# Forgalmi érték aktualizálása

# a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

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

1147 Budapest XIV. kerülete Fűrész utca 107 szám. alatti, 30688 hrsz.-ú ingatlan




Készítette:
Horváth András
ingatlanvagyon értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST**
**2018.06.11.**

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu

# T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

2.1. Az értékelés módszere 5
2.2. A piaci alapú értékelés 7
2.3. A költségalapú értékelés 9

3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK 9

3.1. A Tulajdoni Lap adatai 9
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai 10

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 13

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 13
4.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel 13
4.3. Összefoglalás 14

5. MEGJEGYZÉSEK 15

## M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Településtérkép
- Övezeti besorolás

# ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

| | |
|---|---|
| Megbízó neve: | Zuglói Vagyongazdálkodási Közszolgáltató Zrt. |
| Megbízó címe: | 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. |

| | |
|---|---|
| Ingatlan címe tul. lap szerint: | 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. |
| címe természetben: | 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. |
| helyrajzi száma: | 30688 |
| ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása | kivett lakóház, udvar |
| Telek területe: | 497 m2 |

| | |
|---|---|
| Megbízás célja: | forgalmi érték aktualizálása |
| Értékelt jog: | tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Tulajdoni hányad alapján számított telekterülete | 497 $m^2$ |
| Értékelés határnapja: | 2018.06.11 |

Elfogadott végső érték:

| | |
|---|---|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke: | **47.700.000 Ft, azaz negyvenhétmillió-hétszázezer forint** |

**Megjegyzés:**

**A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar megnevezésű ingatlan az ingatlan a természetben az ingatlan-nyilvántartásban is szereplő címen található. A területen lévő 2 szintes, 6 lakással kialakított bontandó lakóépület van. Az ingatlan mint építési telek értékeltük. Az előző értékbecslés óta a területen az ingatlan környezetében változás nem tapasztalható, a megrendelő a felülvizsgálat esetében figyelemmel az értékelt ingatlanon lévő felépítmény gyenge műszaki állapotára, a belső teljes szemlétől eltekintett.**

A meghatározott érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tu-

lajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg. a megállapított értékek ingatlan nyilvántartásilag rendezett állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az előző értékelés óta az értékben mutatkozó emelkedés- a Gki piackutató által készített elemzések szerint- a fővárosi ingatlanpiacra továbbra is jellemző kedvező folyamatok következménye, bár a lakáspiacon az előző 1 évhez képest az árnövekedés üteme, mértéke csökkent, de továbbra is pozitív képet mutat.

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

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

A kapott dokumentum és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

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

| | |
|---|---|
| Horváth András | IVEK01/2010/0025 (OKJ 52 341 0300015401) |

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

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

# 1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 2018. június 5-én bízott meg, hogy a 1147 Budapest, Fűrész utca 107 szám alatti 30688 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését, forgalmi értékének aktualizálása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2018.06.11.

A Megbízott az értékelés elvégzéséhez beszerezte az alábbi dokumentumot:

- az ingatlan 30 napnál régebbi tulajdoni lap másolata;
- előzmény ( 2017.08.22.)

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés, az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk.

# 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

## 2.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a 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 2012 és 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

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

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap I.-III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával elkészítem / beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és a tárgyi ingatlan műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság

elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszer**rel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre

számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Az albetét típusú ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

## 2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

# 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

## 3.1. A Tulajdoni Lap adatai:

| | |
|---|---|
| Tulajdoni lap dátuma: | Nem hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat 2018.05.28. |
| Ingatlan címe: | 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. |
| Ingatlan fekvése | belterület |
| Helyrajzi száma: | 30688 |

**I. rész**

| | |
|---|---|
| Terület megnevezése | kivett lakóház, udvar |
| Területe: | 497 $m^2$ |
| Széljegy tartalma: | nincs |

**II. rész**

| **II/4** | |
|---|---|
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogállás: | tulajdonos |
| Jogosult neve: | Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata |
| Jogosult címe: | 1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2. |

**III. rész**

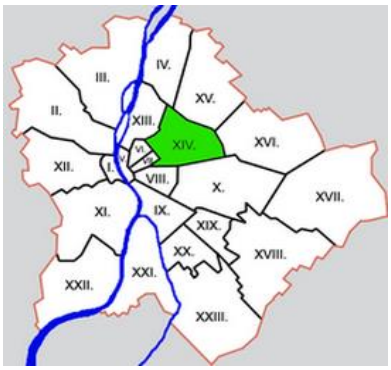
| | |
|---|---|
| **III** | nincs bejegyzés |

**Megjegyzés:**

**A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. A területen lévő 2 szintes, 6 lakással kialakított lakóépület lakatlan, az egész ingatlan veszélyessége miatt lezárt, használaton kívüli. Az épület nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotú, már korábban bontandónak ítélték. Az értékelés során a éppen ezért a felépítménnyel nem számoltuk, mivel annak felújításához teljes átépítésére lenne szükség (tartószerkezeti hibák láthatóak) ami jelen esetben nem lenne gazdaságos.**

## 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

***Település jellemzése***



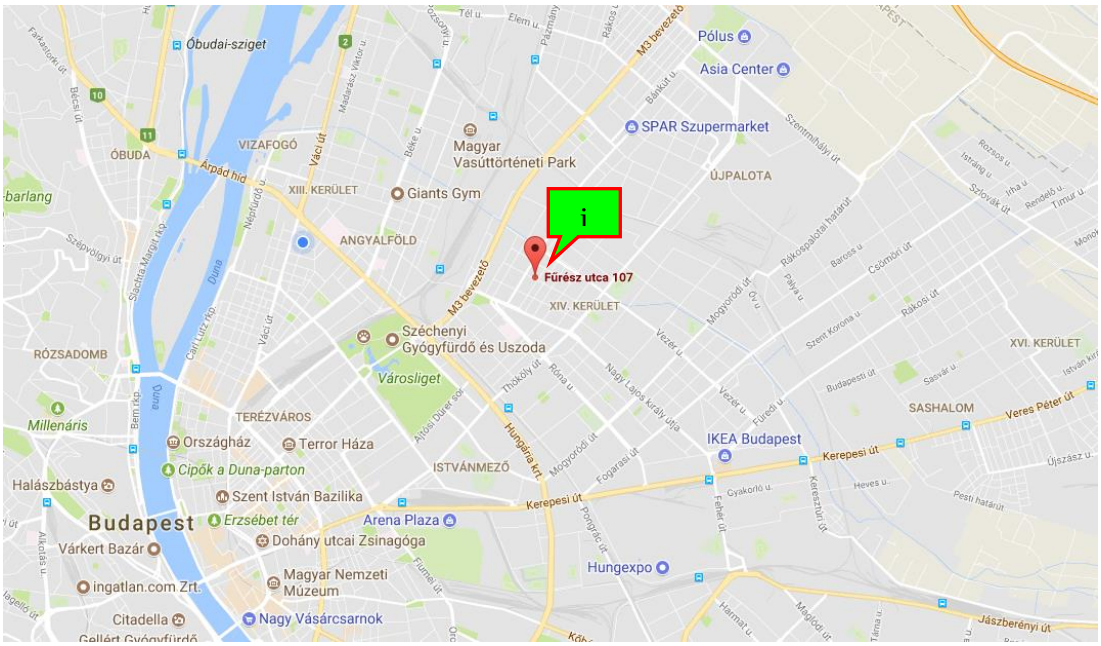

A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. Lakosság: 1757618 fő (2015 jan.1). Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több, mint 120 000 ember otthona. Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 $m^2$ zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is.

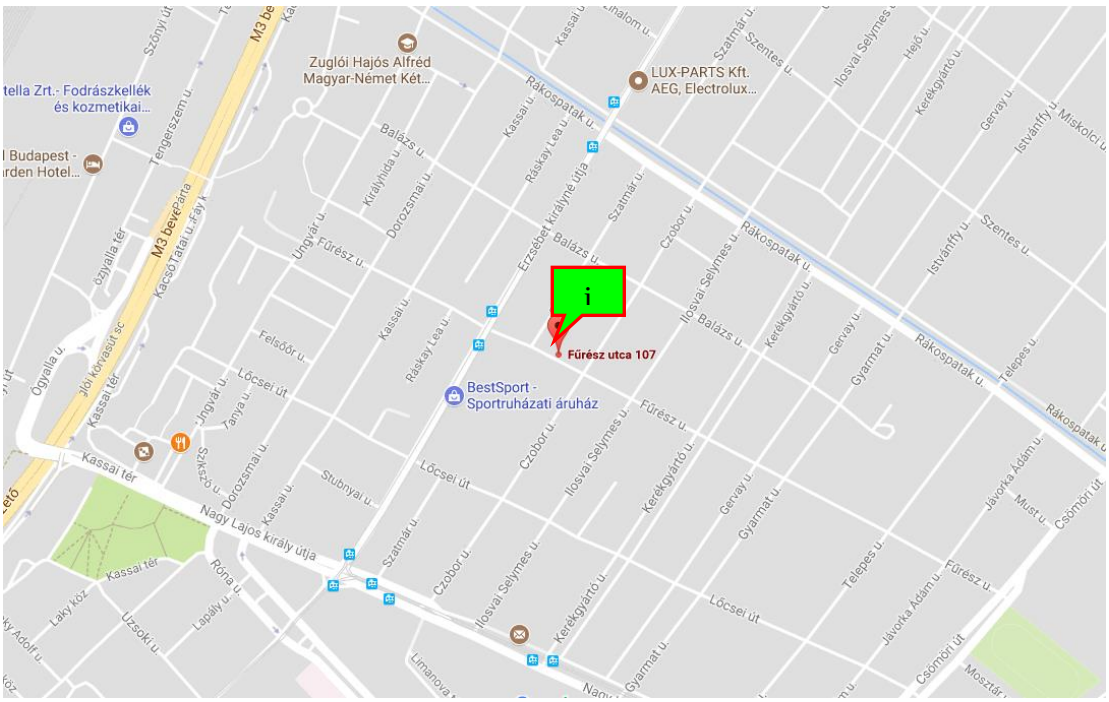
***Településen belüli elhelyezkedés***

Az értékelt ingatlanrész a XIV. kerületben, Alsórákos elnevezésű kerületrészben, vegyes kisvárosias jellegű területen, a kerület egyik fő közlekedési útvonalára az Erzsébet királyné útjára merőleges Fűrész utcában található. Az ingatlan megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolata jók. A kerület Észak-Budáról, az Árpád-híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrássy úton, a Thököly út és a Kerepesi út mentén érhető el. Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő agglomerációs településeivel a gödöllői HÉV-

vonala köti össze. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével létesít kapcsolatot. Két vasútállomása van, Rákosrendező és a Zuglói Vasúti Megálló. Mindkettő budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar. A tömegközlekedési megállók kb. 150 méteren belül elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, jellemzően kertvárosias beépítésű, bevásárlási lehetőségek, közintézmények 100-2000 méteren belül elérhetők. Parkolás közterületen, piaci napokon részben fizetős övezetben lehetséges.

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



***Infrastrukturális ellátottság***

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 100-2000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények szintén kb. 100-2000 méteres körzetben elérhetők. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a távolabb található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

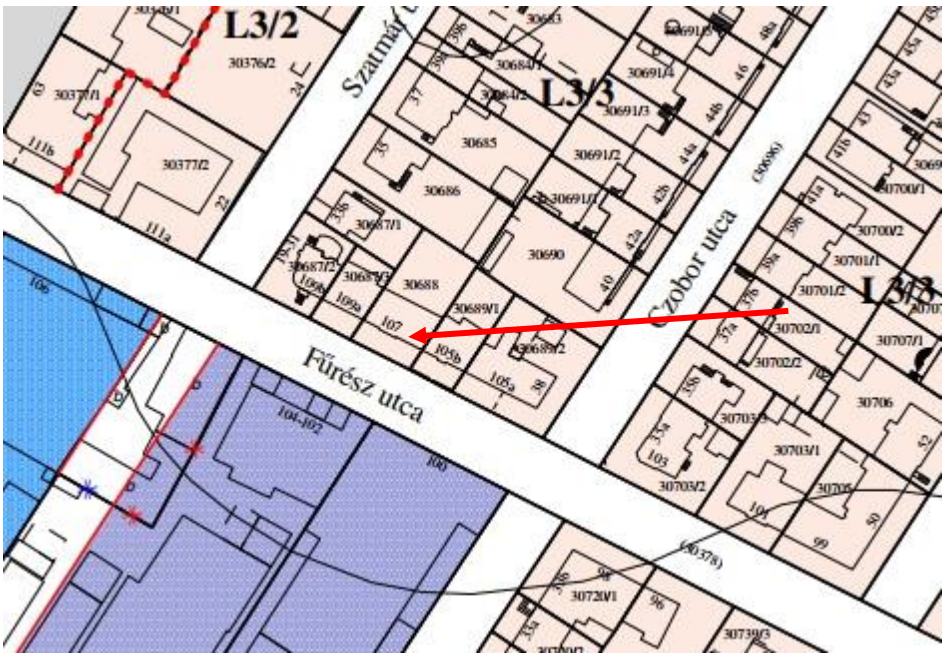
***Közműellátottság***

A kerület ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlanrészt a közművekhez csatlakoztatták.

***A telekingatlan leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai:***

**Az ingatlan szabálytalan négyszög alakú közbenső zártsorúan beépített telek. A területen lévő 2 szintes, kb. 275 nm alapterületű, 6 lakással kialakított lakóépület található, Az épület omlásveszélyesség miatt lezárt, láthatólag huzamosabb ideje lakatlan. Az épület nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotú, a már korábban bontásra ítélték, tartószerkezetein azok károsodásra utaló jelek láthatóak. Az értékelés során a felépítménnyel nem számoltuk, mivel felújításához teljes átépítésére lenne szükség (tartószerkezeti szerkezeti hibák láthatóak) az nem gazdaságos. Az ingatlant, mint üres építési telek értékeltük.**

***A telek övezeti besorolása***



**L3/3: Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület**

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 120 m2-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.

**4. sz. táblázat*2**

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [$m^2$] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [$m^2/m^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **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

## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakóövezeti telkek ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. .Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 1/1 tulajdoni hányadra kerekítve

**47 700 000 Ft-ban, azaz negyvenhétmillió-hétszázezer forintban**

határoztam meg.

### 4.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesz-

tésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

Jelen ingatlan esetében – a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy összesen 253 $m^2$ hasznos alapterületű 4 lakásos pince+ földszint+ emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület megépítését feltételeztük.

A beruházás jövőbeni forgalmi értékének meghatározásánál a környező eladott lakások piaci díjait vettem figyelembe. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletben elhelyezett számítási táblázat szerint alakul.

A beruházás költségeinél az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a 2018. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján határoztuk meg.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A táblázatok alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve:

**49.000 eFt, azaz negyvenkilencmillió forint**

## 4.3. Összesítő adatok

**Végső érték meghatározása:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Piaci alapú (forgalmi) érték: | 47,7 MFt | súly: | 100% | 47,7 MFt |
| Maradvány : | 49,0 MFt | súly: | 0% | 0,0 MFt |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **47,7** MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan reális értékét legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar megnevezésű ingatlan az ingatlan a természetben az ingatlannyilvántartásban is szereplő címen található. A területen lévő 2 szintes, 6 lakással kialakított bontandó lakóépület van. Az ingatlan mint építési telek értékeltük.

A meghatározott érték Áfa-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes**

## 5. MEGJEGYZÉSEK

**5.1.** Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.

**5.2.** Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.

**5.3.** Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

**5.4.** A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.

**5.5.** Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

**5.6.** Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2018.06.11.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

| | |
|---|---|
| …….. | …… |
| Horváth András | Rendik Zoltán |
| ingatlanvagyon értékelő | ügyvezető igazgató |
| | A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft |

1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107, 30688 hrsz.

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

| Összehasonlítás szempontjai | Értékelendő | Össze-hasonlító - 1 | Össze-hasonlító - 2 | Össze-hasonlító - 3 |
|---|---|---|---|---|
| Ingatlan címe: | | XIV. ker. - Alsórákos | XIV. ker. Alsórákos, Bosnyák tér közelében | XIV. ker., Alsórákos |
| Környezete: | lakó | építési telek | építési telek | építési telek |
| Jelleg, funkció: | lakó | kertvárosias | kertvárosias | kertvárosias |
| Övezeti besorolás: | L3/3 | lakó | lakó | lakó |
| Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.): | kisvárosi környezetben kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal | kertvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal | kertvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal | kertvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal |
| Megjegyzés: | | 30%-os beépíthetőséggel, összközművel, bontandó épülettel | 30%-os beépíthetőséggel, összközművel, bontandó épülettel | 25%-os beépíthetőséggel, összközművel, bontandó lakóépülettel |
| Adat forrása: | | ingatlan.com/26231153 | ingatlan.com/28335883 | ingatlan.com/26101128 |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| kínálati/adásvételi ár (Ft) | | 65 900 000 | 65 900 000 | 69 900 000 |
| telekméret ($m^2$) | 497 | 664 | 654 | 598 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 99 247 | 100 765 | 116 890 |
| tulajdonátr. viszonya/típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| kínálat/adásvétel időpontja | | 2018. június | 2018. június | 2018. június |
| kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező | | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 84 360 | 85 650 | 99 356 |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT | | | | |
| földrajzi elhelyezkedés | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| terület | | nagyobb | nagyobb | nagyobb |
| | | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| településen belüli elhelyezkedés | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| beépíthetőség | | hasonló | hasonló | kedvezőtlenebb |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| övezeti besorolás | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| felszín | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| megközelíthetőség | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| közművesitetség | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| kerítettség | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| bontandó épület | | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | | 88 578 | 89 932 | 109 540 |
| SÚLYOZÁS | | 33% | 34% | 33% |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS | |
|---|---|
| telek területe (m2) | 497,0 |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 95 956 |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2) | 95 960 |
| becsült érték (Ft) | 47 692 120 |
| becsült érték kerekítve (Ft) | 47 700 000 |

## 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. 30688 hrsz.

| Fontosabb paraméterek: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| lakás (eladási m2) ára | | 605 701 | 617 815 | 630 171 | 642 775 | 655 630 | 668 743 |
| teremgarázs beállóhely (eladási db) ára | | 1 600 000 | 1 632 000 | 1 664 640 | ########## | ########## | 1 766 529 |
| telek területe (m2): | 497 | | | | | | |
| EUR | | 1,00 | 1,02 | 1,02 | 1,02 | 1,02 | 1,02 |
| EUR/ Ft árfolyam* | | 310 | 316 | 323 | 329 | 336 | 342 |

Érték: HUF

| | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | M.érték |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vetítési alap | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| | | m2/db | | | Eladásból eredő hasznosítás | | | | |
| **Bevételek** | | | 40% | 60% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0 |
| Lakás | lakás eladás (m2) | 253,5 | | | 159 729 483 | 0 | 0 | 0 | |
| Garázs | teremgarázs eladás (db) | 4 | | | 6 658 560 | 0 | 0 | 0 | |
| Az ingatlan maradványértéke | | | | | | | | | |
| **Bevételek összesen:** | Bruttó lakóterület | 279 | | | 166 388 043 | 0 | 0 | 0 | |
| | Bruttó földalatti terület és parkoló | 4 | | | | | | | |
| Költségek | | | | | | | | | |
| Feltételezett bontási ktg | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Soft cost (finanszírozás, management) | | 12% | 3 588 643 | 4 123 171 | 0 | | | | |
| Bontási költségek - Bontandó épület alapterülete (m2) | 3 000 HUF/m3 | | 2 474 910 | 0 | | | | | |
| Építési költségek térszint alatt | 95 000 HUF/m2 | | 7 600 000 | 232 560 | | | | | |
| Építési költségek térszint felett | 200 000 HUF/m2 | | 22 305 360 | 34 127 201 | | | | | |
| Át nem hárított tulajdonosi költségek | | 3% | | | 4 991 641 | 0 | 0 | 0 | |
| Értékesítési jutalék, marketing | | 2% | | | 3 327 761 | 0 | 0 | 0 | |
| Fejlesztő haszna | | 12% | | | 9 983 283 | 9 983 283 | | | |
| **Költségek összesen:** | | | 35 968 913 | 38 482 932 | 18 302 685 | 9 983 283 | 0 | 0 | |
| **Cash Flow** | | | -35 968 913 | -38 482 932 | 148 085 358 | -9 983 283 | 0 | 0 | |
| **Diszkont tényező** | | | 0,9259 | 0,8573 | 0,7938 | 0,7350 | 1,0000 | 1,0000 | |
| **Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke** | | | -30 837 546 | -30 548 992 | 117 554 932 | -7 338 011 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hozamráta | **8%** | **8%** | **8%** | **8%** | | | | |
| Exit ráta | | | | | | | | **8%** |
| | | | | | | **Érték forintban** | | **49 000 000** |
| | | | | | | **Érték Ft/m2** | | **98 592** |

**Ingatlan címe:** 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107

**Helyrajzi szám:** 30688

**Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 0

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2** 497

**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1

**Albetét esetén értékelt terület [m2]** 0

**Telekből értékelt terület [m2]** 497

**Értékbecslés dátuma:** 2018. június 11.

## TERÜLETKIMUTATÁS

| Megnevezés | szint | Nettó terület | Állapot | K | Megjegyzés |
|---|---|---|---|---|---|
| pince | pince | 24,2 | bontandó | 1 | |
| földszint | földszint | 121,8 | bontandó | 1 | |
| emelet | emelet | 129,0 | bontandó | 1 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Összesen: | | 275,0 | | | |

| | helyiségcsoport megnevezése | nettó terület $m^2$ | redukáló tényező | redukált terület $m^2$ |
|---|---|---|---|---|
| K=1 | telek | 275,0 | 0,0 | 0,0 |
| K=2 | | | | |
| K=3 | | | | |
| K=4 | | | | |
| K=5 | | | | |
| K=6 | | | | |
| | összesen: | 275,0 | | 0,0 |

| | Ingatlan címe | megnevezése | alapterülete (m2) | kínálati, eladási ár (Ft) | korrekciók (%) | | | | Korrigált fajlagos ár (Ft/nm) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | kínálati ár | alapterület | műszaki állapot | építési mód és idő | |
| **1** | XIV. ker. Fűrész utca | lakás | 78 | 49 900 000 | -10% | 0% | 0% | 5% | 575 769 |
| **2** | XIV. ker. Fűrész butca | lakás | 88 | 61 652 250 | -10% | 0% | 0% | 0% | 665 564 |
| **3** | XIV. ker. Deés utca | lakás | 78 | 49 900 000 | -10% | 0% | 0% | 5% | 575 769 |
| | | | | | | | **fajlagos nm ár (Ft/nm)** | | **605 701** |

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**

1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.  30688 hrsz.







| utcakép | utcakép |
|---|---|







| ingatlan az utca felől, bontandó épület | értékelt ingatlan, utcai homlokzat |
|---|---|







| értékelt ingatlan, utcai homlokzat | értékelt ingatlan, utcai homlokzat |
|---|---|

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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



**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/170256/2018

2018.05.28

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 30688 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Fűrész utca 107.

**I.RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | osztály adatok ter. ha m2 | kat.jöv k.fill |
|---|---|---|---|---|---|
| Kivett lakóház, udvar | 0 | 497 | 0,00 | | |

**II.RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15. § (6) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15. § (6) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
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**

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap