



Forgalmi érték meghatározása – újraértékelés - a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1141 Budapest XIV. kerület Öv utca 5. szám alatti,
39474/28 hrsz.-ú ingatlanról



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. szeptember 19.



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>	3
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	5
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	10
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	10
3.3. Gazdasági elemzés	16
3.4. A telek jellemzői	17
<u>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	18
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	18
4.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
4.3. Összefoglalás	18
<u>5. MEGJEGYZÉSEK</u>	19
 <u>M E L L É K L E T E K</u>	
- Számítási táblázat	
- Fényképek	
- Tulajdoni lap	
- Térképmásolat	
- Településtérkép	
- Övezeti besorolás	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1141 Budapest XIV. ker. Öv utca 5. 1141 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasútsor 41.
címe természetben:	1141 Budapest XIV. ker. Öv utca 5.
helyrajzi száma:	39474/28
ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása	kivett, beépítetlen terület
Területe:	5755 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása - újraértékelés
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018. szeptember 16.

Elfogadott végső érték:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	116.300.000 Ft, azaz száztizenhatmillió-háromszázezer forint
---	---

Megjegyzés:

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon két címmel bejegyzett. A természetben csak a 1141 Budapest XIV. ker. Öv utca felől rendelkezik közútkapcsolattal, a Szuglói körvasútsor ezen szakasza még nem megnyitott.

A meghatározott érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékelés 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 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 dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

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

Rácz Krisztina	Képesített Ingatlanvagyon-értékelő (PT A 147466)
----------------	--

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

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 2018. szeptember 13-án bízott meg, hogy a 1141 Budapest, Öv utca 5. 39474/28 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését, forgalmi értékének újraértékelését végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2018. szeptember 16.

A helyszíni szemlén a bejutást biztosítani nem kellett.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál régebbi tulajdoni lap másolata (2018.05.28.)
- az ingatlan 90 napnál régebbi E-hiteles térképmásolat (2017.02.06.)

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 becsült 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 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 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 360 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 érté-

keket 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 használom 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 értékelésen 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.

2.4. A maradványértékelés, maradványérték módszer

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelépítések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Megjegyzés:

Jelen esetben az értékelte ingatlan értékét legjobban a piaci forgalmi alapú értékelési módszer reprezentálja.

A maradványértéken alapuló számítást a következő indokok miatt nem alkalmaztuk:

- **a szükséges fejlesztési költségek nagysága** (megközelíthetőség-út, közmű kiépítés, tereprendezés, kerítettség) az elvárhatónál magasabb;
- az ingatlan környezetére jellemző **intézményi-, ipari- és munkahelyteremtő létesítmények piaca**, ill. a meglévő létesítmények átlagostól gyengébb **kihasználtsága**;
- **a fejlesztési piacon belül az ipari szegmens mérsékeltebb élénkülése.**

A fentiekben részletezett bizonytalanságokat, hiányosságokat figyelembe véve a maradványértékelést esetünkben nem alkalmaztuk.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni Lap adatai:

Tulajdoni lap dátuma:	2018.05.28
Ingatlan címe:	1141 Budapest XIV. ker. Öv utca 5. 1144 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasútsor 41.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	39474/28

I. rész

Terület megnevezése	kivett, beépítetlen terület
Területe:	5755 m 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.	
	Bejegyzést nem tartalmaz

Megjegyzés:

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon két címmel bejegyzett. A természetben csak a 1141 Budapest XIV. ker. Öv utca felől rendelkezik közútkapcsolattal, a Szuglói körvasútsor ezen szakasza még nem megnyitott.

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb városa, az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. Emellett Pest megye székhelye is, bár közigazgatásilag nem része annak. 2012-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 (elővárosokkal együtt pedig a 2,5) millió főt. A város lakossága 1989-ben volt a legnagyobb, az akkori lélekszám 2,1 millió fő volt, és az ezt követő szuburbanizáció után is megmaradt az ország legnépesebb városának. Területe mintegy 525 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.

Természeti adottságaiban meghatározó a Duna, Közép-Európa legnagyobb folyója, amely észak–déli irányban, közel 30 kilométer hosszan és 400 méteres átlagos szélességgel folyamként szeli át, két alapvetően eltérő részre osztva a várost. 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. Buda alapvetően lakó- és pihenő-övezet, északi és déli részén gazdasági övezetekkel, míg Pest igazgatási, kereskedelmi és ipari központ, nagy lakóterületekkel és szórakoztató létesítményekkel.

A város országon és régióon belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:

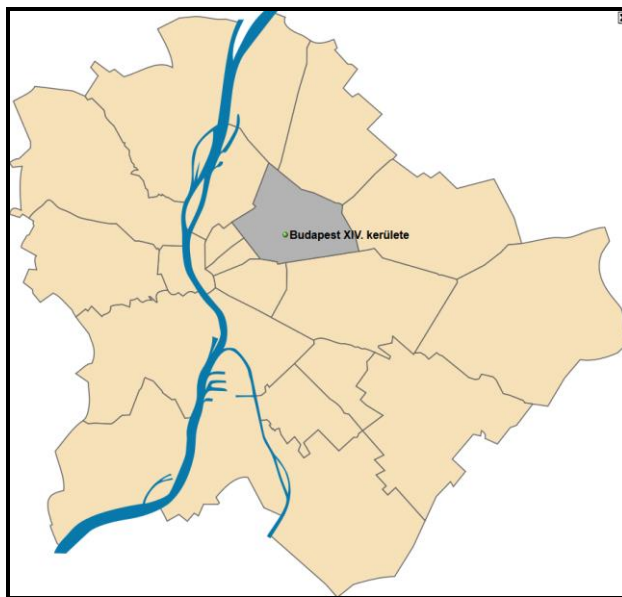


Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több, mint 124 000 ember otthona. Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak 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.

Az értékelt ingatlan a XIV. kerületben, Alsórákos elnevezésű kerületrészben fekszik, mely Zugló legnagyobb kiterjedésű, külső városrésze, a Rákospatak mentén. Területén felváltva találhatók sűrűn lakott lakótelepek és családi házas területek.

A városrészt több forgalmas út érinti, vagy áthalad rajta, úgymint a Fogarasi, a Mogyoródi, vagy a Füredi utcák, a Kerepesi út, a Thököly út, vagy a Nagy Lajos király útja. Szintén ebben a városrészben található a Bosnyák tér is, illetve a Rákosrendező pályaudvar.

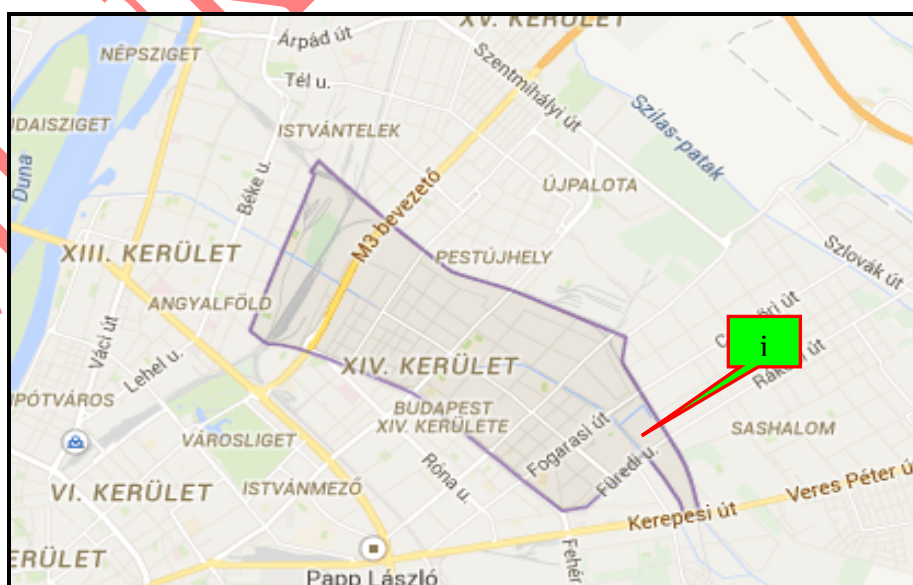
A kerület városon belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:

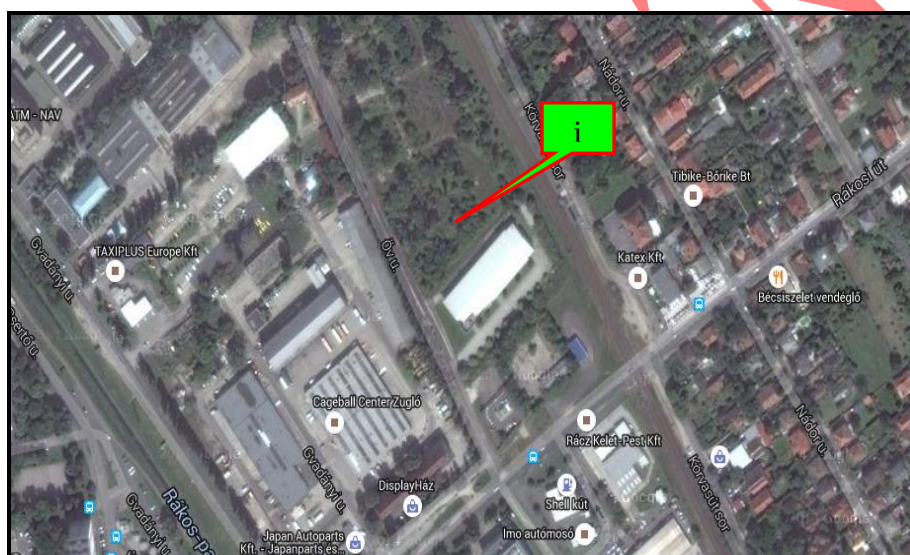
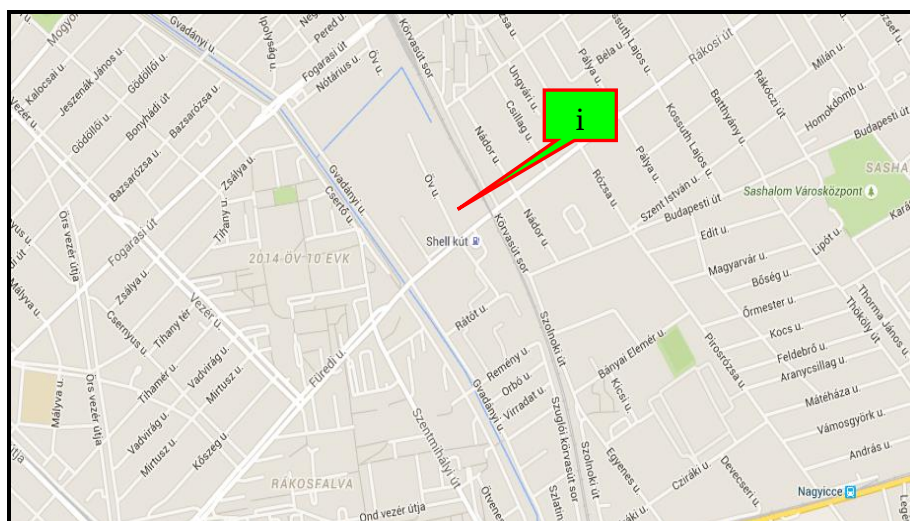


Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan vegyes beépítésű, üzemi jellegű területen, a Füredi utcáról nyíló Öv utca elején található. Az utca ezen szakasza átmenő forgalom nélküli, zsákutca jellegű, így az ingatlan közútkapcsolata csak a Füredi úton át biztosított. Az ingatlan megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges. Tömegközlekedési kapcsolata kedvező, a megállók kb. 150 m-en belül elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezetében ipari- és kereskedelmi létesítmények, intézményi ingatlanok, beépítetlen területek vannak, távolabb lakóingatlanok találhatók.

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





Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 500-2000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények szintén kb. 2000 méteres körzetben elérhetők.

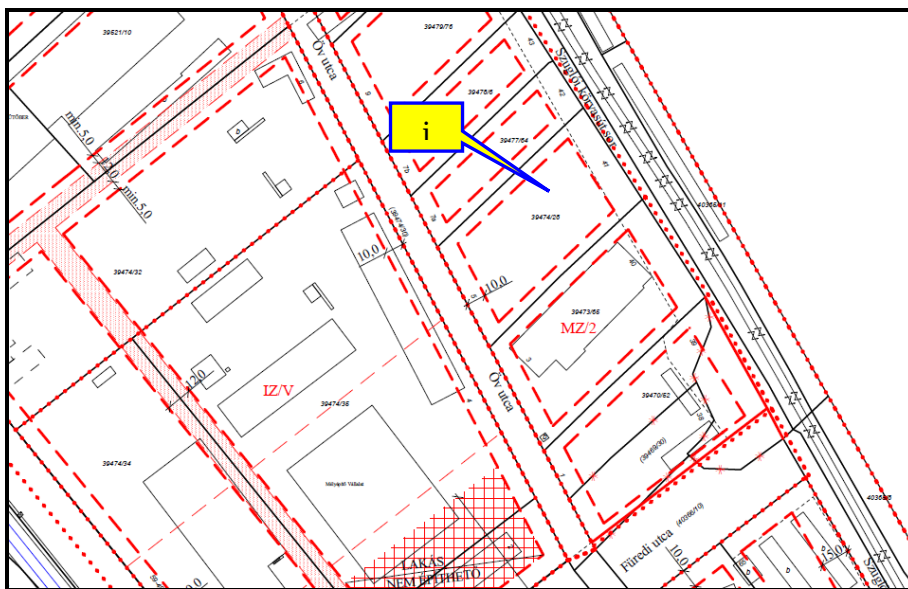
Közműellátottság

A terület ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlanon közműcsatlakozás nem fellelhető. Az utcában az ingatlannal szomszédos, beépített ingatlan előtti szakaszig a teljes közműhálózat kiépített.

Az ingatlanrész leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelte ingatlan rombusz alakú, délnyugati tájolású, vélelmezhetően sík, kerítetlen, közmű nélküli, fás, bokros, gyomos növényekkel túlbujázott, elhanyagolt terület. Északkeleti oldalhatára a vasúti nyomvonaltól cca. 50 méteren belül húzódik.

A telek övezeti besorolása:



Beépítési előírások

MZ -XIV

Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek szabályozási előírásai

43. §

a) Az építési övezet, jelentős nagyságú zöldfelület kialakítása mellett, elsősorban a szabadonálló beépítésű, védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:

- a) a kereskedelem építményei,
- b) ellátó, szolgáltató építmények,
- c) a kutatás-fejlesztés építményei,
- d) parkolóházak,
- e) üzemanyagtöltő, autómosó építményei helyezhetők el.

(3) Amennyiben az építési övezet területén, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, az építési övezetekben:

- c) önálló kiskereskedelmi, raktár-kereskedelmi létesítmény maximum 15 000 m² bruttó hasznos szintterülettel,
- d) önálló intézményi épület,
- e) önálló irodai épület,
- f) bemutatóterem,
- g) szolgáltató épület,
- h) szálláshely-szolgáltató épület is elhelyezhető.

• Az építési övezetben meglévő és működő ipari, termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, amely a terület környezeti terhelését nem növeli.

• A kötelező zöldfelület kialakítását a ZZR írja elő.

• 10 ha-nál nagyobb, egybefüggő területű MZ építési övezet esetén a ZKSZT-ben a munkahelyi terület számára kialakított építési övezet és a zöldterületi vagy erdőterületi övezetek együttes használata esetén az eredeti, egybefüggő területre vonatkozóan az építési övezet általános határértékei betartandók.

• Az építési övezet területén a szabályozási határértékeket az **M2** melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

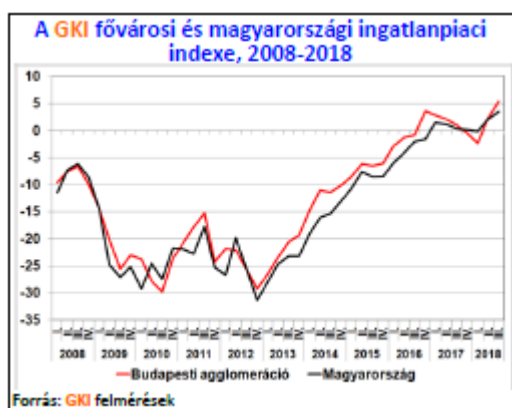
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke %	Legkisebb építmény magasság m	Legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megeng. legnagyobb mértéke m ² /m ²
MZ-XIV/2	1500	SZ	35	7,5	12,5	35	30	1,5

Építési övezetben létrehozható önálló parkolóházak és gépjármű tárolók szabályozási határértékei

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mért. %	Legkisebb építm. mag. m	Parkolóház legnagyobb építm. mag. m	Zöldfel. legkisebb mért. %	Terepszint alatti beép. legnagyobb mért. %	Szintterületi mutató megeng. legnagyobb mért.
M, MZ, I, IZ	KSZT	Z, HZ, SZ	100	-	27,0	-	100+	12,0

3.3. Gazdasági elemzés

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.



A **GKI** negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1122 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci index egy számba sűríti az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról

Irodapiac: Budapesten minden szép és várhatóan még szebb lesz

Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2018. második negyedévében enyhén emelkedett, s ezzel kissé meghaladja a 91%-ot, ami éves alapon 5 százalékpontos emelkedést jelent. Kelet-Magyarországon az áprilisban mért 86%-os kihasználtság júliusra 84%-ra csökkent, míg Nyugat-Magyarországon az áprilisi 89%-os mutató júliusra 90%-ra növekedett. A fővárosi **irodapiaci index** az előző felméréshez képest 5 ponttal emelkedett, míg az ország egészére vonatkozó mutató 2 ponttal csökkent. Az **irodabérleti díjakban** Budapesten és környékén a következő egy évben 3% körüli, a vidéki régiókban legfeljebb „jelképes” emelkedés várható.

Üzlethelyiség-piac: kissé romló kilátások

A kereskedelmi ingatlanpiacot illető kilátások az elmúlt két évben viszonylag szűk sávban mozgtak, s bár idén júliusban negatív fejlemények voltak regisztrálhatók, ez most sincs másként. Az **üzlethelyiség-piaci index** a fővárosi agglomerációra vonatkozóan 5, az ország egészére vonatkozóan 3 ponttal csökkent a legutóbbi felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti szintet mindkét jelzőszám 3-3 ponttal múlja alul. A **bérleti díjak** esetében Budapest lehet az élenjáró (a következő egy évben 4%-os díjemelkedés várható), vidéken csak szerény emelkedés valószínű.

Raktárpia: a fővárosban és környékére vonatkozóan nőtt a derűlátás

A logisztikai ingatlanok **kihasználtsága továbbra is magas**, a kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban jelenleg 91%, a nyugati országrészben 92%, míg a keleti régióban pedig 85%. A jelen felmérés eredményei szerint a fővárosi **raktárpiazi index** tovább emelkedett (negyedéves alapon 3 százalékponttal), míg az ország egészére vonatkozó kissé csökkent (2 ponttal). A **bérleti díjakra** vonatkozó várakozások áprilishoz képest megugrottak, a válaszadók a következő egy évben 3-5%-os díjemelkedésre számítanak.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2018. július
(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	4,5 (3,3)	3 (3,3)	4,3 (4)	4 (3,5)
Új lakás	6 (6)	3 (3)	3 (3)	4 (4)
Íroda	3 (3)	1 (2)	1 (2)	1,7 (2,3)
Üzlethelyiség	3 (3)	4 (-1)	1 (5)	2,7 (2,3)
Raktár	2 (2)	7 (2)	6 (5)	5 (3)
Építési telek	3 (6)	3 (4)	6 (2)	4 (4)

Zárójelben az előző – 2018. áprilisi – felmérés adatai.
Forrás: GKI felmérések

3.4. A telek jellemzői

Hrsz.: 39474/28		
A teljes telek alapterülete:	5755 m ²	
értékelt terület:	5755 m2	
besorolása:	belterület	
megnevezése:	kivett, beépítetlen terület	
beépítési mód:	nem beépített	
övezeti besorolása:	MZ/2	
kerítettség:	kerítetlen	
domborzat:	megközelítőleg sík, egyenetlen felszínű	
alak:	rombusz alakú	
állapot, rendezettség:	elhanyagolt, gazos, illegális szemétkerakóként használt	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	nem rendelkezik	

Csatornázás:	nem rendelkezik
Gázellátás:	nem rendelkezik
Elektromos áramellátás:	nem rendelkezik
Igényszint:	
Állapot:	elhanyagolt, gondozatlan, gyomfákkal benőtt, egyenetlen felszínű, illegálisan lerakott hulladékkal szennyezett

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, a természetbeni állapot figyelembevételével, hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok 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 1/1 tulajdoni hányadra kerekítve

116.300.000 Ft-ban, azaz száztizenhatmillió-háromszázezer forintban határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékelt ingatlanrészen nincs felépítmény, így a felépítmény forgalmi értékének költségszámítással történő meghatározása nem lehetséges.

4.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	116,3 MFt súly:	100%	116,3 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =			116,3 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci számításon alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Az elmúlt években az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban emelkedés, élénkülés volt tapasztalható. Tekintettel az ingatlan adottságaira, a közeljövőben az ingatlan értékének inflációt követő értéktartása várható.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes.

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 360 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, 2018.09.19.

.....
Rácz Krisztina
ingatlan értékbecsülő

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

1141 Budapest XIV. kerület, Öv utca 5. 1141 Budapest XIV. kerület Szuglói körvasútsor 41., 39474/28 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		XIV.ker., Öv utca	XIV.ker., Szuglói körvasútsor	XIV.ker., Keresztúri út
Környezete:	ipari, intézményi	ipari, intézményi	ipari, intézményi	ipari, intézményi
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	MZ-XIV/2	MZ/2	MZ/2	MZ/2
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	ipari környezetben, intézményi és ipari beépítésű területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	ipari beépítésű területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	ipari beépítésű területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	ipari beépítésű területen, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		MZ övezeti besorolású, közmvű nélküli, intézményi ipari beépítésű területen, 35%-os beépíthetőség	MZ övezeti besorolású, közmvű nélküli, intézményi ipari beépítésű területen, 35%-os beépíthetőség	MZ övezeti besorolású, közmvű nélküli, intézményi ipari beépítésű területen, 45%-os beépíthetőség
Adat forrása:		ingatlan.com/23159680	ingatlan.com/26892338	ingatlan.com/26217983
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	5 755	80 000 000	83 500 000	95 810 000
telekméret (m ²)		3 188	3 214	4 221
fajlagos ár (Ft/m ²)		25 094	25 980	22 698
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		22 585	23 252	20 429

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,95	0,95	0,95
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közmvűvek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
rendezettség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
jogi jelleg	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség, hasznosítás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

20 382	20 765	19 470
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	5 755,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	20 207
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	20 210
becsült érték (Ft)	116 308 550
becsült érték kerekítve (Ft)	116 300 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1141 Budapest XIV. kerület, Öv utca 5.

Hrsz: 39474/28



utcakép



utcakép



szomszédos, kereskedelmi funkciójú ingatlan (Öv.u.3.)



az értékelt ingatlan telekhatára



az értékelt ingatlan telekhatára



az értékelt ingatlan utcafrontja

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

1141 Budapest XIV. kerület, Öv utca 5.

Hrsz: 39474/28



az értékelt ingatlan utcafrontja



az értékelt ingatlan állapota



az értékelt ingatlan állapota



csatorna-fedlap a telekhatárhoz közeli útburkolaton



gázközmű-fedlap a telekhatárhoz közeli útburkolaton



közmű-fedlap az útburkolaton

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/170285/2018

2018.05.28

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 39474/28 helyrajzi szám

1141 BUDAPEST XIV.KER. Öv utca 5.
1141 BUDAPEST XIV.KER. Szuglói körvasút sor 41.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat: 2081/1/1999/94.06.17
Földrészlet területe változás előtt: 5755 (m2) törölő határozat: 265/1/2007/07.01.25

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 5755 0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 128975/1994/94.06.16

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §
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: 1990. évi LKV. tv. 107. § 128975/1994/94.06.16
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

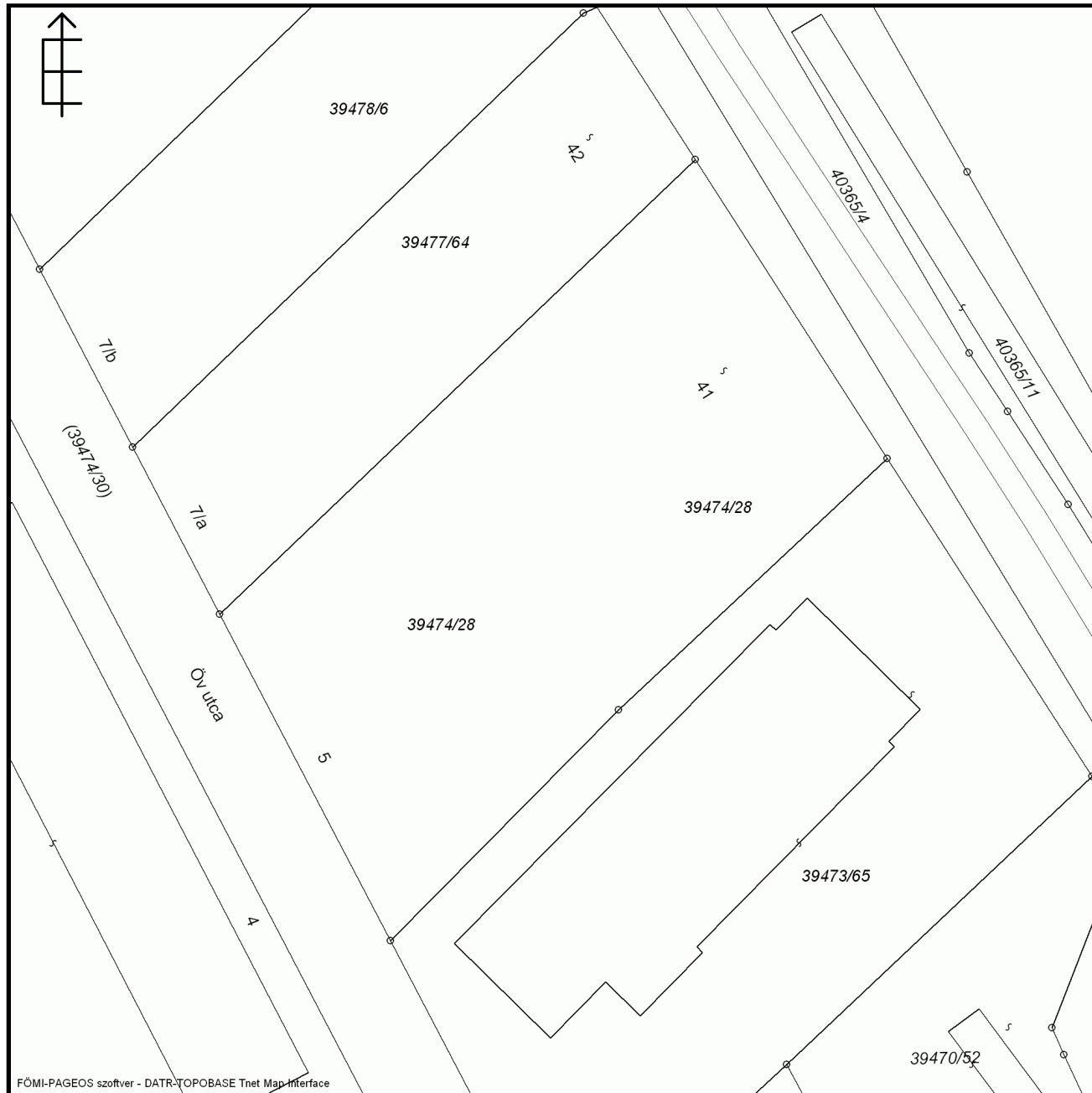
E-hiteles térképmásolat

2017.02.06 10:20:01

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 39474/28

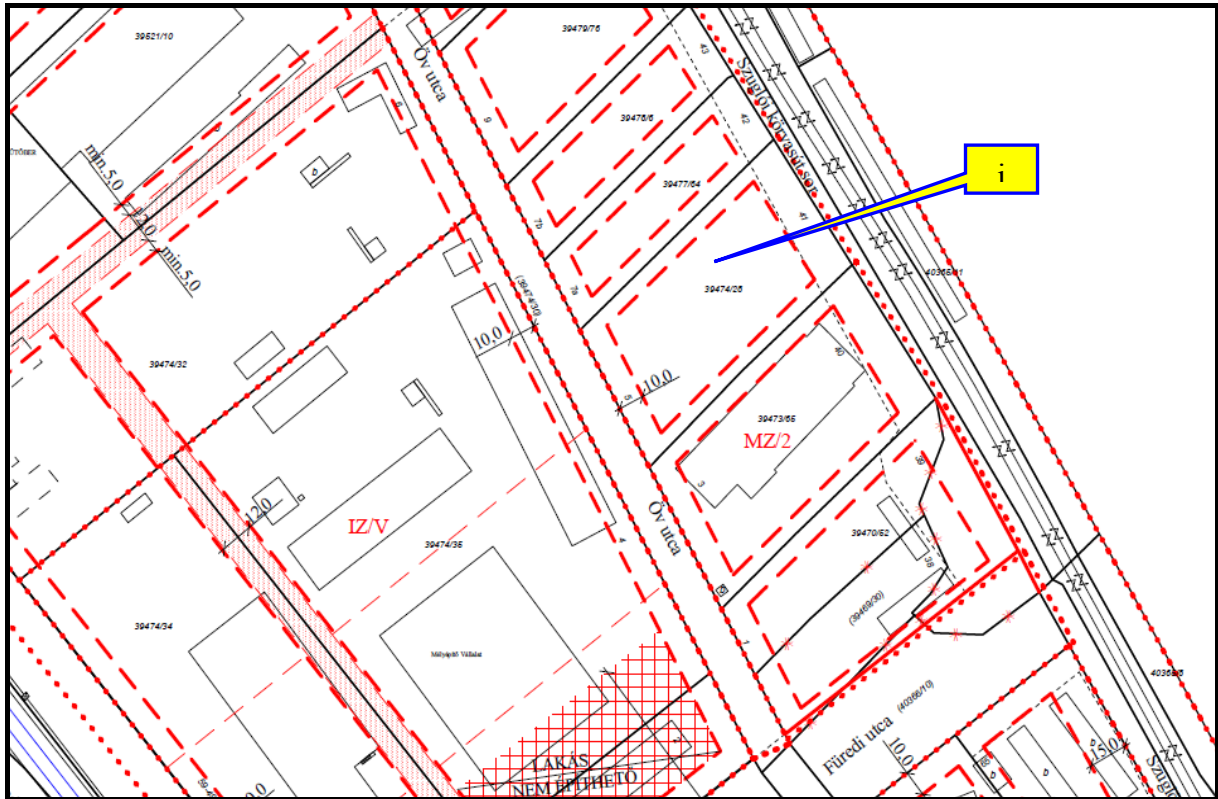
Megrendelés szám: 9000/865/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Övezeti besorolás



Beépítési előírások

MZ -XIV

Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek szabályozási előírásai

43. §

a) Az építési övezet, jelentős nagyságú zöldfelület kialakítása mellett, elsősorban a szabadonálló beépítésű, védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:

- a) a kereskedelem építményei,
- b) ellátó, szolgáltató építmények,
- c) a kutatás-fejlesztés építményei,
- d) parkolóházak,
- e) üzemanyagtöltő, autómosó építményei helyezhetők el.

(3) Amennyiben az építési övezet területén, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, az építési övezetekben:

- c) önálló kiskereskedelmi, raktár-kereskedelmi létesítmény maximum 15 000 m² bruttó hasznos szintterülettel,
- d) önálló intézményi épület,
- e) önálló irodai épület,
- f) bemutatóterem,
- g) szolgáltató épület,
- h) szálláshely-szolgáltató épület is elhelyezhető.

- Az építési övezetben meglévő és működő ipari, termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, amely a terület környezeti terhelését nem növeli.

- A kötelező zöldfelület kialakítását a ZZR írja elő.

- 10 ha-nál nagyobb, egybefüggő területű MZ építési övezet esetén a ZKSZT-ben a munkahelyi terület számára kialakított építési övezet és a zöldterületi vagy erdőterületi övezetek együttes használata esetén az eredeti, egybefüggő területre vonatkozóan az építési övezet általános határértékei betartandók.

- Az építési övezet területén a szabályozási határértékeket az **M2** melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

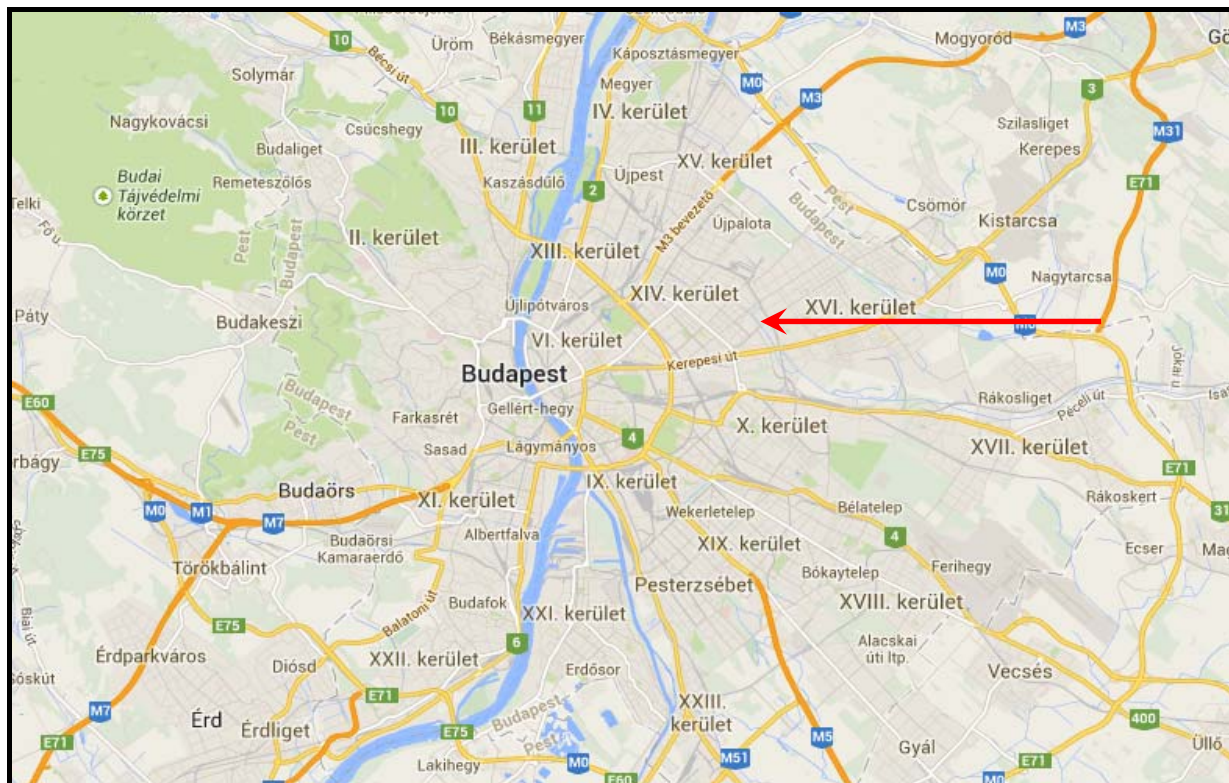
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke %	Legkisebb építmény magasság m	Legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megeng. legnagyobb mértéke m ² /m ²
---------------------	---	---------------	--	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--	---

MZ-XIV/2	1500	SZ	35	7,5	12,5	35	30	1,5
----------	------	----	----	-----	------	----	----	-----

Építési övezetben létrehozható önálló parkolóházak és gépjármű tárolók szabályozási határértékei

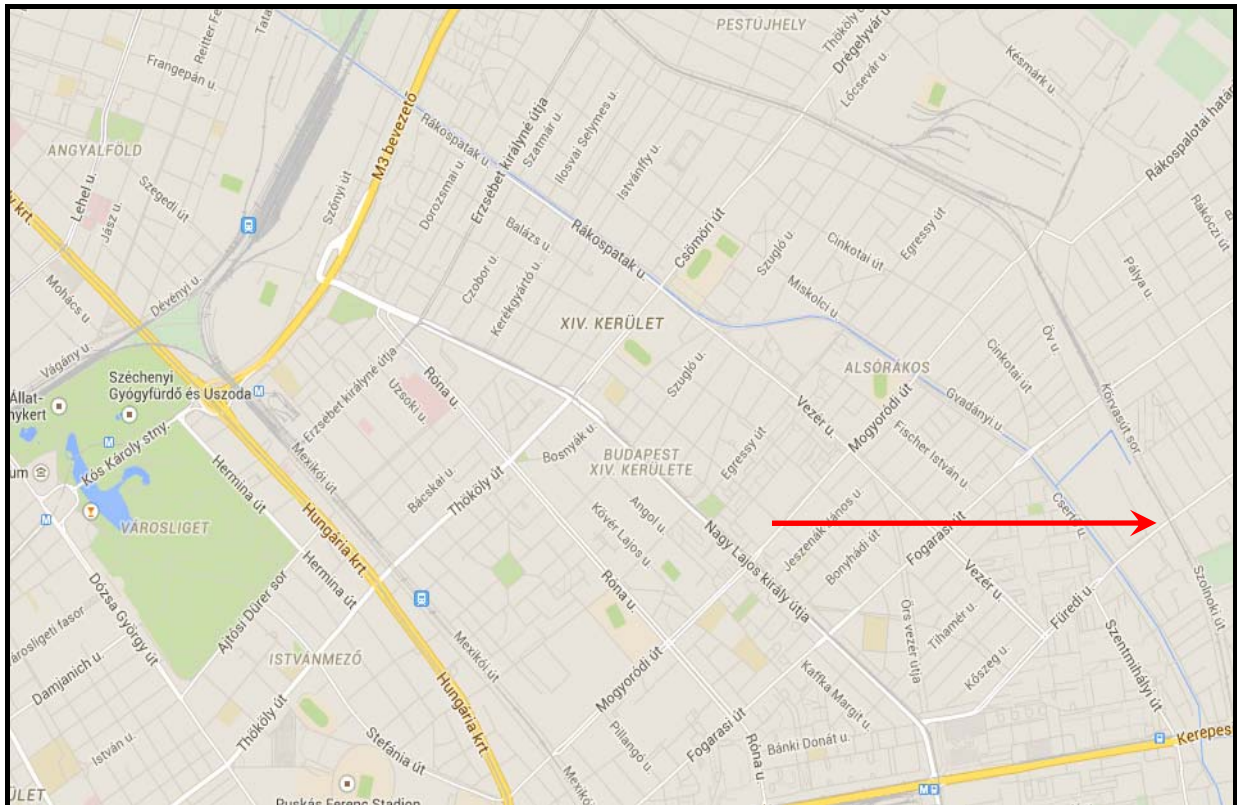
Építési övezet	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mért. %	Legkisebb építm. mag. m	Parkolóház legnagyobb építm. mag. m	Zöldfel. legkisebb mért. %	Terepszint alatti beép. legnagyobb mért. %	Szintterületi mutató megeng. legnagyobb mért.
M, MZ, I, IZ	KSZT	Z, HZ, SZ	100	-	27,0	-	100+	12,0

Városon belüli elhelyezkedés

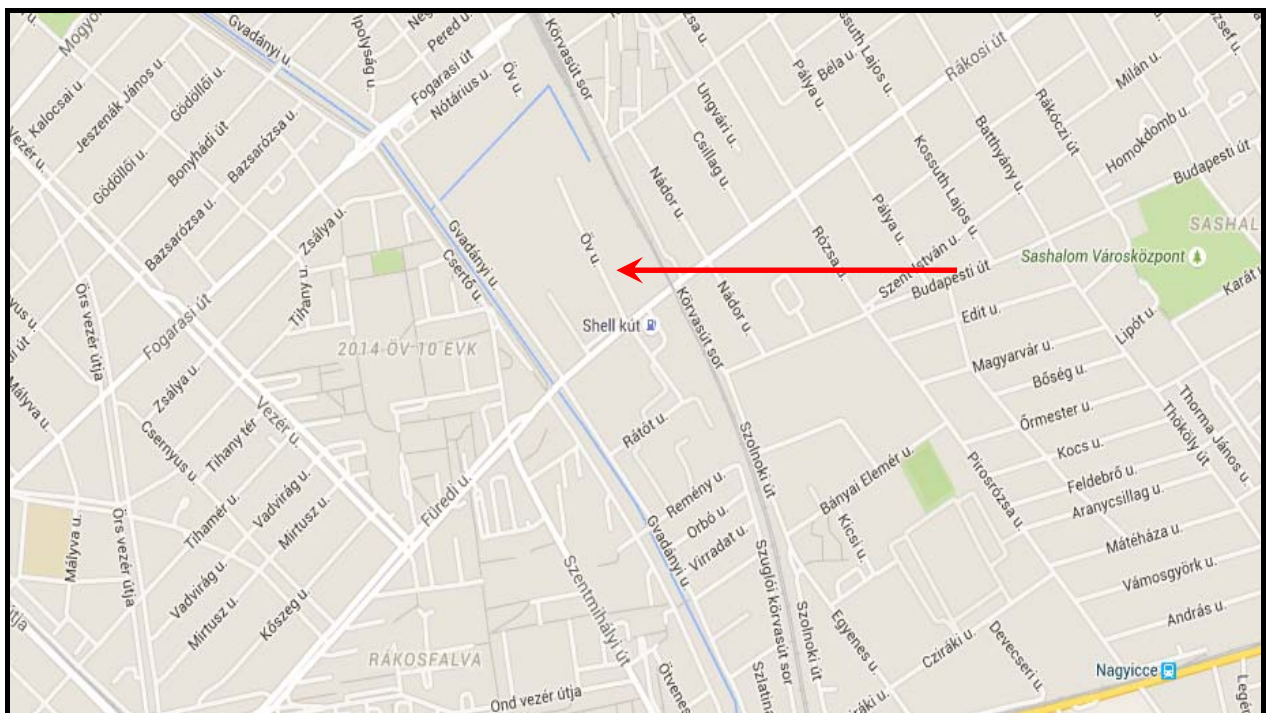


The map shows the XIV. Kerület (District 14) area in Budapest, Hungary. The M3 highway (Budaörsi út) is highlighted in yellow and runs through the district. The XIV. Kerület is outlined in purple. Surrounding areas include XIII. Kerület (District 13) to the west, V. Kerület (District 5) to the east, and VI. Kerület (District 6) to the south. Key streets shown include Árpád út, Téli út, Szentmihályi út, Újpalota, Pestújhely, Angyalföld, Váci út, Lehel út, Pótváros, Városliget, Istvánmező, Róna út, Fogarasi út, Fűtési út, Kerepesi út, Veres Péter út, Csömöri út, Rákosi út, and Sasfalom. The Danube River (Duna) is visible on the left side of the map. A red arrow points to the Sasfalom area, indicating the location of the Sasfalom Általános Iskola.

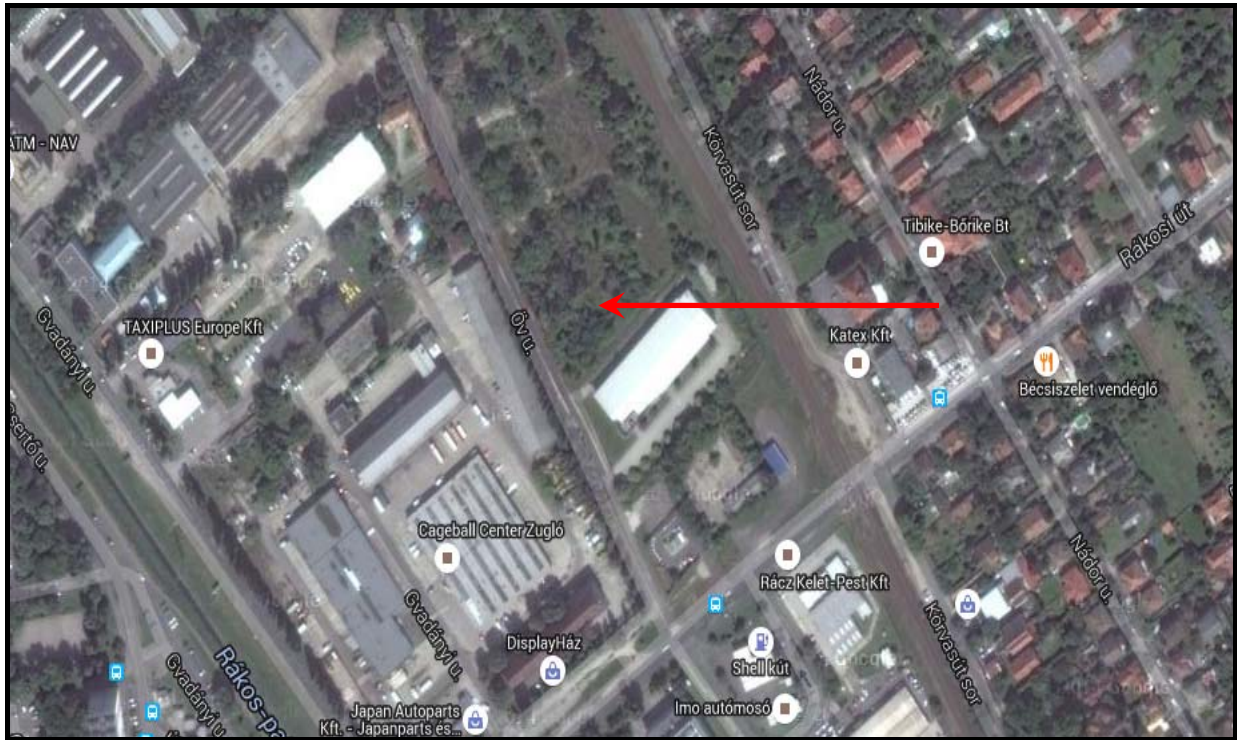
Kerületen belüli elhelyezkedés



Kerületen belüli szűkebb környezet térképe



Műholdas térkép



← értékelt ingatlan