



Forgalmi érték meghatározása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1147 Budapest XIV. kerület Telepes utca 82., Telepes utca 84. és Telepes utca 86. alatti,
31151, 31152 és 31153 helyrajzi számú ingatlanokról



Készítette:
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. szeptember 3.



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



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. Az értékelés módszere	6
2.2. A piaci alapú értékelés	8
2.3. A költségalapú értékelés	10
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	10
4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK	11
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	13
4.3. Gazdasági elemzés	18
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	21
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	21
5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	22
5.3. Összefoglalás	23
6. MEGJEGYZÉSEK	23

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 82.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82., 3A ajtó
Címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82.
Helyrajzi száma:	Budapest 31151
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1824 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018.09.03.

A 31151 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	123.000.000 Ft, azaz százhuszónhárommillió forint
-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 84.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 84.
Címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 84.
Helyrajzi száma:	Budapest 31152
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1836 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018.09.03.

A 31152 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	123.000.000 Ft, azaz százhuszónhárommillió forint
-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 86.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Helyrajzi száma:	Budapest 31153
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek területe:	1837 m ²
-----------------	---------------------

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018.09.03.

A 31153 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	123.000.000 Ft, azaz százhuszonhárommillió forint
-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

A vizsgált ingatlanok Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, gazdasági udvar megnevezésű ingatlanok. A területeken gazdaságosan nem felújítható lakóépületek és gazdasági épületek találhatóak. A Telepes utca 82. alatt egy bruttó 503 m² alapterületű lakóház, illetve egy bruttó 123 m² és 90 m² alapterületű melléképület található. A Telepes utca 84. alatt egy bruttó 121 m² alapterületű lakóegység és 128 m² alapterületű gazdasági épület helyezkedik el. A Telepes utca 86. szám alatt egy bruttó 457 m² alapterületű földszint + emelet tagolású lakóház és 100 m² alapterületű melléképület található. Az ingatlanokat, mint építési telek értékeltük, a bontási költségeket értékmódosító tényezőként figyelembe véve. A Megrendelő kérésére az értékeléseket külső szemle alapján készítettük el.

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

Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére 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 ingatlanok helyszíni szemlén az alábbi értékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	ingatlanvagyon – értékelő 2716/2018
---------------	-------------------------------------

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

MUNKAPÉLDÁNY

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 2018. augusztus 31-én bízott meg, hogy a 1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 82., Telepes utca 84. és Telepes utca 86. szám alatti 31151, 31152 és 31153 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését, forgalmi értékük meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2018. szeptember 3.

A Megbízott az értékelés elvégzéséhez beszerezte az alábbi dokumentumot:

- az ingatlan 30 napnál régebbi tulajdoni lap másolata;
- 90 napnál nem régebbi térképmásolat.

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

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

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

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre.

Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becstelt összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való 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 ingatlal-

nok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

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

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

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapijától 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 értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

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

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

dó 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 módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adó-

zás 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 értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén 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. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek 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 beépítettsé-

gének 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 közműekkel 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, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

1147 Budapest XIV. ker., Telepes utca 82.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.30.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82. 3A ajtó
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 31151

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	1824 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.

1147 Budapest XIV. ker., Telepes utca 84.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.30.
Ingyatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 84.
Ingyatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 31152

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	1836 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.

1147 Budapest XIV. ker., Telepes utca 86.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.30.
Ingyatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Ingyatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 31153

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	1837 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

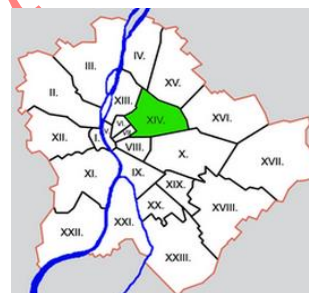
II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

A vizsgált ingatlanok Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, gazdasági udvar megnevezésű ingatlanok. A területeken bontandó állapotú lakóépületek és gazdasági épületek találhatóak. Az ingatlanokat, mint építési telek értékeltük, a bontási költségeket értékmódosító tényezőként figyelembe véve. A Megrendelő kérésére az értékeléseket külső szemle alapján készítettük el.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai
Település jellemzése

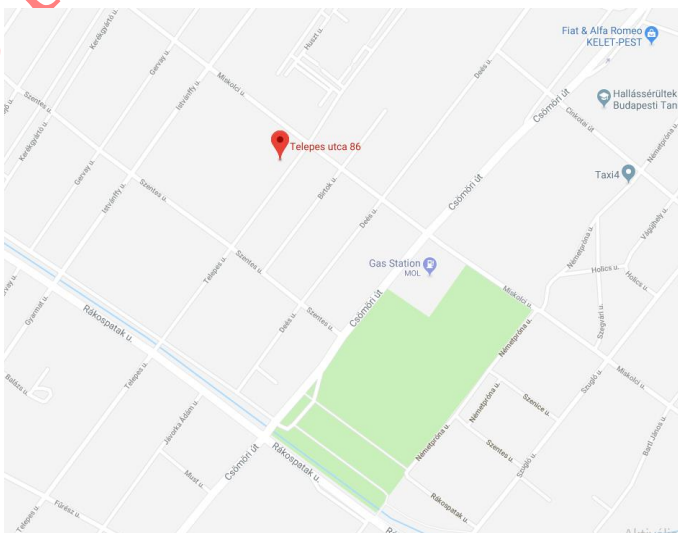
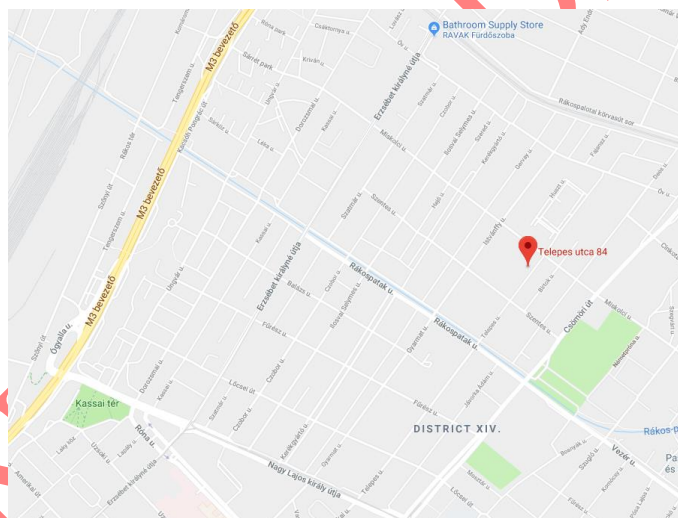
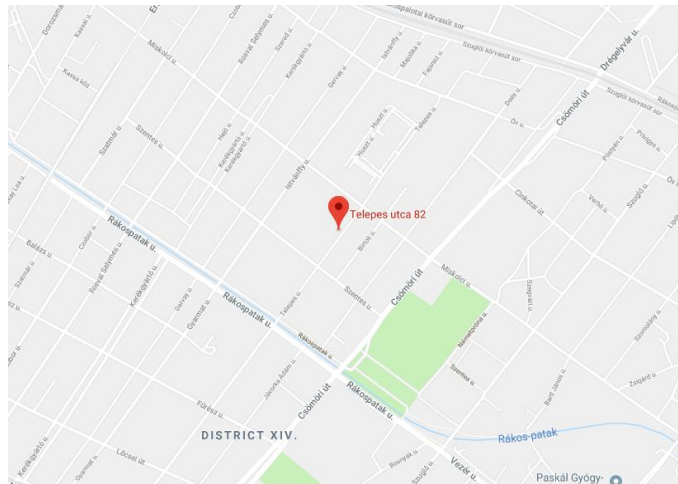
A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság 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 Zuglói, 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 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is.


Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlanrész a XIV. kerületben, vegyes kisvárosias jellegű területen. Az ingatlan megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolatai 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. 50 méteren belül elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, jellemzően kertvárosias

beépítésű, bevásárlási lehetőségek, közintézmények 100-2000 méteren belül elérhetők. Parkolási közterületen, piaci napokon részben fizetős övezetben lehetséges.

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



Infrastrukturális ellátottság

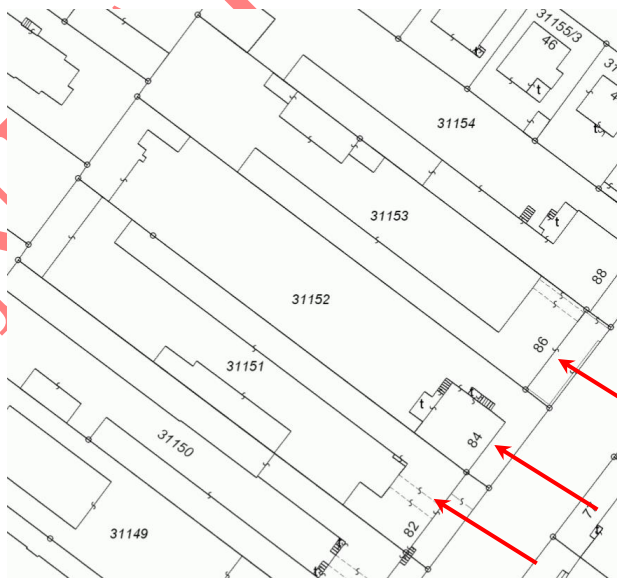
A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 100-2000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények szintén kb. 100-2000 méteres körzetben elérhetők. A mindennapi bevásárlás 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 ingatlanok a természetben szabályos négyszög alakú közbenső telkek. A területeken gazdaságosan nem felújítható lakóépületek és gazdasági épületek találhatóak. Az épület elbontásával járó költségeket, mint érték módosító tényező vettük figyelembe és az ingatlanokat, mint üres építési telkeket értékeltük. Az ingatlanok alakját, a rajta található felépítmények elhelyezkedését az alábbi térképmásolat-részlet mutatja:



A telek övezeti besorolása

Az értékelt telkek övezeti besorolása Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (ZKVSZ) valamint Zuglói Kerületi Szabályozási Terve (ZKSZT) alapján: *L3/1*.

Telek helyrajzi száma: 31151

Telek területe (m²): 1824.06

Az alábbi övezetek érintik a keresett címhez tartozó telket:

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3/2)

Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legnagyobb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke (%)	Legkisebb építmény magasság (m)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Megjegyzés
801	1200	K	30	-	10.5	55	40	1,1	

A telken 16 önálló rendeltetési egység (pl. lakás) építhető

A telken a 2012-es ZKVSZ és ZKSZT hatályos.

Fenti adatok kizárólag a ZKVSZ-ZKSZT-ben tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozási határértékek, melyek kihasználhatóságát a ZKVSZ-ZKSZT általános előírásai, illetve a vonatkozó más jogszabályok is korlátozhatják!

Telek helyrajzi száma: 31152

Telek területe (m²): 1836.34

Az alábbi övezetek érintik a keresett címhez tartozó telket:

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3/2)

Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legnagyobb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke (%)	Legkisebb építmény magasság (m)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Megjegyzés
801	1200	K	30	-	10.5	55	40	1,1	

A telken 16 önálló rendeltetési egység (pl. lakás) építhető

A telken a 2012-es ZKVSZ és ZKSZT hatályos.

Fenti adatok kizárólag a ZKVSZ-ZKSZT-ben tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozási határértékek, melyek kihasználhatóságát a ZKVSZ-ZKSZT általános előírásai, illetve a vonatkozó más jogszabályok is korlátozhatják!

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (L3/2)

Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legnagyobb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke (%)	Legkisebb építmény magasság (m)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Megjegyzés
801	1200	K	30	-	10.5	55	40	1,1	

A telken 16 önálló rendeltetési egység (pl. lakás) építhető

A telken a 2012-es ZKVSZ és ZKSZT hatályos.

Fenti adatok kizárólag a ZKVSZ-ZKSZT-ben tárgyi ingatlanra meghatározott szabályozási határértékek, melyek kihasználhatóságát a ZKVSZ-ZKSZT általános előírásai, illetve a vonatkozó más jogszabályok is korlátozhatják!

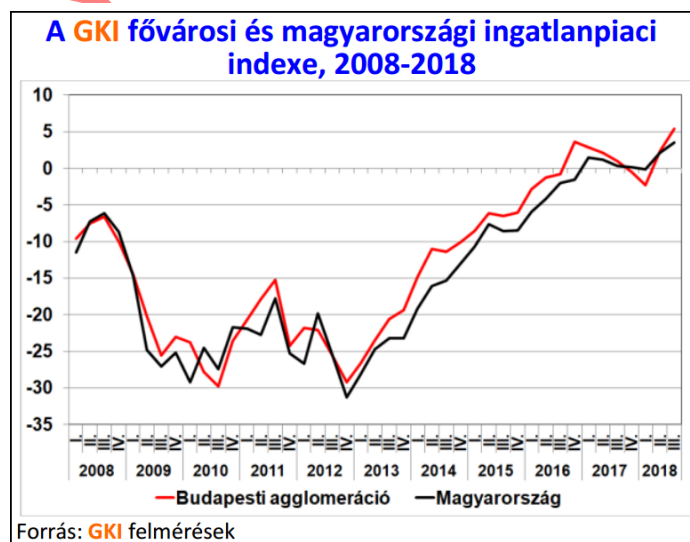
ZKVSZ (2003) – meghatározott területeken hatályos, lásd ZKVSZ és ZKSZT hatálya

A főváros kerületeinek népszerűségi listája- 2018. első negyedév

1	Budapest 13. kerület	20,0%
2	Budapest 14. kerület	18,0%
3	Budapest 7. kerület	17,1%
4	Budapest 6. kerület	16,9%
5	Budapest 11. kerület	15,3%
6	Budapest 2. kerület	14,5%
7	Budapest 9. kerület	13,7%
8	Budapest 8. kerület	13,5%
9	Budapest 3. kerület	12,3%
10	Budapest 12. kerület	11,4%
11	Budapest 5. kerület	11,3%
12	Budapest 18. kerület	10,6%
13	Budapest 19. kerület	8,7%
14	Budapest 1. kerület	8,6%
15	Budapest 4. kerület	7,7%
16	Budapest 15. kerület	7,5%
17	Budapest 20. kerület	6,9%
18	Budapest 10. kerület	6,6%
19	Budapest 16. kerület	6,1%
20	Budapest 17. kerület	6,1%
21	Budapest 21. kerület	5,5%
22	Budapest 22. kerület	3,5%
23	Budapest 23. kerület	3,2%

Az ingatlant vásárolni szándékozó ügyfelek megkeresése alapján, a legtöbben a pesti oldal, Hungária körúton belül, illetve az ehhez közeli kerületekben található ingatlanokat keresik. Illetve az érdeklődési lista élén egyértelműen látszódik az újépítésű projektekben bővelkedő kerületek népszerűsége. (forrás: profitline.hu)

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2018 júliusában 5, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 4. A fővárosi index 3, míg az országos csaknem 2 ponttal emelkedett az előző (idén áprilisi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 4-4 ponttal emelkedett, s ezzel historikus csúcspontokra emelkedtek, azaz a korábbi felmérések során az ingatlanpiac egészét illetően még sosem voltak ennyire derűlátók a piaci szereplők.



Lakás piac: tovább növekvő kereslet és árak A fővárosi és országos lakáspiaci indexei (amelyek

az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen felmérés során egyaránt 11-11 ponttal nőttek. Mindkét index historikus csúcsra ért, azaz a felmérés történetében még sosem lehetett ilyen magas indexértékekkel találkozni. Azaz a lakáspiaci szereplők immár derülátóbbak, mint a válság előtt voltak.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások az egy negyedévvvel ezelőttihez képest nagyon jelentősen élénkültek. Áprilishoz képest a biztos szándékú körben (tehát, azok körében, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 25, míg a valószínű szándékú körben 43 százalékpontos növekedés következett be. Ennyire derülátó a lakosság utoljára 2008 elején volt, azaz a lakossági kilátások 10 éves csúcsra emelkedtek. A lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások is számottevően javultak az egy negyedévvvel ezelőttihez képest. A valószínű körben 24, a biztos szándékú körben 33 százalékpontos bővülés valósult meg. Mindez éves alapon rendre 71 és 56 százalékpontos emelkedést jelent.

Az új építésű lakások esetében a következő egy évben 3-6%-os áremelkedésre lehet számítani. (forrás: GKI)

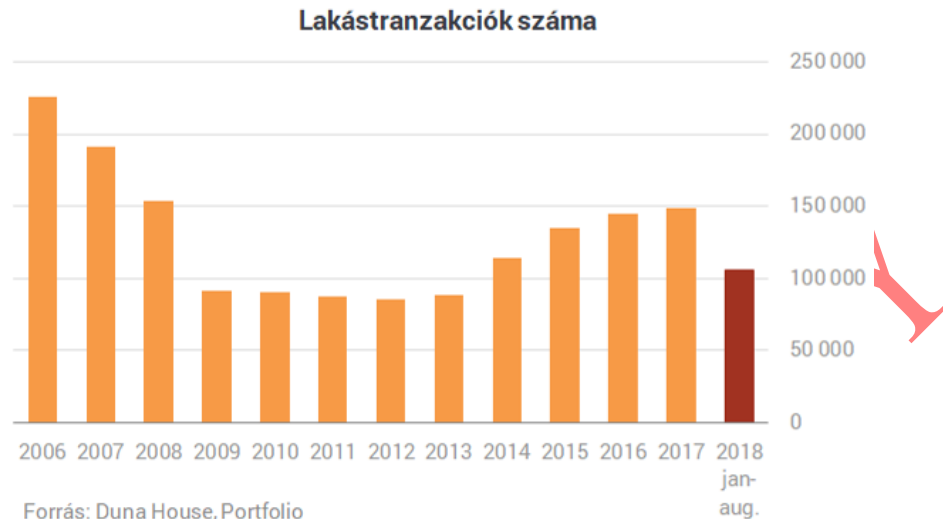
A Duna House ismét közreadta havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB), amely szerint 2018 augusztusában, országosan 13 869 ingatlan-adásvétel bonyolódott. Ezzel a hazai lakóingatlan piaci tranzakciószám átlépte a 100 ezres küszöbértéket, az első 8 hónapban összesen 105 573 lakóingatlan cserélt tulajdonost.

2009 és 2013 között egész évben nem volt annyi tranzakció, mint idén augusztusig bezárólag. Az augusztusi adatok nem mutatnak visszaesést, a tavalyi évhez hasonlóan szintén erős nyári hónapot zárt a piac, amely a 2016-os adatokhoz képest 17 százalékos emelkedést jelent.



Az előző év első 8 hónapjánál ez közel 4 százalékkal magasabb érték, ami ugyan nem kiugró bővülés, de 2012 óta folyamatosan nő az adásvételek száma. Ha a trend folytatódik, akkor év

végére az adásvételek száma meghaladhatja a 2008-as 154 ezres értéket, amire a válság kirobbanása óta nem volt példa. A mindenkori csúcsoktól viszont még ez is messze van, 2006 előtt egymás után több évben is 200 ezer feletti tranzakciószámok voltak a piacon.



(forrás: www.portfolio.hu)

5. 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.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

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

a Budapest 31151 helyrajzi számú ingatlan esetében

123.000.000 Ft-ban, azaz százhuszónhárommillió forintban
határoztam meg.

a Budapest 31152 helyrajzi számú ingatlan esetében

123.000.000 Ft-ban, azaz százhuszónhárommillió forintban
határoztam meg.

a Budapest 31153 helyrajzi számú ingatlan esetében

123.000.000 Ft-ban, azaz százhuszszónhárommillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

A Telepes utca 82. alatti ingatlan esetében a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince-földszint-2 emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület építhető, melyben összesen 1231,2 m² nettó lakóterületen (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből -10% levonást alkalmaztunk) összesen 10 lakóegység alakítható ki, illetve 663 m² nettó pinceszint-területen 25 garázshely.

A Telepes utca 84. alatti ingatlan esetében a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince-földszint-2 emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület építhető, melyben összesen 1239,3 m² nettó lakóterületen (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből -10% levonást alkalmaztunk) összesen 10 lakóegység alakítható ki, illetve 668 m² nettó pinceszint-területen 25 garázshely.

A Telepes utca 86. alatti ingatlan esetében a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince-földszint-2 emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület építhető, melyben összesen 1240 m² nettó lakóterületen (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből -10% levonást alkalmaztunk) összesen 10 lakóegység alakítható ki, illetve 668 m² nettó pinceszint-területen 25 garázshely.

A beruházás jövőbeni forgalmi értékének meghatározásánál a környező eladó lakások és garázsok piaci árait vettem figyelembe, mely alapján az átlagos fajlagos eladási árak, -5% kínálati korrekció alkalmazása után, ~120 m²-es lakásra vonatkozóan 700 000 Ft/m², garázshelyre vonatkozóan 3 000 000 Ft. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkenttem 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 Költségbebecslési Segédlet alapján határoztuk meg.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást

a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A táblázatok alapján a 31151 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve

121.000.000 Ft, azaz százhuszonegymillió forint.

A táblázatok alapján a 31152 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve

125.000.000 Ft, azaz százhuszonötmillió forint.

A táblázatok alapján a 31153 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve

120.000.000 Ft, azaz százhúszmillió forint.

5.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

31151 hrsz.

Piaci alapú (forgalmi) érték:	123,0 MFt	súly:	100%	123,0 MFt
Maradványérték:	121,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

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

31152 hrsz.

Piaci alapú (forgalmi) érték:	123,0 MFt	súly:	100%	123,0 MFt
Maradványérték:	125,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

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

31153 hrsz.

Piaci alapú (forgalmi) érték:	123,0 MFt	súly:	100%	123,0 MFt
Maradványérték:	120,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

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

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

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan forgalomképesége: **forgalomképes.**

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. 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.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.

- 6.3.** 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.
- 6.4.** A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5.** 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.
- 6.6.** 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. szeptember 3.

.....
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon - értékelő

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

MUNKAPÉLDANY

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		XIV. ker. - Alsórákos, Rákospatak utca	XIV. ker. - Alsórákos	XIV. ker. - Alsórákos
Környezete:	szabadonálló beépítésű, városi	építési telek	építési telek	építési telek
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	kisvárosias lakó	kertvárosias lakó	kisvárosias lakó
Övezeti besorolás:	L3/2	L3/1	L4/3	L3/4 v. 5
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kisvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kertvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		30%-os beépíthetőséggel, 1,2 szintterületi mutatóval, összközművel	30%-os beépíthetőséggel, 0,7 szintterületi mutatóval, összközművel, bontandó épülettel	beépíthető br. 600 m2 szintterülettel, 6 m párkánymagassággal összközművel, 3 szintes épület található a telken
Adat forrása:		ingatlan.com/26363393	ingatlan.com/27633520	ingatlan.com/22810676
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		128 000 000	96 000 000	139 000 000
telekméret (m ²)	1 824	1 001	940	1 246
fajlagos ár (Ft/m ²)		127 872	102 128	111 557
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		121 479	97 021	105 979

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
településen belüli elhelyezkedés	0,80	0,80	0,80
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,85	0,85	0,90
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közműhelyzet	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
benapozottság / tájolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás / beépíthetőség	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,80	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,90	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

59 476	65 974	76 305
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 824,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	67 174
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	67 170
becsült érték (Ft)	122 518 080
becsült érték kerekítve (Ft)	123 000 000

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 82.; 31151 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		700 000	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857
1 teremgarázs beállóhely eladási ára		3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 624	3 247 296	3 312 242
telek területe (m2):	1 824						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2018	2019	2020	2021	2022	2023	
			1	2	3	4	5	6	
BEVÉTELEK									
				Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	50%	20%	5%	5%	
Lakás eladás (m2)	1231,2	1 231	0	175 815 360	448 329 168	182 918 301	46 644 167	47 577 050	
Teremgarázs eladás (beállóhely)	25	25	0	15 300 000	39 015 000	15 918 120	4 059 121	4 140 303	
Bevételek összesen:			0	191 115 360	487 344 168	198 836 421	50 703 287	51 717 353	
KÖLTSÉGEK									
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	1641,6								
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	729,6								
Bontási költség (Ft/m3)	2500								
Bontandó épület térfogata (m3)	2148								
Bontási költség			5 370 000						
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		27 980 160	41 970 240					
Építés ütemezése:			40%	60%					
Építési költségek terepszint alatt	130 000	HUF/m2	37 939 200	56 908 800					
Építési költségek terepszint felett	270 000	HUF/m2	177 292 800	265 939 200					
Át nem hárított tulajdonosi költségek		3%		5 733 461	14 620 325	5 965 093	1 521 099	1 551 521	
Értékesítési jutalék, marketing		3%		5 733 461	14 620 325	5 965 093	1 521 099	1 551 521	
Fejlesztő haszna		12%			58 782 995	58 782 995			
Költségek összesen:			248 582 160	376 285 162	88 023 645	70 713 181	3 042 197	3 103 041	
Cash Flow			-248 582 160	-185 169 802	399 320 523	128 123 240	47 661 090	48 614 312	
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663	
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-213 119 136	-146 993 759	316 993 505	97 744 606	33 981 698	32 393 769	

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
					Érték forintban:	121 000 000
					Érték Ft/m2	66 338

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	1 824 m2
Szintterületi mutató:	1,1
Beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	40 %
Maximális építménymagasság:	10,5 m

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	2006,4 m2
Beépíthető bruttó terület szintenként:	547,2 m2
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	3,7 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	3,5 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma: 3 db

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	1641,6 m2	
Bruttó/nettó terület aránya:	85 %	246,2 m2
Közös területek aránya:	10 %	164,2 m2
Értékesíthető nettó lakóterület:	1231,2 m2	

Kialakítandó lakások mérete: 120 m2
Kialakítható lakások száma: 10,3 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	729,6 m2
Beállóhely mérete:	16 m2
Közös közlekedők aránya:	40 %
Értékesíthető beállóhelyek száma:	25 db

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		XIV. ker. - Alsórákos, Rákospatak utca	XIV. ker. - Alsórákos	XIV. ker. - Alsórákos
Környezete:	szabadonálló beépítésű, városi	építési telek	építési telek	építési telek
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	kisvárosias lakó	kertvárosias lakó	kisvárosias lakó
Övezeti besorolás:	L3/2	L3/1	L4/3	L3/4 v. 5
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kisvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kertvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		30%-os beépíthetőséggel, 1,2 szintterületi mutatóval, összközművel	30%-os beépíthetőséggel, 0,7 szintterületi mutatóval, összközművel, bontandó épülettel	beépíthető br. 600 m2 szintterülettel, 6 m párkánymagassággal összközművel, 3 szintes épület található a telken
Adat forrása:		ingatlan.com/26363393	ingatlan.com/27633520	ingatlan.com/22810676
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		128 000 000	96 000 000	139 000 000
telekméret (m ²)	1 836	1 001	940	1 246
fajlagos ár (Ft/m ²)		127 872	102 128	111 557
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		121 479	97 021	105 979

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,80	0,80
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,85	0,85	0,90
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közműhelyzet	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
benapozottság / tájolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás / beépíthetőség	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,80	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,90	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

59 476	65 974	76 305
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 836,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	67 174
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	67 170
becsült érték (Ft)	123 324 120
becsült érték kerekítve (Ft)	123 000 000

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 84.; 31152 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		700 000	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857
1 teremgarázs beállóhely eladási ára		3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 624	3 247 296	3 312 242
telek területe (m2):	1 836						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2018	2019	2020	2021	2022	2023
			1	2	3	4	5	6
BEVÉTELEK			Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	50%	20%	5%	5%
Lakás eladás (m2)	1239,3	1 239	0	176 972 040	451 278 702	184 121 710	46 951 036	47 890 057
Teremgarázs eladás (beállóhely)	25	25	0	15 300 000	39 015 000	15 918 120	4 059 121	4 140 303
Bevételek összesen:			0	192 272 040	490 293 702	200 039 830	51 010 157	52 030 360
KÖLTSÉGEK								
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	1652,4							
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	734,4							
Bontási költség (Ft/m3)	2500							
Bontandó épület térfogata (m3)	747							
Bontási költség			1 867 500					
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		28 164 240	42 246 360				
Építés ütemezése:			40%	60%				
Építési költségek terepszint alatt	130 000 HUF/m2		38 188 800	57 283 200				
Építési költségek terepszint felett	270 000 HUF/m2		178 459 200	267 688 800				
Át nem hárított tulajdonosi költségek	3%			5 768 161	14 708 811	6 001 195	1 530 305	1 560 911
Értékesítési jutalék, marketing	3%			5 768 161	14 708 811	6 001 195	1 530 305	1 560 911
Fejlesztő haszna	12%				59 138 765	59 138 765		
Költségek összesen:			246 679 740	378 754 682	88 556 387	71 141 155	3 060 609	3 121 822
Cash Flow			-246 679 740	-186 482 642	401 737 315	128 898 675	47 949 547	48 908 538
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-211 488 117	-148 035 934	318 912 033	98 336 182	34 187 365	32 589 824

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
					Érték forintban:	125 000 000
					Érték Ft/m2	68 083

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	1 836 m2
Szintterületi mutató:	1,1
Beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	40 %
Maximális építménymagasság:	10,5 m

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	2019,6 m2
Beépíthető bruttó terület szintenként:	550,8 m2
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	3,7 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	3,5 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma: 3 db

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	1652,4 m2	
Bruttó/nettó terület aránya:	85 %	247,9 m2
Közös területek aránya:	10 %	165,2 m2
Értékesíthető nettó lakóterület:	1239,3 m2	

Kialakítandó lakások mérete: 120 m2
Kialakítható lakások száma: 10,3 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	734,4 m2
Beállóhely mérete:	16 m2
Közös közlekedők aránya:	40 %
Értékesíthető beállóhelyek száma:	25 db

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		XIV. ker. - Alsórákos, Rákospatak utca	XIV. ker. - Alsórákos	XIV. ker. - Alsórákos
Környezete:	szabadonálló beépítési, városi	építési telek	építési telek	építési telek
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	kisvárosias lakó	kertvárosias lakó	kisvárosias lakó
Övezeti besorolás:	L3/2	L3/1	L4/3	L3/4 v. 5
Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kisvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kertvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosi környezetben jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		30%-os beépíthetőséggel, 1,2 szinterületi mutatóval, összközművel	30%-os beépíthetőséggel, 0,7 szinterületi mutatóval, összközművel, bontandó épülettel	beépíthető br. 600 m2 szinterülettel, 6 m párkánymagassággal összközművel, 3 szintes épület található a telken
Adat forrása:		ingatlan.com/26363393	ingatlan.com/27633520	ingatlan.com/22810676
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		128 000 000	96 000 000	139 000 000
telekméret (m ²)	1 837	1 001	940	1 246
fajlagos ár (Ft/m ²)		127 872	102 128	111 557
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		121 479	97 021	105 979

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,80	0,80
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,85	0,85	0,90
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közműhelyzet	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
benapozottság / tájolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás / beépíthetőség	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,80	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,90	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

59 476	65 974	76 305
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 837,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	67 174
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	67 170
becsült érték (Ft)	123 391 290
becsült érték kerekítve (Ft)	123 000 000

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 86.; 31153 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		700 000	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857
1 teremgarázs beállóhely eladási ára		3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 624	3 247 296	3 312 242
telek területe (m2):	1 837						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2018	2019	2020	2021	2022	2023
			1	2	3	4	5	6
BEVÉTELEK			Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	50%	20%	5%	5%
Lakás eladás (m2)	1240,0	1 240	0	177 068 430	451 524 497	184 221 995	46 976 609	47 916 141
Teremgarázs eladás (beállóhely)	25	25	0	15 300 000	39 015 000	15 918 120	4 059 121	4 140 303
Bevételek összesen:			0	192 368 430	490 539 497	200 140 115	51 035 729	52 056 444
KÖLTSÉGEK								
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	1653,3							
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	734,8							
Bontási költség (Ft/m3)	2500							
Bontandó épület térfogata (m3)	3042							
Bontási költség			7 605 000					
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		28 179 580	42 269 370				
Építés ütemezése:			40%	60%				
Építési költségek terepszint alatt	130 000	HUF/m2	38 209 600	57 314 400				
Építési költségek terepszint felett	270 000	HUF/m2	178 556 400	267 834 600				
Át nem hárított tulajdonosi költségek		3%		5 771 053	14 716 185	6 004 203	1 531 072	1 561 693
Értékesítési jutalék, marketing		3%		5 771 053	14 716 185	6 004 203	1 531 072	1 561 693
Fejlesztő haszna		12%			59 168 413	59 168 413		
Költségek összesen:			252 550 580	378 960 476	88 600 783	71 176 820	3 062 144	3 123 387
Cash Flow			-252 550 580	-186 592 046	401 938 714	128 963 295	47 973 585	48 933 057
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-216 521 416	-148 122 782	319 071 910	98 385 480	34 204 503	32 606 162

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
					Érték forintban:	120 000 000
					Érték Ft/m2	65 324

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	1 837 m2	
Szintterületi mutató:	1,1	
Beépíthetőség terepszint felett:	30 %	
Beépíthetőség terepszint alatt:	40 %	
Maximális építménymagasság:	10,5 m	

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	2020,7 m2	
Beépíthető bruttó terület szintenként:	551,1 m2	
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	3,7 szint	
Átlagos szintmagasság:	3,0 m	
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	3,5 szint	

Ténylegesen kiépíthető szintek száma: 3 db

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	1653,3 m2	
Bruttó/nettó terület aránya:	85 %	248,0 m2
Közös területek aránya:	10 %	165,3 m2
Értékesíthető nettó lakóterület:	1240,0 m2	

Kialakítandó lakások mérete: 120 m2
Kialakítható lakások száma: 10,3 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	734,8 m2	668
Beállóhely mérete:	16 m2	
Közös közlekedők aránya:	40 %	
Értékesíthető beállóhelyek száma:	25 db	

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1147 Budapest XIV. ker., Telepes utca 86.

A helyszíni szemle ideje: 2018.09.03.



a Telepes utca látképe



a Telepes utca látképe



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285374/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31151 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1824	0.00	
-----------------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/285375/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31152 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Telepes utca 84.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1836	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: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/285376/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31153 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Telepes utca 86.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m ²	k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1837	0.00	
-----------------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

1/1 tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:44:40

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31152

Megrendelés szám: 9000/6652/2018

Méretarány: 1 : 1000



FÖMJI-PAGEOS Software / DATR-TOPOBASE Tnet Map Interface

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