



## **Forgalmi érték aktualizálása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére**

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,

**1141 Budapest XIV. kerület Öv utca 17-19.,**

39530/2 és 39580/68 hrsz.-ú ingatlanról



Készítette:  
Rendik András  
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST  
2020. szeptember 14.**



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



**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

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

|                                            |                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ingatlan címe tul. lap szerint:            | Budapest XIV. kerület Belterület 39530/2 helyrajzi szám |
| címe természetben:                         | 1141 Budapest XIV. ker. Öv utca 17.                     |
| helyrajzi száma:                           | 39530/2                                                 |
| ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása | kivett beépítetlen terület                              |
| Területe:                                  | 1381 m <sup>2</sup>                                     |

|                                            |                                                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ingatlan címe tul. lap szerint:            | Budapest XIV. kerület Belterület 39580/68 helyrajzi szám |
| címe természetben:                         | 1141 Budapest XIV. ker. Öv utca 19.                      |
| helyrajzi száma:                           | 39580/68                                                 |
| ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása | kivett beépítetlen terület                               |
| Területe:                                  | 2946 m <sup>2</sup>                                      |

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Megbízás célja:            | forgalmi érték meghatározása |
| Értékelt jog:              | tulajdonjog                  |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1                          |
| Értékelés határnapja:      | 2020. szeptember 11.         |

Elfogadott végső érték:

|                                                       |                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke: | <b>69.300.000 Ft, azaz<br/>hatvankilencmillió-háromszázezer forint</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|

**Megjegyzés:**

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada. Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján nincs cím bejegyezve. A térképmásolat sem rendelkezik pontosabb cím adatokkal. A Zuglói Önkormányzat honlapján elérhető adatbázis alapján a helyrajzi számhoz tartozó természetbeni cím: 1141 Budapest, Öv utca 17. és 1141 Budapest, Öv utca 19. (<https://www.zuglo.hu/zuglo-keruleti-varosrendezesi-es-epitesi-szabalyzata-es-zuglo-keruleti-szabalyozasi-terve/>)

**Az értékelt ingatlanok egymás mellett helyezkednek el, egyként funkcionálnak, ezért értékelésüket együttesen végeztük.**

**Helyrajzi számonkénti megbontás:**

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték (39530/2 hrsz.):  | 22,1 MFt |
| Piaci alapú (forgalmi) érték (39580/68 hrsz.): | 47,2 MFt |

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 360 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.

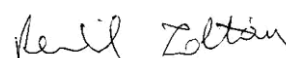
**Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.**

A kapott információk, dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható. A ZKVSZ és a ZKSZT adatai alapján az ingatlan címe Öv utca 17 és Öv utca 19.

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

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| Rendik András | ingatlan-vagyoneértékelő Nytsz. 2790/2018 |
|---------------|-------------------------------------------|

**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



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

1141 Budapest XIV. kerület, Öv utca 17-19., 39530/2; 39580/68 hrsz.

**Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése**

| Összehasonlítás szempontjai                                           | Értékelendő                                                                                                                         | Össze-<br>hasonlító - 1                                                                     | Össze-<br>hasonlító - 2                                                                     | Össze-<br>hasonlító - 3                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingtatlan címe:                                                       |                                                                                                                                     | Budapest XVII.ker.,<br>Rákoskeresztúri lakótelep                                            | Budapest XVII.ker.,<br>Cinkotai út                                                          | Budapest XVII.ker.,<br>Lokátor utca                                                         |
| Környezete:                                                           | ipari, intézményi                                                                                                                   | ipari, intézményi                                                                           | ipari, intézményi                                                                           | ipari, intézményi                                                                           |
| Jelleg, funkció:                                                      | beépítetlen terület                                                                                                                 | beépítetlen terület                                                                         | beépítetlen terület                                                                         | beépítetlen terület                                                                         |
| Övezeti besorolás:                                                    | MZ-XIV/2                                                                                                                            | ipari                                                                                       | ipari                                                                                       | GKSZ                                                                                        |
| Infrastrukturális adottságok<br>(közmvűvek, utak, kerítettség, stb.): | ipari környezetben,<br>intézményi és ipari<br>beépítésű területen, jó<br>infrastrukturális és<br>tömegközlekedési<br>kapcsolatokkal | ipari beépítésű területen,<br>jó infrastrukturális és<br>tömegközlekedési<br>kapcsolatokkal | ipari beépítésű területen,<br>jó infrastrukturális és<br>tömegközlekedési<br>kapcsolatokkal | ipari beépítésű területen,<br>jó infrastrukturális és<br>tömegközlekedési<br>kapcsolatokkal |
| Megjegyzés:                                                           |                                                                                                                                     | összközműves, ipari telek                                                                   | összközműves, ipari telek                                                                   | telek, ipari hasznosításra,<br>gksz besorolású                                              |
| Adat forrása:                                                         |                                                                                                                                     | ingatlan.com/30839107                                                                       | ingatlan.com/30505249                                                                       | ingatlan.com/31082440                                                                       |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK                                                    |                                                                                                                                     |                                                                                             |                                                                                             |                                                                                             |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                           |                                                                                                                                     | 60 000 000                                                                                  | 150 000 000                                                                                 | 141 000 000                                                                                 |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                          | 4 327                                                                                                                               | 4 000                                                                                       | 10 000                                                                                      | 8 034                                                                                       |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                      |                                                                                                                                     | 15 000                                                                                      | 15 000                                                                                      | 17 550                                                                                      |
| tulajdonátr. viszonya/típusa                                          |                                                                                                                                     | kínálat                                                                                     | kínálat                                                                                     | kínálat                                                                                     |
| kínálat/adásvétel időpontja                                           |                                                                                                                                     | 2020. szeptember                                                                            | 2020. szeptember                                                                            | 2020. szeptember                                                                            |
| kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező                 |                                                                                                                                     | 0,90                                                                                        | 0,90                                                                                        | 0,90                                                                                        |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                            |                                                                                                                                     | 13 500                                                                                      | 13 500                                                                                      | 15 795                                                                                      |

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

|                                     |                |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| településen belüli elhelyezkedés    | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
|                                     | 1,10           | 1,10           | 1,10           |
| terület                             | hasonló        | nagyobb        | nagyobb        |
|                                     | 1,00           | 1,15           | 1,10           |
| infrastruktúra                      | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| beépíthetőség                       | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| övezeti besorolás                   | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| felszín                             | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| megközelíthetőség                   | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| közművesítés                        | kedvezőbb      | kedvezőbb      | hasonló        |
|                                     | 0,90           | 0,90           | 1,00           |
| kerítettség                         | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| rendezetlenség, esztétikai benyomás | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                     | 1,00           | 1,00           | 1,00           |

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS**

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 13 500 | 15 525 | 18 954 |
| 33%    | 33%    | 34%    |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS                           |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| telek területe (m <sup>2</sup> )                | 4 327,0    |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )           | 16 023     |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> ) | 16 020     |
| becsült érték (Ft)                              | 69 318 540 |
| becsült érték kerekítve (Ft)                    | 69 300 000 |