

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 6 9 4 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.
Természetbeni címe:	<b>1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.</b>
Hrsz:	<b>31151</b>
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](mailto:cityform@cityform.hu)



## INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.
HRSZ:	31151

Ingotlan típusa:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
------------------	-----------------------------------------

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	1824 m <sup>2</sup>
Felépítmény alapterület:	828 m <sup>2</sup>

Értékelés határnapja:	2018.09.04.
Érvényességi határnapja:	2019.03.04.

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

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

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	123 000 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	121 100 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	.- Ft
<b>Összesített érték kerekítve</b>	<b>123 000 000.- Ft</b>

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "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 jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Százhuszonhárommillió Forint

Értékelésünk tárgyát a **1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.** szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar, gazdasági épület”, megnevezésű ingatlan képezi. Gyenge állapotú épületállomány található a telken. **Az üres telek fejleszthetősége került értékelésünkben vizsgálatra.**

**Megrendelő kérésére bontandó állapotot vettünk figyelembe! Megbízó kérésére csak KÜLSŐ SZEMLE történt!**

Alternatíva lehet a lehetséges fejlesztés építészeti, lebonyolítási optimalizálására, amennyiben a szomszédos 31152 és 31153 hrsz. telkekkel történő együttes fejlesztése. Együttes fejlesztés esetén a szintterületi mutató teljes egészében kihasználható, illetve az építészeti megoldások is rentábilisabb, piacképesebb projektet eredményezhetnek, ebben az esetben a telek értékek is felülvizsgálatra szorulnak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) 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  
Tel: 242-22-29  
CID: 10701207-48711207-51100005

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 **1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.** alatt elhelyezkedő, 31151 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. CSAK KÜLSŐ SZEMLE TÖRTÉNT!**

*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
- ◆ költségalapú értékelés

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

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

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

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árának 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 vizsgálatokor 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 vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

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

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

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

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

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító 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 értéket határoztunk meg.**

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt 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 m<sup>2</sup> 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.

## **Ingyen nyilvántartási adatok:**

<b>1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A</b>		Belterület
Hrsz:		<b>31151</b>

### **I. rész.**

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Nettó területe:	1824 m <sup>2</sup>

### **II. rész.**

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	<b>BUDAPEST XIV. KER. ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT</b>
Címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

### **III. rész**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST!
---------------------------

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

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

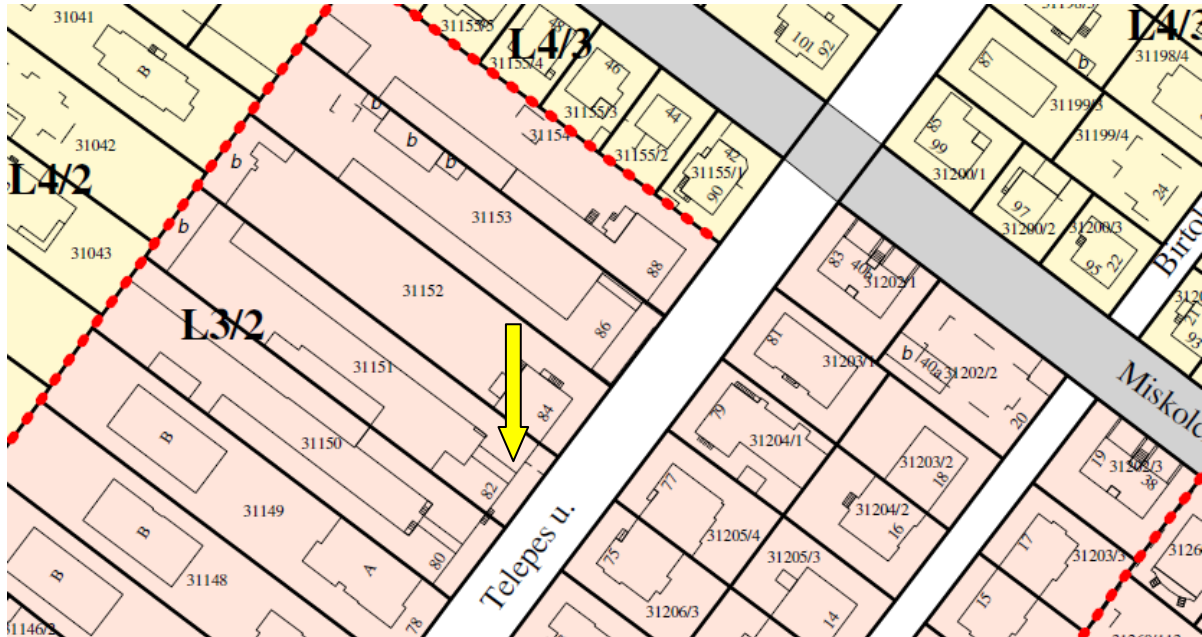
**Jogilag rendezett ingatlan. A telken földszint szintszámú épületek találhatóak, melyet nem vettünk figyelembe az értékelés során (bontási költségként csak). Az épület belső szemléjére nem volt mód.**



## Az ingatlan általános jellemzői:

<b>Település neve:</b>	Budapest XIV. kerület - Zugló
<b>Lakosainak száma:</b>	124.956 fő
<b>Település leírása:</b>	 <p>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 km<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.</p>
<b>Kerületen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan Budapesten, a XIV. kerületben a Nagy Lajos király útján kívül, a Rákospatakon túl, a Telepes utcában található a Miskolci u. előtt.
<b>Környezete:</b>	Jellemzően újabb és régebbi társasházakkal beépített terület. Villamos pálya melletti terület, forgalmas út.
<b>Megközelíthetősége:</b>	Megközelítése autóval, és gyalogosan a Nagy Lajos király útja és a Csömöri út irányából, mellékutcákon lehetséges.
<b>Tömegközlekedési eszközök:</b>	Az ingatlan megközelíthető trolikkal. Közepes infrastruktúra jellemzi.
<b>Utca burkolata:</b>	A Telepes u. aszfalt burkolatú, kétirányú közlekedést biztosító utca.
<b>Infrastruktúra:</b>	A környéken az infrastruktúra közepes.
<b>Domborzat, lejtés, tájolás:</b>	Sík, ÉNy-DK-i tájolású, közbenső telek
<b>Telek alakja:</b>	Szabályos keskeny téglalap alakú telek
<b>Épület elhelyezkedése a telken:</b>	A telken 3 db bontandó állapotú épület található.
<b>Kerítettség:</b>	Az ingatlan kerített.
<b>Parkolás:</b>	Közterületen lehetséges a parkolás.
<b>Közművek:</b>	Víz, csatorna, gáz és villany, önálló mérőórákkal.
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	Bontandó közepes állapotú épületek.
<b>A telek értékét meghatározóan befolyásoló egyéb körülmény:</b>	A környék lakóberuházásai ismét elindultak és megnövekedett a kereslet az üresen álló, vagy gyenge állapotú épületekkel beépített telkekre. <b>Az üres telek fejlesztetősége került értékelésünkben vizsgálatra.</b>

## Telek övezeti térképe:



### Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L3) \*2 - 29. §

- (1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 120 m<sup>2</sup>-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:
  - a) szabadonálló beépítés esetén: 22,0 m,
  - b) ikres beépítés esetén: 15,0 m.
- (3) Az L3/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.
- (4) Az építési övezetek telkein a 4. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

4. sz. táblázat\*2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
L3/1	801/1200	K	30	- / 12,5	55	40	1,2
L3/2	801/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
L3/3	400/800	K	30	- / 7,5	55	40	1,0
L3/4	801/1200	K	25	- / 6,0	55	35	0,8
L3/5	400/800	K	30	- / 6,0	55	40	0,7
L3/6	400/800	K	30	- / 4,5	55	40	0,6
L3/S	K	K	30	K	55	40	0,8
L3/O	1500 / -	K	40	- / 12,5	40	40	1,5
L3/7	K	K	30	- / 9,0	55	40	1,2

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

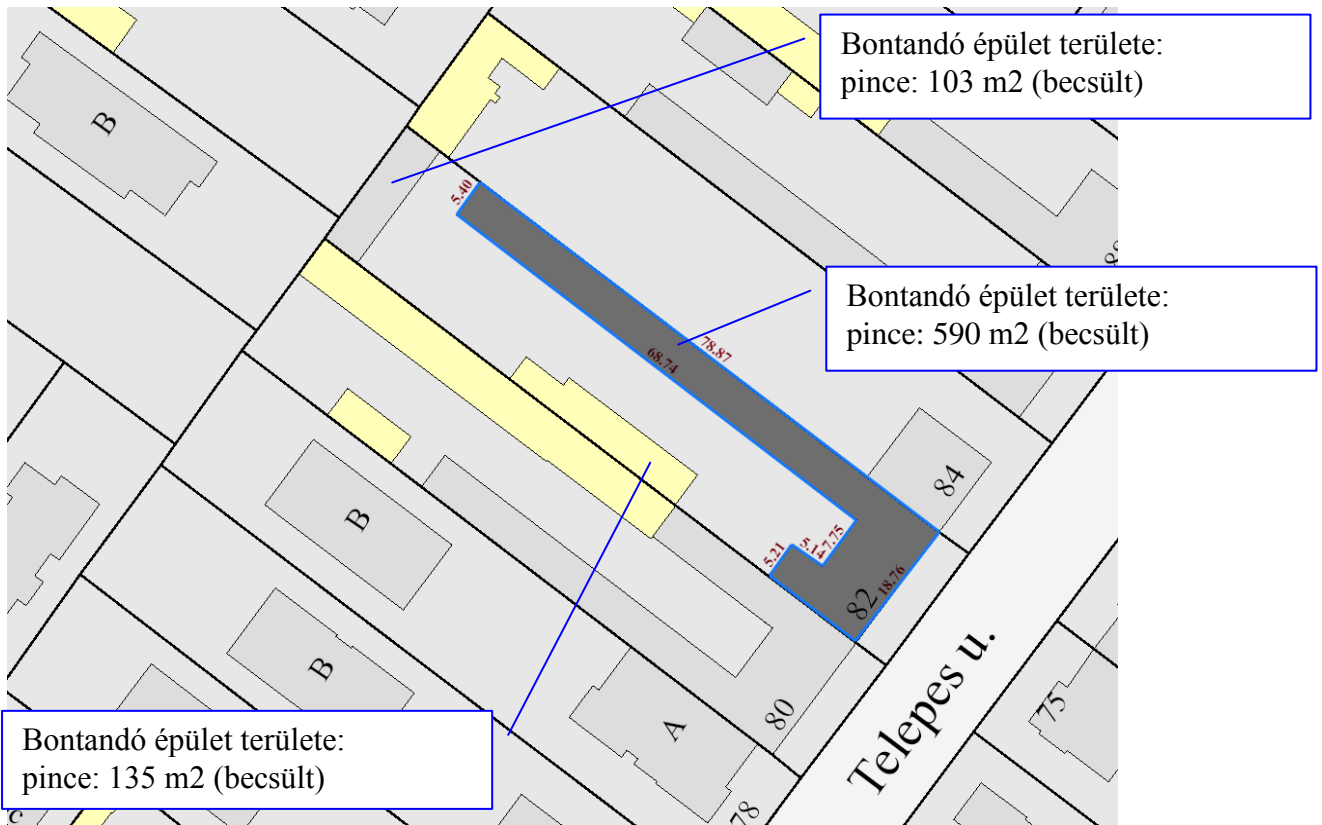
2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 19. §-a

A vizsgált ingatlan keretesen beépíthető, lakóterületen található, melyen 1,1-es szintterületi mutatóval társasház fejleszhető.  
A meglévő gyenge állapotú épület bontását követően a fenti szabályozás értelmében hasznosítható, fejleszhető a telek. A keskeny, elnyúló téglalap alak nem a legideálisabb a beépíthetőséget tekintve.

Alternatíva lehet a lehetséges fejlesztés építészeti, lebonyolítási optimalizálására, amennyiben a szomszédos 31152 és 31153 hrsz. telkekkel történő együttes fejlesztése. Együttes fejlesztés esetén a szintterületi mutató teljes egészében kihasználható, illetve az építészeti megoldások is rentábilisabb, piacképesebb projektet eredményezhetnek, ebben az esetben a telek értékek is felülvizsgálatra szorulnak.

## Meglévő épület

Épület (bontandó állapotú)	
Építési éve:	cca. 1930-as évek.
Építési módja:	Hagyományos falazott technológiák.
Alapozás:	Ismeretlen.
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat és gyenge állapotú falazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerendás födém és egyéb.
Tető formája:	Összetett.
Tetőszerkezet, fedése:	Faszerkezet, cserépfedés
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	földszint
Szerkezeti hibák:	<b>Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!</b>
Épület műszaki állapota:	<b>A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.</b>
Bejárata:	Kert és utca felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Üvegezett fa bejárati ajtó. Hagyományos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.
Fűtés és használati melegvíz:	<b>Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!</b>
Lakóépület tájolása:	ÉNy és DK irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	<b>A telken található épületről tervek, alaprajzok nem álltak rendelkezésre, ezért az alapterület becsléssel kerül megállapításra. Becslés alapját a műholdképről történő hozzávetőleges befoglaló méretek felhasználása adta, illetve a Zuglói térinformatikai oldal terület számító lehetősége.</b>
Megjegyzés:	<b>Csak külső szemlére volt mód!</b>
Felépítmény belső leírása, állapota:	<b>Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!</b>



TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Bruttó terület	Burkolatok	K	Állapot
1. épület	földszint	590,00	vegyes	1	gyenge
2. épület	földszint	103,00	vegyes	1	gyenge
3. épület	földszint	135,00	vegyes	1	gyenge
<b>Mindösszesen:</b>		<b>828,00</b>			

	helyiségcsoport megnevezése	bruttó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	Épületek	828,0	1,0	828,0
	összesen:	828,0		828

## **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.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
Kedvező zöldövezeti elhelyezkedés.	Bontandó épület
Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége.	Keskeny telek alak
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Max. 15 lakásos társasház építés	-
Alternatíva lehet a lehetséges fejlesztés építészeti, lebonyolítási optimalizálására, amennyiben a szomszédos 31152 és 31153 hrsz. telkekkel történő együttes fejlesztése.	

## **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 egy gyenge állapotú, elavult épület telekkel.

### **Alternatív hasznosítás**

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan legcélszerűbb hasznosítása egy modern társasház létesítése lenne, mely az építési előírásoknak megfelel. Alternatíva lehet a lehetséges fejlesztés építészeti, lebonyolítási optimalizálására, amennyiben a szomszédos 31152 és 31153 hrsz. telkekkel történő együttes fejlesztése.

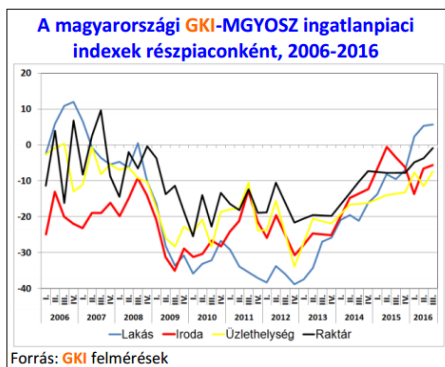
## Piaci elemzés

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

A telekpiacra vonatkozó kilátások az elmúlt időszakban folyamatosan javultak és idén áprilisra igen magas szintet értek el. A jelen felmérés eredményei szerint júliusban némi negatív korrekció következett be, de a telekpiaci várakozások még így is derűlátók, hiszen továbbra is jelentős keresleti túlsúlyt jeleznek. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások „szelídültek” az egy negyedéssel 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 a társasházak valóban megépülnek-e, ez ugyanis nagyban függ az építőipar kapacitásaitól és az ágazatban kialakult munkaerőhiánytól” - fogalmazott a szakember.

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

---

## **Az értékelés módszere**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból 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 értékbecsülésre befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

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

## **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

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

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

### **Az alaphalmaz kiválasztása**

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

### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, 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, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

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

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

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

## **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

## **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

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

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

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

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

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

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

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

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a 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 összehasonlított 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 fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Bontási költség	Alap-terület	Belm.	Bontási költség	Bontási költség
	m <sup>2</sup>	m	Ft/m <sup>3</sup>	Ft
bontandó épület - téгла	828	2,8	4 000	9 273 600
<b>Épületek bruttó alapterülete</b>	<b>828</b>			
<b>Épület bontási költsége mindösszesen:</b>				<b>9 273 600</b>

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	<b>1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.</b>	Budapest XIV., Alsórákos	Budapest XIV., Alsórákos	Budapest XIV., Bartl János u. (Paskál)	Budapest XIV., Rákospatak u. (Alsórákos)
Környezete:	kertvárosi	kertvárosi	kertvárosi	kertvárosi	kertvárosi
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	bontandó házzal	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L3/2 (30%)	L3/4 (25%)	L3/1 (30%)	L4/3 (30%)	L4/3 (30%)
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com/27464397">https://ingatlan.com/27464397</a>	<a href="https://ingatlan.com/26275283">https://ingatlan.com/26275283</a>	<a href="https://ingatlan.com/27633520">https://ingatlan.com/27633520</a>	
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
kínálati/adásvételi ár (Ft)		85 826 772	128 000 000	75 590 551	
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 824	1 005	1 001	940	
szintterületi mutató	1,1	0,8	1,2	0,7	
bruttó szintterület	<b>2 006</b>	<b>804</b>	<b>1 201</b>	<b>658</b>	
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		106 750	106 560	114 879	
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 <sup>2</sup> )		90 737	90 576	97 647	
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>					
településen belüli elhelyezkedés	Rákospatak	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	
közművek	összközműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	
övezeti besorolás	L3/2 (30%)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	
bontandó épület	nincs	van 1,05	van 1,10	nincs 1,00	
beépíthetősége %	30%	25% 1,00	30% 1,00	30% 1,00	
szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,1	0,8	1,2	0,7	
forma, alak, hasznosíthatóság	téglalap kedvezőtlen-keskeny	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	
jogerős építési engedély	nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00	
ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			66 692	66 256	64 936
SÚLYOZÁS			33%	33%	34%
bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	2 006				
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	65 951				
becsült érték (Ft)	132 324 101				
<b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>132 300 000</b>				
<b>Üres telek ár</b>		132 300 000 Ft			
<b>Bontás költsége (kerekítve)</b>		9 300 000 Ft			
<b>Bontás költségével csökkentett telekérték</b>		<b>123 000 000 Ft</b>			

## 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 (121,1 MFt) alátámasztja a Piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (123,0 MFt).**

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

### **Maradvány érték [residual value]**

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

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

### **Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2018 alapján történt**

Az árak, egységárak ismertetése

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

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

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

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

Az egységárakat teljesen, 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 (15 lakásos társasház):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pinceszint + földszint + 2 emelet szintszámú, hagyományos téglá szerkezetes, keretesen épített társasház építését terveztük. Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

### MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)

1. PROJEKT			
Helyrajzi száma	<b>31151</b>		
Város	Budapest XIV.		
Fejlesztő			
Beruházás	<b>Társasház</b>		
Tanácsadó	City-Form 2000 Kft. / legjobb hasznosítás		
Dátum	2018.09.04		
Telekterület:	1 824 m <sup>2</sup>		
	1 824 m <sup>2</sup>		
2. SZABÁLYOZÁS			
	Övezetváltás hatása		
Övezeti besorolás	L3/2 (30%)		
M minimális telekméret	801 m <sup>2</sup>		megfelel
M minimális telekszélesség	m		megfelel
Építménymagasság	10,5 m	3,5	megfelel
Max. beépíthetőség szint alatt	40%	730 m <sup>2</sup>	megfelel
Max. beépíthetőség szint felett	30%	547 m <sup>2</sup>	megfelel
M minimális zöldterület	55%	1 003 m <sup>2</sup>	
Szinterületi mutató	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 006 m <sup>2</sup>	<b>kialakítható lakásszám</b> <b>15</b>
Bruttó ráépíthető szinterület	547 m <sup>2</sup>		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Tervezett épület:	<b>Társasház</b>		
Pincszinti teremgarázs	730 m <sup>2</sup>	<b>nettó össz. terület:</b>	<b>657 m<sup>2</sup></b>
Lakások	1 642 m <sup>2</sup>	<b>nettó össz. terület:</b>	<b>1477 m<sup>2</sup></b>
	2 371 m <sup>2</sup>		<b>2134 m<sup>2</sup></b>

### TERVEZET FEJLESZTÉS MODELL - TÁRSASHÁZ

szintek	bruttó terület (nm)	nettó terület ( nm)
pinceszint/ garázs	730	657
földszint/ lakás	547	492
1 emelet/ lakás	547	492
2 emelet/ lakás	547	492
<b>Összesen</b>	<b>2 371</b>	<b>2 134</b>

	bruttó terület (nm)	nettó terület ( nm)
Összes lakás terület:	1 642	<b>1 477</b>

#### Projekt épület paraméterei

Lakószint belmagasság: 3,0 m  
Lakó terület szintenként: 547 m<sup>2</sup>  
Feltételezett szintszám: -1 szint + FSZT. + 5 emelet  
Feltételezett építménymagasság: 18 m

## Bevételek:

### **Összehasonlító adatok:**

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja 15 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;

### **lakás**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.	XIV. Bp., Komócsy u.	XIV. Bp., Alsórákos	XIV. Bp., Jerney u.
Emeleti elhelyezkedése	földszint-emelet	földszint	2. 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:		27475932	26767294	27150423
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		69 900 000	53 500 000	48 990 000
redukált alapterület (m2)	95	110	93	82
fajlagos ár (Ft/m2)		635 455	575 269	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)		603 682	546 505	567 567

<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
elhelyezkedés	Rákospatak	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	95	nagyobb 1,05	hasonló 1,00	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
<b>ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		602 173	546 505	539 189
<b>SÚLYOZÁS</b>		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	95,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	562 388			

teremgarázs hely

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.	XIV. Bp., Angol u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.
Emeleti elhelyezkedése	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
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
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
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
<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Rákospatak	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedés	pinceszint	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
<b>ÖSSZEHOSONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		2 850 000	2 375 000	2 375 000
<b>SÚLYOZÁS</b>		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (db)	1			
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 531 750			
becsült érték (Ft)	2 531 750			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft/db)</b>	<b>2 500 000</b>			

Maradványelvű értékelés			
1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.			
<b>Kiindulási adatok</b>			
Beépíthető összes szintterület		2 006	m2
<b>Értékesíthető bruttó terület (elméleti max.)</b>		<b>2 006</b>	m2
- Lakás (bruttó)	84%	1 685	m2
- Tároló (bruttó)	3%	60	m2
- Garázs (bruttó)	13%	261	m2
<b>LAKÁS</b>			
		1 685	
Bruttó/nettó arány	92%	1 551	m2
Közös területek aránya	95%	84	m2
Értékesíthető nettó lakóterület		1 466	m2
Értékesíthető lakások száma	95 m2/db	15	db
<b>TÁROLÓ</b>			
		60	
Bruttó/nettó arány	85%	51	
Értékesíthető tárolók száma	4 m2/db	13	db
<b>GARÁZS</b>			
		261	
Bruttó/nettó arány	90%	235	m2
Parkoló közlekedő terület	90%	23	m2
Értékesíthető parkoló terület		211	m2
Értékesíthető parkolók száma	14 m2/db	15	db
<b>Bevételek (nettó)</b>			
Várható fajlagos értékesítési ár - lakás	535 608	Ft/nm	
Várható értékesítési ár - tároló	800 000	Ft/db	
Várható értékesítési ár - parkoló	2 380 952	Ft/db	

Fontosabb paraméterek:		Mennyiség (m <sup>2</sup> vagy db)	535 608	535 608	535 608	535 608
1	lakás értékesítési ára (HUF/m <sup>2</sup> )	1 466 m <sup>2</sup>	535 608	535 608	535 608	535 608
2	teremgarázs beállóhely értékesítési ára (HUF/db)	15 db	2 380 952	2 380 952	2 380 952	2 380 952
3	tároló értékesítési ára (HUF/db)	13 db	800 000	800 000	800 000	800 000
Teltek területe (m <sup>2</sup> ):		1 824 m <sup>2</sup>				
<b>Cash Flow számítás részletei</b>						
			2018	2019	2020	2021
		Verifikációs alap	0	1	2	3
						Érték: HUF
						M.érték
<b>Bevételek</b>						
1	Értékesítés évenkénti megoszlása	m <sup>2</sup>	30%	50%	20%	0%
	lakás	1 466 db	235 604 718	392 674 530	157 069 812	0
2	Értékesítés évenkénti megoszlása	db	30%	50%	20%	0%
	teremgarázs beállóhely	15 db	10 779 282	17 965 469	7 186 188	0
3	Értékesítés évenkénti megoszlása	db	30%	50%	20%	0%
	tároló	13 db	3 069 792	5 116 320	2 046 528	0
<b>Bevételek összesen:</b>			249 453 791	415 756 319	166 302 528	0
<b>Kiadások</b>						
	Bontási klg.	9 273 600	0	0	0	
	Közművelés	800	10 944 000	13 680 000		
	Soft cost (finanszírozás, management)	10%	13 999 732	23 332 887	9 333 155	0
	Építési költségek (HUF/m <sup>2</sup> ) - lakás	1 685	129 785 750	216 309 583	86 523 833	0
	Ütemezés		30%	50%	20%	0%
	Építési költségek (HUF/m <sup>2</sup> ) - garázs & tároló	145 000	10 211 573	17 019 288	6 807 715	0
	Ütemezés		30%	50%	20%	0%
	At nem hárfított tulajdonosi költségek		3 741 807	6 236 345	2 494 538	0
	Értékesítési jutalék, marketing	3%	7 483 614	12 472 690	4 989 076	0
	Fejlesztő haszna	10%	24 945 379	41 575 632	16 630 253	0
<b>Kiadások összesen:</b>			201 111 854	330 626 424	126 778 570	0
Az ingatlan maradványértéke						
<b>Cash Flow</b>			48 341 937	85 129 895	39 523 958	0
<b>Diszkont tényező</b>			0	1,0000	0,9091	0,8264
<b>Ezenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke</b>			0	85 129 895	35 930 871	0
Hozamráta		10,0%				
Exit ráta						
						Érték forintban:
						121 060 000
						Érték Ft/m <sup>2</sup>
						66 371

## **Az ingatlanok értékelésének összesítése:**

Esetünkben a **PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. A kapott értéket a **MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS** alkalmazásával ellenőriztük le.

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

### **Végső érték meghatározása:**

Piaci telekérték:	123,0 MFt	súly: 100%	123,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték (maradványérték):	121,1 MFt	súly: 0%	MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly: 0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **123,0 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. 31151 hrsz  
ajtó:3A.  
alatti ingatlanok értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve  
2018.09.04 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes likvidációs értékét összesen:  
123 000 000 ,- Ft-ban, azaz

**Százhuszonhárommillió**  
forintban határoztuk meg.

---

## **Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is 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 újrainására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem 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 rendelkezőnk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért 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: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285374/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31151 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Telepes utca 82. ajtó:3A.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1824	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.

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 72130/2/1992/92.03.03

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:44:40

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31152

Megrendelés szám: 9000/6652/2018

Méretarány: 1 : 1000



FÖMJI-PAGEOS Software / DATR-TOPOBASE Tnet Map Interface

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

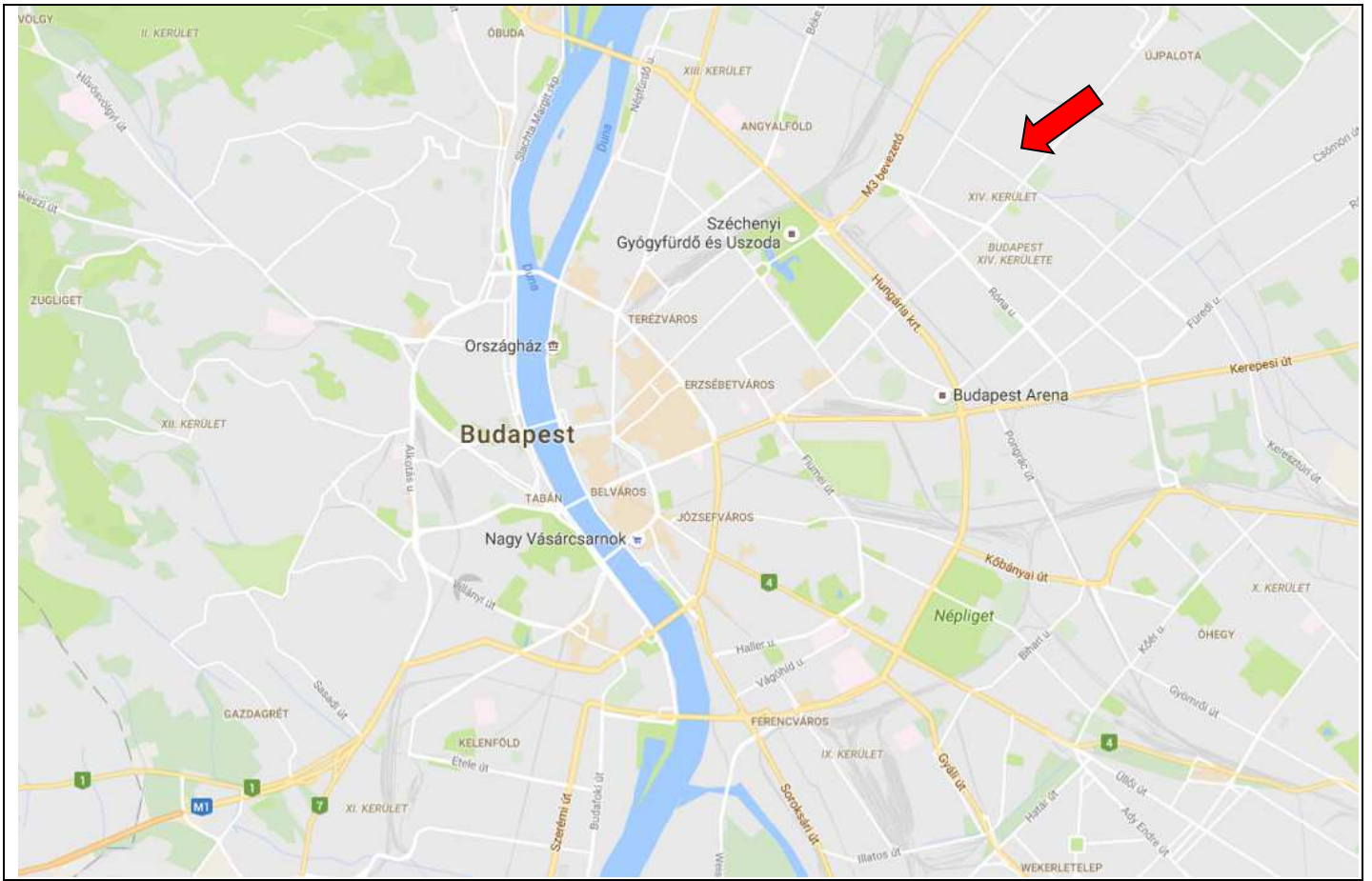
Ingtalan címe

1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.

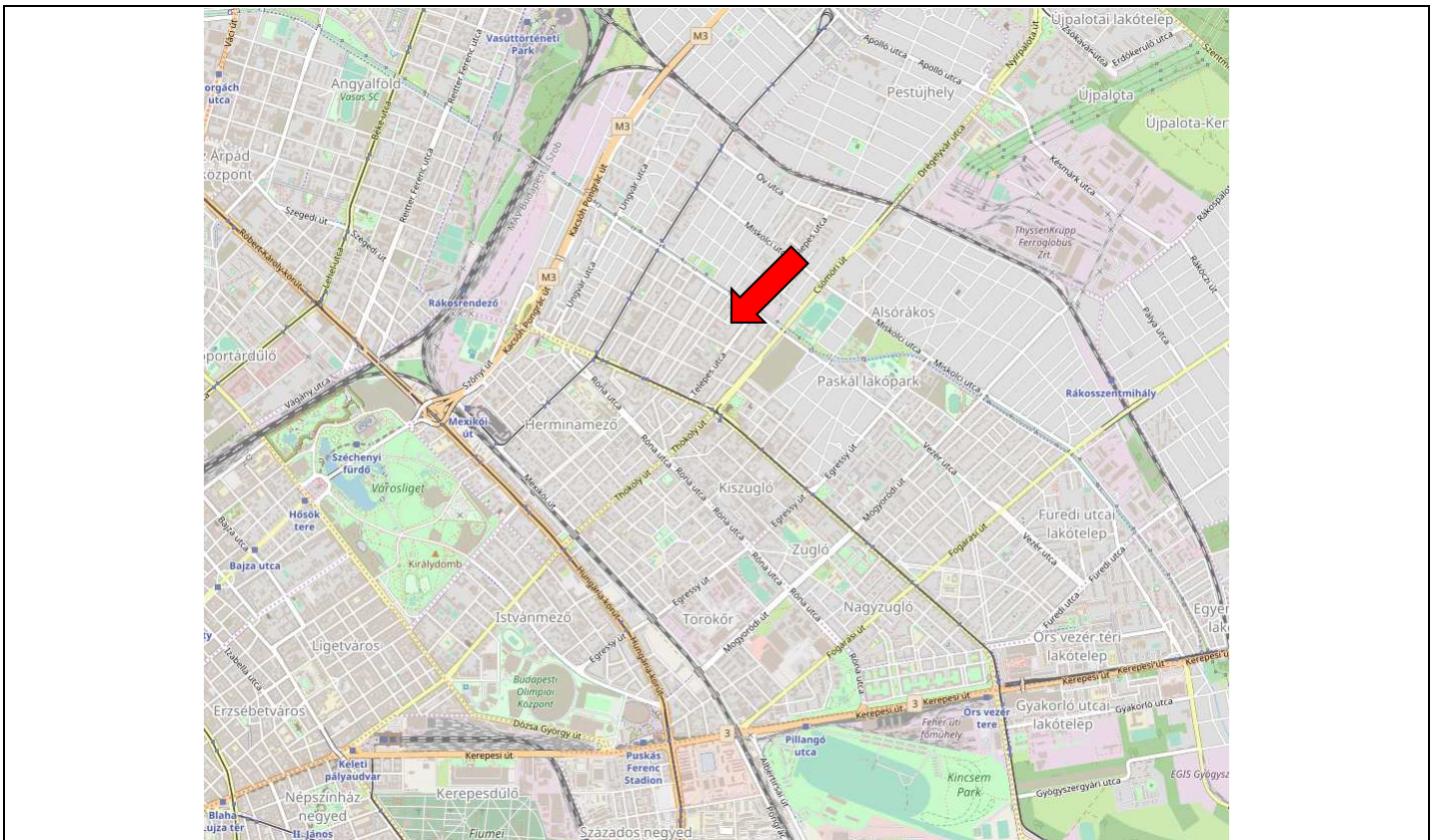
Hrsz

31151

### Budapest térkép

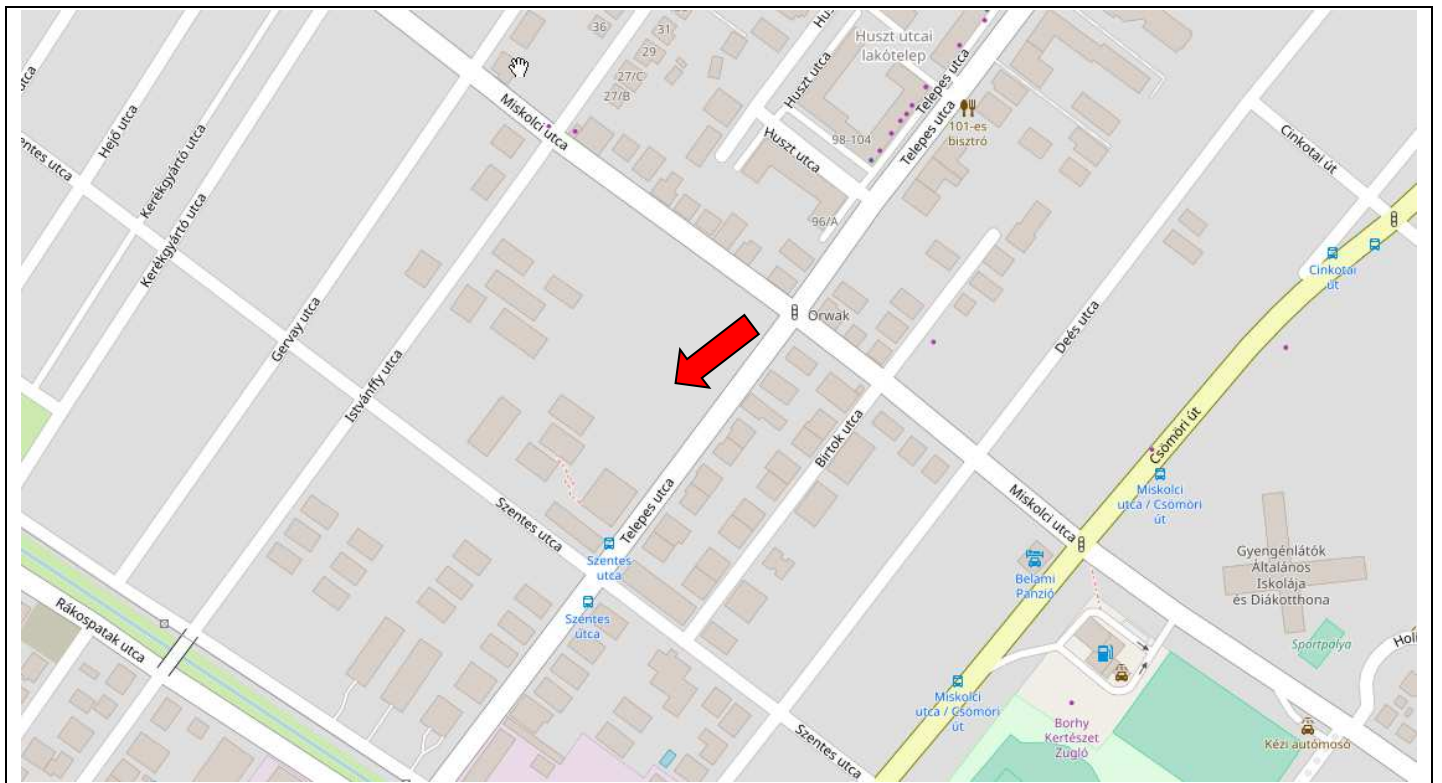


### Kerület térkép



Ingatlan címe	<b>1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A.</b>
Hrsz	<b>31151</b>

### Térképrészlet



### Műholdkép



1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. ajtó:3A. - Hrsz. 31151



Utcakép



Utcakép



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan