

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 8 9 1 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata
Ingatlan címe:	1144 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasút sor 41. 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.
Természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.
Hrsz:	39474/28
Szakvélemény típusa:	Teljes értékbécslés felülvizsgálat



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbécselő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.
HRSZ:	39474/28

Ingatlan típusa:	Beépítetlen terület
------------------	---------------------

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készülsége:	100 %

Ingatlan területe:	5755 m ²
--------------------	---------------------

Értékelés határnapja:	2018.09.14.
Érvényességi határnapja:	2018.03.14.

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték:	
fő módszer	
Maradványszámítással kapott érték	104 400 000.- Ft
fő módszer	
Költség alapú érték	128 000 000.- Ft
nem alkalmazott módszer	

Összesített forgalmi érték kerekítve	116 200.000.- Ft
--------------------------------------	------------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyon tárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Száztizenhatmillió- kettőszázezer Forint

Megbízásunk tárgyát a 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5. sz. alatt található üres fejlesztési telek képezi, mely jelenleg beépítetlen. A beépítetlen terület 5755 m² alapterületű, sík, cserjés növényzettel dúsan benőtt, elkerítetlen. Vizsgált ingatlan beépítetlen terület, munkahelyi övezetben található, 35%-ban beépíthető. Tovább osztható. Jelenleg nincs fejlesztési terv az ingatlanra (tervdokumentáció, engedély), így csak elvi szinten történő fejlesztési modellt alkalmaztunk.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak. Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható. Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. szeptember 14.

Készítette:


Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:


Ivanics Györgyné
Cégvezető, vezető értékelő

Előzmény

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.** alatt elhelyezkedő, 39474/28 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2018.09.14.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

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

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

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

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

- ♦ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ♦ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ♦ az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ♦ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

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

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

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

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

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

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

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

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

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

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

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy 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 különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítéletképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1144 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasút sor 41.
1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.

Belterület

Hrsz.:

39474/28

I. rész.

Terület megnevezése:

kivett beépítetlen terület

Nettó területe:

5755 m²

II. rész.

Tulajdoni hányad:

1/1

Jogállás:

Tulajdonos

Jogosult neve:

Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata

Címe:

1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

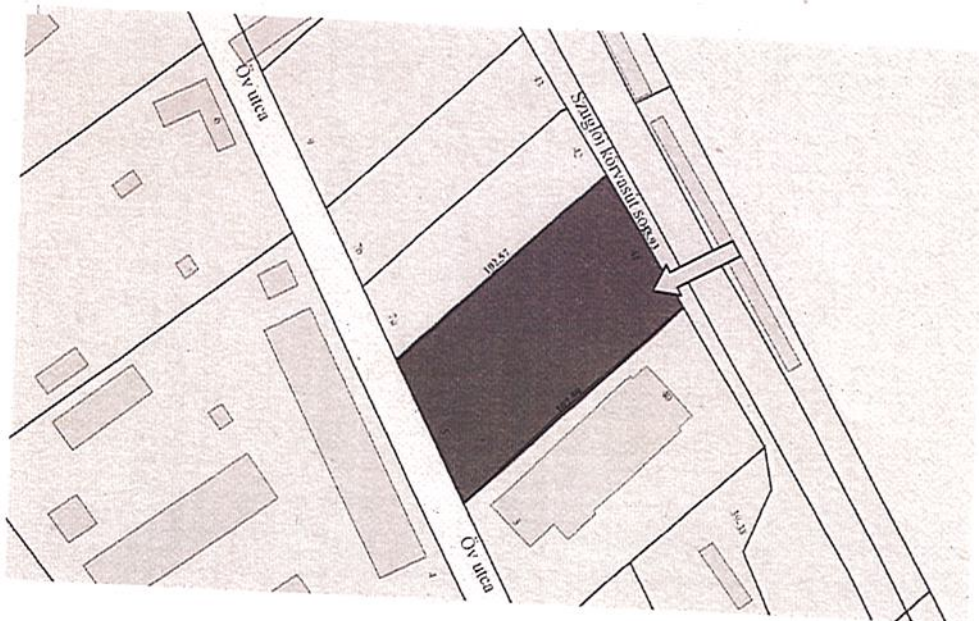
III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz

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

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

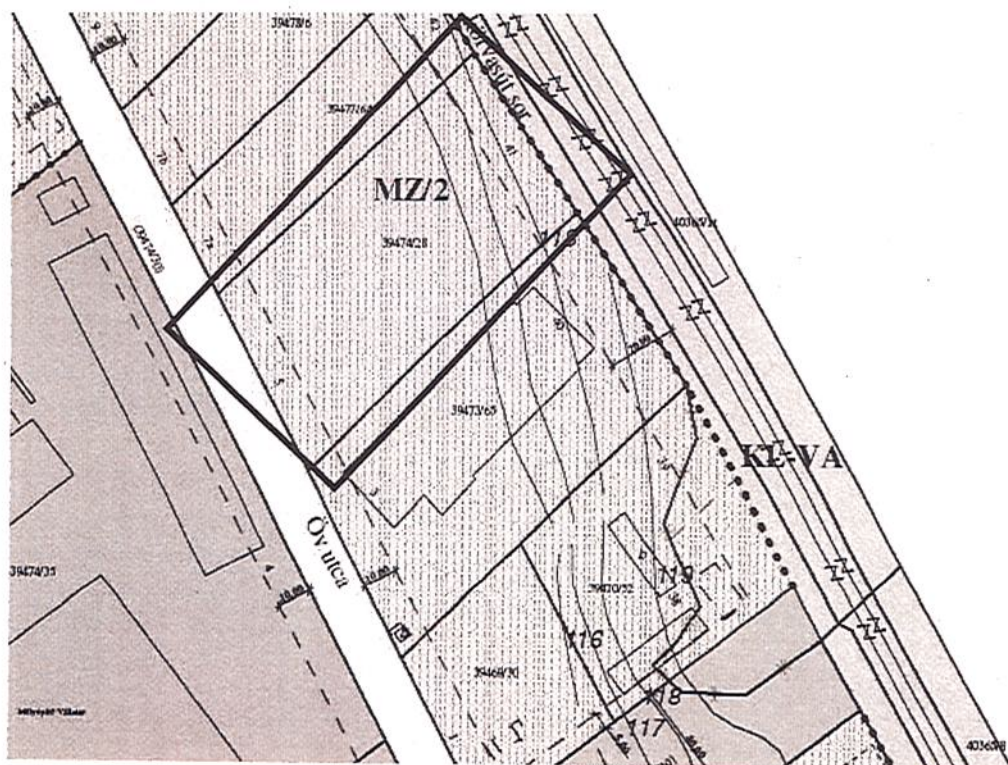
A rendelkezésünkre álló dokumentumok és Megbízó tájékoztatása (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.



Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület
Lakosainak száma:	124.900 fő
Kerület leírása:	 Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a kerület ÉK-i részén, a Rákospatakon túl, a körvasútsori vasútvonal melletti területen, az Öv utcában fekszik, közel az Füredi utcához. Forgalmas környezet.
Környezete:	Beépítetlen területek és ipari ingatlanok, vasút a közvetlen környezetében.
Megközelíthetősége:	Mindvégig szilárd burkolatú úton. Két utcáról is elérhető.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusszal is. A legközelebbi megállóhely 50 m belül megtalálható.
Utca, burkolata:	Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út.
Infrastruktúra:	A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények itt a központban érhetők el, bevásárlási lehetőség 200 méteren belül biztosított.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Észak-kelet, dél-nyugat tengelyű, sík, közbelső telek, kerítetlen.
Telek alakja:	Szabálytalan rombusz alakú.
Épület elhelyezkedése a telken:	Beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítás:	Beépítetlen munkahelyi övezeti telek (hasznosítatlan)
Parkolás:	A közterületen, illetve a kapcsolódó utcákban megoldott.
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Jó elhelyezkedés

Telek beépíthetősége:



Munkahelyi területek szabályozási előírásai (M) *1
42. §

(1) Az M/3 építési övezet telkein az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

a) Az építési övezet telkein, a megengedett legnagyobb szintterület 2/3 részén csak olyan fő rendeltetésű épületek és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek helyezhetők el, melyek az I építési övezetben is megengedettek. (Pl. kapcsolódó szálláshelyek) Az építési övezet telkein - a tulajdonosi, a bérleti, az őrzéssel, védelemmel összefüggő tevékenységhez kapcsolódó egy db, legfeljebb nettó 120 m² gondnoki lakás kivételével - lakás nem létesíthető.

b) Az épületek közterületre néző homlokvonalát min. 50%-ban az építési hely határára kell helyezni.

c) A Hungária körút felé új kapubehajtó, útsatlakozás nem létesíthető. Az új beépítések közötti kiszolgálását a lakó utcákról kell biztosítani.

Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek szabályozási előírásai (MZ) *2
43. §

Az építési övezetek telkein a 12. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

12. sz. táblázat							
Építési övezet jelé	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telektérület [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]
MZ/1	1500/-	SZ	35	- / 18,0	35	40	2,5
MZ/2	1500/-	SZ	35	- / 12,5	35	40	1,5

Vizsgált ingatlan beépítetlen terület, munkahelyi övezetben található, 35%-ban beépíthető.
Tovább osztható.

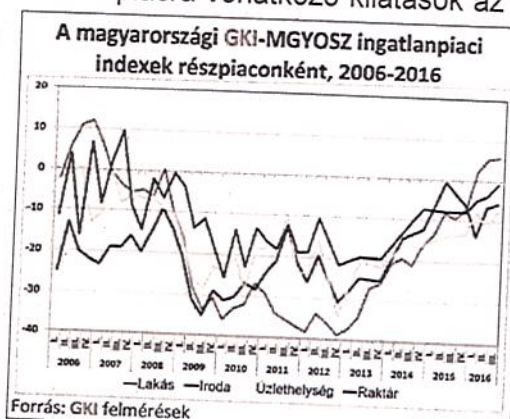
Közművek:

Víz	Közterületen elérhető!
Villany	Közterületen elérhető!
Gáz	Közterületen elérhető!
Csatorna	Közterületen elérhető!

Gazdasági áttekintés

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

A telekpiacra vonatkozó kilátások az elmúlt időszakban folyamatosan javultak és idén áprilisra igen magas szintet értek el. A jelen felmérés eredményei szerint júliusban némi negatív korrekció következett be, de a telekpiaci várakozások még így is derűlátók, hiszen továbbra is jelentős keresleti túlsúlyt jeleznek. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások „szelődültek” az egy negyedévvél ezelőttihez képest, azaz minden körzetben érdemben csökkent a várt áremelkedés. A válaszadók a következő 12 hónapban 3-8% áremelkedést várnak a telekpiacra.



ma Magyarországon szabadon rendelkezésre álló bérelhető ingatlan. A megfelelő fejlesztési területek hiánya, a munkaerő- és az építési költségek emelkedése ugyanakkor visszavetheti a további fejlesztéseket. Kiutat jelenthetnek a nagy vidéki városok. Nagyon nőtt tavaly az átadott ipari ingatlanok száma: összesen 117 ezer négyzetméternyi ingatlan készült el, ami 55 százalékos növekedésnek felel meg az egy évvel korábbiakhoz képest. A logisztikai ingatlanok 2017-ben mintegy 270 millió euró értékben cseréltek gazdát Magyarországon, mondta kérdésünkre dr. Würsching Péter, a Jones Lang LaSalle Kft. bérbeadási vezetője. A kereslet folyamatos növekedése azt eredményezte, hogy mára szinte alig maradt üres, bérbe vehető terület, amit jól mutat, hogy az ipari ingatlanok piacán soha nem volt ennyire alacsony kihasználatlansági ráta, ami 2017 végére elérte a rekordnak számító 4 százalékot. A kereslet Budapest vonzáskörzetében a legnagyobb, így akár az is előfordulhat, hogy az idei év végére nem marad 5 ezer négyzetméteresnél nagyobb kiadható raktár Budapesten és környékén. Jelenleg egyébként összesen mintegy 185 ezer négyzetméternyi logisztikai ingatlan fejlesztése van folyamatban, vagy kezdődik meg, de ezek nagy része úgynevezett személyre szabott (build-to-suit - BTS) fejlesztés. Ezen beruházások nagy része a már előre lekötött bérlők egyedi igényei szerint készül, ezért nem várható jelentős emelkedés a kihasználatlansági rátát illetően – mondta Dr. Würsching Péter.

A bérleti díjak további emelkedése várható

A limitált kapacitások és az emelkedő építési költségek azt eredményezték, hogy hosszú idő után emelkedni kezdtek a magyarországi bérleti díjak is. A szakember úgy látja, hogy az elmúlt évben 10-20 százalék közötti volt a bérleti díjak emelkedése, függően az épület elhelyezkedésétől, korától és funkciójától. Jelenleg az új építésű logisztikai, vagy ipari parkokban átlagosan 4,25 – 4,50 euró, míg a már meglévőknél 3,60 – 4,00 euró között van egy négyzetméter, de ez a nagy kereslet és a limitált kínálat miatt várhatóan tovább emelkedik majd.

Változott a piac szerkezete

Dr. Würsching Péter szerint a magyarországi piac az elmúlt években jelentős változásokon ment keresztül a piaci szereplők számát és a piac szerkezetét tekintve. A korábbi klasszikus szereplőkön (Prologis, Goodman) túl megjelentek új szereplők is. Ezek közül elsősorban az állami tulajdonú Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zrt. (NIPÜF) és a CTP Management Hungary Kft. érdemel említést. Az elsőt azzal a céllal hozta létre a magyar állam, hogy a beérkező nemzetközi igényeket becsatornázva egy erős versenytársa legyen a nagy múltú nemzetközi fejlesztő vállalatoknak. Ez a cég elsősorban bérleti igényekre szabott BTS-projektekkel foglalkozik. A CTP elsősorban agresszív terjeszkedési stratégiájával tűnt ki az elmúlt időszakban. Ők nagyjából 300 ezer négyzetméternyi, már meglévő állományt vásároltak fel – és indítottak el felújítási programokat ezen épületekben –, valamint BTS-fejlesztéseket indítottak több lokációban, például Győrben, Tatabányán vagy Biatorbágyon. A következő években várható még további egy-két új szereplő piacra lépése Magyarországon – jegyezte meg dr. Würsching Péter.

A szakember elmondta: jellemző a hazai piacra az is, hogy a válság elmúltával ismét kezdenek megjelenni a spekulatív fejlesztések (Prologis, Wing). Dr. Würsching Péter szerint ugyanakkor a töretlen fejlődésnek határt szabhat, hogy a **jelenleg a legnépszerűbb dél-budapesti alpiacok komoly problémává vált a fejlesztési telkek hiánya**. Lokális hiányról beszélhetünk, az ország egészét tekintve nem ilyen rossz a helyzet – tette hozzá. Problémát jelent ugyanakkor, hogy kevés az elérhető fejlesztési terület, nincsenek jó lokációjú telkek, vagy csak nagyon drágán lehet hozzájutni.

Dinamikusan bővül a hazai piac

Ráadásul a befektetőknek azt is figyelembe kell venniük, hogy egy adott fejlesztés mennyi idő alatt indítható el és hajtható végre, valamint hogy mennyi a várható megtérülési idő. A mezőgazdasági művelésből kivett területeken például a kisbirtokosi szerkezet miatt sok esetben 40–50 tulajdonost kell kivásárolni egy-egy fejlesztési terület létrehozásához, ami rendkívül idő- és költségigényes. Az, hogy egy adott területen mennyi idő alatt lehet létrehozni például egy logisztikai parkot, nagyan függ attól, hogy a fejlesztőnek már rendelkezésre áll-e a terület, vagy még meg kell vásárolniuk azt. Ugyancsak fontos kérdés a terület előkészítettsége. A hátráltató tényezők között szerepel a munkaerőköltség folyamatos növekedése (az ezt teljes egészében még nem lekövető bérletidíj-növekedés) és a megfelelő területek hiánya egyes alpiacokon. A megfelelő besorolás, a közművek rendelkezésre állása, esetleg építési engedélyek megléte ugyanakkor nagyan tudja gyorsítani a folyamatot.

Általánosságban elmondható, hogy egy-egy új projekt kivitelezése nagyjából 18 hónapot vesz igénybe az első kapavágástól az átadásig. Egy ilyen beruházás megtérülése hozzávetőlegesen 10–15 év közé esik, függően a fenti tényezőktől is – mondta dr. Würsching Péter.

A hazai piac a hátráltató tényezők ellenére egyelőre dinamikusan bővül. A régióban ugyanakkor – méretéből adódóan – Lengyelország számít a legnagyobb szereplőnek. Magyarországot elsősorban a cseh piaccal szokás össze-hasonlítani, ahol elmondható, hogy első-sorban a vidéki nagyvárosok sokkal nagyobb állományai miatt a magyarnál jelentősen, nagyjából kétszer nagyobb piacról beszélhetünk. Pont ez, a vidéki nagyvárosokban rejlő lehetőségek adják a további fejlődési potenciált Magyarország számára is.

Hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg beépítetlen telek.

Alternatív használat:

Alternatív hasznosítási lehetősége a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerinti beépítés, fejlesztés. Üres fejlesztési telekként, mint földterület, nem jellemző a piacon a bérbeadás, mint hasznosítási forma.

Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Munkahelyi övezet	Kerületi fekvés (autópályák távolsága)
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Szabályozási terv szerinti fejlesztés	-

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Összehasonlításba bevon telkek mind a vizsgált ingatlan tágabb környezetében elhelyezkedő hasonló beépítési paraméterekkel rendelkező telkek, melyek első sorban lakóház építésére alkalmasak. Tekintettel arra, hogy a piacon nem jellemző a kizárólag garázs építésére alkalmas telkek, így a gyengébb hasznosíthatósága miatt a díjmódosító táblázatban korrekciót alkalmaztunk.

Értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetén 0,90-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 10%-kal is csökkenhetnek a végleges adásvételkor.

Értékelés

A makrokörnyezetet vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.

A mikrokörnyezetet vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.

A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.

A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.

A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.

A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat.

A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.

A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.

A tervek, engedélyek vizsgálata: A beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10-15%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély. A vizsgált ingatlan esetében tervek és hatályos engedélyek nem állnak rendelkezésre, továbbá az értéket a tervek, engedélyek nélkül állapítjuk meg (hisz a tervezés költségei szerepelnek a projekt költségek között), így azokkal az ingatlanokkal szemben értékcsökkentést alkalmazunk, amelyek esetében rendelkezésre állnak tervek, engedélyek, és ezek az árban foglaltatnak.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló beépítési lehetőséggel bíró ingatlanokat vesszük figyelembe.

Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyatlan címe:	1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.	X Bp., Maglódi út	XVI. Bp., Bökényföldi út	X. Bp., Gyömrői út
Környezete:	munkahelyi/ipari	munkahely/egyéb	munkahelyi/logisztikai	munkahelyi
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	MZ/2 (35%)	M-X/SZ1 (45%)	MZ-XVI (35%)	M-X/SZ-19 (35%)
Adat forrása:		jofogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		72472160	5366404	27055614
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		703 000 000	168 000 000	160 000 000
telekméret (m ²)	5 755	31 234	12 000	10 000
fajlagos ár (Ft/m ²)		22 508	14 000	16 000
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		20 257	12 600	14 400
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,15	1,15
terület (m ²)	5 755	nagyobb	nagyobb	kisebb
		1,28	1,07	1,05
közművek	nincs	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
		0,95	1,00	0,95
övezeti besorolás	MZ/2 (35%)	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
sínterületi mutató	1,5	2,40	1,60	1,50
		0,90	1,00	1,00
alak, forma, oszthatóság	osztható, sík	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
megközelíthetőség	aszfalt út	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,00	1,05	1,05
bontandó felépítmény	nincs	nincs	nincs	nincs
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		22 167	15 457	16 433
SÜLYÖZÉS		35%	30%	35%
telek területe (m ²)	5 755			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	18 147			
becsült érték (Ft)	104 436 024			
becsült érték kerekítve (Ft)	104 400 000			

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.

Projekt alapú maradványértékelés

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Értékelésünk során a HÉSZ-ban előírt beépítési paraméterek betartásával és figyelembevételével elvégeztük az ingatlan maradvány elvű értékelését, mely alapján az értékelt ingatlanra történő fejlesztés értéke (128,0 MFt) alátámasztja a piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (104,4 MFt).

A végső érték meghatározásánál a két érték 50-50%-os figyelembe vételével kaphatunk reális értéket.

Jelenleg nincs fejlesztési terv az ingatlanra (tervdokumentáció, engedély), így csak elvi szinten történő fejlesztési modellt alkalmaztunk.

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

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.) A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2017 alapján történt

Az árak, egységárak ismertetése

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

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

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

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

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

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

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

A fejlesztés modellezése (irodaház):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pinceszint + földszint + 3 emelet szintszámú, hagyományos téglá szerkezetes, szabadon állóan épített irodaház/telephely építését terveztük. Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

ALAPADATOK

Beépítési koncepció

Telkek területe (m2)	5 755
Legnagyobb megengedett beépítési mérték	35%
Legnagyobb megengedett beépítési mérték felszín alatt	40%
Legnagyobb megengedett épület magasság	12,5 m
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató	1,5
Beépíthető szintterület összesen	8 633
Bruttó beépíthető terület (külön számítás alapján)	8 057
Beépített terület felszín felett/szint	2 014
Beépített terület felszín alatt	2 302
földfelszín feletti nettó terület szintenként	1 712
közös terület	2 250
földfelszín alatt terület szintenként	1 957
Becsült nettó terület	6 848
iroda	6 848
földfelszín alatti nettó terület	1 957
földfelszín feletti nettó terület (parkoló)	0
parkolók száma felszín alatt	65
parkolók száma felszín felett	0
Zöld terület	2 014
Egységnyi építési költségek	
Új építés nettó költsége emelet	245 941
Új építés nettó költsége földszint	245 941
Új építés nettó költsége parkolóhely felszín alatt terület	135 000
Új építés nettó költsége parkolóhely felszín feletti terület	10 000
Parkosítás	4 000
Közműcsatlakozás költsége	4 000 000
Közút elérés kiépítése	2 000 000

TERVEZET FEJLESZTÉS MODELL - IRODAHÁZ

szintek	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
pincszint/ garázs	2 302	1 957
földszint/ iroda	2 014	1 712
1 emelet/ iroda	2 014	1 712
2 emelet/ iroda	2 014	1 712
3 emelet/ iroda	2 014	1 712
Összesen felszín felett	8 057	6 848

	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
Összes iroda terület:	8 057	6 848
Összes raktár terület:	0	0
Összes pince terület:	2 302	1 957

Projekt épület paraméterei

raktár belmagasság	0	Teljes magasság:	12,4
Irodaszint belmagasság:	3,1 m		
Iroda terület szintenként:	2 014		
Feltételezett szintszám:	-1 szint + FSZT. + 3 emelet		
Feltételezett építménymagasság:	12,4 m		

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja irodaház és a hozzátartozó pincszinti gépkocsi tárolók kialakítása és bérbeadása. A bruttó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága, amelyek számításánál az elképzelt modell adataira támaszkodtunk. A vizsgált ingatlan közelében a környéken fellelhető kiadó irodák aktuális négyzetméterárát táblázatba foglaltuk;

IRODA	Értékelendő	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
	ingatlan	1	2	3	
	Budapest XIV.	Budapest XIV.	Budapest XIV.	Budapest XIV.	
	Öv u.	Gvadányi u.	Pillangó u.	Örs vezér tere	
	IRODA	iroda (B irodaház)	iroda (A irodaház)	iroda (B irodaház)	
Építés éve		1990	2000	1980	
Átéptetés/felújítás éve		-	-	-	
Átlagos alapterület (m2)	8 057	800	3 700	700	
Fajlagos bérleti díj (EUR/m2/hó)		9,0	7,0	8,0	
Ajánlat ideje		2018.09.14	2018.09.14	2018.09.14	
Ajánlat forrása		ingatlan.com 3910194	ingatlan.com 4080243	ingatlan.com 21759175	
Értékbefolyásoló tényezők					
Ajánlati ár		kínálat	kínálat	kínálat	
Elhelyezkedés		kedvezőbb	hasonló	hasonló	
Műszaki állapot	új	új	jó	új	
Építés éve	2018	1990	2000	1980	
Kategória	A	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló	
Korrekciós tényezők					
Ajánlati ár		-5%	-5%	-5%	
Elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	
Műszaki állapot		0%	5%	0%	
Építés éve		5%	5%	5%	
Egyéb		0%	0%	0%	
Kategória		10%	5%	10%	
Korrigált egységár (€/m2)		9,9	7,4	8,4	
Hasonlító átlagár m2-re (€/m2)	8,6				

Éves bérbeadási árak

	(Ft/m2/hó-db)	(Ft)
Iroda (bérleti díj)	2 766	227 349 748
Felszín alatti parkoló	9 707	7 597 318
Összesen		234 947 066

Megnevezés	menyiség	Beruházási költs.(Ft)
Beépített bruttó terület iroda	8 057	1 981 542 609
Beépített bruttó terület felszín alatt	2 302	310 770 000
Parkosítás	2 014	8 057 000
Közműcsatlakozás költsége	1	4 000 000
Közút elérés kiépítése	1	2 000 000
Közvetlen költségek		2 306 369 609
Közvetett (járulékos) költségek	8%	184 509 569
Megvalósítási költségek összesen		2 490 879 177

Értékelés tárgya:		39/4/281msz										
Értékelés időpontja:		2018.08.14										
Nyi MNB árnyom		321,66										
OSZ-FLOWELEMZÉS												
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
BEVÉTEL-BALÓZÓ ÖSSZESEN												
BEVÉTELEK												
Iróda (tárfel. díj)	227 349 748			175 627 680	192 935 278	211 136 527	217 501 523	224 006 688	230 747 335	251 660 362	259 139 673	266 975 989
Költségtérítés				75%	80%	88%	88%	88%	88%	90%	90%	90%
Garázs-parkoló (tárfel. díj)	7 987 318			5 888 988	6 447 986	7 066 636	7 332 221	7 483 338	7 710 886	8 000 889	8 661 680	8 921 488
Költségtérítés				75%	80%	88%	88%	88%	88%	90%	90%	90%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	234 947 066	-	-	181 486 669	199 404 274	218 223 062	224 769 744	231 512 836	238 469 221	260 069 731	267 861 523	275 897 388
KÖLTSÉGEK												
Építési költségek	2 306 360 609	461 279 922	18 46 035 687	0								
		20%	80%	0%								
Követelési költségek	184 509 559	36 901 914	147 607 665	0								
		20%	80%	0%								
Profit	10%	249 037 918	0	0	249 037 918							
		0%	0%	100%								
Bátori Ingatlanmenedzsment	8%			14 519 729	15 582 342	17 467 844	17 981 830	18 521 027	19 036 688	20 604 778	21 428 922	22 071 788
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	468 175 836	1 892 703 342	15 582 342	263 607 645	15 582 342	17 467 844	17 603 643	18 141 986	18 344 735	20 561 691	21 762 725	22 977 900
BALÓZÓ HATÁSOK	(488 175 836)	(1 992 703 342)	(82 111 039)	183 461 932	200 765 208	207 765 208	217 165 201	221 370 880	228 113 426	249 508 039	257 088 787	264 919 389
Doktorok		1 000	Q 9217	Q 8465	Q 7829	Q 7216	Q 6660	Q 6129	Q 5549	Q 5307	Q 4739	Q 4423
Járulékok												
Összes járulékok												
Vasúttársaság												
Tel. k. fejlesztési díjak, k. k. k. k.												
Tel. k. fejlesztési értéke	1 484 634 771	128 037 903	HUF	128 000 000	HUF	128 000 000	HUF	128 000 000	HUF	128 000 000	HUF	128 000 000

Az ingatlan értékelésének összesítése:

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

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor a piaci alapú módszerrel képzett értéket és a maradványértéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	104,4 MFt	súly: 50%	52,2 MFt
Maradványértékelésen alapuló érték:	128,0 MFt	súly: 50%	64,0 MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly: 0%	- MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **116,2 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5. , 39474/28 hrsz
alatti ingatlan 1/1 tul. hányadának értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2018.09.14 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 116 200 000- Ft-ban,
azaz

Száztizenhatmillió - kettőszázezer
Forintban határoztuk meg.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/170285/2018

2018.05.28

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 39474/28 helyrajzi szám

1141 BUDAPEST XIV.KER. Óv utca 5.
1141 BUDAPEST XIV.KER. Szuglói körvműt sor 41.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) tör. határozat: 2081/1/1999/99.06.17
Földrészlet területe változás előtt: 5755 (m2) tör. határozat: 265/1/2007/07.01.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	osztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	5755	0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 128975/1994/94.06.16 tör. határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §
jogállás: tulajdonos
név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § 128975/1994/94.06.16
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM ÉRTVELEZÉS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

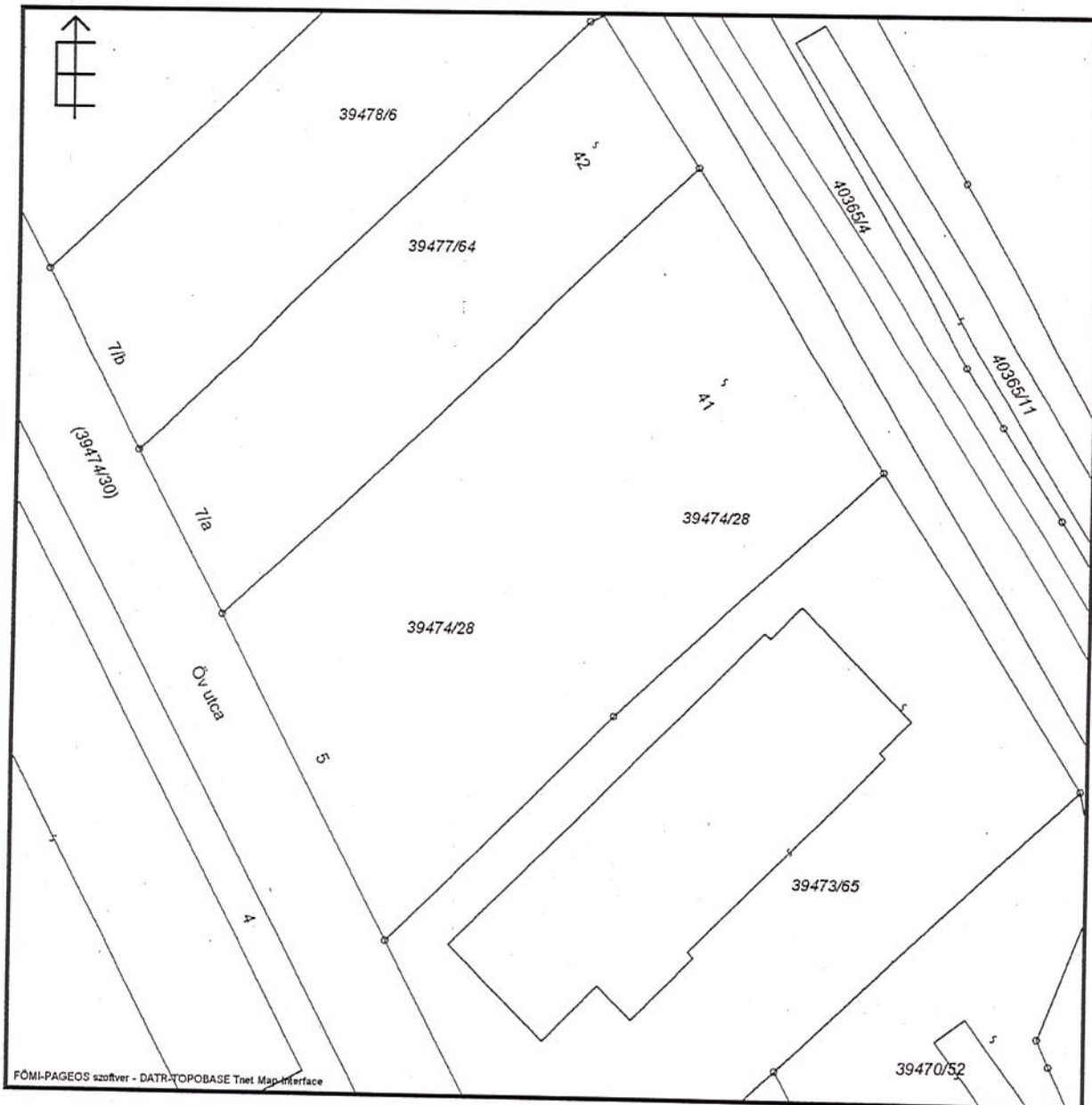
E-hiteles térképmásolat

2017.02.06 10:20:01

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

Megrendelés szám: 9000/865/2017

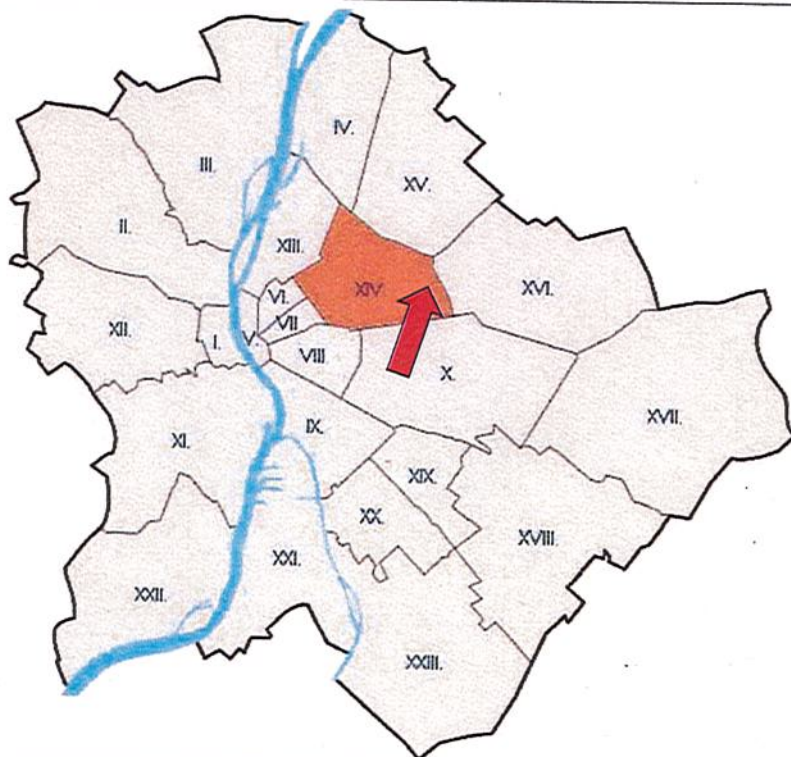
Méretarány: 1 : 1000



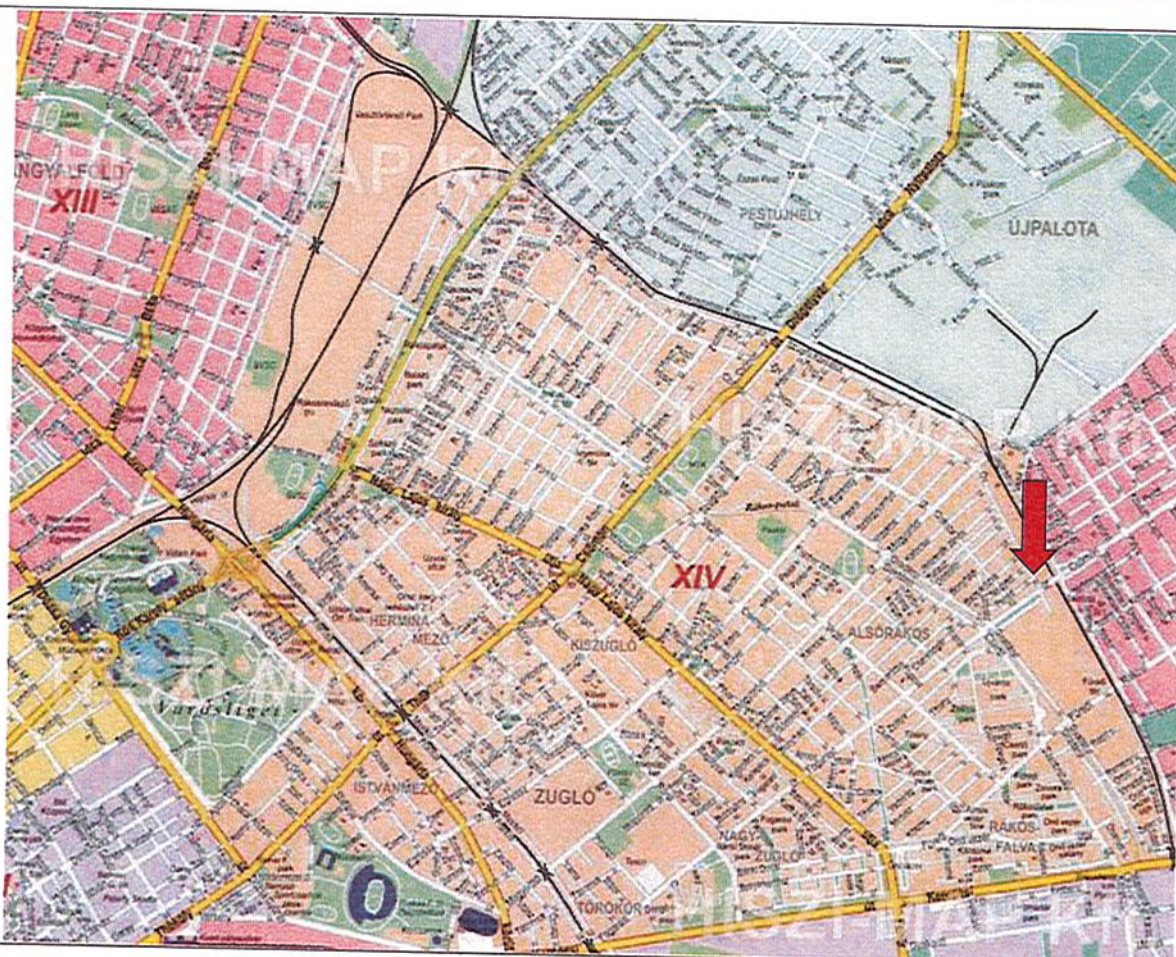
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Ingatlan címe	1144 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasút sor 41. 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.
Hrsz	39474/28

Budapest térkép

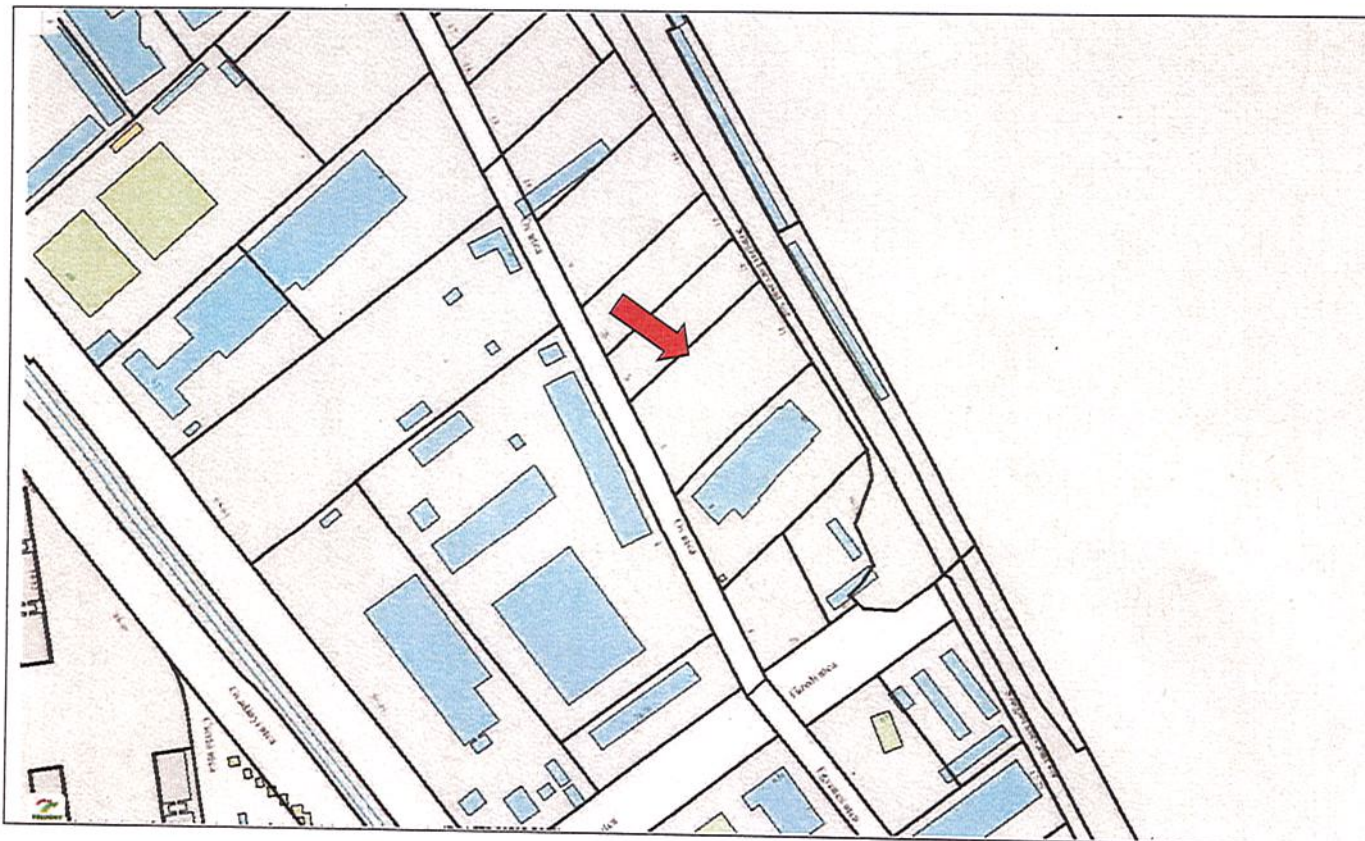


Kerület térkép



Ingatlan címe	1144 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasút sor 41. 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.
Hrsz	39474/28

Térképrészlet



Műholdkép



1144 Budapest XIV. ker. Szuglói körvasút sor 41. / 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 5.-
Hrsz. 39474/28



Utcakép



Utcakép



Vizsgált telek



Vizsgált telek



Környezet



Szomszédos ingatlan