

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 6 8 9 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Ingatlan címe:	1148 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.
Természetbeni címe:	1148 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.
Hrsz:	31800
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



Készítette:

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



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.
HRSZ:	31800

Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület
------------------	----------------------------

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	2890 m ²

Értékelés határnapja:	2018.09.04.
Érvényességi határnapja:	2019.03.04.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
---------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték:	
fő módszer	376 100 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	361 600 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	.- Ft

Összesített érték kerekítve	376 100 000.- Ft
-----------------------------	------------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kénysztől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Háromszázhetvenhatmillió-egyszázezer Forint

Értékelésünk tárgyát a 1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104. szám alatt elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület”, megnevezésű fejleszthető üres telek képezi. **Megbízó kérésére csak külső szemrevételezése történt az ingatlannak!**

A vizsgált ingatlan zárt sorúan beépíthető, lakóterületen található, melyen 3,5-es szintterületi mutatóval társasház fejleszthető. Alternatíva lehet a lehetséges fejlesztés építészeti, lebonyolítási optimalizálására, amennyiben a szomszédos 31797 hrsz. telekkel történő együttes fejlesztése.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelté után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. szeptember 04.

Készítette:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Asztali: 13006592-43
CIB: 10701207-467112015111111111

Ivanics Györgyné
cégvezető, vezető értékbecslő

Előzmény

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.** alatt elhelyezkedő, 31800 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékelésével.

Szakértői szemle:

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

Helyszíni szemle időpontja: 2018.09.04.

A szakértői szemle során:

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

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

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

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

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

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

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

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

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

Esetünkben a végső érték meghatározása során a Piaci Összehasonlító Értékelés módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. Ellenőrző módszerként MARADVÁNYÉRTÉKEKELÉS módszerét alkalmaztuk, egy lakóház fejlesztés modelljével.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek 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, közművesítettség 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 beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

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

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

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

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

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

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1148 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.		Belterület
Hrsz:		31800

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Nettó területe:	2890 m ²

II. rész.

Tulajdoni hányad:	2890/2890
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

Bejegyzés:	a T-82785 sz. változási vázrajz alapján a 31800 és a 31801/1-4 hrsz.-ú ingatlanok egyesítve a 31800 hrsz.-ú ingatlan alatt és területéből beolvastva 124 m ² a 31797 hrsz.-ú ingatlanba.
------------	---

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

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

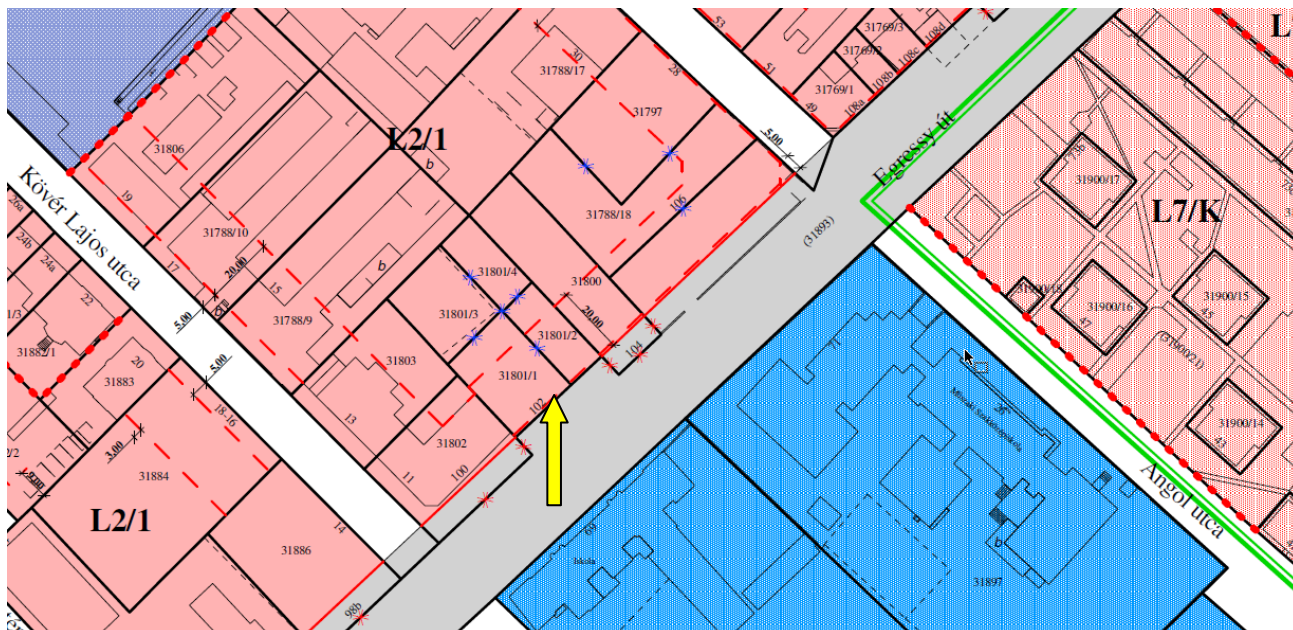
Jogilag rendezett ingatlan.



Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület - Zugló
Lakosainak száma:	124.956 fő
Település leírása:	 Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Budapesten, a XIV. kerületben, Kiszuglóban, az Egressy úton a Kövér Lajos u. és Angol u. között található.
Környezete:	Jellemzően újabb és régebbi állapotú társasházakkal, intézményi épületekkel beépített környezet. Forgalmas kétirányú utca. Szomszéd telken társasház építési projekt munkái folynak.
Megközelíthetősége:	Megközelítése autóval, és gyalogosan a Kerepesi út és Nagy Lajos király útja felől, mellékutcákon lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan megközelíthető busszal és trolikkal is. Jó infrastruktúra jellemzi.
Utca burkolata:	Aszfalt burkolatú, kétirányú közlekedést biztosító forgalmas utca.
Infrastruktúra:	A környéken az infrastruktúra jó.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉK-DNy-i tájolású, közbenső telek
Telek alakja:	Szabályos téglalap alakú telek.
Épület elhelyezkedése a telken:	Üres telek.
Kerítettség:	Kerített.
Parkolás:	Közterületen lehet parkolni (nem díjfizető övezet).
Közművek:	Víz, csatorna, gáz és villany elérhető a telekhatáron, közterületen.
Jelenlegi hasznosítás:	Üres, beépítetlen telek.
Az ingatlan értékét meghatározóan befolyásoló egyéb körülmény:	A környék lakóberuházásai ismét elindultak és megnövekedett a kereslet az üresen álló, vagy gyenge állapotú épületekkel beépített telkekre. Az üres telek fejleszthetősége került értékelésünkben vizsgálatra.

Ingtatlan övezeti térképe:



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

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

1 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja

2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 16. §-a

3 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a

2. sz. táblázat

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

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

A vizsgált ingatlan zárt sorúan beépíthető, lakóterületen található, melyen 3,5-es szintterületi mutatóval társasház fejleszthető. Alternatíva lehet a lehetséges fejlesztés építészeti, lebonyolítási optimalizálására, amennyiben a szomszédos 31797 hrsz. telekkel történő együttes fejlesztése.

Értékbefolyásoló tényezők

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

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

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

Legértékesebb legjobb hasznosítás

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

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

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlan jelenleg üres, beépítetlen terület.

Alternatív hasznosítás

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

Piaci elemzés

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

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

Továbbra is nagyon élénk a lakásépítési kedv: az első félévben 40 százalékkal több lakás építésére adtak ki engedélyt. Az ingatlan.com adatai szerint 384 társasház-fejlesztési projekt van folyamatban, ami 6 százalékos növekedés jelent idén februárhoz képest. Jelenleg 194 társasház-építés van előkészítés alatt, ám ezek sorsát nagyban befolyásolhatja az építőiparban kialakult munkaerőhiány.

A lakásépítési kedv fokozódott: az első félévben 19 823 lakóingatlanra adtak ki építési engedélyt, ez éves összevetésben 40 százalékos emelkedést jelent - derül ki az ingatlan.com legfrissebb - a KSH lakásépítési adatait is - ismertető elemzéséből. A friss statisztikákból kiderül az is, hogy az első félévben 5004 új lakást adtak át az országban, ez az egy évvel korábbi adatokhoz képest 46 százalékos növekedésnek felel meg.

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

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

Tavaly 10 ezer új lakást adtak át, ez a szám 1-2 éven belül a duplájára emelkedhet az optimista forgatókönyv szerint. A szakembert utalt arra is, hogy a kiugróan jó lakásépítési adatokban szerepet játszik az is, hogy a vevők, az eladók és a fejlesztők egyaránt sietnek, igyekeznek kihasználni a kedvezményes, 5 százalékos lakásépítési áfa nyújtotta lehetőségeket. Ez a kedvezményes áfakulcs a jelenlegi szabályozás szerint csak 2019 végéig lesz érvényben. "Jól látszik ez abból is, hogy a fejlesztők csak 2019 végéig terveznek, 2020-as átadású társasházi lakásokat még nem nagyon találni a kínálatban" - fogalmazott mondta Balogh László.

Az értékelés módszere

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

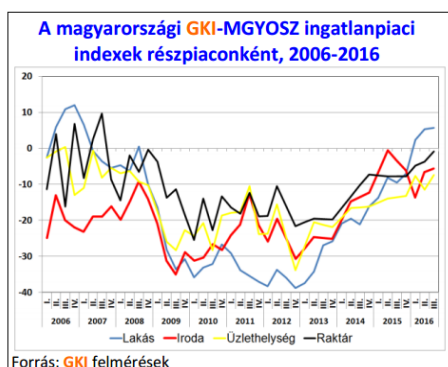
A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.



Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

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

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

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingtatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.	Budapest XIV., Kiszugló	Budapest XIV., Mogyoródi út	Budapest XIV., Szugló u. (Alsórákos)
	Környezete:	városias lakó	városias lakó	városias lakó	városias lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	bontandó házzal	beépítetlen terület
	Övezeti besorolás:	L2/1 (50%)	L2/3 (50%)	L1 (60%)	L1 (60%)
	Adat forrása:		https://ingatlan.com/22863735	https://ingatlan.com/21132335	https://ingatlan.com/26293473
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			326 450 000	984 251 969	1 141 732 283
telekméret (m ²)		2 890	2 261	6 171	6 500
szintterületi mutató		3,5	3,0	4,0	4,0
bruttó szintterület		10 115	6 783	24 684	26 000
fajlagos ár (Ft/m ²)			48 128	39 874	43 913
tulajdonár. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			40 909	33 893	37 326
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés		Kiszugló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közmvéek		nincs közmű közterületen elérhető	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
övezeti besorolás		L2/1 (50%)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó épület		nincs	nincs 1,00	van 1,10	nincs 1,00
beépíthetősége %		50%	50% 1,00	60% 1,00	60% 1,00
szintterületi mutató m ² /m ²		3,5	3,0	4,0	4,0
forma, alak, hasznosíthatóság		téglalap közbenső	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogerős építési engedély		nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			38 863	37 282	35 460
SÚLYOZÁS			33%	33%	34%
bruttó szintterület (m ²)		10 115			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)		37 184			
becsült érték (Ft)		376 118 434			
becsült érték kerekítve (Ft)		376 100 000			

Projekt alapú maradványértékelés

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Értékelésünk során a HÉSZ-ban előírt beépítési paraméterek betartásával és figyelembevételével elvégeztük az ingatlan maradvány elvű értékelését, mely alapján az értékelt ingatlanra történő fejlesztés értéke (361,6 MFt) alátámasztja a piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (376,1 MFt).

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

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)

A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2018 alapján történt

Az árak, egységárak ismertetése

Az ÉKS-ben foglalt árak elsősorban a költségtervezéshez, értébecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat átlagos műszaki tartalom és feltétel mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.

Annak elősegítése érdekében, hogy mind a projekt előkészítő szakaszában, mind a tervezés időszakában a várható költségek minél pontosabban kalkulálhatók legyenek az ÉKS-ben foglalt árak segítségével, szükségesnek tartjuk ismertetni az árak kialakításának a módszerét.

A kiadványban foglalt egységárak átlagos – vállalkozási (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),

- piaci feltételek (erőforrás, verseny),
- kivitelezési körülmények,
- reális vállalási határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

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

Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák (ÉMIR-FÉMIR stb.) adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.

Speciális szakterületnél – pl. kéménytechnika, felvonó telepítés – a szakkivitelező cégek vállalkozási árait alkalmaztuk. **Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.**

A fejlesztés modellezése (társasház):

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

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)				
1. PROJEKT				
Helyrajzi száma	31800			
Város	Budapest XIV.			
Fejlesztő				
Beruházó	Társasház			
Tanácsadó	City-Form 2000 Kft. / legjobb hasznosítás			
Dátum	2018.09.04			
Telekterület:	2 890 m² 2 890 m²			
2. SZABÁLYOZÁS	Övezetváltozás hatása			
Övezeti besorolás	L2/1 (50%)			
Minimális telekméret	800 m ²			megfelel
Minimális telekszélesség	m			megfelel
Építménymagasság	18,0 m	6		megfelel
Max. beépíthetőség szint alatt	60%	1 734 m ²		megfelel
Max. beépíthetőség szint felett	50%	1 445 m ²		megfelel
Minimális zöldterület	35%	1 012 m ²		
Szintterületi mutató	3,50 m ² /m ²		10 115 m ²	kialakítható lakásszám
Bruttó ráépíthető szintterület	1 445 m ²			78
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Tervezett épület:	Társasház			
Pincszinti teremgarázs	1 734 m ²		nettó össz. terület:	1561 m²
Lakások	8 670 m ²		nettó össz. terület:	7803 m²
	10 404 m ²			9364 m²

TERVEZET FEJLESZTÉS MODELL - TÁRSASHÁZ

szintek	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
pinceszint/ garázs	1 734	1 561
földszint/ lakás	1 445	1 329
1 emelet/ lakás	1 445	1 329
2 emelet/ lakás	1 445	1 329
3 emelet/ lakás	1 445	1 329
4 emelet/ lakás	1 445	1 329
5 emelet/ lakás	1 445	1 329
Összesen	10 404	9 537

	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
Összes lakás terület:	8 670	7 976

Projekt épület paraméterei

Lakószint belmagasság: 3,0 m
Lakó terület szintenként: 1 445 m²
Feltételezett szintszám: -1 szint + FSZT. + 5 emelet
Feltételezett építménymagasság: 18 m

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

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

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingotlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.	XIV. Bp., Angol u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.	XIV. Bp., Jerney u.
Emeleti elhelyezkedése	földszint-emelet	1. emelet	1. emelet	2. emelet
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	2018	2018	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		22793033	24238683	27150423
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		41 900 000	51 900 000	48 990 000
redukált alapterület (m2)	95	70	76	82
fajlagos ár (Ft/m2)		598 571	682 895	597 439
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		568 643	648 750	567 567
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Kiszugló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	95	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,95
műszaki állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2018	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		540 211	616 313	539 189
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	95,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	564 977			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.	XIV. Bp., Angol u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.
Emeleti elhelyezkedése	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint
Jelleg, funkció:	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely
Építés éve:	2018	2018	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		22793033	24238683	27560094
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		3 000 000	2 500 000	2 500 000
mennyiség (db)	1	1	1	1
fajlagos ár (Ft/db)		3 000 000	2 500 000	2 500 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		2 850 000	2 375 000	2 375 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Kiszugló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedés	pincszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	14,0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	vb+tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2018	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 850 000	2 375 000	2 375 000
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (db)	1			
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 531 750			
becsült érték (Ft)	2 531 750			
Becsült érték kerekítve (Ft/db)	2 500 000			

Maradványelvű értékelés		
1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.		
Kiindulási adatok		
Beépíthető összes szintterület		10 115
Értékesíthető bruttó terület (elméleti max.)		10 115
- Lakás (bruttó)	84%	8 497
- Tároló (bruttó)	3%	303
- Garázs (bruttó)	13%	1 315
LAKÁS		8 497
Bruttó/nettó arány	92%	7 817
Közös területek aránya	95%	425
Értékesíthető nettó lakóterület		7 392
Értékesíthető lakások száma	95 m2/db	78
TÁROLÓ		303
Bruttó/nettó arány	85%	258
Értékesíthető tárolók száma	4 m2/db	64
GARÁZS		1 315
Bruttó/nettó arány	90%	1 183
Parkoló közlekedő terület	90%	118
Értékesíthető parkoló terület		1 065
Értékesíthető parkolók száma	14 m2/db	76
Bevételek (nettó)		
Várható fajlagos értékesítési ár - lakás	538 073	Ft/nm
Várható értékesítési ár - tároló	800 000	Ft/db
Várható értékesítési ár - parkoló	2 380 952	Ft/db

Fontosabb paraméterek:						
1.lakás értékesítési ára (HUF/m ²)	Mennyiség (m2 vagy db)		538 073	538 073	538 073	
2.terengarázs beállóhely értékesítési ára (HUF/db)	76 db		2 380 952	2 380 952	2 380 952	
3.tároló értékesítési ára (HUF/db)	64 db		800 000	800 000	800 000	
Telek területe (m2):		2 890 m2				
Cash Flow számítás részletei						
Érték: HUF						
M. érték						
Vetítési alap						
Bevételek						
1.Értékesítés évenkénti megoszlása	m ²	30%	30%	0%		100%
lakás	7 392	1 590 983 780	1 193 237 835	1 193 237 835	0	3 977 459 450
2.Értékesítés évenkénti megoszlása	db	40%	30%	0%		100%
terengarázs beállóhely	76	72 456 429	54 342 321	54 342 321	0	181 141 071
3.Értékesítés évenkénti megoszlása	db	40%	30%	0%		100%
tároló	64	20 634 600	15 475 950	15 475 950	0	51 586 500
Bevételek összesen:		1 684 074 808	1 263 056 106	1 263 056 106	0	4 210 187 021
Kiadások						
Bontási ktg.	0	0	0	0		
Közműfejlesztés	800	21 675 000	21 675 000			
Soft cost (finanszírozás, management)	10%	67 134 125	111 890 208	44 756 083	0	
Építési költségek (HUF/m2) - lakás	243 180	619 860 956	1 033 101 594	413 240 638	0	
Ütemezés		30%	50%	20%	0%	100%
Építési költségek (HUF/m2) - garázs & tároló	1 183	51 480 293	85 800 488	34 320 195	0	
Ütemezés		30%	50%	20%	0%	100%
Át nem hárított tulajdonosi költségek	2%	25 261 122	18 945 842	18 945 842	0	
Értékesítési jutalék, marketing	3%	50 522 244	37 891 683	37 891 683	0	
Fejlesztő haszna	10%	168 407 481	126 305 611	126 305 611	0	
Kiadások összesen:		1 004 341 221	1 435 610 425	675 460 051	0	
Az ingatlan maradványértéke						
Cash Flow		679 733 587	-172 554 319	587 596 055	0	
Diszkont tényező		0	1,0000	0,9091	0,8264	
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke		0	-172 554 319	534 178 232	0	
Hozamráta	10,0%					
Exit ráta						
						9.50%
Érték forintban:						361 620 000
Érték Ft/m2						125 128

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a végső érték meghatározása során a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. Ellenőrző módszerként MARADVÁNYÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, egy lakóház fejlesztés modelljével.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor Piaci telekértékelés módszerrel képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci telekérték:	376,1 MFt	súly: 100%	376,1 MFt
Hozamszámításon alapuló érték (maradványérték):	361,6 MFt	súly: 0%	MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly: 0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **376,1 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104. 31800 hrsz
alatti ingatlanok értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2018.09.04 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes likvidációs értékét összesen:
376 100 000 ,- Ft-ban, azaz

Háromszázhetvenhatmillió - egyszázezer
forintban határoztuk meg.

Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

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

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/285352/2018

2018.08.30

Szektor : 53

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 31800 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Egressy út 102-104.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1105 (m2) törölő határozat:2868/1/2001/01.07.05
Földrészlet területe változás előtt: 1105 (m2) törölő határozat:64530/1/2017/17.03.21

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

2890

0.00

II. RÉSZ

3. 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: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 981/2890

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

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 64530/1/2017/17.03.21

5. tulajdoni hányad: 1909/2890

bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

jogcím: csere 79630/1/2006/05.06.01

jogcím: telekhatár-rendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36678/2/2011/11.02.15

törölő határozat: 64530/1/2017/17.03.21

Vezetékjog

1 m2 területre, a VMB-193/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285352/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31800 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800165/1/2016/16.11.07

törölő határozat: 800097/1/2017/17.03.17

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL törzesszám: 15735777

cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

- a T-82785 számú változási vázrajz alapján a 31800 és a 31801/1-4 hrsz-ú ingatlanok
egyesítve a 31800 hrsz-ú ingatlan alatt és területéből beolvastva 124 m2 a 31797 hrsz-ú
ingatlanba.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

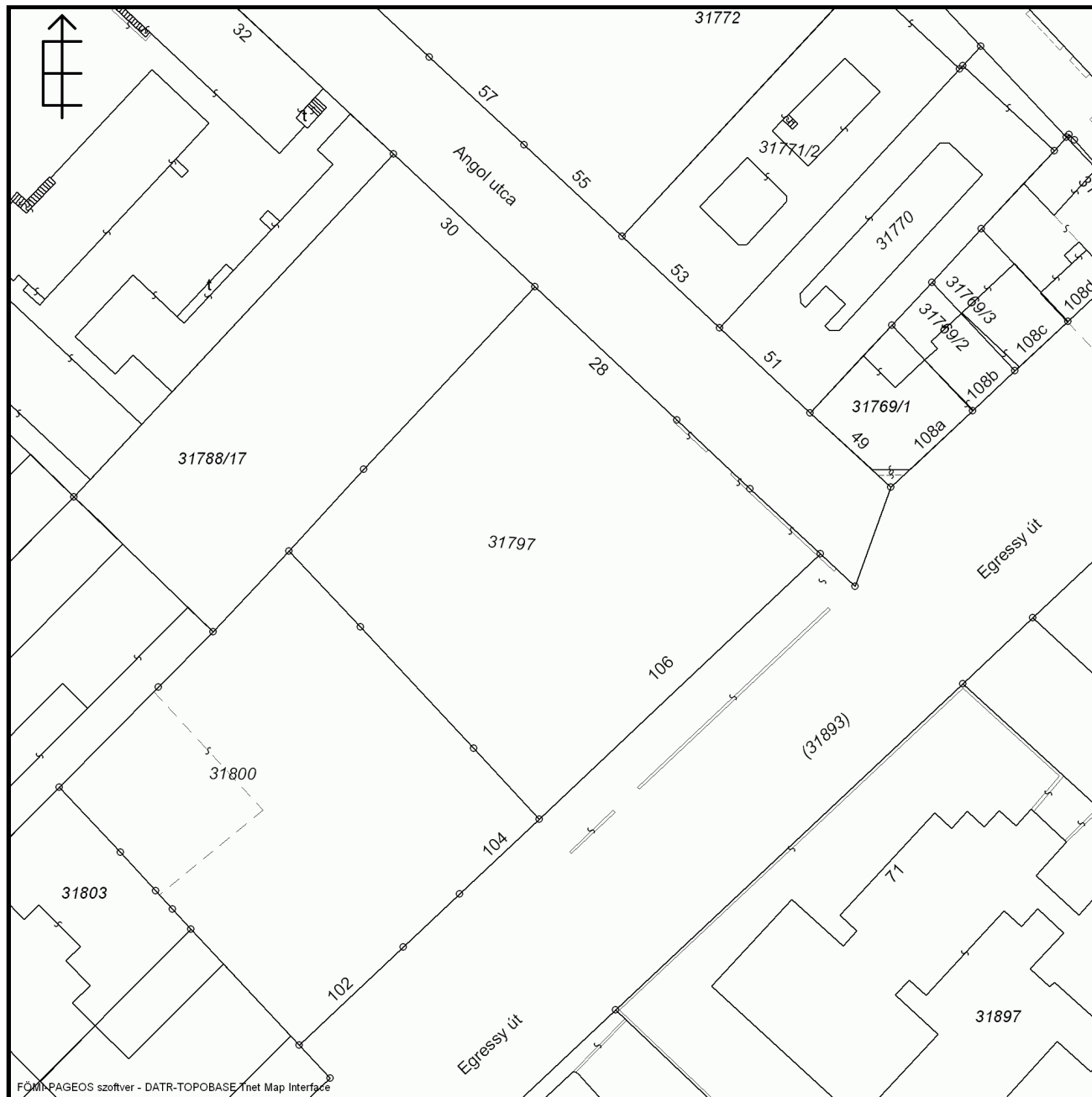
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:41:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31797

Megrendelés szám: 9000/6649/2018

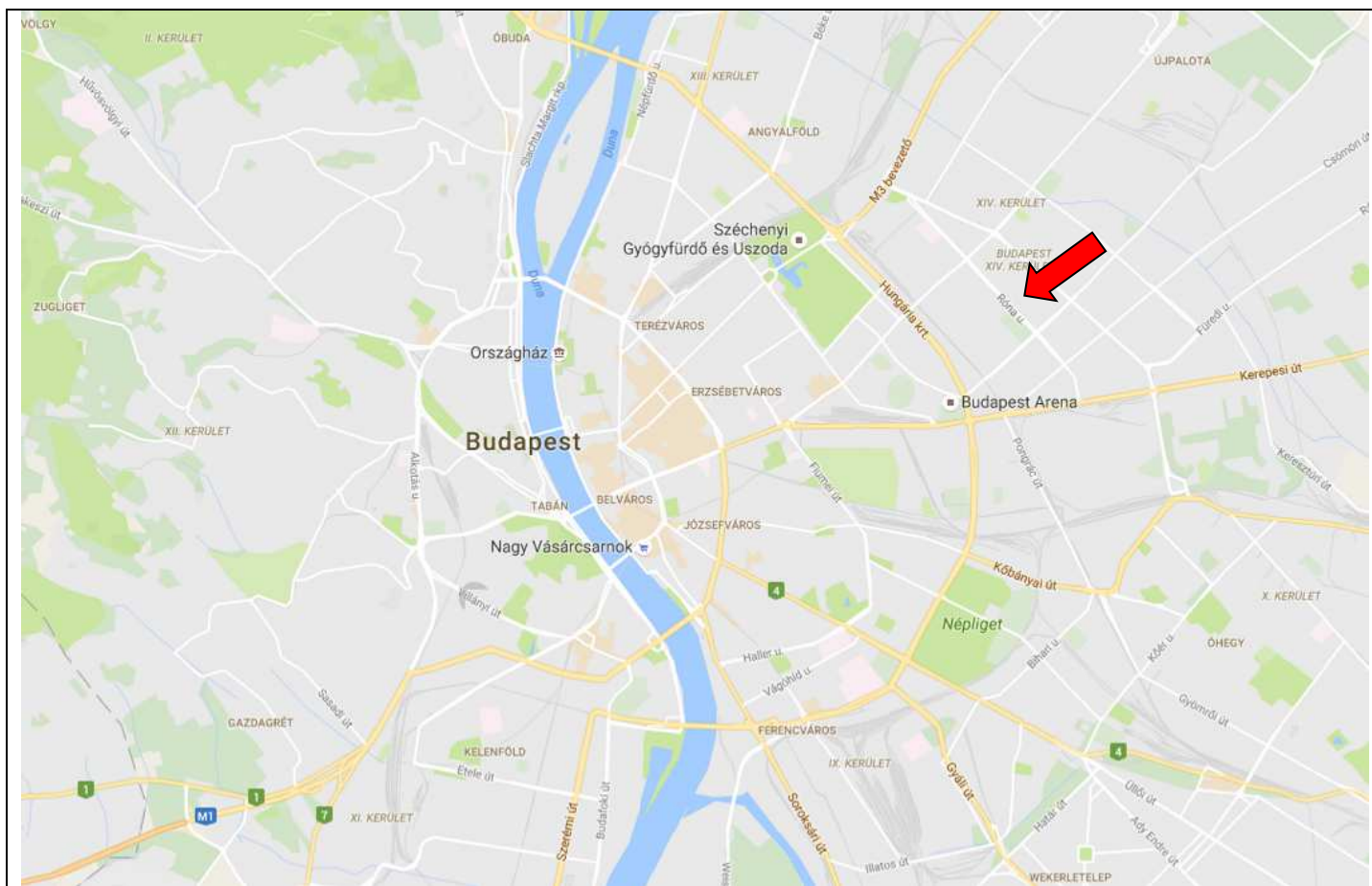
Méretarány: 1 : 1000



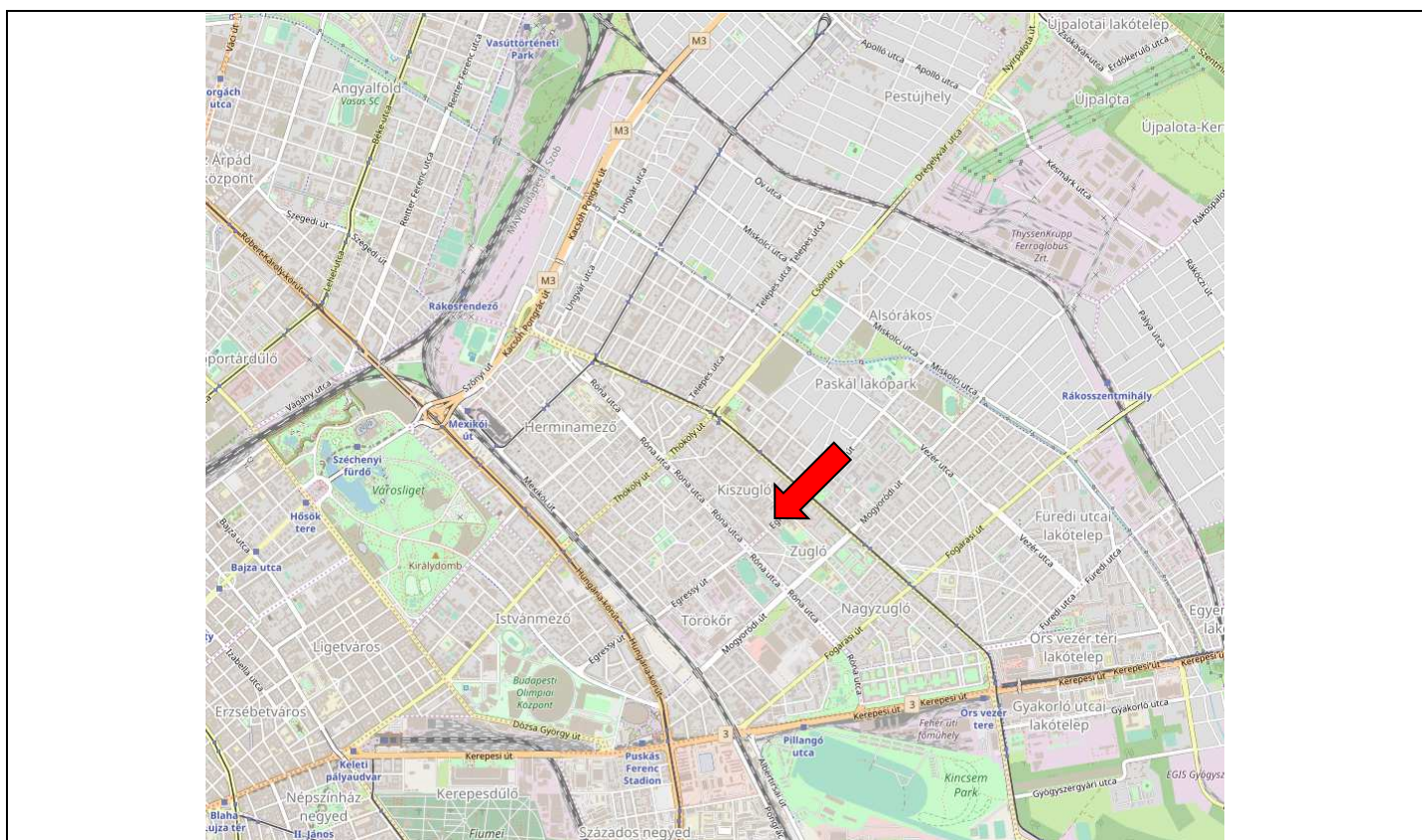
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingatlan címe	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.
Hrsz	31800

Budapest térkép

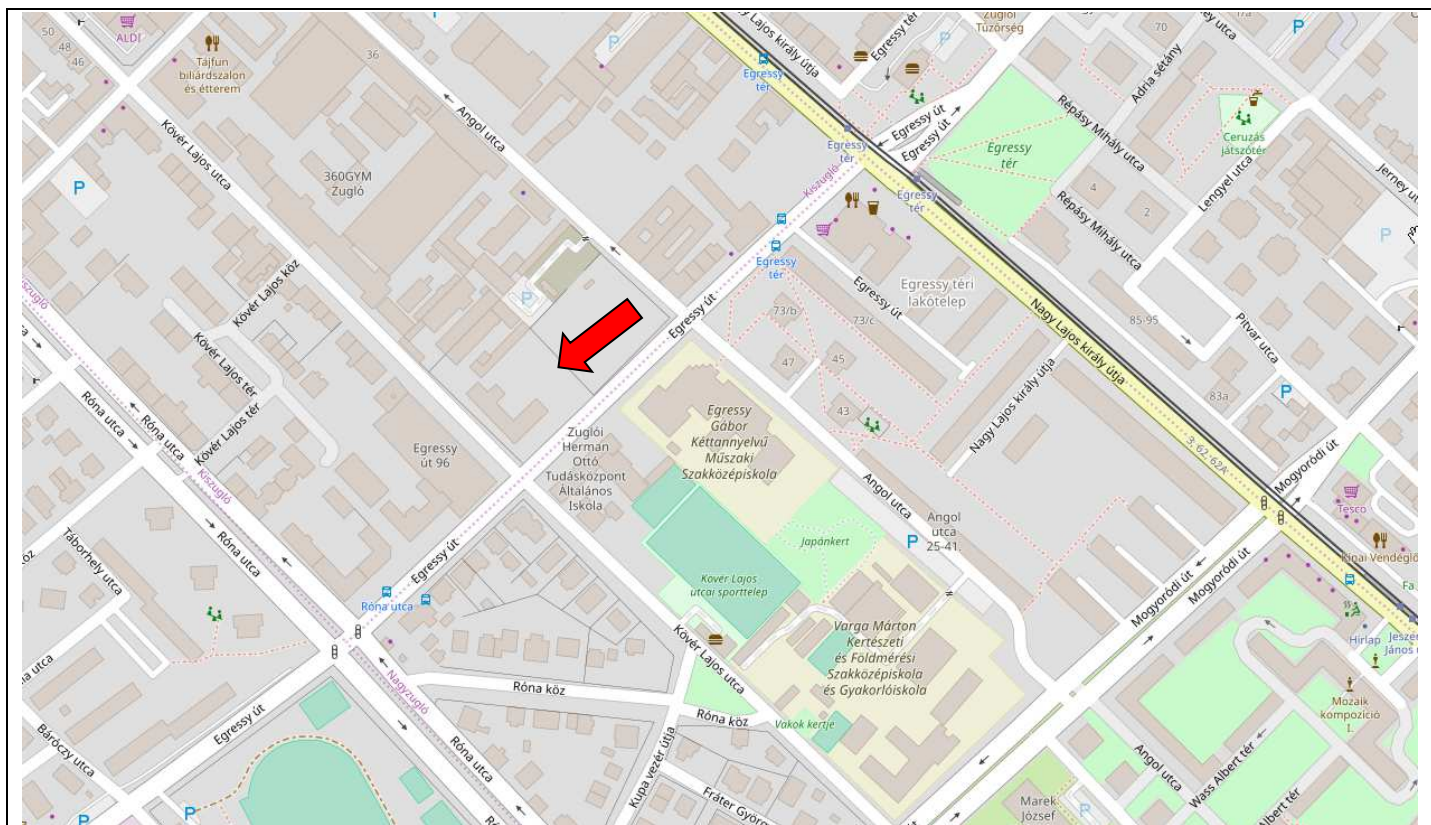


Kerület térkép



Ingatlan címe	1149 Budapest XIV. ker. Egressy út 102-104.
Hrsz	31800

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Utcakép



Szomszédos társasház



Telek területe



Telek területe



Telek területe