
PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS - ÉRTÉKBECSLÉS

Ingtalan címe: 1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Helyrajzsám: 31116
Természetben cím: 1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Az értékelés dátuma: 2023.06.06



Zuglói Zrt.



CENS-INFO Kft.
1031 Budapest, Zay u. 24.
censinfooffice@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY

Tartalomjegyzék

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA	3
Előzmény	5
Szakértői szemle	5
Az értékelés módszertani alapjai és feltételei.....	5
Ingatlan nyilvántartási adatok.....	8
Az ingatlan általános jellemzői	10
Hasznosítás.....	13
Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	13
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac	14
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	17
Projekt alapú maradványértékelés -Maradványértékelés, maradványérték módszer	19
Mellékletek	22

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Hrsz:	31116

Ingatlan típusa:	kivett beépítetlen terület
------------------	----------------------------

Értékelés típusa:	Piaci forgalmi érték megállapítás
-------------------	-----------------------------------

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdoni lap szerinti alapterület:	1 655 m ²
EGYÜTTESEN:	1 655 m ²
Bruttó beépíthető szintterület (becslés)	1 816 m ²

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.06
Értékelés határnapja:	2023.06.06
Érvényességi határidő:	2023.12.03
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Bolesza Petra Dóra
---------------------------	--------------------

Összesített forgalmi érték megállapítása

Piaci telekérték:	50%	175 800 000	, - Ft
Maradványérték (társasház fejlesztés):	50%	171 110 000	, - Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK (kerekített):		173 500 000	, - Ft

Százhetvenhárommillió - ötszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.06

Készítette:



Bolesza Petra Dóra
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Értékelésünk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker., Telepes utca 24. szám alatt elhelyezkedő 1/1 tulajdoni hányadú üres fejlesztési terület (beépítetlen földterület) képezi.

Ideális fejlesztési telek.

Vizsgált ingatlan jelenleg kerítéssel elzárt üres földterület. A vizsgált területek a jelenleg hatályban lévő szabályozás értelmében jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek.

A vizsgált ingatlan Lk-1/6 építési övezetben helyezkedik el. Felszínén 30%-ban 10,5m-es épületmagassággal.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, 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. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

*Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

Előzmény

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta CENS-INFO Kft.-t (1031 Budapest, Zay u. 24.) a 1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24. - Hrsz. 31116 alatti 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan forgalmi értékének megállapításával.

Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2023.06.06.

Az értékelés módszertani alapjai és feltételei

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki bemutatta az ingatlant és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2016, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket. 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.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan bérleti értéke alapvetően a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával határozható meg.

Esetünkben a PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerét és a projektalapú MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER RÉSZLETEZÉSE

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

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

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

a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (száruk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,

a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,

az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgált 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban 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 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 vagyoneértékelésnél 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 vagyoneértékelésre 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.

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, hasznát és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

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

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,

- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

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

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

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

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

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- ☐ A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen – megbízhatónak vélt – információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.
- ☐ Az értékelés során Megbízott a méretadatokat szemrevételezéssel - a főbb méretek tekintetében méréssel - ellenőrizte, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.
- ☐ A vagyonerőértékelés a Megbízó saját felhasználására, annak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.
- ☐ A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.
- ☐ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ☐ 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 vállalok.
- ☐ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ☐ Nem vállalok felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újraírására.
- ☐ Az értékbecslésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ☐ Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ☐ Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ☐ Megbízásnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

- ☐ Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).

Ingatlan nyilvántartási adatok

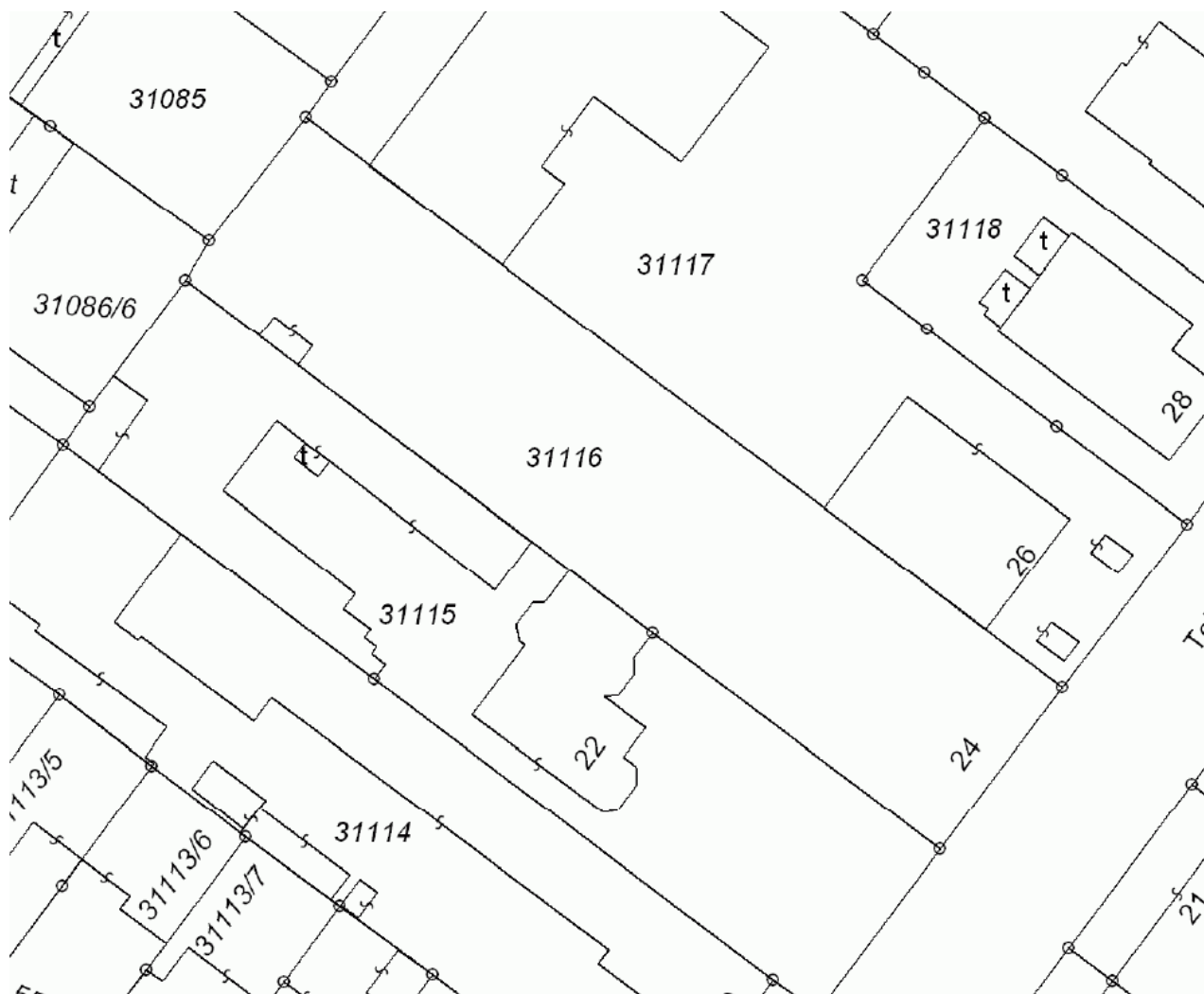
I. rész	
1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.	
Helyrajzi szám:	31116
Széljegy:	nincs
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	kivett gazdasági épület, udvar
Terület: (m2)	1655
II. rész	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Címe:	1145 Budapest XIV. ker., Pétervárad utca 2.
III. rész	
Terhek és önálló szöveges bejegyzések:	Vezetékjog 6 m2 területre, a VMB-42/2012 sz. engedély alapján (ELMŰ HÁLÓZATI KFT.)

A terület jelenleg nem hasznosított, üres, nem tereprendezett építési telek.

Vizsgálatunk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24. sz. alatt található, a terület jelenleg nem hasznosított, üres, nem tereprendezett építési telek.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt E-hiteles tulajdoni lap birtokában végeztem az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és helyszíni szemrevételezésünk alapján az ingatlan beazonosítható.



Az ingatlan általános jellemzői

Budapest – Zugló XIV. kerület

Népesség: 124 956 fő

Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 240 hektár zöldfelület található területén, beleértve a főváros egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.



Településen belüli elhelyezkedés:

Az értékelt ingatlan a Zugló Alsórákos részén, a Nagy Lajos király útján kívül, a Bosnyák térhez közel, a Lőcsei utca és a Fűrés utca közé eső szakaszon helyezkedik el. A belvárosból a Thököly úton könnyen megközelíthető.

Környezete:

Változó korú társasházak, üres beépítetlen területek szomszédságában fekszik.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

Több irányból fő és mellékutakon elérhető, közterületen és telken belül lehet parkolni, díjfizető övezetben.

Tömegközlekedés és megközelítés:

A belváros felől a Thököly út – Bosnyák tér útvonalon. Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbuszjáratral és villamossal is. A legközelebbi megállóhely 100 m belül megtalálható.

Közterületek jellege, minősége:

Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

A közelben teljes körűen kiépített, fontosabb közintézmények a közelben érhetők el, bevásárlási lehetőség 500 méteren belül biztosított.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Városias lakó környezet.



32. Kisvárosias lakóterület

49. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezeti jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerint)	lakásszám engedélyezett érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyezett érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hiélelt	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közelkedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció

49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)																					
55	Lk-1/6	120	40	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-

16. § (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetek vagy építési övezetek telkein a rendeltetések és az önálló rendeltetési egységek számának és elhelyezésének szabályait. A táblázatban alkalmazott jelölések jelentése:

- a) A „✓” jelölés esetén elhelyezhető, a „-” jelölés esetén nem helyezhető el a rendeltetés.
- b) A „*” jelölés esetén a rendeltetés kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetesként helyezhető el, ha azt nem zavarja.
- c) Ha számérték után „%” jelölés szerepel, akkor a telken létesített épület általános szintterületének a számértéknek megfelelő százalékán létesíthető legfeljebb a rendeltetés.
- d) Ha számérték után „db” jelölés szerepel, akkor a telken – a rendeltetés szerinti – önálló rendeltetési egység legfeljebb a számértéknek megfelelő darabszámban létesíthető.

(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 29. §(3) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(4) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)										
55	Lk-1/6	800	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5

Értékelésünk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker., Telepes utca 24. szám alatt elhelyezkedő 1/1 tulajdoni hányadú üres fejlesztési terület (beépítetlen földterület) képezi.

Ideális fejlesztési telek.

Vizsgált ingatlan jelenleg kerítéssel elzárt üres földterület. A vizsgált területek a jelenleg hatályban lévő szabályozás értelmében jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek.

A vizsgált ingatlan Lk-1/6 építési övezetben helyezkedik el. Felszínen 30%-ban 10,5m-es épületmagassággal. Maximálisan engedményesen építhető lakásszám 41 db.

Az ingatlan általános jellemzői:

Bejárata:

A Telepes utcáról nyílik. Közbeső telek, sík felületű, kerítéssel kerített.

Telek állapota:

Gazos, cserjés, füves terület, némi területrendezést igényel, kerítéssel kerített.

Közművek:

Víz	Telken belül
Villany	Közterületen elérhető
Gáz	Közterületen elérhető
Csatorna	Közterületen elérhető
Távhő	-



Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg beépítetlen telek.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Alternatív hasznosítási lehetősége a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerinti beépítés, fejlesztés.

Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam, melynek során az adott eszközt értékeltem 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.

A fenti tényezők mérlegelésével az ingatlan esetében a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ☐ **Cél:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ☐ **Teendő:** Állagmegóvás.

ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége. Övezeti besorolás.
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	Többrétű hasznosíthatóság
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	Kijelölt építési vonal, zöldsáv
VESZÉLYEK (THREATS)	Gazdasági válság ingatlanpiaci hatásai

Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac

Vége a túlértékeltség korszakának

A Takarékné Index alapján ugyanakkor a használt ingatlanok ára teljesen máshogy alakulhat: az energiapazarló vagy a nagyon nagy alapterületű ingatlanok piaca sérülékenyebb lehet. Az elemzés szerint a kedvezőtlenebb piaci körülmények elhozhatják a lakások korábbi jelentős túlértékeltségének korrekcióját, magyarán hosszú idő után nem növekedni, hanem csökkenni fognak a lakásárak.

A hirdetési adatokon már látszik a kínálat bővülése és a gyengülő kereslet. Az év első hónapjaiban az árak minden bizonnyal stagnálni fognak, egyes területeken akár visszaesés is elképzelhető. A Takaréknébank elemzői emlékeztettek, a lakáspiacon évek óta tartó felívelés kezdete, 2014 óta az árak több mint három és félszeresükre emelkedtek nominálisan, ha pedig a tavalyi évet nézzük, az éves infláció mértékével nőttek az ingatlanárak is. A vármegyeszékhelyek körülbelül húsz, a főváros tizenöt, a községek tizenkét százalékkal drágultak.

A Duna House becslése szerint tavaly 125 ezer lakásadásvétel zajlott, az idei várakozás kicsivel százezer feletti tranzakció.

Dráguló lakáshitelek

A mostani keresletre erős hatással lehet a gazdasági helyzet alakulása. A bruttó hazai termék 2021-es 7,1 százalékos, valamint a 2022-es 4,5–5 százalékos bővülését idén jóval szerényebb, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) decemberi inflációs jelentése szerint 0,5–1,5 százalékos gyarapodása követheti. Szintén hátráltató tényező a foglalkoztatottság várható csökkenése, továbbá az infláció idén is magas, 15–19,5 százalékos várható szintje.



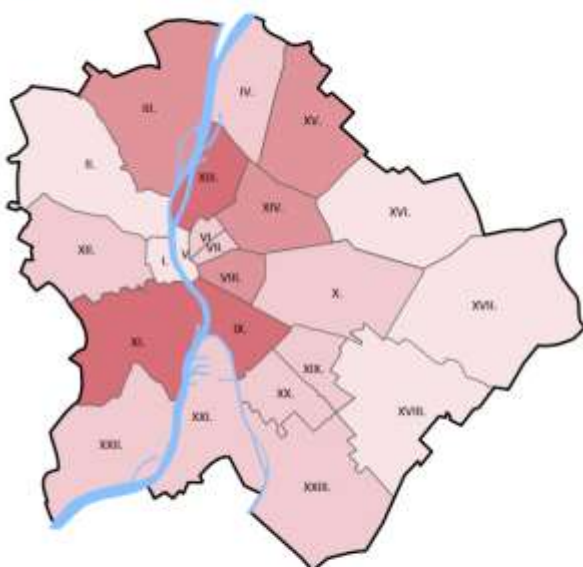
Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
63	934 209	727 083	1 163 620

Ingatlanra vonatkozó statisztikák		
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár
61 950 198	11 500 000	208 000 000

BUDAPESTI TÉGLA ÁRINDEX



ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK SZÁMA, AZ ÉRTÉKESÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEK BEN



DARABSZÁM	KERÜLETEK
2000-6999	IX., XI., XIII.
900-1999	III., VIII., XIV.
200-899	IV., VI., VII., X., XII., XIX., XXIII.
100-199	I., V., XVI., XVII., XVIII.
100 ALATT	II., XV., XX., XXI., XXII.

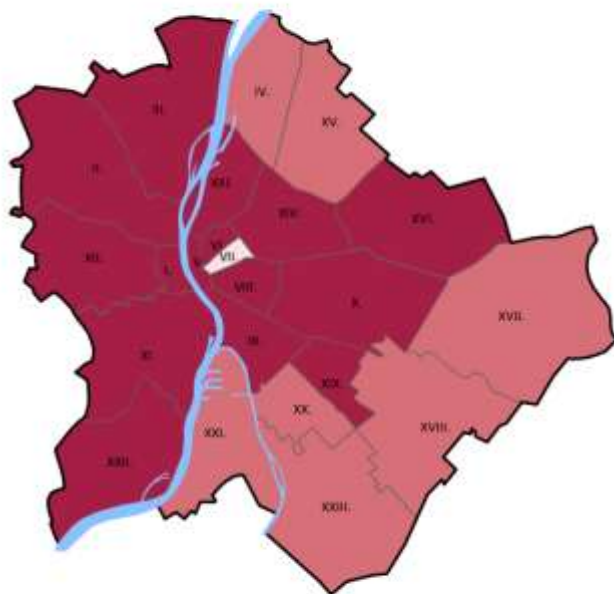


2023 első negyedében Budapesten a XIII. kerület mellett a IX. és a XI. kerületben volt a legmagasabb az újépítésű projektek aránya. Ezekben a fővárosi kerületekben 2000-7000 darab közé tehető az értékesítés alatt álló újépítésű otthonok száma. 900-2000 újépítésű otthonból válogathatnak a vásárlók a III., a VIII. és a XIV. kerületben. 100 elérhető ingatlan alatti palettáról választhatnak azok, akik a budai II. kerületet vagy a külvárosi területeket preferálják.

A Budapesten kínált lakások 61%-át szinte azonnal értékesítették 2023 első negyedében, 2%-uk foglalt, 4% tervként jelenik meg, a még elérhető újépítésű otthonok aránya pedig 33%.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA

Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára erősen függ az adott projekt elhelyezkedésétől,



ÁTLAG NÉGYZETMÉTERÁR	KERÜLETEK
1 MILLIÓ FELETT	I., II., III., V., VI., VIII., IX., X., XI., XII., XIII., XIV., XVI., XIX., XXII.
700 EZER-1 MILLIÓ KÖZÖTT	IV., XV., XVII., XVIII., XX., XXI., XXIII.



Az elmúlt negyedévben is a legtöbb fővárosi területen, összesen 15 kerületben 1 millió forint feletti négyzetméterárakat kértek az újépítésű projektek lakásaiért. A legdrágább kerület az első negyedévben a budai I. kerület, ahol az értékesített újépítések négyzetméterára meghaladta a 2,6 millió forintot.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán bérbeadható-e. Az ingatlan 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 értékbecsúlyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a bérleti érték.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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 összehasonlíto ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlíto 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 összehasonlíto ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlíto 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 összehasonlíto adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult bérbeadások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlíto adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlíto adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

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

Projekt alapú maradványértékelés -Maradványértékelés, maradványérték módszer

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-2023 alapján történt

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 – vállalalkozási (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),

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

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

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

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

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrakezlesztések, 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 veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével 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.)

A fejlesztés modellezése (társasház):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pinceszint + földszint + 5 emelet + tetőtér szintszámú, hagyományos téglá szerkezetes, szabadon állóan épített társasház építését terveztük. Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

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

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a végső érték meghatározása során a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS és MARADVÁNYÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor Piaci telekértékelés módszerrel képzett értéket és Projektalapú maradványértékelés módszerével kapott értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Hrsz:	31116

Értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása
--------------------------	------------------------------

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.06
Értékelés határnapja:	2023.06.06
Érvényességi határidő:	2023.12.03
Értékelés érvényessége:	180 nap

Összesített forgalmi érték megállapítása		
Piaci telekérték:	50%	175 800 000 ,- Ft
Maradványérték (társasház fejlesztés):	50%	171 110 000 ,- Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK:		173 500 000 ,- Ft

Százhetvenhárommillió - ötszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.06

Készítette:



Bolesza Petra Dóra
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

Mellékletek

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/96601/2023
2023.04.11

Szektor: 53

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 31116 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Telepes utca 24.

I R É S Z

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

Kivett gazdasági épület, udvar 0 1655 0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 157712/1991/91.11.21 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
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 LXV. tv. 107. § 157712/1991/91.11.21
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 82903/2/2012/12.05.15
VezetékJog
6 m2 területre, a VMB-34/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

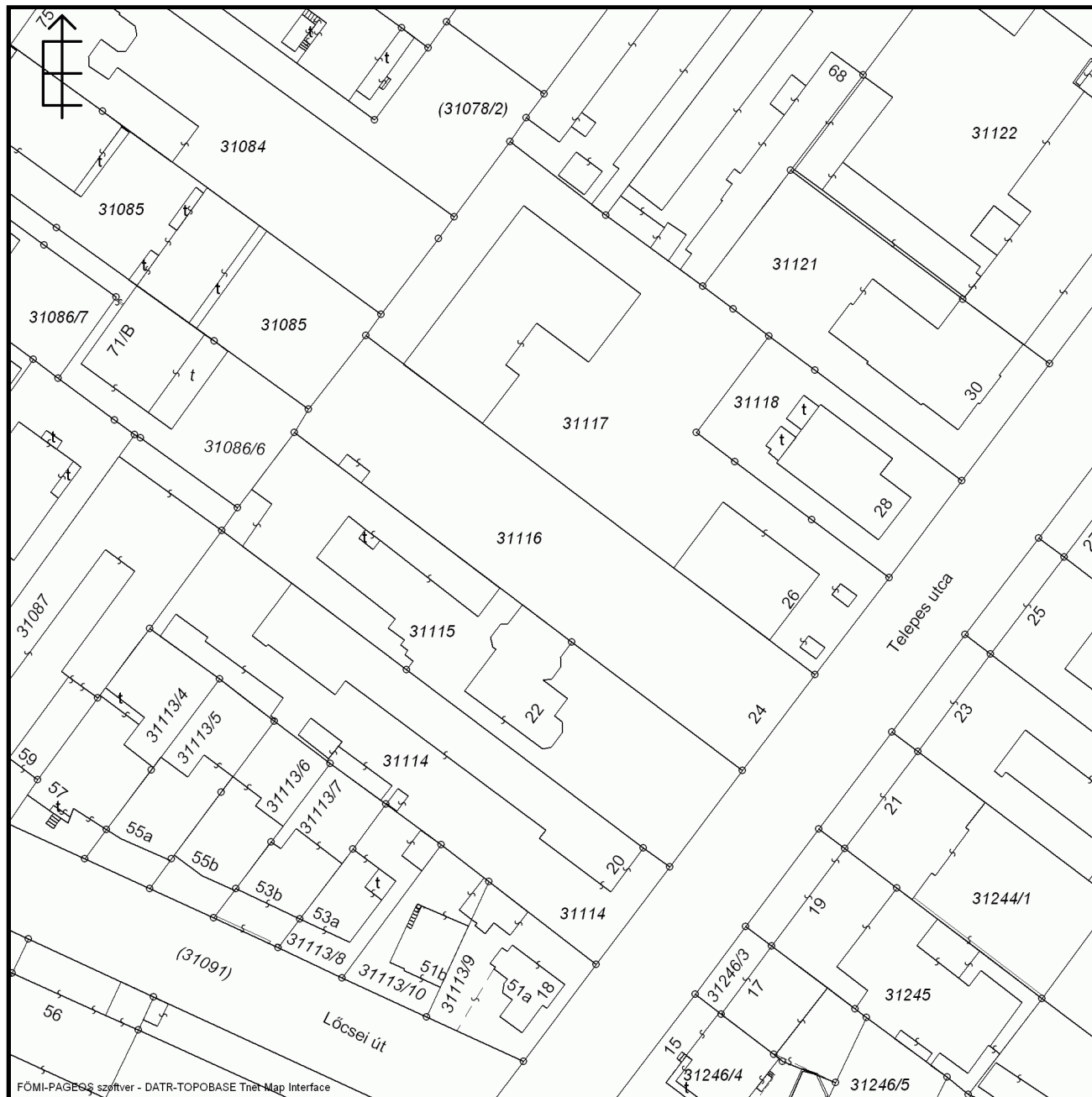
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.19 15:13:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31116

Megrendelés szám: 9000/6785/2022

Méretarány: 1 : 1000

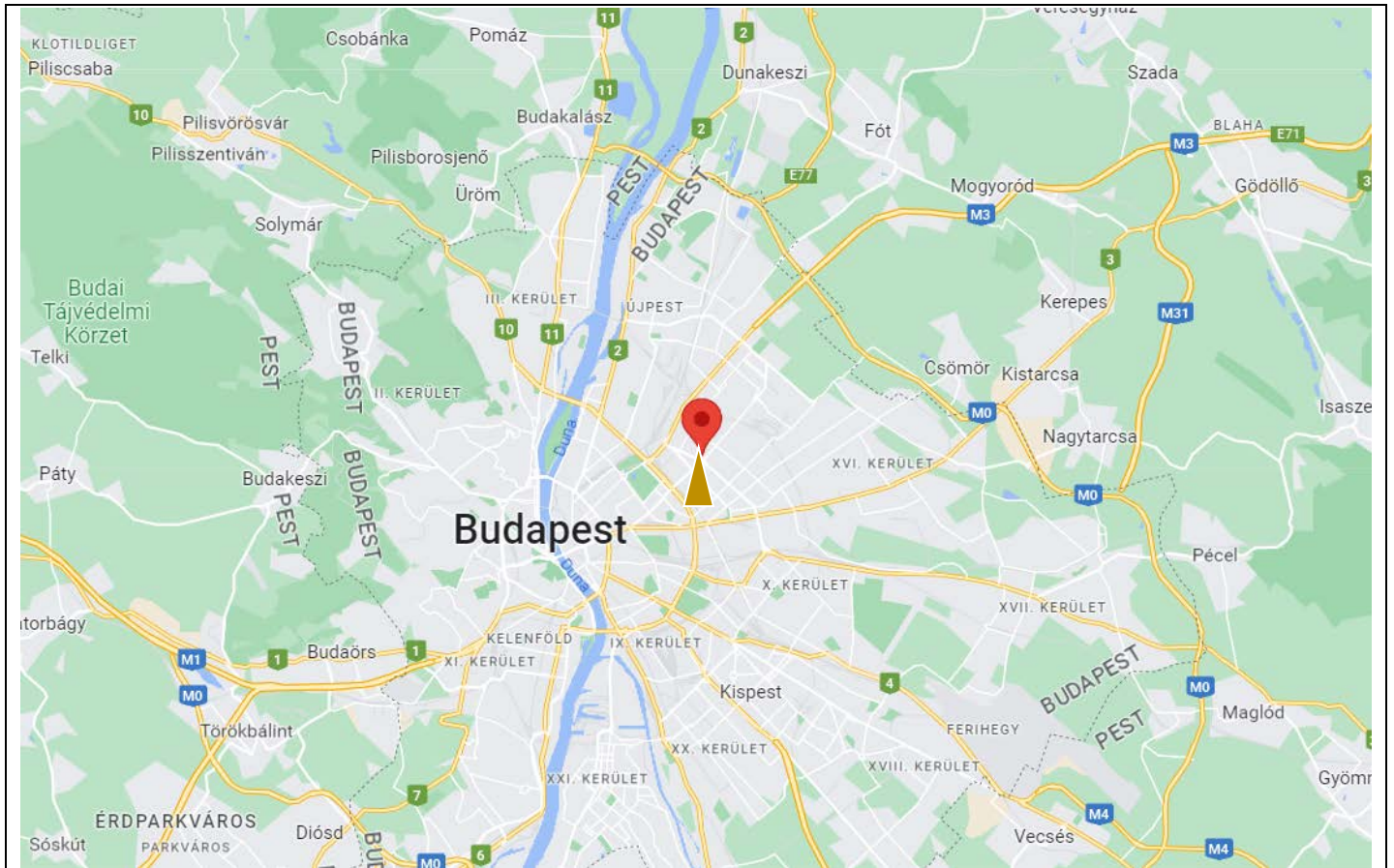


FÖMI-PAGEOS szoftver - DATR-TOPOBASE TNet-Map Interface

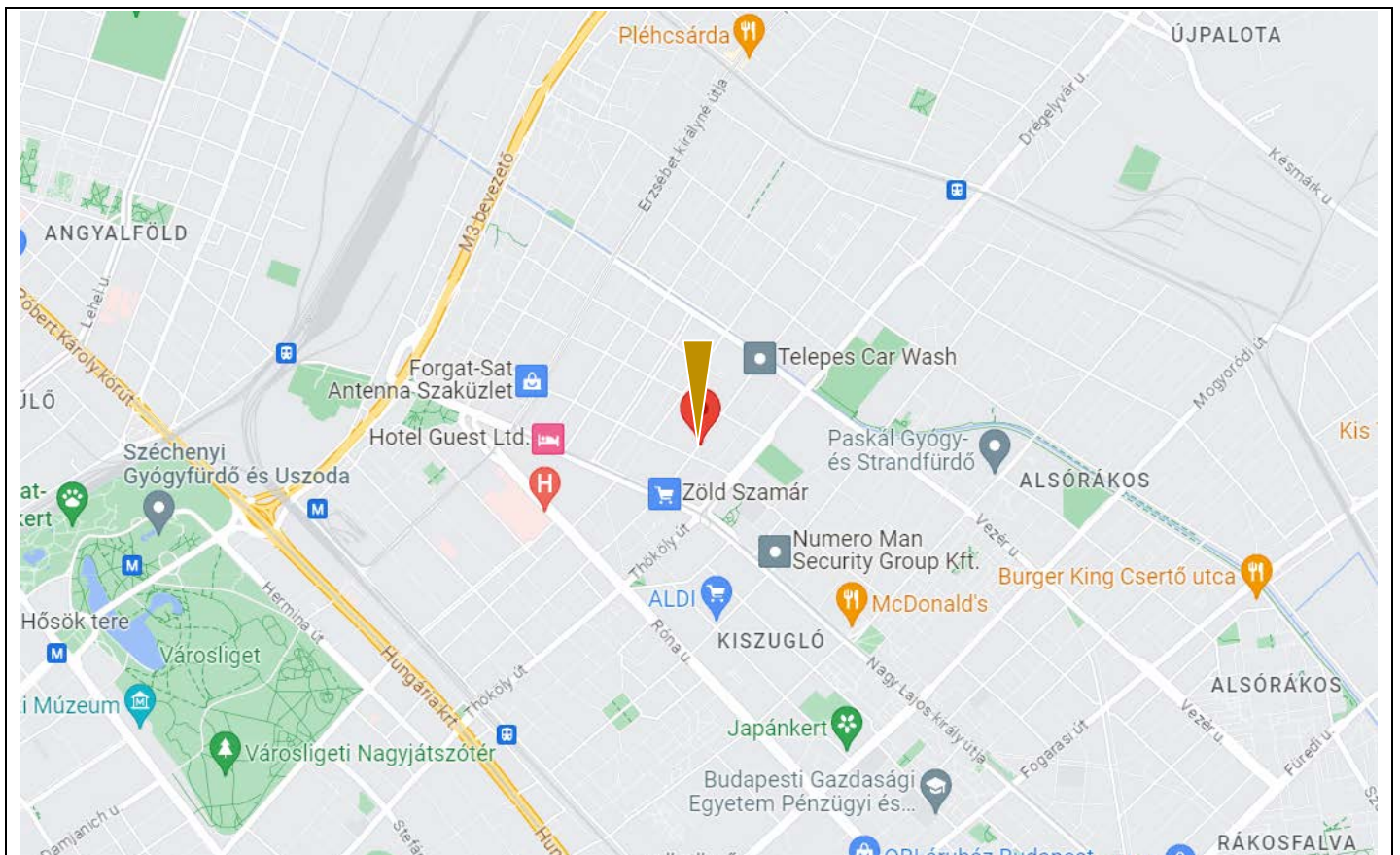
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24. – Hrsz.: 31116

Megyetérkép



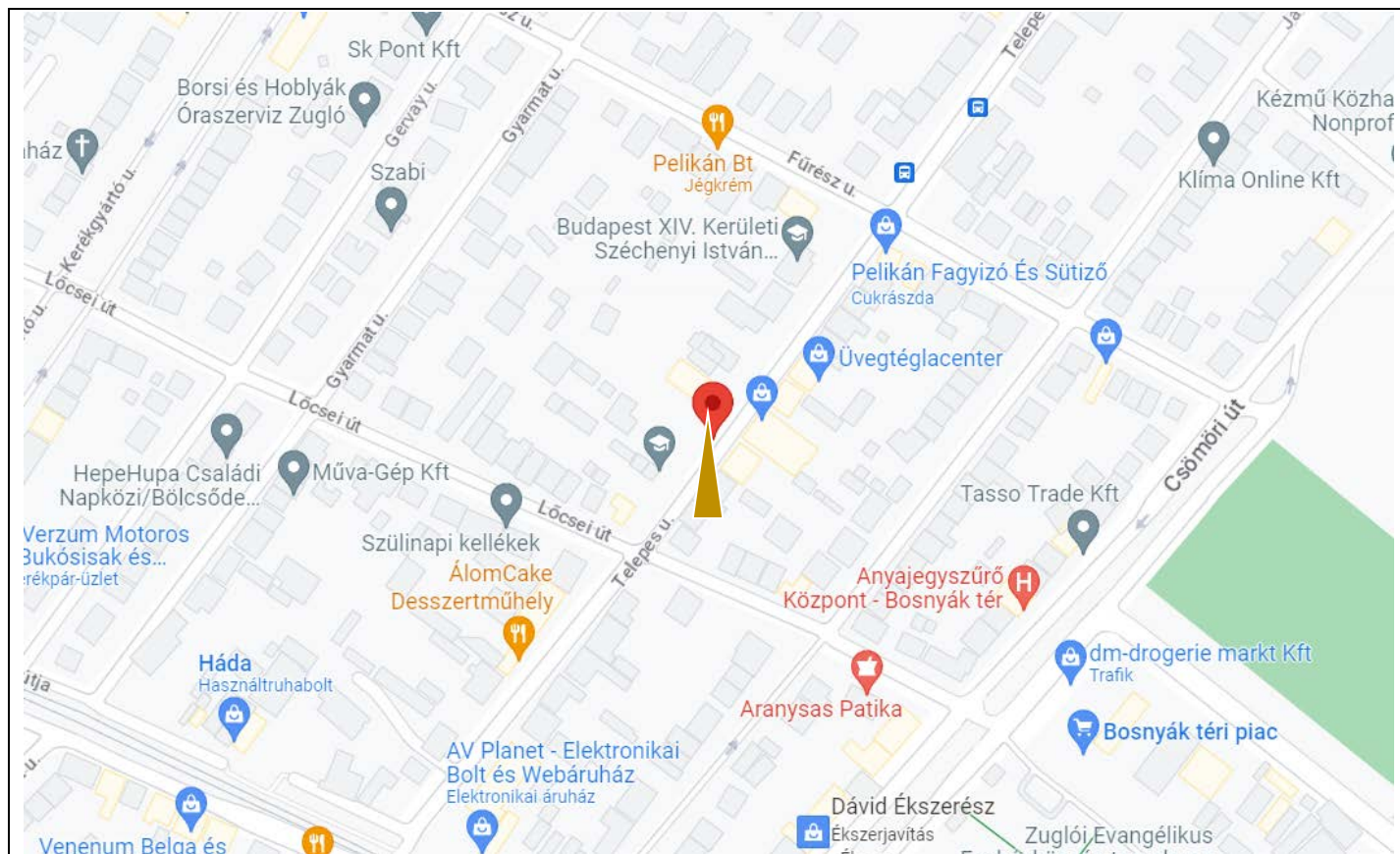
Településtérkép



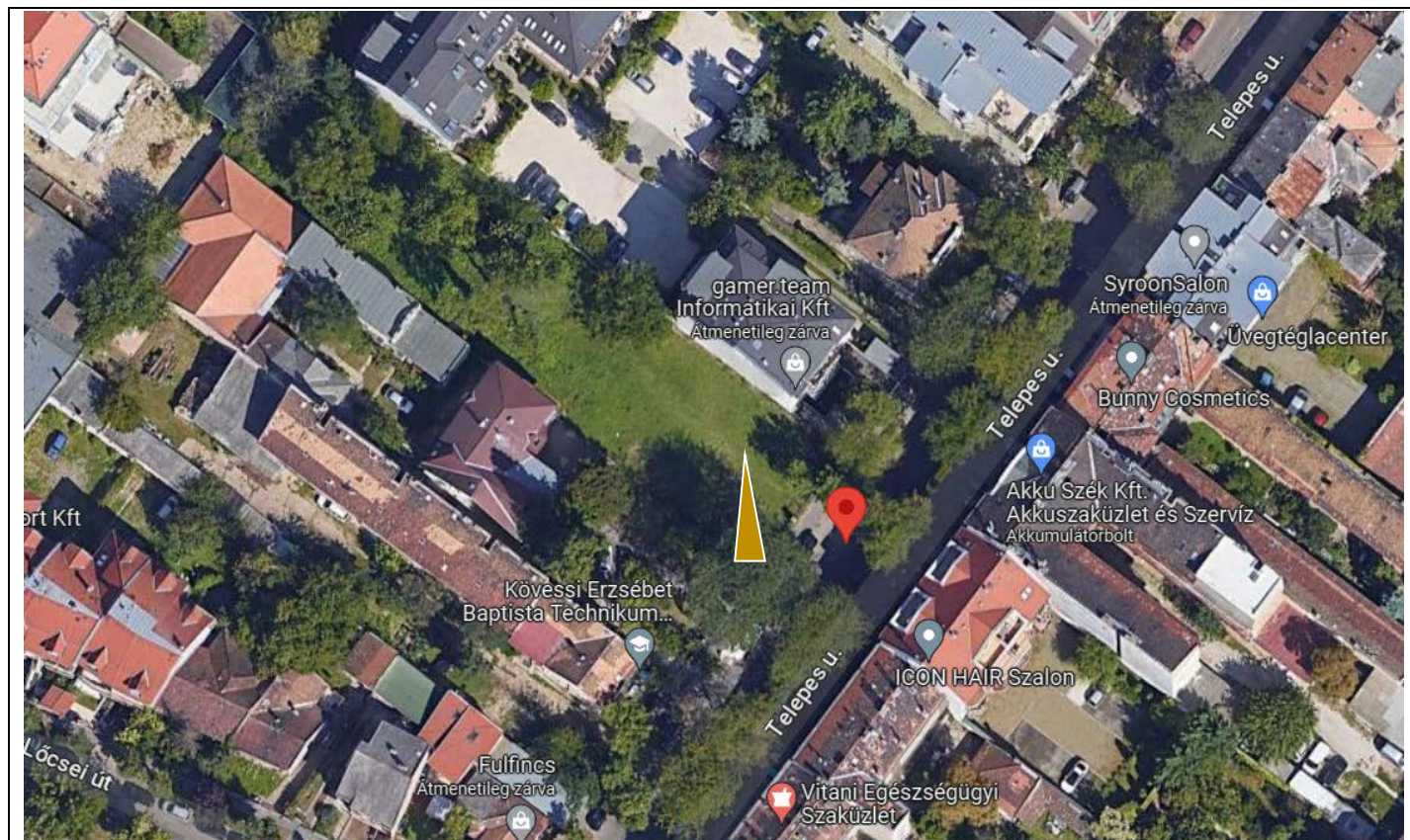
Ingatlan címe

1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24. – Hrsz.: 31116

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Utcakép



Utcai környezet



Utcai környezet



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

VIZSGÁLT INGATLAN		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.	Vi-3/1	XIV. kerület, Alsórákos	XIV. kerület, Alsórákos
Környezet:	kertvárosi lakó	nagyvárosias vegyes	nagyvárosias vegyes	nagyvárosias lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület (telek)	építési telek	bontandó épületes telek	építési telek
Építési övezeti besorolás:	Lk-1/6 (30%) 10,5 m	Vi-3/1 (40%) 12,5 m	GKsz2/4 (35%) ép.mag.12,5 m	GKsz2/4 (35%) ép.mag.12,5 m
Adásvételi/kínálati érték díj (nettó Ft)		590 551 181	708 661 417	590 551 181
Figyelembevevett telekterület (m2)	1655	3833	6500	5800
Szintterületi mutató (m2/m2)	1,1	1,25	1,09	1,09
Bruttó szintterület (m2)	1816	4791	7109	6344
Fajlagos ár (Ft/m2)		123 256	99 680	93 092
Tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
Kínálat/szerződéses adat időpontja		2023.06.06	2023.06.06	2023.06.06
Kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		110 931	89 712	83 783
Korrigált fajlagos érték (EUR/m2)	MNB	298,96	241,77	225,79

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/32970488	https://ingatlan.com/32926300	https://ingatlan.com/32653223

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Bosnyák tér Nagy Lajos király útja	kedvezőbb 0,90	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
közművek	víz	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
telekterület (m2)	1 655	hasonló 1,00	nagyobb 1,10	nagyobb 1,10
telek alak, terepviszony	téglalap, közbenső, sík	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési övezet	Lk-1/6 (30%) 10,5 m	Vi-3/1 (40%) 12,5 m 1,00	GKsz2/4 (35%) ép.mag.12,5 m 0,95	GKsz2/4 (35%) ép.mag.12,5 m 0,95
szintterületi mutató	1,1	1,25	1,09	1,09
építmény (bontandó)	nincs	nincs 1,00	van 1,05	nincs 1,00
lehetséges hasznosítási forma	fejlesztési telek	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogerős építési engedély, terv	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
Korrigált fajlagos telek érték (Ft/m2)		99 838	98 683	92 161
Korrigált fajlagos telek érték (EUR/m2)		269,06	265,95	248,37
Alkalmazott korrekciók összesen		-10%	10%	10%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelés alapján képező terület (m2)	1 816	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2)	96 846	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2)		261,00
Piaci összehasonlítóknak alapján képzett forgalmi érték (bruttó szintterületre vetítve)				
Elfogadott piaci érték (nettó Ft - kerekítve)	175 800 000	Tulajdoni lap szerinti alapterület (m2)		1 655
		Tulajdoni lap szerinti területre vetített fajlagos átlagár (Ft/m2)		106 223,56

VIZSGÁLT INGATLAN		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.	Budapest XIV. Istvánmező lakópark	Budapest XIV. Istvánmező lakópark	Budapest XIV. Istvánmező lakópark
Épületen belüli elhelyezkedés:	emeleti	földszint	2. emelet	7. emelet
Ingatlan típus:	újépítésű lakás	lakás	lakás	lakás
Építési év:	2024	2010	2006	2006
Adásvételi/kínálati érték díj (nettó Ft)		63 500 000	68 800 000	65 000 000
Figyelembevett terület (m2)	60	50	53	60
Fajlagos ár (Ft/m2)		1 270 000	1 298 113	1 083 333
Tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
Kínálat/szerződéses adat időpontja		2023.06.06	2023.06.06	2023.06.06
Kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		1 206 500	1 233 208	1 029 167
Korrigált fajlagos érték (EUR/m2)	MNB	371,1 Ft/EUR	3 323,47	2 773,59

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/33128993	https://ingatlan.com/33525504	https://ingatlan.com/33580300

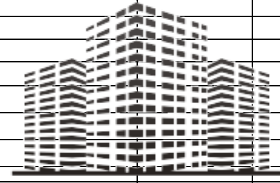
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Bosnyák tér Nagy Lajos király útja	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
komfortfokozat	össz komfortos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	60	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki/esztétikai állapot	új építésű	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
lakásszám (db)	20	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési év	2024	2010 1,10	2006 1,10	2006 1,10
fűtési mód	ház központi (korszerű)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		1 508 125	1 541 509	1 286 458
Korrigált fajlagos érték (EUR/m2)		4 064,37	4 154,34	3 466,98
Alkalmazott korrekciók összesen		25%	25%	25%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelés alapján képező terület (m2)	60	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 443 775	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2)		3 890,95

VIZSGÁLT INGATLAN		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Ingatlan címe: Épületen belüli elhelyezkedés: Ingatlan típus: Építési év:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.	Budapest XIV. Istvánmező lakópark	Budapest XIV. Istvánmező lakópark	Budapest XIV. Istvánmező lakópark
	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló
2023		2012	2006	2006
Adásvételi/kínálati érték díj (nettó Ft)		5 800 000	5 500 000	5 500 000
Figyelembevett egység (db)		1	1	1
Fajlagos ár (Ft/db)		5 800 000	5 500 000	5 500 000
Tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
Kínálat/szerződéses adat időpontja		2023.06.06	2023.06.06	2023.06.06
Kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
Korrigált egységár (Ft/db)		5 510 000	5 225 000	5 225 000
Korrigált fajlagos érték (EUR/db)	MNB	371,1 Ft/EUR	14 849,35	14 081,28

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:	piaci hirdetések	https://ingatlan.com/33518094	https://ingatlan.com/33525504	https://ingatlan.com/33580300

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	Bosnyák tér Nagy Lajos király útja	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
egység (db)	1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki/esztétikai állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési év	2024	2012 1,10	2006 1,10	2006 1,10
elhelyezkedés	pinceszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
Korrigált egységár (Ft/db)		6 612 000	6 270 000	6 270 000
Korrigált fajlagos egységár (EUR/db)		17 819,22	16 897,54	16 897,54
Alkalmazott korrekciók összesen		20%	20%	20%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelés alapján képező egység (db)	1	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos egységár (Ft/db)	6 382 860	Kapott fajlagos egységár (EUR/db)		17 201,69

BEÉPÍTHETŐSÉG VIZSGÁLAT							
PROJEKT	Vizsgált telken társasház fejlesztés modellezése véleményünk szerint a legideálisabb hasznosítási forma.						
Helyrajzi száma	31116						
Város	Budapest XIV.						
Fejlesztő	na.						
Beruházás	Társasház építés						
Dátum	2023.06.06						
Telekterület:	1 655	m ²					
Maradék fejleszthető terület:	1 655	m ²					
	1 655	m ²					
SZABÁLYOZÁS	Övezetváltozás hatása						
Övezeti besorolás	Lk-1/6 (30%)						
Minimális telekméret	1 500	m ²			megfelel		
Minimális telekszélesség		m			megfelel		
Építménymagasság	10,5	m	3,5		megfelel		
Max. beépíthetőség szint alatt	40%	662	m ²		megfelel		
Max. beépíthetőség szint felett	30%	497	m ²		megfelel		
Minimális zöldterület	55%	910	m ²				
Kialakítható lakásszám max.	41	db					
Bruttó ráépíthető szintterület	497	m ²					
TERVEZETT BEÉPÍTÉS							
	Társasház építés						
Pincszinti teremgarázs	662	m2		nettó össz. terület:	596	m2	
Lakások	1 816	m2		nettó össz. terület:	1634	m2	
	2 478	m2			2230	m2	
FIGYELEMBEVETT BRUTTÓ SZINTTERÜLET					Kalkulált szintterületi mutató		
1 816 m2					1,1 m2/m2		



0,06

TÁRSASHÁZ BEÉPÍTÉS ESETÉN		
szintek	bruttó terület (m2)	nettó terület (m2)
pinceszint/ garázs	662	596
földszint/ lakások	497	447
1 emelet/ lakások	497	447
2 emelet/ lakások	497	447
tetőtér/ lakások	326	261
4 emelet/ lakások		0
5 emelet/ lakások		0
tetőtér/ lakások		0
7 emelet/ iroda	0	0
Összesen	2 478	2 197
	bruttó terület (m2)	nettó terület (m2)
Összes lakás terület:	1 816	1 601
Összes raktár terület:	0	0
Összes pince terület:	662	596

0,90
0,90
0,90
0,90
0,80
0,90
0,90
0,80
0,85

0,85

0,90



FELTÉTELEZETT TÁRSASHÁZ paraméterei

raktár belmagasság 0 es magasság: 18
Lakószint belmagasság: 3,0 m
Lakó terület szintenként: 497 m2

Feltételezett szintszám: -1 szint + FSZT. + 2 emelet + TT
Feltételezett építménymagasság: 11 m

Fontosabb paraméterek:		Mennyiség (m2 vagy db)							
1	lakás értékesítési ára (HUF/m²)	1 235	m2	1 375 024	1 375 024	1 375 024	1 375 024		
2	teremgarázs beállóhely értékesítési ára (HUF/db)	27	db	5 025 874	5 025 874	5 025 874	5 025 874		
3	tároló értékesítési ára (HUF/db)	20	db	1 240 157	1 240 157	1 240 157	1 240 157		
Telek területe (m2):		1 655	m2						
Árítás részletei									
								Érték: HUF	
								M.érték	
Vetítési alap				2024	2025	2026	2027		
				0	1	2	3		
Bevételek									
1	Értékesítés évenkénti megoszlása	m²	30%	40%	30%	0%			100%
	lakás	Beépíthető hasznos ter.	1 235	509 255 916	679 007 887	509 255 916	0		1 697 519 719
2	Értékesítés évenkénti megoszlása	db	20%	50%	20%	10%			100%
	teremgarázs beállóhely	Kialakítható db	27	26 939 167	67 347 918	26 939 167	13 469 584		134 695 837
3	Értékesítés évenkénti megoszlása	db	20%	50%	20%	10%			100%
	tároló	Kialakítható db	20	4 940 564	12 351 410	4 940 564	2 470 282		24 702 821
Bevételek összesen:				541 135 647	758 707 216	541 135 647	15 939 866		1 856 918 376
Kiadások									
	Bontási ktg.	0	0	0	0	0			
	Közműfejlesztés	1500	30 000	24 825 000	24 825 000				
	Soft cost (finanszírozás, management)		10%	39 333 002	86 445 496	0	0		
	Építési költségek (HUF/m2) - lakás - ÉKS 2023	671 400	1 635	329 351 913	768 487 797	0	0		
	Ütemezés		30%	70%	0%	0%			100%
4	Építési költségek (HUF/m2) - garázs	268 560	596	63 978 106	95 967 159	0	0		
	Ütemezés		40%	60%	0%	0%			100%
	Át nem hárított tulajdonosi költségek		2%	8 117 035	11 380 608	8 117 035	239 098		
	Értékesítési jutalék, marketing		2%	8 117 035	11 380 608	8 117 035	239 098		
	Fejlesztő haszna		8%	43 290 852	60 696 577	43 290 852	1 275 189		
Kiadások összesen:				517 012 942	1 059 183 246	59 524 921	1 753 385		
Az ingatlan maradványértéke									
Cash Flow				24 122 705	-300 476 029	481 610 726	14 186 481		
Diszkont tényező				1,0000		0,9050	0,8190		
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke				24 122 705	-300 476 029	435 846 811	11 618 501		
Hozamráta			10,5%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	
Exit ráta								10,50%	
								Érték forintban:	171 110 000
								Érték Ft/m2	103 390



PROJEKTALAPÚ Maradványelvű értékelés			
1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.			
Kiindulási adatok			
Beépíthető összes terület		2 478	m2
Értékesíthető bruttó terület (elméleti max.)		2 478	m2
- Lakás (bruttó)	66%	1 635	m2
- Erkély (bruttó)	7%	166	m2
- Garázs (bruttó)	27%	662	m2
LAKÁS			
Bruttó/nettó arány	90%	1 472	m2
Közös területek aránya	86%	237	m2
Értékesíthető nettó lakóterület		1 235	m2
Értékesíthető lakások száma	61 m2/db	20	db
Erkély			
Bruttó/nettó arány	90%	149	
Értékesíthető erkélyk száma	7 m2/db	20	db
GARÁZS			
Bruttó/nettó arány	90%	596	m2
Parkoló közlekedő terület	90%	60	m2
Értékesíthető parkoló terület		536	m2
Értékesíthető parkolók száma	20 m2/db	27	db
Bevételek (nettó)			
Várható fajlagos értékesítési ár - lakás	1 375 024	Ft/nm	
Várható értékesítési ár - erkély	1 240 157	Ft/db	
Várható értékesítési ár - garázs	5 025 874	Ft/db	

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 24.
Hrsz:	31116

Értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása
-------------------	------------------------------

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.06
Értékelés határnapja:	2023.06.06
Érvényességi határidő:	2023.12.03
Értékelés érvényessége:	180 nap

Összesített forgalmi érték megállapítása

Piaci telekérték:	50%	175 800 000	, - Ft
Maradványérték (társasház fejlesztés):	50%	171 110 000	, - Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK:		173 500 000	, - Ft

Százhetvenhárommillió - ötszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.06

Készítette:



Bolesza Petra Dóra
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő