HÉV-vonala köti össze. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével létesít kapcsolatot. Két vasútállomása van, Rákosrendező és a

Zuglói Vasúti Megálló. Mindkettő budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar. A tömegközlekedési megállók kb. 50 méteren belül elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, jellemzően kertvárosias beépítésű, bevásárlási lehetőségek, közintézmények 100-2000 méteren belül elérhetők. Parkolás közterületen, piaci napokon részben fizetős övezetben lehetséges.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép részletek mutatják:



Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 50-500 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részei is könnyedén elérhetők tömegközlekedés segítségével. Az ingatlan mind infrastrukturális, mind tömegközlekedési szempontból kiváló helyen fekszik, a Bosnyák tértől (3-as, 62-es villamosok, 7-es, 8-as, 110-es, 112-es busz megállója) cca. 50 méterre, a Thököly út és a Nagy Lajos király útja kereszteződésétől néhány méterre. A kerület közigazgatási központjától (Zuglói Önkormányzata) 400 méterre, a Bosnyák téri Vásárcsarnoktól 300 méterre, az Uzsoki utcai Kórháztól 750 méterre található. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a távolabb található nagyobb kereskedelmi létesítményekben (TESCO 500 méterre) vagy a közeli kisebb

élelmiszer boltokban (élelmiszerbolt szemben, a Nagy Lajos király útja túloldalán található).

Közműellátottság

A terület ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlanrészt a közművekhez csatlakoztatták.

A telekingatlan leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai:

Az ingatlan a természetben a térképmásolaton is szereplő Nagy Lajos király útja 144 szám alatt található, szabályos négyszög alakú saroktelek. A területen két, bontandó állapotú, összesen kb. 390 m² alapterületű, földszint+emelet+padlástér tagolódású lakóépület található. Az épület elbontásával járó költségeket, mint érték módosító tényező vettük figyelembe és az ingatlant, mint üres építési telek értékeltük. Az ingatlan alakját, a rajta található felépítmények elhelyezkedését az alábbi térképmásolat-részlet mutatja:



A telek övezeti besorolása

Az értékelt telek övezeti besorolása Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata

(ZKVSZ) valamint Zugló Kerületi Szabályozási Terve (ZKSZT) alapján: L2/1.

Telek helyrajzi száma: 31712/2

Telek területe (m²): 609,50

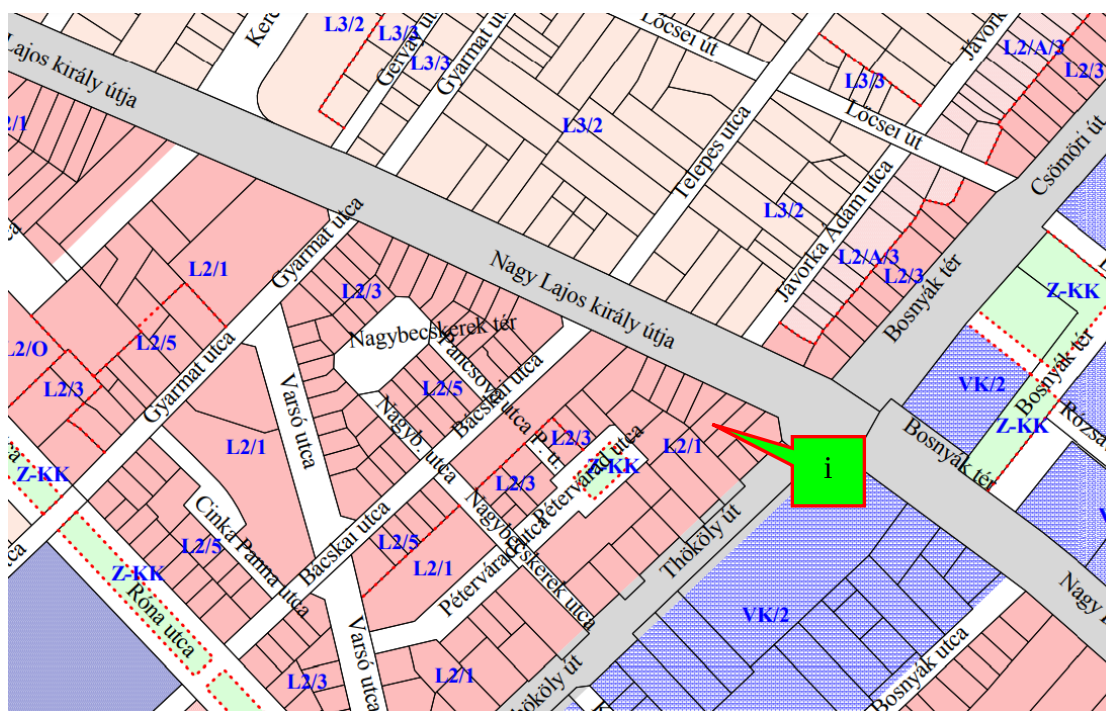
Az alábbi övezetek érintik a keresett címhez tartozó telket:

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L2/1)

Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Kialakítható legnagyobb telekterület {m ² }	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke (%)	Legkisebb építmény magasság {m}	Legnagyobb építmény magasság {m}	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke {m ² /m ² }	Megjegyzés
800	2000	Z	50	-	18,0	35	60	3,5	

A telken a 2012-es ZKVSZ és ZKSZT hatályos.

Fenti adatok kizárólag a ZKVSZ-ZKSZT-ben tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozási határértékek, melyek kihasználhatóságát a ZKVSZ-ZKSZT általános előírásai, illetve a vonatkozó más jogszabályok is korlátozhatják!



Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *¹

27.§

- (1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.
- (2) *² Az építési övezet telkein – a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel – 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.
- (2a) *³ A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül és a meglévő épület önálló rendeltetési egységeinek száma a (2) bekezdésben megállapított mértéket meghaladja, a meglévő önálló rendeltetési egységek száma 25 %-kal megnövelhető.
- (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:

2. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [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

3.3. Gazdasági elemzés

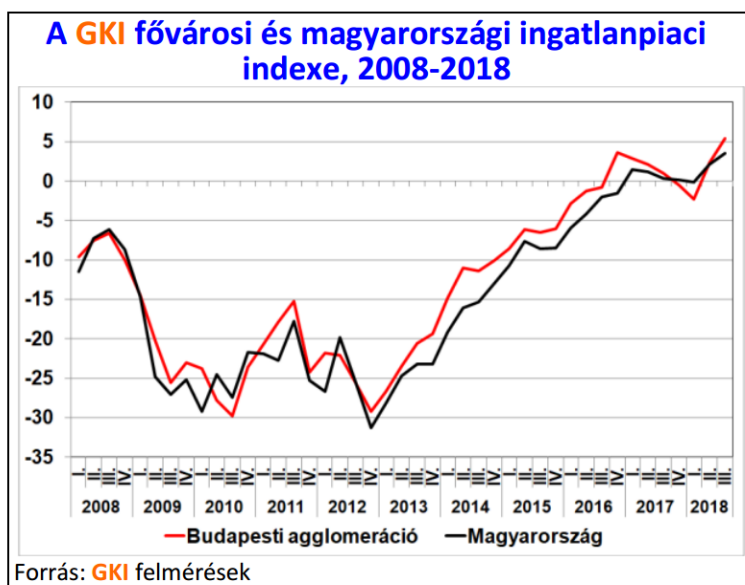
Továbbra is töretlen a főváros pesti, belsőbb kerületeinek népszerűsége, derül ki a Duna House legfrissebb közleményéből. A XIII. kerület hosszú hónapok óta vezeti az érdeklődési listát, de a nyomában van Zugló és a belváros is. Angyalföld a tavalyi év során vette át a legkeresettebb kerület címet Zuglótól, amelyet azóta is birtokol. A XIV., VI. és VII. kerület felváltva havonta cserélve szerzi meg a második helyet, a dobogóért folyó harcban pedig a II. és XI. kerület is bekapcsolódik néha. A Duna House potenciális vevőinek 20%-a jelölte meg a XIII. kerületet lehetséges lakhelyeként. A XIV. kerületet az érdeklődők 18%-a tartja lehetséges jövőbeni lakhelyének, míg a VII. kerületet ügyfeleink 17%-a. A VI. és a XI. kerület is 15% feletti szintet ért el, és további hét kerület (II., III., V., VIII., IX., XII. és XVIII.) haladta meg a 10%-os kedvelt-

ségi szintet. Tizenegy kerület azonban 9% alatt teljesített. Ezek elsősorban a külvárosi, kedvezőtlenebb közlekedési adottságokkal rendelkező környékek.

A főváros kerületeinek népszerűségi listája- 2018. első negyedév		
1	Budapest 13. kerület	20,0%
2	Budapest 14. kerület	18,0%
3	Budapest 7. kerület	17,1%
4	Budapest 6. kerület	16,9%
5	Budapest 11. kerület	15,3%
6	Budapest 2. kerület	14,5%
7	Budapest 9. kerület	13,7%
8	Budapest 8. kerület	13,5%
9	Budapest 3. kerület	12,3%
10	Budapest 12. kerület	11,4%
11	Budapest 5. kerület	11,3%
12	Budapest 18. kerület	10,6%
13	Budapest 19. kerület	8,7%
14	Budapest 1. kerület	8,6%
15	Budapest 4. kerület	7,7%
16	Budapest 15. kerület	7,5%
17	Budapest 20. kerület	6,9%
18	Budapest 10. kerület	6,6%
19	Budapest 16. kerület	6,1%
20	Budapest 17. kerület	6,1%
21	Budapest 21. kerület	5,5%
22	Budapest 22. kerület	3,5%
23	Budapest 23. kerület	3,2%

Az ingatlant vásárolni szándékozó ügyfelek megkeresése alapján, a legtöbben a pesti oldal, Hungária körúton belül, illetve az ehhez közeli kerületekben található ingatlanokat keresik. Illetve az érdeklődési lista élén egyértelműen látszódik az újépítésű projektekben bővelkedő kerületek népszerűsége. *(forrás: profitline.hu)*

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 júliusában 5, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 4. A fővárosi index 3, míg az országos csaknem 2 ponttal emelkedett az előző (idén áprilisi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 4-4 ponttal emelkedett, s ezzel historikus csúcsukra emelkedtek, azaz a korábbi felmérések során az ingatlanpiac egészét illetően még sosem voltak ennyire derűlátók a piaci szereplők.



Lakás piac: tovább növekvő kereslet és árak A fővárosi és országos lakáspiaci indexei (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen felmérés során egyaránt 11-11 ponttal nőttek. Mindkét index historikus csúcsra ért, azaz a felmérés történetében még sosem lehetett ilyen magas indexértékekkel találkozni. *Azaz a lakáspiaci szereplők immár derűlátóbbak, mint a válság előtt voltak.*

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások az egy negyedévvvel ezelőttihez képest nagyon jelentősen élénkültek. Áprilishoz képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 25, míg a valószínű szándékú körben 43 százalékpontos növekedés következett be. Ennyire derűlátó a lakosság utoljára 2008 elején volt, azaz a lakossági kilátások 10 éves csúcsra emelkedtek. A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások is számottevően javultak az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. A valószínű körben 24, a biztos szándékú körben 33 százalékpontos bővülés valósult meg. Mindez éves alapon rendre 71 és 56 százalékpontos emelkedést jelent.

Az új építésű lakások esetében a következő egy évben 3-6%-os áremelkedésre lehet számítani. (forrás: GKI)

A Duna House ismét közreadta havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB), amely szerint 2018 augusztusában, országosan 13869 ingatlan-adásvétel bonyolódott. Ezzel a hazai lakóingatlanpiaci tranzakciószám átlépte a 100 ezres küszöbértéket, az első 8 hónapban összesen 105 573 lakóingatlan cserélt tulajdonost.

2009 és 2013 között egész évben nem volt annyi tranzakció, mint idén augusztusig bezárólag. Az augusztusi adatok nem mutatnak visszaesést, a tavalyi évhez hasonlóan szintén erős nyári hónapot zárt a piac, amely a 2016-os adatokhoz képest 17 százalékos emelkedést jelent.



Az előző év első 8 hónapjánál ez közel 4 százalékkal magasabb érték, ami ugyan nem kiugró bővülés, de 2012 óta folyamatosan nő az adásvételek száma. Ha a trend folytatódik, akkor év végére az adásvételek száma meghaladhatja a 2008-as 154 ezres értéket, amire a válság kirobbanása óta nem volt példa. A mindenkori csúcsoktól viszont még ez is messze van, 2006 előtt egymás után több évben is 200 ezer feletti tranzakciószámok voltak a piacon.



(forrás: www.portfolio.hu)

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló

lakóövezeti telkek ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 1/1 tulajdoni hányadra kerekítve

78.000.000 Ft-ban, azaz hetvennyolcmillió forintban
határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telkek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

Jelen ingatlan esetében a telekre – a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince-földszint-5 emelet szintelosztású lakóház/egyéb funkciójú épület építhető, melyben összesen 1830/1372 m² bruttó/nettó területen, (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből 10% levonást alkalmaztunk), összesen 14 lakóegység alakítható ki. Illetve 366 m² bruttó pinceszint-területen (a közös közlekedő területek kialakítására a nettó szintterületből 40%-os levonást alkalmazva) 12 garázshely.

A beruházás jövőbeni forgalmi értékének meghatározásánál a környező eladó lakások és garázsok piaci árait vettem figyelembe, mely alapján az átlagos fajlagos eladási árak, -5% kínálati korrekció alkalmazása után, ~100-110 m²-es lakásra vonatkozóan 650 000 Ft/m², garázshelyre vonatkozóan 3 000 000 Ft. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletben elhelyezett számítási táblázat szerint alakul.

A beruházás költségeinél az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a 2018. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján határoztuk meg.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A táblázatok alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve:

77.000.000 Ft, azaz hetvenhétmillió forint

4.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	78,0 MFt	súly:	100%	78,0 MFt
Maradványérték:	77,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **78,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan reális értékét legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

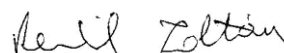
A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 5.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2018.szeptember 3.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest XIV. kerület, (Kiszugló)	Budapest XIV. kerület, Bosnyák tér közelében	Budapest XIV. kerület, Gervay utca 16.
Környezete:	zártosú beépítésű, városi	városi	kisvárosi	kisvárosi
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	lakóvezetési telek
Övezeti besorolás:	L2/1	L2/3	L3/1	L3/S
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves
Megjegyzés:		max. beépíthetőség 50%, szintterületi mutató 3,0, max. épületmagasság 16,5 m	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,2, max. épületmagasság 12,5 m	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 0,8, max. épületmagasság 7,5 m, bontandó épülettel
Adat forrása:		ingatlan.com/22863735	ingatlan.com/26902283	ingatlan.com/27562083
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		326 760 000	128 000 000	59 900 000
telekméret (m ²)	610	2 261	1 000	530
fajlagos ár (Ft/m2)		144 520	128 000	113 019
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		137 294	121 600	107 368

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	hasonló	hasonló
terület	1,05	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	1,00	1,00	1,00
közműhelyzet	hasonló	hasonló	hasonló
közműhelyzet	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
infrastruktúra	1,00	1,00	1,00
benapozottság / tájolás	hasonló	hasonló	hasonló
benapozottság / tájolás	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
forma, alak	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás / beépíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
övezeti besorolás / beépíthetőség	1,00	1,10	1,10
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
kerítettség	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
bontandó épület	0,95	0,95	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

136 951	127 072	118 105
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	610,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	127 472
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	127 470
becsült érték (Ft)	77 756 700
becsült érték kerekítve (Ft)	78 000 000

1149 Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja 144.; 31712/2 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		650 000	663 000	676 260	689 785	703 581	717 653
1 teremgarázs beállóhely eladási ára		3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 624	3 247 296	3 312 242
telek területe (m2):	610						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2018	2019	2020	2021	2022	2023
			1	2	3	4	5	6
BEVÉTELEK			Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	50%	20%	5%	5%
Lakás eladás (m2)	1372,5	1 373	0	181 993 500	464 083 425	189 346 037	48 283 240	49 248 904
Teremgarázs eladás (beállóhely)	12	12	0	7 344 000	18 727 200	7 640 698	1 948 378	1 987 345
Bevételek összesen:			0	189 337 500	482 810 625	196 986 735	50 231 617	51 236 250
KÖLTSÉGEK								
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	1830							
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	366							
Bontási költség (Ft/m3)	2500							
Bontandó épület térfogata (m3)	1170							
Bontási költség			2 925 000					
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		30 260 880	45 391 320				
Építés ütemezése:			40%	60%				
Építési költségek terepszint alatt	140 000	HUF/m2	20 496 000	30 744 000				
Építési költségek terepszint felett	290 000	HUF/m2	212 280 000	318 420 000				
Át nem hárított tulajdonosi költségek		3%		5 680 125	14 484 319	5 909 602	1 506 949	1 537 087
Értékesítési jutalék, marketing		3%		5 680 125	14 484 319	5 909 602	1 506 949	1 537 087
Fejlesztő haszna		12%			58 236 164	58 236 164		
Költségek összesen:			265 961 880	405 915 570	87 204 801	70 055 368	3 013 897	3 074 175
Cash Flow			-265 961 880	-216 578 070	395 605 824	126 931 367	47 217 720	48 162 075
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-228 019 444	-171 926 655	314 044 658	96 835 332	33 665 582	32 092 424

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
					Érték forintban:	77 000 000
					Érték Ft/m2	126 230

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	610 m2
Szintterületi mutató:	3,5
Beépíthetőség terepszint felett:	50 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Maximális építménymagasság:	18 m

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	2135 m2
Beépíthető bruttó terület szintenként:	305 m2
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	7,0 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	6,0 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma:	6 db
---------------------------------------	------

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	1830,0 m2	
Bruttó/nettó terület aránya:	85 %	274,5 m2
Közös területek aránya:	10 %	183,0 m2
Értékesíthető nettó lakóterület:	1372,5 m2	

Kialakítandó lakások mérete:	130 m2
Kialakítható lakások száma:	14,1 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	366 m2
Beállóhely mérete:	16 m2
Közös közlekedők aránya:	40 %
Értékesíthető beállóhelyek száma:	12 db

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 144. 31712/2 hrsz.



utcakép (Nagy Lajos király útja)



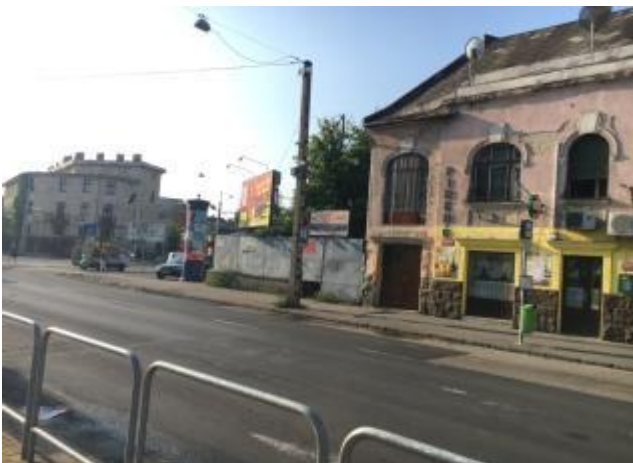
utcakép (Nagy Lajos király útja)



ingatlan az utca felől



ingatlan az utca felől



az értékelendő ingatlan és közvetlen környezete



az értékelendő ingatlan és közvetlen környezete

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286708/2018
2018.08.31

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31712/2 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Nagy Lajos király útja 144.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

610

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI 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

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: 82916/2/2012/12.05.15

Vezetékjog

12 m2 területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

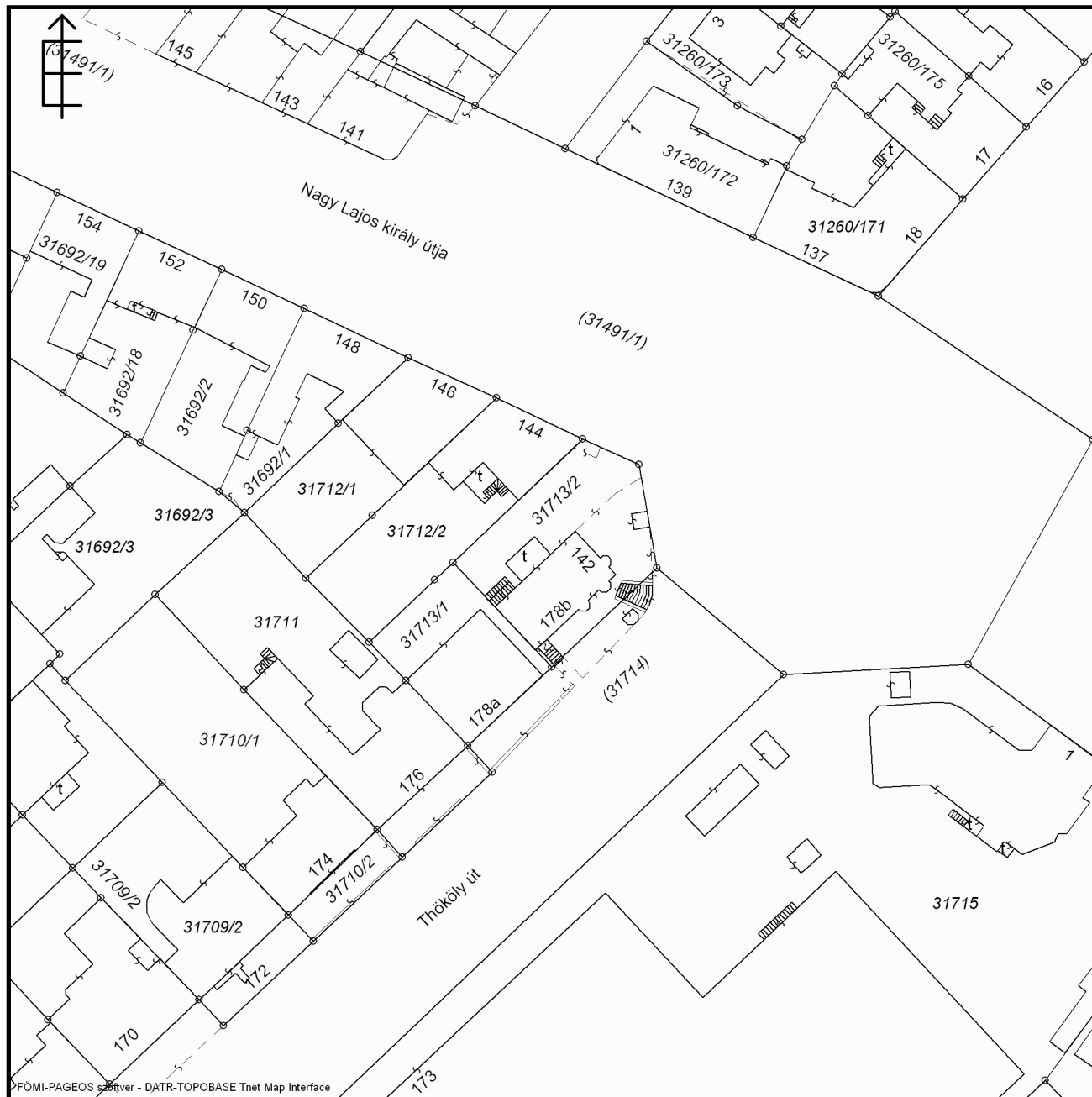
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:38:58

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31713/2

Megrendelés szám: 9000/6647/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

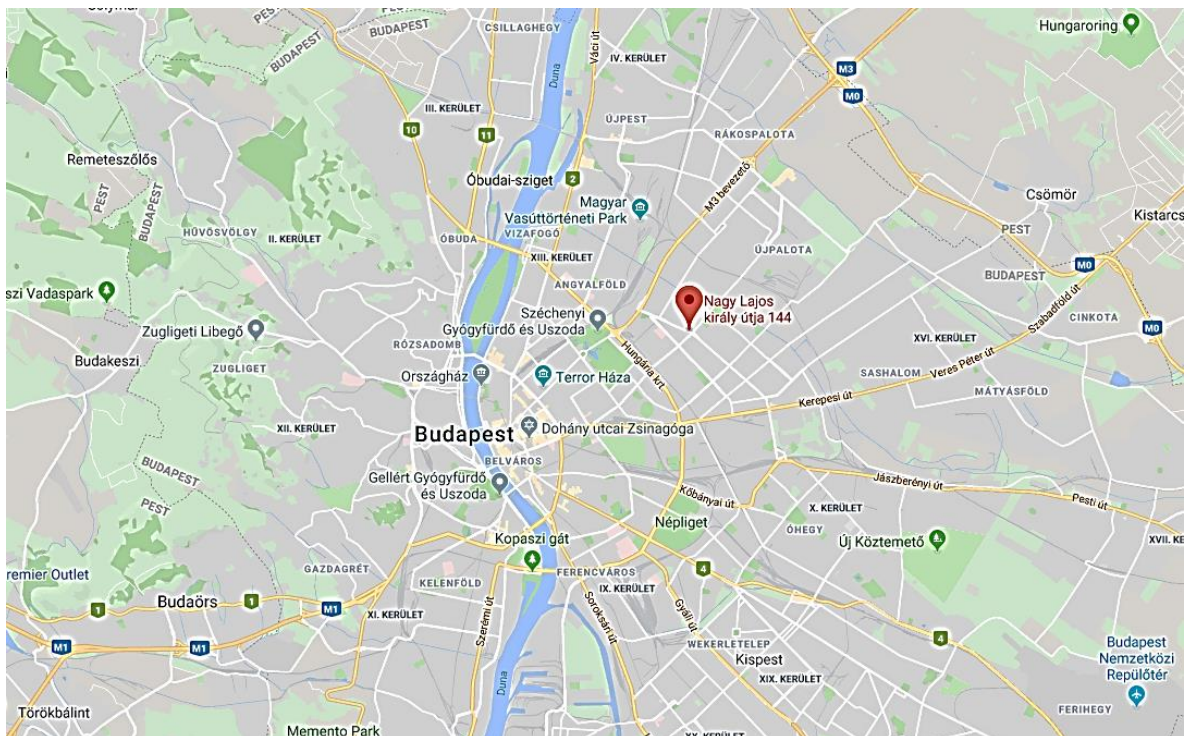
1149 Budapest XIV. ker., Nagy Lajos király útja 144.

31712/2 hrsz.

Budapest elhelyezkedése országon belül:



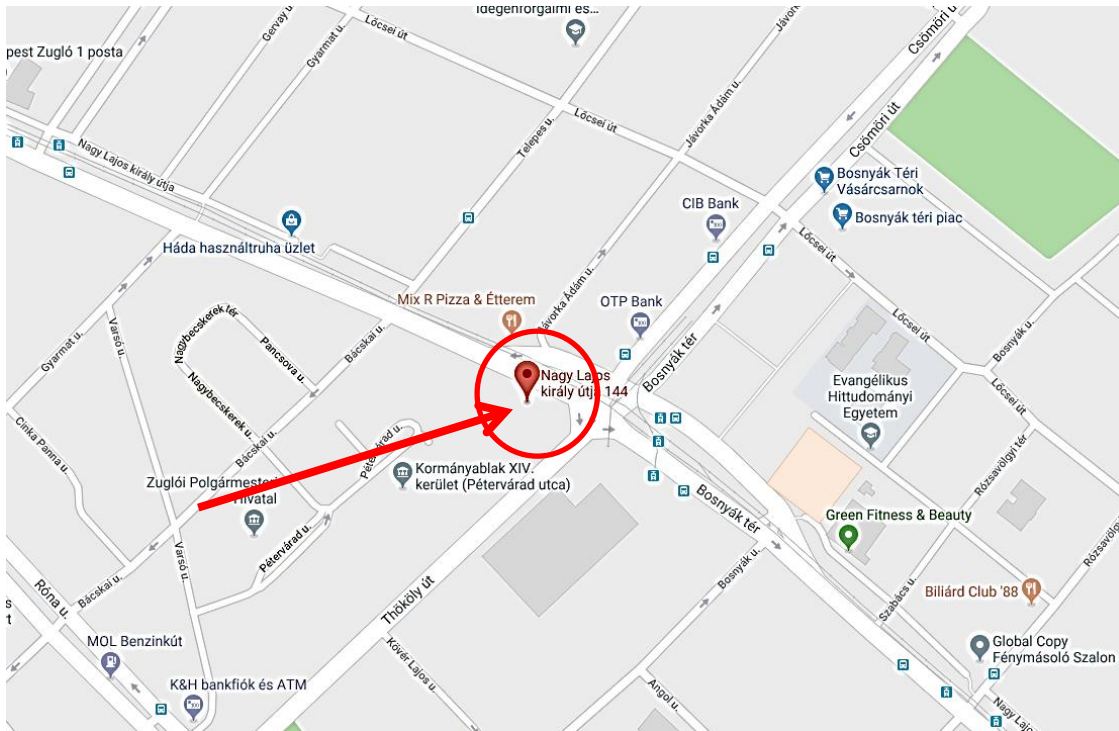
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül:



1149 Budapest XIV. ker., Nagy Lajos király útja 109.

31485/59 hrsz.

Az értékelt ingatlan elhelyezkedése (térkép):



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése (műhold):





Forgalmi érték meghatározása
a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/A és 1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út
178/B alatti, 31713/1 és 31713/2 helyrajzi számú ingatlanokról



Készítette:

Rendik Zsófia
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. szeptember 3.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.3. Gazdasági elemzés	16
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>19</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	20
5.3. Összefoglalás	21
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>22</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/A

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1146 Budapest, XIV. ker. Thököly út 178/A
Címe természetben:	1146 Budapest, XIV. ker. Thököly út 178/A
Helyrajzi száma:	Budapest 31713/1
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Telek területe:	403 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018.09.03.

A 31713/1 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	57.000.000 Ft, azaz ötvenhétmillió forint
---	--

1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/B

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1146 Budapest, XIV. ker. Thököly út 178/B
Címe természetben:	1146 Budapest, XIV. ker. Thököly út 178/B
Helyrajzi száma:	Budapest 31713/2
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	635 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018.09.03.

A 31713/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	90.000.000 Ft, azaz kilencvenmillió forint
---	---

A vizsgált ingatlanok Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, valamint lakóház udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanok. A területeken gazdaságosan nem felújítható építmények találhatóak. Az ingatlanokat, mint építési telek értékeltem, a bontási költségeket értékmódosító tényezőként figyelembe véve. A Megrendelő kérésére az értékeléseket külső szemle alapján készítettük el.

A megállapított érték igény- és permentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg. a megállapított értékek ingatlan nyilvántartásilag rendezett állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

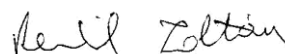
Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentum és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	ingatlanvagyon – értékelő 2716/2018
---------------	-------------------------------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. 2018. augusztus 31-én bízott meg, hogy a 1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/A és Thököly út 178/B. szám alatti 31713/1 és 31713/2 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését, forgalmi értékük meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2018. szeptember 3.

A Megbízott az értékelés elvégzéséhez beszerezte az alábbi dokumentumot:

- az ingatlan 30 napnál régebbi tulajdoni lap másolata;
- 90 napnál nem régebbi térképmásolat.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés, az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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 külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap I.-III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával elkészítem / beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és a tárgyi ingatlan műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlal-

nok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlanal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsoló-

dó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adó-

zás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Az albetét típusú ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozam-számításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK 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 vezérelnek, 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, meglévő közművek stb.) 1 m² 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 beépítettsé-

gének 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.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

1146 Budapest XIV. ker., Thököly út 178/A.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.31.
Ingatlan címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/A
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 31713/1

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe:	403 m2
Széljegy tartalma:	nincs

I/2	
Illeti a Budapest XIV. ker. belterület, 31713/2 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolg.jog.	

I/3	
Terheli a Budapest XIV. ker. Belterület 31713/2 egyéb szolgalmi jog. A szomszédos tető-szerkezet eresztányúlásra, pincébe való átjárásra pinceablak használatára bon.szolg.jog	

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

1146 Budapest XIV. ker., Thököly út 178/B.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.31.
Ingatlan címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/B
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 31713/2

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	635 m2
Széljegy tartalma:	nincs

I/2	
Illeti a Budapest XIV. ker. belterület, 31713/2 hrsz-t terhelő Egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolg.jog.	

I/3	
Terheli a Budapest XIV. ker. Belterület 31713/2 egyéb szolgalmi jog. A szomszédos tető-szerkezet eresztányúlásra, pincébe való átjárásra pinceablak használatára von.szolg.jog	

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1/1

Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

III/1	
VezetékJog 9 m ² területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.	
Jogosult neve:	Elmű Hálózati Kft.
Jogosult címe:	1132 Budapest, Váci út 72-74

A vizsgált ingatlanok Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, valamint lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanok. A területeken bontandó állapotú lakóépületek és gazdasági épület találhatóak. Az ingatlanokat, mint építési telek értékeltem, a bontási költségeket értékmódosító tényezőként figyelembe véve. A Megrendelő kérésére az értékeléseket külső szemle alapján készítettük el.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. Lakosság: 1757618 fő (2015 jan.1). Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több, mint 120 000 ember otthona. 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.



Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlanrész a XIV. kerületben, vegyes kisvárosias jellegű területen. Az ingatlanok megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolatai kiválóak. A kerület Észak-Budáról, az Árpád-híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrásy úton, a Thököly út és a Kerepesi út mentén érhető el. Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő agglomerációs településeivel a gödöllői HÉV-vonala köti össze. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével létesít kapcsolatot. Két vasútállomása van, Rákosrendező és a Zuglói

Vasúti Megálló. Mindkettő budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar. A tömegközlekedési megállók kb. 50 méteren belül elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, jellemzően kertvárosias beépítésű, bevásárlási lehetőségek, közintézmények 100-500 méteren belül elérhetők. Parkolás közterületen, piaci napokon részben fizetős övezetben lehetséges.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép részletek mutatják:



Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 100-500 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények szintén kb. 100-1000 méteres körzetben elérhetők. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a Nagy Lajos király útjának másik oldalán található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Közműellátottság

A terület ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlanok a közművekhez csatlakoztatták

Az 31713/1 helyrajzi számú ingatlan a természetben egy nyeles telek. A területen egy gazdaságosan nem felújítható bruttó $\sim 300 \text{ m}^2$ alapterületű, földszint+emelet kialakítású lakóépület található. A 31713/2 helyrajzi számú ingatlan egy szabálytalan négyszög alakú telek, a területen található gazdaságosan nem felújítható építmény $\sim 150 \text{ m}^2$. Az épületek elbontásával járó költségeket, mint érték módosító tényező vettük figyelembe és az ingatlant, mint üres építési telek értékeltük.

Az értékelt telkek övezeti besorolása Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (ZKVSZ) valamint Zugló Kerületi Szabályozási Terve (ZKSZT) alapján: L2/1.

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *¹

27. §

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.

(2) *² Az építési övezet telkein – a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel – 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.

(2a) *³ A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül és a meglévő épület önálló rendeltetési egységeinek száma a (2) bekezdésben megállapított mértéket meghaladja, a meglévő önálló rendeltetési egységek száma 25 %-kal megnövelhető.

(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:

Telek helyrajzi száma: 31713/1

Telek területe (m²): 403,06

Az alábbi övezetek érintik a keresett címhez tartozó telket:

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L2/1)

Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Kialakítható legnagyobb telekterület {m ² }	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke {%	Legkisebb építmény magasság {m}	Legnagyobb építmény magasság {m}	Zöldfelület legkisebb mértéke {%	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke {%	Szintterület mutató legnagyobb mértéke {m ² /m ² }	Megjegyzés
800	2000	Z	50	-	18,0	35	60	3,5	

A telken a 2012-es ZKVSZ és ZKSZT hatályos.

Fenti adatok kizárólag a ZKVSZ-ZKSZT-ben tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozási határértékek, melyek kihasználhatóságát a ZKVSZ-ZKSZT általános előírásai, illetve a vonatkozó más jogszabályok is korlátozhatják!

Telek helyrajzi száma: 31713/2

Telek területe (m²): 635.16

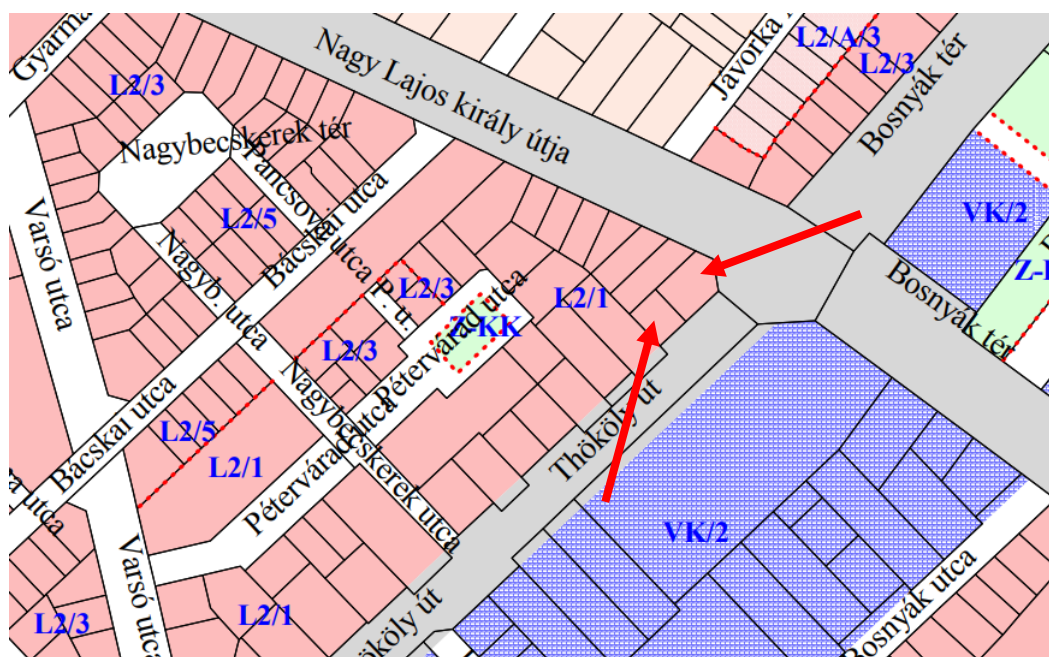
Az alábbi övezetek érintik a keresett címhez tartozó telket:

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L2/1)

Kialakítható legkisebb telekterület {m ² }	Kialakítható legnagyobb telekterület {m ² }	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke {%	Legkisebb építmény magasság {m}	Legnagyobb építmény magasság {m}	Zoldfelület legkisebb mértéke {%	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke {%	Szintterület mutató legnagyobb mértéke {m ² /m ² }	Megjegyzés
800	2000	Z	50	-	18.0	35	60	3,5	

A telken a 2012-es ZKVSZ és ZKSZT hatályos.

Fenti adatok kizárólag a ZKVSZ-ZKSZT-ben tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozási határértékek, melyek kihasználhatóságát a ZKVSZ-ZKSZT általános előírásai, illetve a vonatkozó más jogszabályok is korlátozhatják!



4.3. Gazdasági elemzés

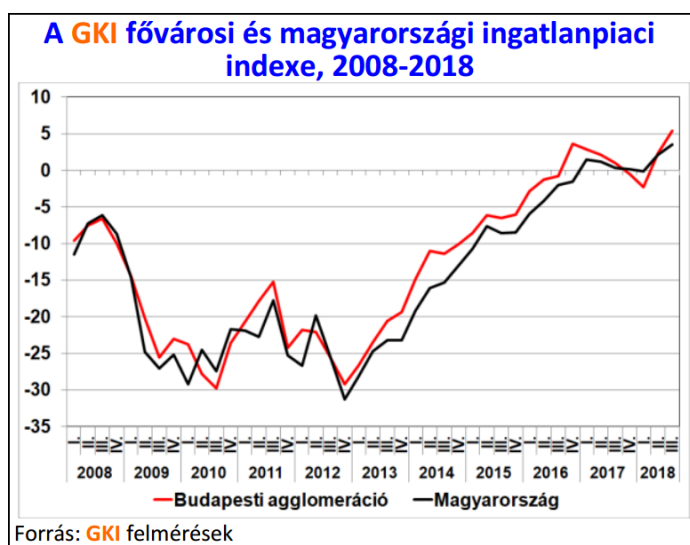
Továbbra is töretlen a főváros pesti, belsőbb kerületeinek népszerűsége, derül ki a Duna House legfrissebb közleményéből. A XIII. kerület hosszú hónapok óta vezeti az érdeklődési listát, de a nyomában van Zugló és a belváros is. Angyalföld a tavalyi év során vette át a legkeresettebb kerület címet Zuglótól, amelyet azóta is birtokol. A XIV., VI. és VII. kerület felváltva havonta cserélve szerzi meg a második helyet, a dobogóért folyó harcba pedig a II. és XI. kerület is bekapcsolódik néha. A Duna House potenciális vevőinek 20%-a jelölte meg a XIII. kerületet lehetséges lakhelyként. A XIV. kerületet az érdeklődők 18%-a tartja lehetséges jövőbeni lak-

helyének, míg a VII. kerületet ügyfeleink 17%-a. A VI. és a XI. kerület is 15% feletti szintet ért el, és további hét kerület (II., III., V., VIII., IX., XII. és XVIII.) haladta meg a 10%-os kedveltségi szintet. Tizenegy kerület azonban 9% alatt teljesített. Ezek elsősorban a külvárosi, kedvezőtlenebb közlekedési adottságokkal rendelkező környékek.

A főváros kerületeinek népszerűségi listája- 2018. első negyedév		
1	Budapest 13. kerület	20,0%
2	Budapest 14. kerület	18,0%
3	Budapest 7. kerület	17,1%
4	Budapest 6. kerület	16,9%
5	Budapest 11. kerület	15,3%
6	Budapest 2. kerület	14,5%
7	Budapest 9. kerület	13,7%
8	Budapest 8. kerület	13,5%
9	Budapest 3. kerület	12,3%
10	Budapest 12. kerület	11,4%
11	Budapest 5. kerület	11,3%
12	Budapest 18. kerület	10,6%
13	Budapest 19. kerület	8,7%
14	Budapest 1. kerület	8,6%
15	Budapest 4. kerület	7,7%
16	Budapest 15. kerület	7,5%
17	Budapest 20. kerület	6,9%
18	Budapest 10. kerület	6,6%
19	Budapest 16. kerület	6,1%
20	Budapest 17. kerület	6,1%
21	Budapest 21. kerület	5,5%
22	Budapest 22. kerület	3,5%
23	Budapest 23. kerület	3,2%

Az ingatlant vásárolni szándékozó ügyfelek megkeresése alapján, a legtöbben a pesti oldal, Hungária körúton belül, illetve az ehhez közeli kerületekben található ingatlanokat keresik. Illetve az érdeklődési lista élén egyértelműen látszódik az újépítésű projektekben bővelkedő kerületek népszerűsége. *(forrás: profitline.hu)*

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 júliusában 5, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 4. A fővárosi index 3, míg az országos csaknem 2 ponttal emelkedett az előző (idén áprilisi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 4-4 ponttal emelkedett, s ezzel historikus csúcsukra emelkedtek, azaz a korábbi felmérések során *az ingatlanpiac egészét illetően még sosem voltak ennyire derűlátók a piaci szereplők.*



Lakáspiac: tovább növekvő kereslet és árak A fővárosi és országos lakáspiaci indexei (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen felmérés során egyaránt 11-11 ponttal nőttek. Mindkét index historikus csúcsra ért, azaz a felmérés történetében még sosem lehetett ilyen magas indexértékekkel találkozni. *Azaz a lakáspiaci szereplők immár derűlátóbbak, mint a válság előtt voltak.*

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások az egy negyedévvvel ezelőttihez képest nagyon jelentősen élénkültek. Áprilishoz képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 25, míg a valószínű szándékú körben 43 százalékpontos növekedés következett be. Ennyire derűlátó a lakosság utoljára 2008 elején volt, azaz a lakossági kilátások 10 éves csúcsra emelkedtek. A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások is számottevően javultak az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. A valószínű körben 24, a biztos szándékú körben 33 százalékpontos bővülés valósult meg. Mindez éves alapon rendre 71 és 56 százalékpontos emelkedést jelent.

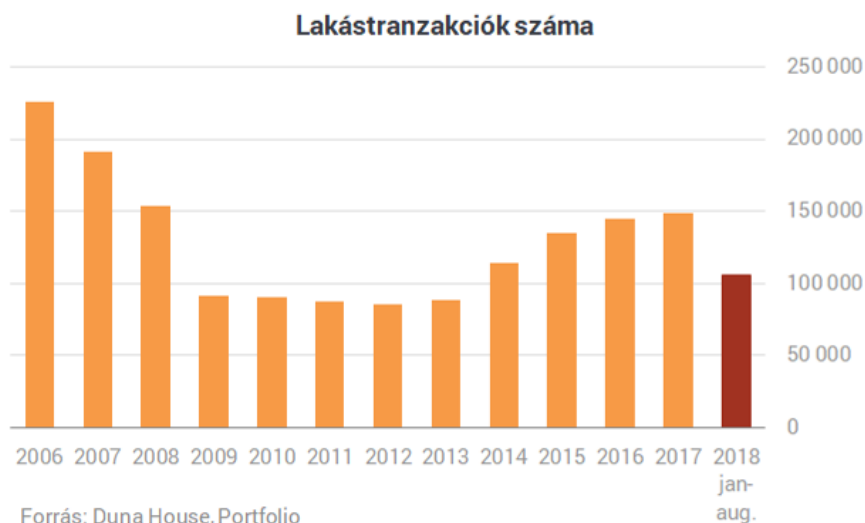
Az új építésű lakások esetében a következő egy évben 3-6%-os áremelkedésre lehet számítani. *(forrás: GKI)*

A Duna House ismét közreadta havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB), amely szerint 2018 augusztusában, országosan 13 869 ingatlan-adásvétel bonyolódott. Ezzel a hazai lakóingatlan piaci tranzakciószám átlépte a 100 ezres küszöbértéket, az első 8 hónapban összesen 105 573 lakóingatlan cserélt tulajdonost.

2009 és 2013 között egész évben nem volt annyi tranzakció, mint idén augusztusig bezárólag. Az augusztusi adatok nem mutatnak visszaesést, a tavalyi évhez hasonlóan szintén erős nyári hónapot zárt a piac, amely a 2016-os adatokhoz képest 17 százalékos emelkedést jelent.



Az előző év első 8 hónapjánál ez közel 4 százalékkal magasabb érték, ami ugyan nem kiugró bővülés, de 2012 óta folyamatosan nő az adásvételek száma. Ha a trend folytatódik, akkor év végére az adásvételek száma meghaladhatja a 2008-as 154 ezres értéket, amire a válság kirobbanása óta nem volt példa. A mindenkori csúcsoktól viszont még ez is messze van, 2006 előtt egymás után több évben is 200 ezer feletti tranzakciószámok voltak a piacon.



(forrás: www.portfolio.hu)

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakóövezeti telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

a Budapest 31713/1 helyrajzi számú ingatlan esetében

57.000.000 Ft-ban, azaz ötvenhétmillió forintban

határoztam meg;

a Budapest 31713/2 helyrajzi számú ingatlan esetében

90.000.000 Ft-ban, azaz kilencvenmillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

A Thököly út 178/A alatti ingatlan esetében a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince-földszint-5 emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület építhető, melyben összesen 906,8 m² nettó lakóterületen (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből -10% levonást alkalmaztunk) összesen 7 lakóegység alakítható ki, illetve 220 m² nettó pinceszint-területen 8 garázshely.

A Thököly út 178/B alatti ingatlan esetében a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince-földszint-5 emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület építhető, melyben összesen 1428,8 m² nettó lakóterületen (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből -10% levonást alkalmaztunk) összesen 11 lakóegység alakítható ki, illetve 346 m² nettó pinceszint-területen 13 garázshely.

A beruházás jövőbeni forgalmi értékének meghatározásánál a környező eladó lakások és garázsok piaci árait vettem figyelembe, mely alapján az átlagos fajlagos eladási árak, -5% kínálati korrekció alkalmazása után, ~130 m²-es lakásra vonatkozóan 630 000 Ft/m², garázshelyre vonatkozóan 3 000 000 Ft. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletben elhelyezett számítási táblázat szerint alakul.

A beruházás költségeinél az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a 2018. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján határoztuk meg.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A táblázatok alapján a 31713/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve:

61.000.000 Ft, azaz hatvanegymillió forint.

A táblázatok alapján a 31713/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve:

102.000.000 Ft, azaz százkétfmillió forint.

5.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

31713/1 hrsz.

Piaci alapú (forgalmi) érték:	57,0 MFt	súly:	100%	57,0 MFt
Maradványérték:	61,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **57,0 MFt**

31713/2 hrsz.

Piaci alapú (forgalmi) érték:	90,0 MFt	súly:	100%	90,0 MFt
Maradványérték:	102,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **90,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlanok reális értékét legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Az ingatlanok forgalomképessége: **forgalomképes.**

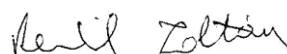
A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező 31713/1 helyrajzi számú lakóház, udvar valamint 31713/2 lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan a természetben Nagy Lajos király útja 178/A és Nagy Lajos király útja 178/B. A területeken egy-egy, gazdaságosan nem felújítható építmény található. Az ingatlanokat, mint építési telkeket értékeltük, a bontási költséget, mint értékmodosító tényezőt figyelembe véve.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2018. szeptember 3.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/A; 31713/1 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest XIV. kerület, (Kiszugló)	Budapest XIV. kerület, Kerékgyártó utca közelében	Budapest XIV. kerület, Deés utca 84.
Környezete:	szabadonálló beépítési, városi	városi	városi	városi
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Övezeti besorolás:	L2/1 (50%)	L2/3	L3/3	lakóövezeti
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves
Megjegyzés:		max. beépíthetőség 50%, szintterületi mutató 3,0, max. épületmagasság 16,5 m	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,0, max. épületmagasság 7,5 m, gazdaságosan nem felújítható építménnyel	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,2, max. épületmagasság 12,5 m
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		326 760 000	600 000 000	349 000 000
telekméret (m²)	403	2 261	4 399	1 978
fajlagos ár (Ft/m2)		144 520	136 395	176 441
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		137 294	129 575	167 619

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,05	1,10	1,05
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05	1,05
övezeti besorolás	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05	1,05
felszín	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,80	1,00	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

115 327	157 142	155 232
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	403,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	142 295
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	142 290
becsült érték (Ft)	57 342 870
becsült érték kerekítve (Ft)	57 000 000

1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/B; 31713/2 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest XIV. kerület, (Kiszugló)	Budapest XIV. kerület, Kerékgyártó utca közelében	Budapest XIV. kerület, Deés utca 84.
Környezete:	szabadonálló beépítési, városi	városi	városi	városi
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Övezeti besorolás:	L3/2	L2/3	L3/3	lakóövezeti
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves
Megjegyzés:		max. beépíthetőség 50%, szintterületi mutató 3,0, max. épületmagasság 16,5 m	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,0, max. épületmagasság 7,5 m, gazdaságosan nem felújítható építménnyel	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,2, max. épületmagasság 12,5 m
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		326 760 000	600 000 000	349 000 000
telekméret (m²)	635	2 261	4 399	1 978
fajlagos ár (Ft/m2)		144 520	136 395	176 441
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		137 294	129 575	167 619

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,05	1,10	1,05
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05	1,05
övezeti besorolás	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05	1,05
felszín	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,80	1,00	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

115 327	157 142	155 232
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	635,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	142 295
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	142 290
becsült érték (Ft)	90 354 150
becsült érték kerekítve (Ft)	90 000 000

1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/A; 31713/1 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571
1 teremgarázs beállóhely eladási ára		3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 624	3 247 296	3 312 242
telek területe (m2):	403						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2018	2019	2020	2021	2022	2023
			1	2	3	4	5	6
BEVÉTELEK			Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	50%	20%	5%	5%
Lakás eladás (m2)	906,8	907	0	116 535 510	297 165 551	121 243 545	30 917 104	31 535 446
Teremgarázs eladás (beállóhely)	8	8	0	4 896 000	12 484 800	5 093 798	1 298 919	1 324 897
Bevételek összesen:			0	121 431 510	309 650 351	126 337 343	32 216 022	32 860 343
KÖLTSÉGEK								
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	1209							
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	241,8							
Bontási költség (Ft/m3)	2500							
Bontandó épület térfogata (m3)	1800							
Bontási költség			4 500 000					
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		18 608 928	27 913 392				
Építés ütemezése:			40%	60%				
Építési költségek terepszint alatt	130 000	HUF/m2	12 573 600	18 860 400				
Építési költségek terepszint felett	270 000	HUF/m2	130 572 000	195 858 000				
Át nem hárított tulajdonosi költségek		3%		3 642 945	9 289 511	3 790 120	966 481	985 810
Értékesítési jutalék, marketing		3%		3 642 945	9 289 511	3 790 120	966 481	985 810
Fejlesztő haszna		12%			37 349 734	37 349 734		
Költségek összesen:			166 254 528	249 917 683	55 928 755	44 929 975	1 932 961	1 971 621
Cash Flow			-166 254 528	-128 486 173	253 721 595	81 407 368	30 283 061	30 888 722
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-142 536 461	-101 996 466	201 412 383	62 105 291	21 591 404	20 582 460

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
					Erték forintban:	61 000 000
					Erték Ft/m2	151 365

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	403 m2
Szintterületi mutató:	3,5
Beépíthetőség terepszint felett:	50 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Maximális építménymagasság:	18 m

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	1410,5 m2
Beépíthető bruttó terület szintenként:	201,5 m2
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	7,0 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	6,0 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma:	6 db
---------------------------------------	------

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	1209,0 m2	
Bruttó/nettó terület aránya:	85 %	181,4 m2
Közös területek aránya:	10 %	120,9 m2
Értékesíthető nettó lakóterület:	906,8 m2	

Kialakítandó lakások mérete:	130 m2
Kialakítható lakások száma:	7 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	241,8 m2
Beállóhely mérete:	16 m2
Közös közlekedők aránya:	40 %
Értékesíthető beállóhelyek száma:	8 db

1146 Budapest XIV. kerület, Thököly út 178/B; 31713/2 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571
1 teremgarázs beállók hely eladási ára		3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 624	3 247 296	3 312 242
telek területe (m2):	635						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2018	2019	2020	2021	2022	2023
			1	2	3	4	5	6
BEVÉTELEK			Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	50%	20%	5%	5%
Lakás eladás (m2)	1428,8	1 429	0	183 622 950	468 238 523	191 041 317	48 715 536	49 689 847
Teremgarázs eladás (beállók hely)	13	13	0	7 956 000	20 287 800	8 277 422	2 110 743	2 152 958
Bevételek összesen:			0	191 578 950	488 526 323	199 318 740	50 826 279	51 842 804
KÖLTSÉGEK								
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	1905							
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	381							
Bontási költség (Ft/m3)	2500							
Bontandó épület térfogata (m3)	450							
Bontási költség			1 125 000					
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		29 321 760	43 982 640				
Építés ütemezése:			40%	60%				
Építési költségek terepszint alatt	130 000	HUF/m2	19 812 000	29 718 000				
Építési költségek terepszint felett	270 000	HUF/m2	205 740 000	308 610 000				
Át nem hárított tulajdonosi költségek		3%		5 747 369	14 655 790	5 979 562	1 524 788	1 555 284
Értékesítési jutalék, marketing		3%		5 747 369	14 655 790	5 979 562	1 524 788	1 555 284
Fejlesztő haszna		12%			58 925 586	58 925 586		
Költségek összesen:			255 998 760	393 805 377	88 237 165	70 884 710	3 049 577	3 110 568
Cash Flow			-255 998 760	-202 226 427	400 289 157	128 434 030	47 776 702	48 732 236
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-219 477 675	-160 533 858	317 762 439	97 981 706	34 064 128	32 472 346

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
					Erték forintban:	102 000 000
					Erték Ft/m2	160 630

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	635 m2
Szintterületi mutató:	3,5
Beépíthetőség terepszint felett:	50 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	60 %
Maximális építménymagasság:	18 m

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	2222,5 m2
Beépíthető bruttó terület szintenként:	317,5 m2
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	7,0 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	6,0 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma:	6 db
---------------------------------------	------

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	1905,0 m2	
Bruttó/nettó terület aránya:	85 %	285,8 m2
Közös területek aránya:	10 %	190,5 m2
Értékesíthető nettó lakóterület:	1428,8 m2	

Kialakítandó lakások mérete:	130 m2
Kialakítható lakások száma:	11 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	381 m2
Beállóhely mérete:	16 m2
Közös közlekedők aránya:	40 %
Értékesíthető beállóhelyek száma:	13 db

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1146 Budapest XIV. ker., Thököly út 178/B

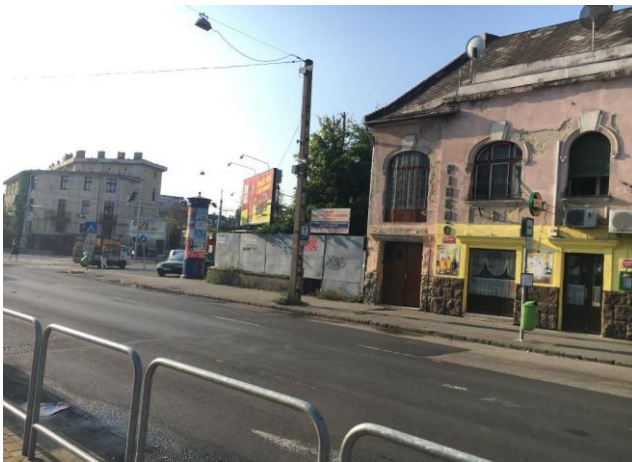
A helyszíni szemle ideje: 2018.09.03.



a Thököly út látképe



a Thököly út látképe



környezet



környezet



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286712/2018
2018.08.31

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53
Belterület 31713/1 helyrajzi szám

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 178/A.		I.RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/			ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar		0	403 0.00
2. bejegyző határozat: 9810/1950			
Illetti a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/2 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolg.jog.			
3. bejegyző határozat: 9810/1950			
Terheli a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/2 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog A szomszédos tetőszerkezet eresztányúlásra,pincébe valaó átjárásra pinceablak használatára von.szolg.jog.			
		II.RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1		törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22	
bejegyző határozat, érkezési idő: 204861/1993/93.07.30		törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §			
jogállás: tulajdonos			
név: ZUGLÓI 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. § 204861/1993/93.07.30			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2			
törzsszám: 15735777			
		III.RÉSZ	
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
		TULAJDONI LAP VÉGE	

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286713/2018
2018.08.31

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 31713/2 helyrajzi szám
Szektor : 53

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 178/B.		I.RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	635	0.00	

2. bejegyző határozat: 9810/1950
Terheli a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/1 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog
lépcsőház és folyosó használati szolg.jog.

3. bejegyző határozat: 9810/1950
Illetti a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/1 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog
A szomszédos tetőszerkezet eresztányúlásra,pincébe való átjárásra pinceablak használatára
von.szolg.jog.

II.RÉSZ
1. 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. §
jogállás: tulajdonos
név: ZUGLÓI 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
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: 82916/2/2012/12.05.15
Vezetékjog
9 m2 területre, a VMB-36/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

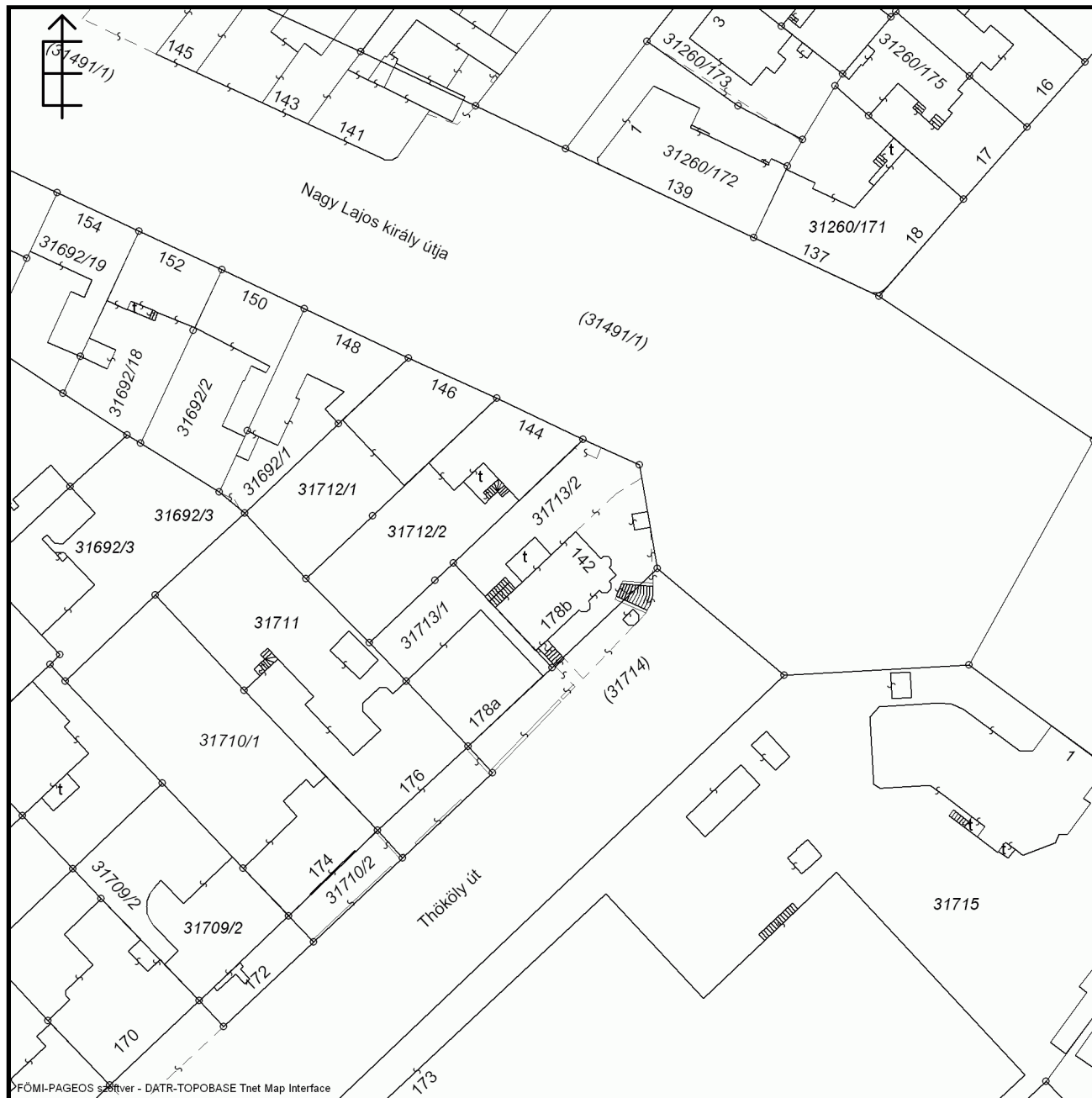
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:38:58

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31713/2

Megrendelés szám: 9000/6647/2018

Méretarány: 1 : 1000



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