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

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 1 0 9 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.**
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
Természetbeni címe:	**1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.**
Hrsz:	**30688**
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
HRSZ:	30688

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház, udvar

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100 %
Telek alapterülete:	497 m^2
Felépítmény alapterület:	275 m^2

Értékelés határnapja:	2018.06.05.
Érvényességi határnapja:	2018.12.05.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs

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

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	46 600 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	46 300 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott	- Ft

Összesített érték kerekítve	**46 600 000.- Ft**

azaz Negyvenhatmillió- hatszázezer Forint +ÁFA

Értékelésünk tárgyát a **1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.** szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar", megnevezésű ingatlan képezi. Gyenge, bontandó állapotú lakóépület található a telken, mely több helyen aládúcolt, elhagyatott.

Megrendelő kérésére bontandó állapotot vettünk figyelembe!

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. június 05.

Készítette:

Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő

CITY-FORM 2000 KFT.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Ellenőrizte:

Ivanics Györgyné
cégvezető, vezető értékbecslő

Előzmény

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11.) megbízta a City-Form 2000 Kft–t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.** alatt elhelyezkedő, 30688 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékelésével.

Szakértői szemle:

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

Helyszíni szemle időpontja: 2018.06.05.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

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

- *Tulajdoni lap*
- *Alaprajzok*
- *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 előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

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

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

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (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 vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

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

Esetünkben a végső érték meghatározása során a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert (csökkentve a bontási költséggel), mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. Ellenőrző módszerként MARADVÁNYÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, egy lakóház fejlesztés modelljével, illetve KÖLTSÉGALAPÚ értékelést.

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 és értéket határoztunk meg.

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

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

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

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

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

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

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m^2 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.

Ingatlan nyilvántartási adatok:

1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.	Belterület
Hrsz:	**30688**

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Nettó területe:	497 m^2

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	**BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA**
Címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST!

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

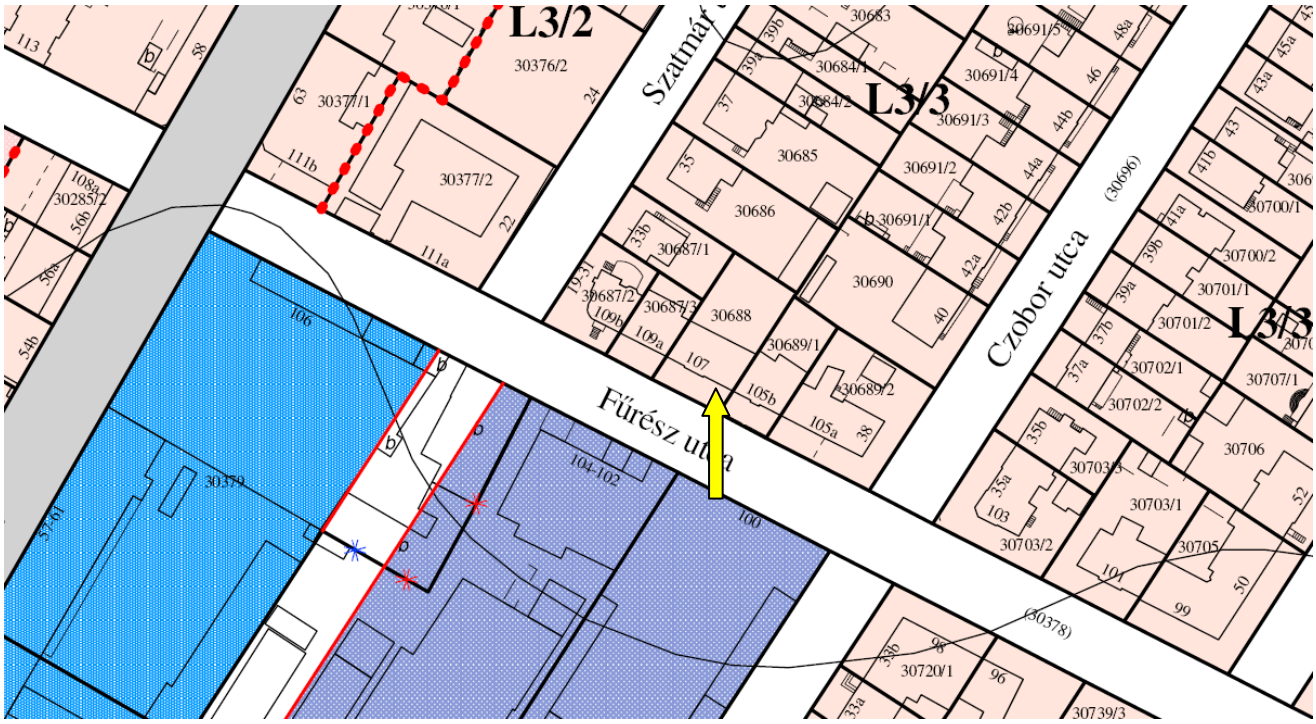
Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.



Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület - Zugló
Lakosainak száma:	124.956 fő
Település 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 Budapesten, a XIV. kerületben a Fűrész utcában, a Czobor és Szatmár u. között részen helyezkedik el.
Környezete:	Jellemzően társasházakkal beépített. Csendes útszakasz.
Megközelíthetősége:	Megközelítése autóval, és gyalogosan az Erzsébet királyné útja felől lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan megközelíthető villamossal és trolikkal is. Jó infrastruktúra jellemzi.
Utca burkolata:	Aszfalt burkolatú, kétirányú közlekedést biztosító főút.
Infrastruktúra:	A környéken az infrastruktúra jó.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉK-DNy-i tájolású, közbenső telek
Telek alakja:	Szabályos négyszög alakú telkek
Épület elhelyezkedése a telken:	A telken egy bontandó állapotú lakóépület található.
Kerítettség:	Az ingatlanok betonlábazatos, drótfonatos kerítéssel határoltak.
Parkolás:	Közterületen lehet parkolni.
Közművek:	Víz, csatorna, gáz és villany, önálló mérőórákkal.
Jelenlegi hasznosítás:	Bontandó állapotú üres lakóház.
A telek értékét meghatározóan befolyásoló egyéb körülmény:	A környék lakóberuházásai ismét elindultak és megnövekedett a kereslet az üresen álló, vagy gyenge állapotú épületekkel beépített telkekre.

Telek övezeti térképe:



Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L3) *2

29. §

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 120 m2-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

a) szabadonálló beépítés esetén: 22,0 m,

b) ikres beépítés esetén: 15,0 m.

(3) Az L3/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az építési övezetek telkein a 4. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

---

1 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 18. §-a
2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 19. §-a

4. sz. táblázat*2

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

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

A vizsgált ingatlan kisvárosias lakóterületen található, melyen max. 4 lakásos társasház fejleszthető. A meglévő gyenge állapotú épület bontását követően a fenti szabályozás értelmében hasznosítható, fejleszthető a telek.

Meglévő épület

Lakóépület (bontandó állapotú)	
Építési éve:	1930-as évek.
Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Ismeretlen.
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerendás födém.
Tető formája:	Nyeregtető
Tetőszerkezet, fedése:	Faszerkezet, síkpalafedés
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	Pince+földszint+emelet
Szerkezeti hibák:	**Számos helyeken aládúcolt, megtámasztott födém. Statikai problémák feltételezhetőek!**
Épület műszaki állapota:	**A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.**
Bejárata:	Előkert felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Üvegezett fa bejárati ajtó. Táblás fa beltéri ajtók. Hagyományos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.
Fűtés és használati melegvíz:	Gáz konvektorok és hiányos!
Lakóépület tájolása:	ÉK és DNy irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	**A telken található lakóépületről bontási felmérési tervek, alaprajzok álltak rendelkezésre.**
Megjegyzés:	-
Felépítmény belső leírása, állapota:	**A belső terek gyenge/elavult állapotúak, gyenge igényszinttel. Statikai problémák miatt gazdaságosan nem felújítható. Véleményünk szerint bontandó állapotú!**

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
lakóház	pince	24,22	vegyes	1	bontandó
lakóház	földszint	121,82	vegyes	1	bontandó
lakóház	emelet	128,98	vegyes	1	bontandó
Mindösszesen:		**275,02**			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	bontandó épület	275,0	1,0	275,0
	összesen:	275,0		275

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 legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	**GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)**
Kedvező kertvárosi elhelyezkedés.	Bontandó épület
Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége.	
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	**VESZÉLYEK (THREATS)**
Max. 4 lakásos társasház építés	-

Legértékesebb legjobb hasznosítás

A **legértékesebb és legjobb hasznosítás** meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség. (The Dictionary of Real Estate, 3rd Edition, 1993 (Ingatlan Szótár, 3. kiadás, 1993.))
Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, ha csak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Az épületekre vonatkozó övezeti besorolás alapján, az ingatlan tervezett fejlesztéseivel, jogilag megfelel a telek használatára vonatkozó előírásoknak, illik a környezetbe.

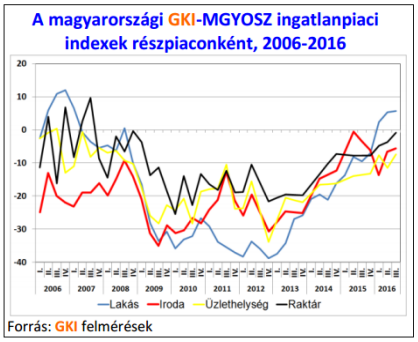
Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás
Vizsgált ingatlant jelenleg nem hasznosított, gyenge állapotú, elavult, bontandó állapotú lakóház telekkel.

Alternatív hasznosítás
A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan legcélszerűbb hasznosítása egy modern 4 lakásos társasház létesítése lenne, mely az építési előírásoknak megfelel.

Piaci elemzés

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



A telekpiacra vonatkozó kilátások az elmúlt időszakban folyamatosan javultak és idén áprilisra igen magas szintet értek el. A jelen felmérés eredményei szerint júliusban némi negatív korrekció következett be, de a telekpiaci várakozások még így is derűlátók, hiszen továbbra is jelentős keresleti túlsúlyt jeleznek. A várható eladási árakra vonatkozó várakozások „szelídültek" az egy negyedévvel ezelőttihez képest, azaz minden körzetben érdemben csökkent a várt áremelkedés. A válaszadók a következő 12 hónapban 3-8% áremelkedést várnak a telekpiacon.
Továbbra is nagyon élénk a lakásépítési kedv: az első félévben 40 százalékkal több lakás építésére adtak ki engedélyt. Az ingatlan.com adatai szerint 384 társasház-fejlesztési projekt van folyamatban, ami 6 százalékos növekedés jelent idén februárhoz képest. Jelenleg 194 társasház-építés van előkészítés alatt, ám ezek sorsát nagyban befolyásolhatja az építőiparban kialakult munkaerőhiány.
A lakásépítési kedv fokozódott: az első félévben 19 823 lakóingatlanra adtak ki építési engedélyt, ez éves összevetésben 40 százalékos emelkedést jelent - derül ki az ingatlan.com legfrissebb - a KSH lakásépítési adatait is - ismertető elemzéséből. A friss statisztikákból kiderül az is, hogy az első félévben 5004 új lakást adtak át az országban, ez az egy évvel korábbi adatokhoz képest 46 százalékos növekedésnek felel meg.
Balogh László az adatokat értékelve azt mondta, hogy a hivatalos statisztikával összhangban vannak az ingatlan.com adatai is, amely szintén bővülésről tanúskodnak. "Az idén júliusban országszerte 384 társasház-fejlesztési projekt keretében építenek lakásokat és házakat értékesítési célra, ez a februári szinthez képest 6 százalékos emelkedést jelent.
Az ingatlan.com elemzése szerint folytatódhat a növekedés a lakásépítési piacon. A jelenlegi folyamatban lévő 384 társasház-fejlesztés mellett további 194 társasházprojekt van előkészítés alatt. "Az azonban még kérdés, hogy a tervezett a társasházak valóban megépülnek-e, ez ugyanis nagyban függ az építőipar kapacitásaitól és az ágazatban kialakult munkaerőhiánytól" - fogalmazott a szakember.

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

Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb**,** mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régión, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.
Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült értek kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.
Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

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

Telek érték:

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingatlan címe:	**1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.**	Budapest XIV., Fűrész u.	Budapest XIV., Mogyoródi út	Budapest XIV., Gervay u.
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	bontandó házzal	bontandó házzal	bontandó házzal
	Övezeti besorolás:	L3/3 (30%)	L3/3 (30%)	L3/4 (25%)	L4/3 (30%)
	Adat forrása:		https://ingatlan.com/xiv-ker/elado+telek/lakoovezeti	https://ingatlan.com/xiv-ker/elado+telek/lakoovezeti	https://ingatlan.com/xiv-ker/elado+telek/lakoovezeti-
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			38 188 976	32 992 126	54 724 409
telekméret (m^2)		497	367	366	595
szintterületi mutató		1,0	1,0	0,8	0,7
bruttó szintterület		**497**	**367**	**293**	**417**
fajlagos ár (Ft/m2)			104 057	112 678	131 391
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			88 449	95 776	111 682
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés		Fűrész u.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,85
közművek		összközmű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás		L3/3 (30%)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó épület		nincs	van 1,05	van 1,05	van 1,05
beépíthetősége %		30%	30% 1,00	25% 1,00	30% 1,00
szintterületi mutató m2/m2		1	1,0	0,8	0,7
forma, alak, hasznosíthatóság		téglalap közbenső	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogerős építési engedély		nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			92 871	100 565	99 677
SÚLYOZÁS			33%	33%	34%
bruttó szintterület (m2)		497			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		97 724			
becsült érték (Ft)		48 568 815			
becsült érték kerekítve (Ft)		**48 600 000**			
Üres telek ár			48 600 000 Ft		
Bontás költsége (kerekítve)			2 000 000 Ft		
Bontás költségével csökkentett telekérték			**46 600 000 Ft**		

Bontási költség	Alap-terület	Belm.	Bontási költség	Bontási költség
	m2	m	Ft/m3	Ft
bontandó épület - tégla	275	2,9	2 500	1 959 518
Épületek bruttó alapterülete	**275**			
Épület bontási költsége mindösszesen:				**1 959 518**

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 (46,1 MFt) alátámasztja a piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (46,6 MFt).

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafejlesztések, 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 – vállalkozási (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 vállalkozási árait alkalmaztuk. **Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.**

A fejlesztés modellezése (4 lakásos társasház):

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

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)

1.	**PROJEKT**						
	Helyrajzi száma	**30688**					
	Város	Budapest XIV.					
	Fejlesztő						
	Beruházás	**Társasház**					
	Tanácsadó	City-Form 2000 Kft. / legjobb hasznosítás					
	Dátum	2018.06.05					
	Telekterület:	497	m^2				
		497	m^2				
2.	**SZABÁLYOZÁS**	**Övezetváltozás hatása**					
	Övezeti besorolás	L3/3 (30%)					
	Minimális telekméret	400	m^2			megfelel	
	Minimális telekszélesség		m			megfelel	
	Építménymagasság	7,5	m	2,5		megfelel	
	Max. beépíthetőség szint alatt	40%		199	m^2	megfelel	
	Max. beépíthetőség szint felett	30%		149	m^2	megfelel	
	Minimális zöldterület	55%		273	m^2		
	Szintterületi mutató	1,00	m^2/m^2			497 m^2	
	Bruttó ráépíthető szintterület	149	m^2				
3.	**TERVEZETT BEÉPÍTÉS**						
	Tervezett épület:						
	Társasház						
	Pinceszinti teremgarázs	**199**	**m2**			**nettó össz. terület:**	**179** **m2**
	Lakások	**298**	**m2**			**nettó össz. terület:**	**268** **m2**
		497	**m2**				**447** **m2**

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja 4 lakásos társasház és a hozzátartozó pinceszinti gépkocsi tárolók kialakítása és értékesítése. A bruttó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága, amelyek számításánál az elképzelt modell adataira támaszkodtunk. A vizsgált ingatlan közelében az újépítésű lakások aktuális négyzetméterárát táblázatba foglaltuk;

Lakás

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.	XIV. Bp., Lengyel u.	XIV. Bp., Kiszugló	XIV. Bp., Komócsy u.
Emeleti elhelyezkedése	földszint-emelet	1. emelet	4. emelet	földszint
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	2018	2018	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		23317999	23018994	22935455
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		64 900 000	77 490 000	57 500 000
redukált alapterület (m2)	90	105	108	92
fajlagos ár (Ft/m2)		618 095	717 500	625 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		556 286	645 750	562 500

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Nagy Lajos király útja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
alapterület	90	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05	hasonló 1,00
műszaki állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2018	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		584 100	644 136	562 500
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	90,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	596 568			

Garázs

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.	XIV. Bp., Telepes u.	XIV. Bp., Kalocsai u.	XIV. Bp., Egressy út
Emeleti elhelyezkedése	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Jelleg, funkció:	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely
Építés éve:	2018	2005	2002	2004
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		23696608	22902203	22900419
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		2 500 000	2 500 000	2 200 000
mennyiség (db)	1	1	1	1
fajlagos ár (Ft/db)		2 500 000	2 500 000	2 200 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. május	2018. május	2018. május
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		2 250 000	2 250 000	1 980 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Nagy Lajos király útja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedés	pinceszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	12,0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	vb+tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2018	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 250 000	2 250 000	1 980 000
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (db)	1			
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 160 900			
becsült érték (Ft)	2 160 900			
Becsült érték kerekítve (Ft/db)	**2 200 000**			

Maradványelvű értékelés			
1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.			
Kiindulási adatok			
Beépíthető összes szintterület		497	m2
Értékesíthető bruttó terület (elméleti max.)		**497**	m2
- Lakás (bruttó)	84%	417	m2
- Tároló (bruttó)	6%	30	
- Garázs (bruttó)	10%	50	
LAKÁS		417	
Bruttó/nettó arány	85%	376	m2
Közös területek aránya	90%	42	m2
Értékesíthető nettó lakóterület		334	m2
Értékesíthető lakások száma	90 m2/db	4	db
TÁROLÓ		30	
Bruttó/nettó arány	85%	25	
Értékesíthető tárolók száma	5 m2/db	4	db
GARÁZS		50	
Bruttó/nettó arány	85%	42	m2
Parkoló közlekedő terület	90%	4	m2
Értékesíthető parkoló terület		38	m2
Értékesíthető parkolók száma	12 m2/db	4	db
Bevételek (nettó)			
Várható fajlagos értékesítési ár - lakás	586 374	Ft/nm	
Várható értékesítési ár - tároló	1 023 622	Ft/db	
Várható értékesítési ár - parkoló	1 732 283	Ft/db	

	Fontosabb paraméterek:	Mennyiség (m2 vagy db)						
1	lakás értékesítési ára (HUF/m^2)	334	m2	568 160	568 160	568 160	568 160	
2	teremgarázs beállóhely értékesítési ára (HUF/db	4	db	1 732 283	1 732 283	1 732 283	1 732 283	
3	tároló értékesítési ára (HUF/db)	4	db	1 023 622	1 023 622	1 023 622	1 023 622	
	Telek területe (m2):	497	m2					
Cash Flow számítás részletei								
								Érték: HUF
				2018	2019	2020	2021	M.érték
		Vetítési alap		0	1	2	3	
	Bevételek							
1	Értékesítés évekénti megoszlása		m^2	10%	35%	30%	25%	100%
	lakás	Beépíthető hasznos ter.	334	18 975 627	66 414 695	56 926 882	47 439 068	189 756 272
2	Értékesítés évekénti megoszlása		db	10%	30%	30%	30%	100%
	teremgarázs beállóhely	Kialakítható db	4	692 913	2 078 740	2 078 740	2 078 740	6 929 134
3	Értékesítés évekénti megoszlása		db	10%	30%	30%	30%	100%
	tároló	Kialakítható db	4	409 449	1 228 346	1 228 346	1 228 346	4 094 488
	Bevételek összesen:			20 077 989	69 721 782	60 233 968	50 746 155	200 779 894
	Kiadások							
	Bontási ktg.	1 959 518	0	0	1 959 518	0		
	Közműfejfesztés	300	10 000	2 485 000	2 485 000			
	Soft cost (finanszírozás, management)		10%	3 599 542	8 398 932	0	0	
	Építési költségek (HUF/m2) - lakás	270 200	417	33 840 929	78 962 167	0	0	
	Ütemezés			30%	70%	0%	0%	100%
	Építési költségek (HUF/m2) - garázs & tároló	170 000	42	2 154 495	5 027 155	0	0	
4	Ütemezés			30%	70%	0%	0%	100%
	Át nem hárított tulajdonosi költségek		2%	301 170	1 045 827	903 510	761 192	
	Értékesítési jutalék, marketing		3%	501 950	1 743 045	1 505 849	1 268 654	
	Fejlesztő haszna		10%	2 007 799	6 972 178	6 023 397	5 074 615	
	Kiadások összesen:			44 890 885	106 593 821	8 432 756	7 104 462	
	Az ingatlan maradványértéke							
	Cash Flow			-24 812 895	-36 872 040	51 801 213	43 641 693	
	Diszkont tényező			0	1,0000	0,9091	0,8264	
	Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke			0	-36 872 040	47 092 011	36 067 515	
	Hozamráta	10,0%						
	Exit ráta						9,50%	
						Érték forintba	**46 290 000**	
						Érték Ft/m2	**93 139**	

Az ingatlanok értékelésének összesítése:

Esetünkben a **PIACI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. A kapott értéket a **MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS** alkalmazásával ellenőriztük le.
Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci alapú módszerrel képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	46,6	MFt	súly:	100%	46,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték (maradványérték):	46,3	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:		MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **46,6** MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. 30668 hrsz

alatti ingatlanok értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2018.06.05 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes likvidációs értékét összesen:
46 600 000 ,- Ft-ban, azaz

Negyvenhatmillió - hatszázezer
Forintban határoztuk meg.

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkezhető esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a* **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** *részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan érékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.*

Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/170256/2018

2018.05.28

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 30688 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Fűrész utca 107.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

II.RÉSZ

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

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15. § (6) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.
törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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



JELMAGYARÁZAT:

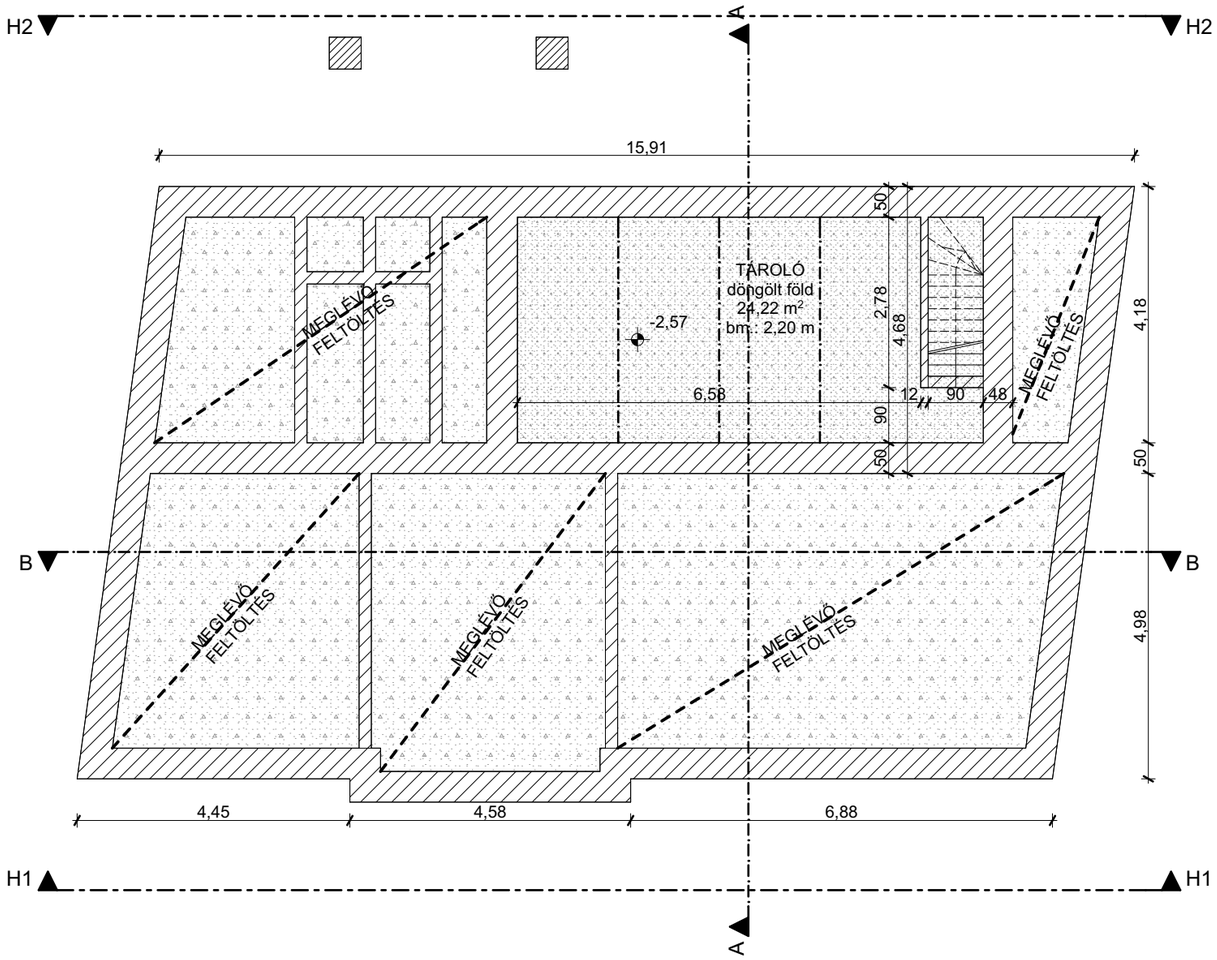
- FŰ, GYEP
- ELBONTANDÓ ÉPÜLET
- fa
- meglévő, megmaradó drótkerítés
- ivóvíz gerincvezeték
- szennyvízcsatorna
- távközlési légkábel
- elektromos légkábel

Jelen tervdokumentáció a Nexus-Terv Kft. szellemi tulajdonát képezi!
Bárminemű módosítása kizárólag a Nexus-Terv Kft. írásos engedélyével lehetséges!

MEGRENDELŐ	**ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE	**SZILI ADRIÁN** Vezérigazgató cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

GENERÁLTERVEZŐ:	nexus-terv mérnöki menedzser iroda kft. 1152 BUDAPEST, BOCSKAI U. 142 TEL: +36 1 271 1040; FAX: +36 1 271 1041; M: +36 30 211 9867; e-mail:nexusterv@gmail.com
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	**NEMODA FERENC** Építész, településmérnök, okl. környezetmérnök, egyetemi főtanácsos, E 01-4259, MUÉ-É1-01-12498, ME-É-MÉK-01-04259
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK	**VÁRADI BALÁZS** **SÁRKÖZI DÁVID**
ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐ	**HABIL DR. MAJOR JÁNOS PHD.** Okl. építőmérnök, építésügyi szakértő, statikus tervező, főiskolai tanár MMK 01-6161, T-T, Ész-Sz, ÉT-Sz, V-V-1, W-V-14, W-V-3
STATIKUS	**BERÉNYI LÁSZLÓ** Tartószerkezeti tervező T-T01-3394
TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**HATLACZKI JÓZSEF** Tűzvédelmi mérnök, építész tűzvédelmi szakértő I-158/2008
ELEKTROMOS TERVEZŐ	**KOCSIS IMRE** Villamosmérnök V-T 13-14947
FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**DR. KIRÁLY BÉLA** Faanyagvédelmi szakértő, c. egyetemi tanár, okl. faipari mérnök MMK: 01-6448, FV-Sz- Faanyagvédelem, FM 12460/1997 (MMK Fv-Sz 01-6448)
ÉPÜLETGÉPÉSZ	**SCHLAKKER LÁSZLÓNÉ** Gépész tervező G-01-6641

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY, MUNKA MEGNEVEZÉSE	**BUDAPEST XIV. KERÜLETI ÉPÜLETBONTÁSOK**
CÍM, HELYRAJZISZÁM	1143 Budapest, Fűrész utca 107. hrsz.:30688
TERVFAJTA	**ENGEDÉLYEZÉSI TERV BONTÁS**
TERV	**HELYSZÍNRAJZ-500**
2014. november	**M= 1:500** — **E B-01-B**



MEGLÉVŐ TÖMÖRÍTETT HUMUSZFELTÖLTÉS

TERVEZETT TÖMÖRÍTETT HUMUSZFELTÖLTÉS

MEGMARADÓ ALAPTEST ÉS -0,50 M-IG MEGMARADÓ PINCEFAL

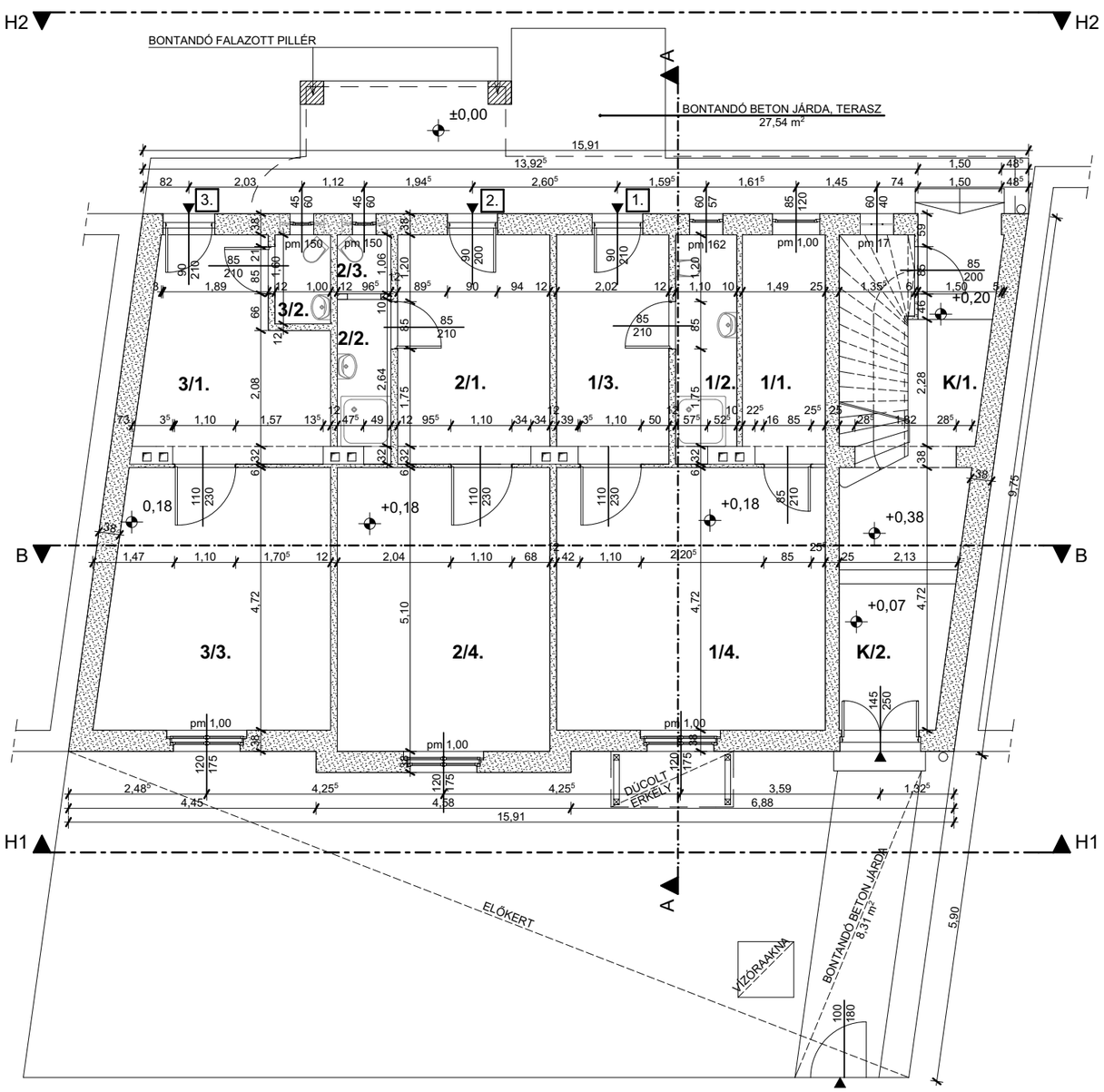
Jelen tervdokumentáció a Nexus-Terv Kft. szellemi tulajdonát képezi!
Bárminemű módosítása kizárólag a Nexus-Terv Kft. írásos engedélyével lehetséges!

MEGRENDELŐ	**ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE	**SZILI ADRIÁN** Vezérigazgató cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

GENERÁLTERVEZŐ:	nexus-terv mérnöki menedzser iroda kft. 1152 BUDAPEST, BOCSKAI U. 142 TEL: +36 1 271 1040; FAX: +36 1 271 1041; M: +36 30 211 9867; e-mail:nexusterv@gmail.com
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	**NEMODA FERENC** Építész, településmérnök, okl. környezetmérnök, egyetemi főtanácsos, E 01-4259, MüE-E1-01-12498, ME-ÉI-MÉK-01-04259
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK	**VÁRADI BALÁZS** **SÁRKÖZI DÁVID**
ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐ	**HABIL DR. MAJOR JÁNOS PHD.** Okl. építőmérnök, építésügyi szakértő, statikus tervező, főiskolai tanár MMK 01-6161, T-T, Esz-Sz, ET-Sz, W-V-1, W-V-14, W-V-3
STATIKUS	**BERÉNYI LÁSZLÓ** Tartószerkezeti tervező T-T01-3394
TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**HATLACZKI JÓZSEF** Tűzvédelmi mérnök, építész tűzvédelmi szakértő I-158/2008
ELEKTROMOS TERVEZŐ	**KOCSIS IMRE** Villamosmérnök V-T 13-14947
FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**DR. KIRÁLY BÉLA** Faanyagvédelmi szakértő, c. egyetemi tanár, okl. faipari mérnök MMK: 01-6448, FV-SZ- Faanyagvédelem, FM 12460/1997 (MMK FV-SZ 01-6448)
ÉPÜLETGÉPÉSZ	**SCHLAKKER LÁSZLÓNÉ** Gépész tervező G-01-6641

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY, MUNKA MEGNEVEZÉSE	**BUDAPEST XIV. KERÜLETI ÉPÜLETBONTÁSOK**
CÍM, HELYRAJZISZÁM	1143 Budapest, Fűrész utca 107. hrsz.:30688
TERVFAJTA	**ENGEDÉLYEZÉSI TERV BONTÁS**
TERV	**PINCE ALAPRAJZ**
2014. november	**M= 1:100** · **E** · **B-02**

TELJES BONTÁS



Fűrész utca

TELJESEN BONTANDÓ TÉGLA FALAZAT

K/1. LÉPCSŐHÁZ
mettlachi
10,17 m²

K/2. KAPUALJ
mettlachi
5,03 m²

1/1. SZOBA
laminált padló
6,06 m²
bm.: 2,80 m

1/2. FÜRDŐ
kerámia
4,36 m²
bm.: 2,80 m

1/3. KONYHA +ELŐTÉR
kerámia
8,19 m²
bm.: 2,80 m

1/4. SZOBA
laminált padló
22,79 m²
bm.: 2,80 m

2/1. KONYHA +ELŐTÉR
mettlachi
11,16 m²
bm.: 2,80 m

2/2. FÜRDŐ
kerámia
2,70 m²
bm.: 2,80 m

2/3. WC
kerámia
1,02 m²
bm.: 2,00 m

2/4. SZOBA
parketta
19,48 m²
bm.: 2,55 m

3/1. KONYHA +ELŐTÉR
mettlachi
10,63 m²
bm.: 2,80 m

3/2. WC
kerámia
1,60 m²
bm.: 2,80 m

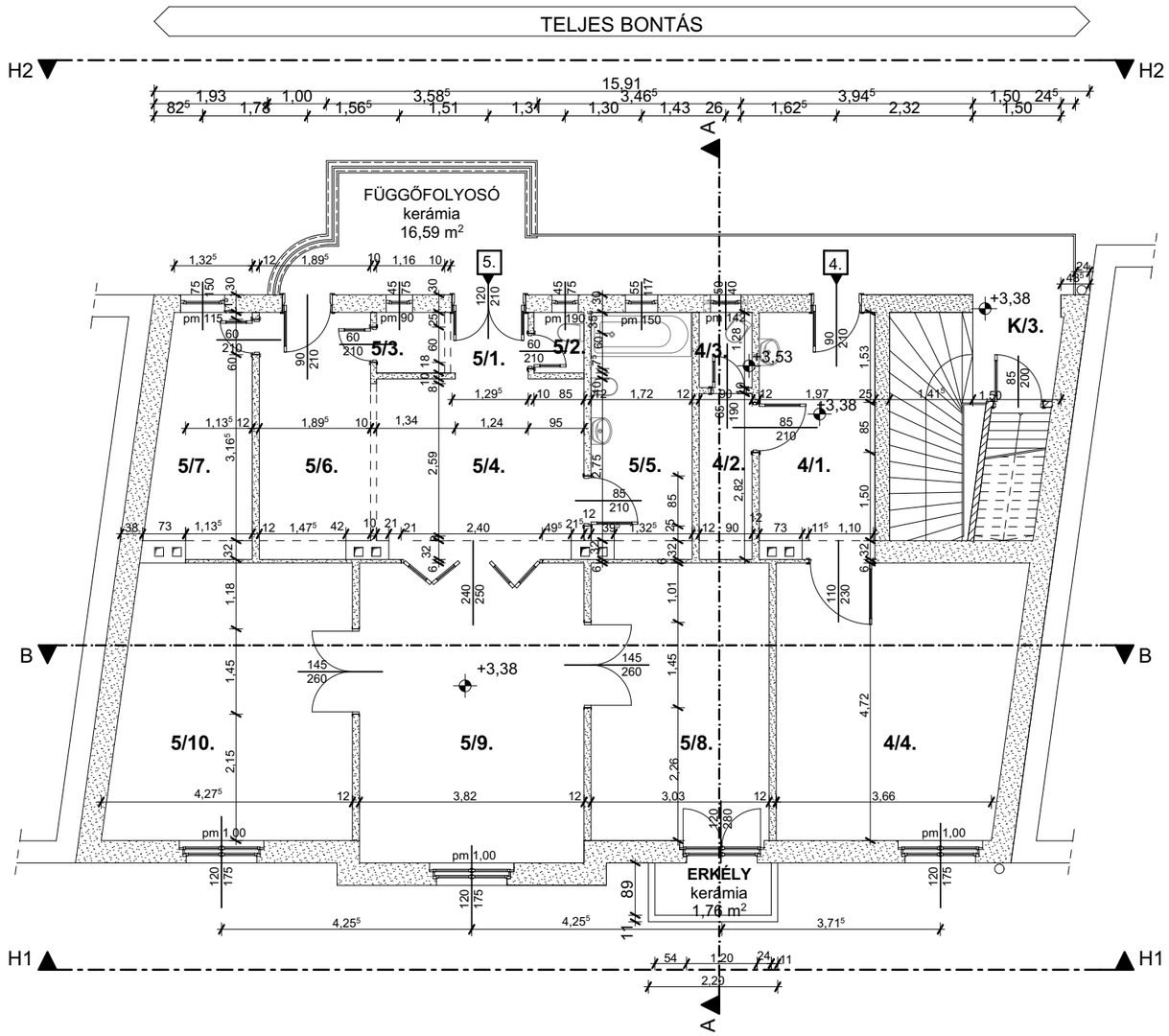
3/3. SZOBA
parketta
18,62 m²
bm.: 2,80 m

Jelen tervdokumentáció a Nexus-Terv Kft. szellemi tulajdonát képezi!
Bárminemű módosítása kizárólag a Nexus-Terv Kft. írásos engedélyével lehetséges!

MEGRENDELŐ	**ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE	**SZILI ADRIÁN** Vezérigazgató cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

GENERÁLTERVEZŐ:	nexus-terv mérnöki menedzser iroda kft. 1152 BUDAPEST, BOCSKAI U. 142 TEL: +36 1 271 1040; FAX: +36 1 271 1041; M: +36 30 211 9867; e-mail:nexusterv@gmail.com
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	**NEMODA FERENC** Építész, településmérnök, okl. környezetmérnök, egyetemi főtanácsos, E 01-4259, MüE-E1-01-12498, ME-ÉI-MÉK-01-04259
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK	**VÁRADI BALÁZS** **SÁRKÖZI DÁVID**
ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐ	**HABIL DR. MAJOR JÁNOS PHD.** Okl. építőmérnök, építésügyi szakértő, statikus tervező, főiskolai tanár MMK 01-6161, T-T, Esz-Sz, ET-Sz, W-V-1, W-V-14, W-V-3
STATIKUS	**BERÉNYI LÁSZLÓ** Tartószerkezeti tervező T-T01-3394
TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**HATLACZKI JÓZSEF** Tűzvédelmi mérnök, építész tűzvédelmi szakértő I-158/2008
ELEKTROMOS TERVEZŐ	**KOCSIS IMRE** Villamosmérnök V-T 13-14947
FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**DR. KIRÁLY BÉLA** Faanyagvédelmi szakértő, c. egyetemi tanár, okl. faipari mérnök MMK: 01-6448, FV-SZ- Faanyagvédelem, FM 12460/1997 (MMK FV-SZ 01-6448)
ÉPÜLETGÉPÉSZ	**SCHLAKKER LÁSZLÓNÉ** Gépész tervező G-01-6641

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY, MUNKA MEGNEVEZÉSE	**BUDAPEST XIV. KERÜLETI ÉPÜLETBONTÁSOK**
CÍM, HELYRAJZISZÁM	1143 Budapest, Fűrész utca 107. hrsz.:30688
TERVFAJTA	**ENGEDÉLYEZÉSI TERV** **BONTÁS**
TERV	**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ**
2014. november	**M= 1:100** · **E** · **B-03**



BONTANDÓ TÉGLA FALAZAT

K/3 LÉPCSŐHÁZ
mettlachi
10,50m2

4/1. KONYHA+ELŐTÉR
mettlachi
8,03 m²
bm.: 3,15 m

4/2. TÁROLÓ
mettlachi
2,54 m²
bm.: 3,15 m

4/3. WC
kerámia
1,15 m²
bm.: 2,00 m

4/4. SZOBA
parketta
18,82 m²
bm.: 3,15 m

5/1. ELŐTÉR
kerámia
1,46 m²
bm.: 3,15 m

5/2. WC
kerámia
0,88 m²
bm.: 3,15 m

5/3. TÁROLÓ
kerámia
1,19 m²
bm.: 3,15 m

5/4. EBÉDLŐ
kerámia
10,70 m²
bm.: 3,15 m

5/5. FÜRDŐ
kerámia
7,10 m²
bm.: 3,15 m

5/6. KONYHA
kerámia
7,82 m²
bm.: 3,15 m

5/7. SZOBA
laminált padló
6,55 m²
bm.: 3,15 m

5/8. SZOBA
laminált padló
14,30 m²
bm.: 3,15 m

5/9. NAPPALI
laminált padló
19,48 m²
bm.: 3,15 m

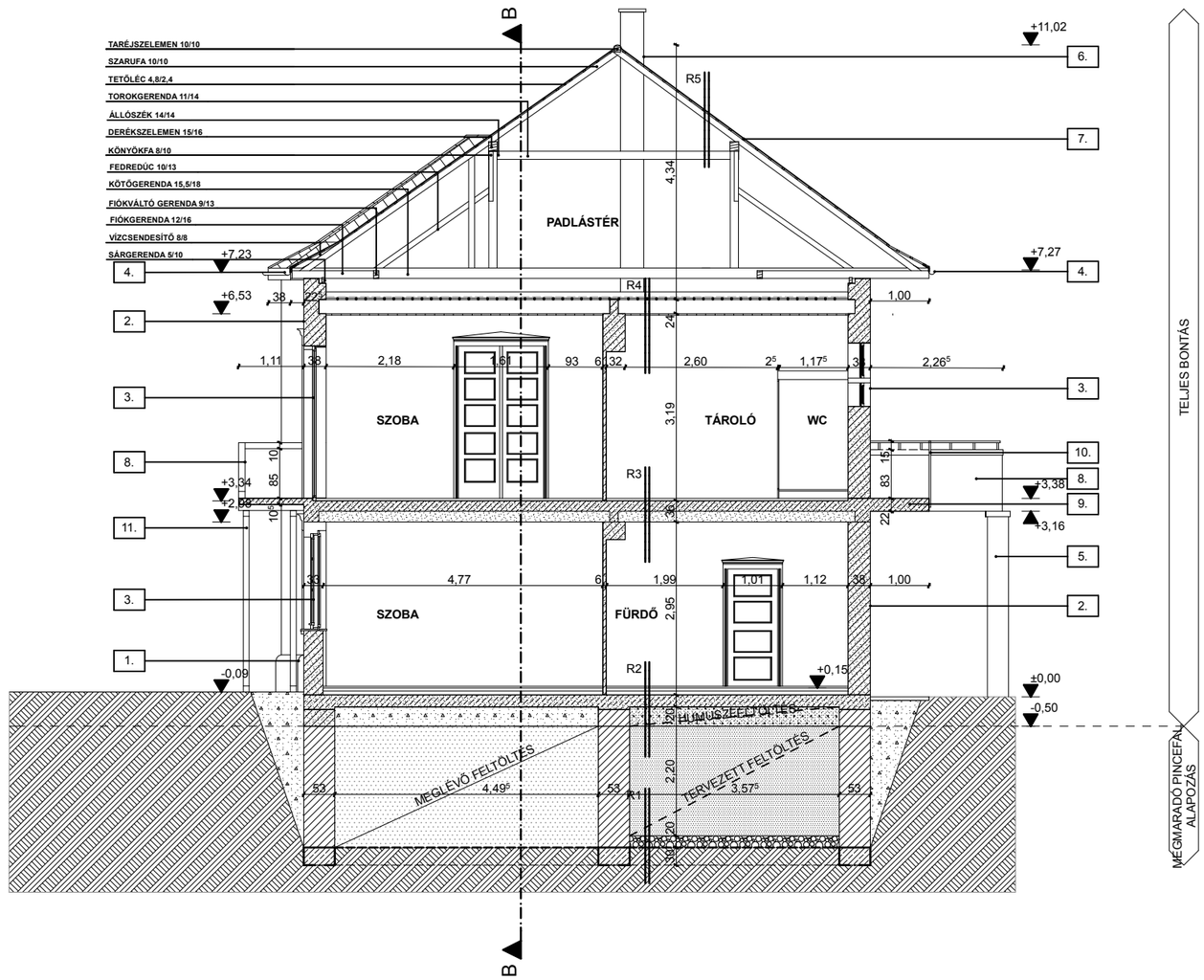
5/10. SZOBA
laminált padló
18,46 m²
bm.: 3,15 m

Jelen tervdokumentáció a Nexus-Terv Kft. szellemi tulajdonát képezi!
Bárminemű módosítása kizárólag a Nexus-Terv Kft. írásos engedélyével lehetséges!

MEGRENDELŐ	**ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE	**SZILI ADRIÁN** Vezérigazgató cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

GENERÁLTERVEZŐ:	nexus-terv mérnöki menedzser iroda kft. 1152 BUDAPEST, BOCSKAI U. 142 TEL: +36 1 271 1040; FAX: +36 1 271 1041; M: +36 30 211 9867; e-mail:nexusterv@gmail.com
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	**NEMODA FERENC** Építész, településmérnök, okl. környezetmérnök, egyetemi főtanácsos, E 01-4259, MüE-E1-01-12498, ME-ÉI-MÉK-01-04259
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK	**VÁRADI BALÁZS** **SÁRKÖZI DÁVID**
ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐ	**HABIL DR. MAJOR JÁNOS PHD.** Okl. építőmérnök, építésügyi szakértő, statikus tervező, főiskolai tanár MMK 01-6161, T-T, Esz-Sz, ET-Sz, W-V-1, W-V-14, W-V-3
STATIKUS	**BERÉNYI LÁSZLÓ** Tartószerkezeti tervező T-T01-3394
TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**HATLACZKI JÓZSEF** Tűzvédelmi mérnök, építész tűzvédelmi szakértő I-158/2008
ELEKTROMOS TERVEZŐ	**KOCSIS IMRE** Villamosmérnök V-T 13-14947
FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**DR. KIRÁLY BÉLA** Faanyagvédelmi szakértő, c. egyetemi tanár, okl. faipari mérnök MMK: 01-6448, FV-SZ- Faanyagvédelem, FM 12460/1997 (MMK FV-SZ 01-6448)
ÉPÜLETGÉPÉSZ	**SCHLAKKER LÁSZLÓNÉ** Gépész tervező G-01-6641

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY, MUNKA MEGNEVEZÉSE	**BUDAPEST XIV. KERÜLETI ÉPÜLETBONTÁSOK**		
CÍM, HELYRAJZISZÁM	1143 Budapest, Fűrész utca 107. hrsz.:30688		
TERVFAJTA	**ENGEDÉLYEZÉSI TERV BONTÁS**		
TERV	**EMELETI ALAPRAJZ**		
2014. november	**M= 1:100**	**E**	**B-04**



TERMETT TALAJ

KAVICSÁGYAZAT

MEGLÉVŐ FELTÖLTÉS

TERVEZETT FELTÖLTÉS

MEGLÉVŐ DÖNGÖLT HUMUSZ

TERVEZETT DÖNGÖLT HUMUSZ

MEGMARADÓ SALAKBETON SÁVALAP

MEGMARADÓ PINCEFAL ÉS ALAP

BONTANDÓ TÉGLA FALAZAT

BONDTANDÓ ALULBORDÁS VASBETON FÖDÉM

JELMAGYARÁZAT:

1. **Működő lábazat**
2. **Vakolt homlokzat**
3. **Elbontandó fa nyílászáró**
4. **Horganyzott csapadékcsatorna**
5. **Elbontandó falazott pillér**
6. **Elbontandó téglakémény**
7. **Palafedés**
8. **Elbontandó vasbeton erkély**
9. **Elontandó vasbeton függőfolyosó**
10. **Fém korlát**
11. **Fa dúcolat**

R1 rétegrend
- -döngölt föld
- -termett talaj

R2 rétegrend
- -2 cm laminált padlóburkolat
- -1 rtg filcréteg
- -6 cm aljzatbeton
- -20 cm alulbordás bauxitbeton lemez

R3 rétegrend
- -2 cm mettlachi burkolat
- -2 cm ágyazóhabarcs
- -6 cm aljzatbeton
- -30 cm acélgerendák közötti előregyártott bauxitelemes födém
- -1,5 cm vakolat

R4 rétegrend
- -4,0 cm padlástégla
- -6 cm homokfeltöltés
- -2x2,4 cm hézagléces borítás
- -24 cm fagerendás födém
- -2,4 cm deszkaborítás

R5 rétegrend
- -palafedés
- -tetőléc 2,4/4,8 cm
- -szaruzat 10/10 cm
- -padlástér

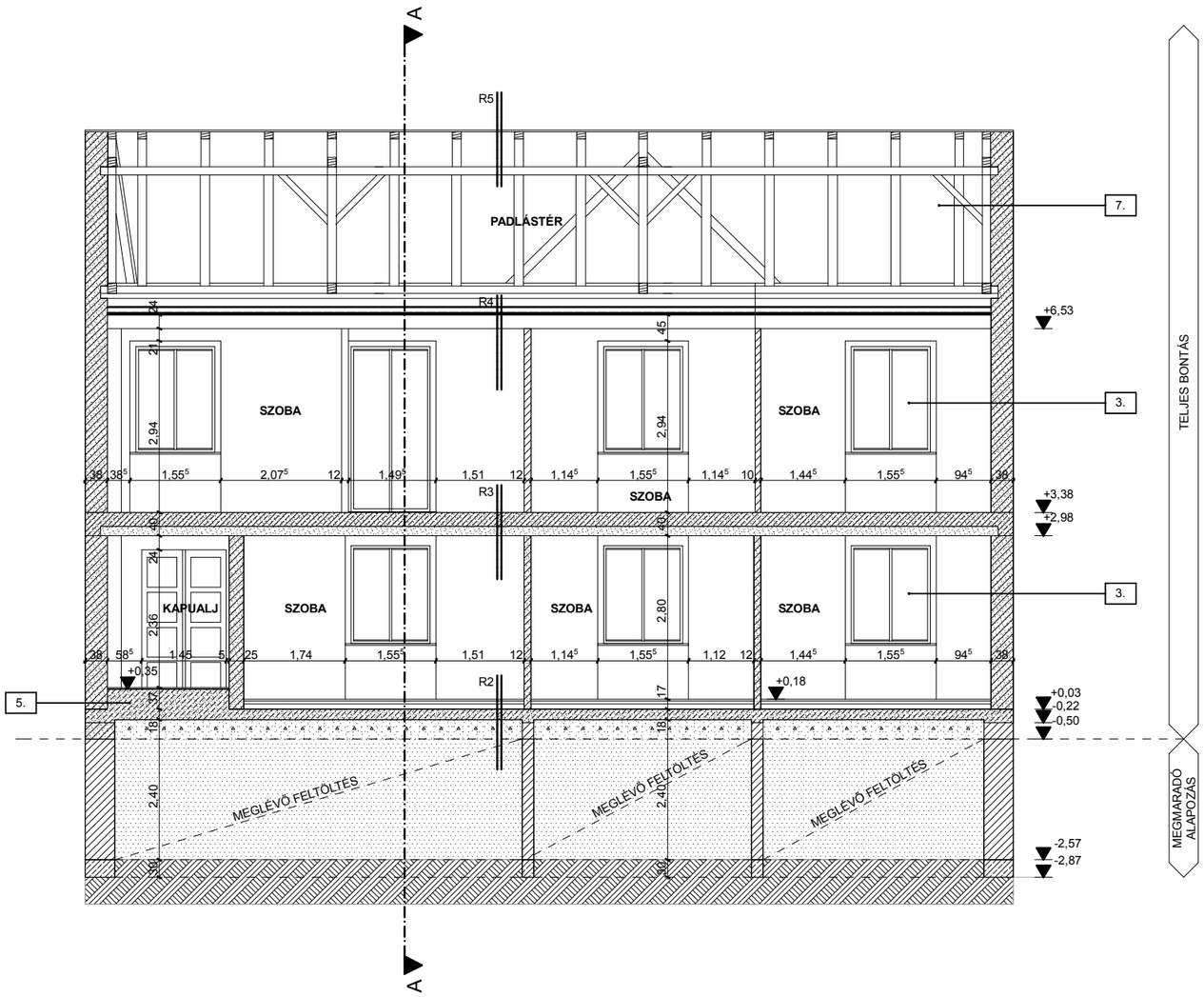
Jelen tervdokumentáció a Nexus-Terv Kft. szellemi tulajdonát képezi!
Bárminemű módosítása kizárólag a Nexus-Terv Kft. írásos engedélyével lehetséges!

MEGRENDELŐ	**ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE	**SZILI ADRIÁN** Vezérigazgató cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

GENERÁLTERVEZŐ:	nexus-terv mérnöki menedzser iroda kft. 1152 BUDAPEST, BOCSKAI U. 142 TEL: +36 1 271 1040; FAX: +36 1 271 1041; M: +36 30 211 9867; e-mail:nexusterv@gmail.com
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	**NEMODA FERENC** Építész, településmérnök, okl. környezetmérnök, egyetemi főtanácsos, E 01-4259, MüE-E1-01-12498, ME-ÉI-MÉK-01-04259
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK	**VÁRADI BALÁZS** **SÁRKÖZI DÁVID**
ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐ	**HABIL DR. MAJOR JÁNOS PHD.** Okl. építőmérnök, építésügyi szakértő, statikus tervező, főiskolai tanár MMK 01-6161, T-T, Esz-Sz, ET-Sz, W-V-1, W-V-14, W-V-3
STATIKUS	**BERÉNYI LÁSZLÓ** Tartószerkezeti tervező T-T01-3394
TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**HATLACZKI JÓZSEF** Tűzvédelmi mérnök, építész tűzvédelmi szakértő I-158/2008
ELEKTROMOS TERVEZŐ	**KOCSIS IMRE** Villamosmérnök V-T 13-14947
FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**DR. KIRÁLY BÉLA** Faanyagvédelmi szakértő, c. egyetemi tanár, okl. faipari mérnök MMK: 01-6448, FV-SZ- Faanyagvédelem, FM 12460/1997 (MMK FV-SZ 01-6448)
ÉPÜLETGÉPÉSZ	**SCHLAKKER LÁSZLÓNÉ** Gépész tervező G-01-6641

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY, MUNKA MEGNEVEZÉSE	**BUDAPEST XIV. KERÜLETI ÉPÜLETBONTÁSOK**		
CÍM, HELYRAJZISZÁM	1143 Budapest, Fűrész utca 107. hrsz.:30688		
TERVFAJTA	**ENGEDÉLYEZÉSI TERV BONTÁS**		
TERV	**A-A METSZET**		
2014. november	**M= 1:100**	**E**	**B-06**

Jelen tervdokumentáció a Nexus-Terv Kft. szellemi tulajdonát képezi!
Bárminemű módosítása kizárólag a Nexus-Terv Kft. írásos engedélyével lehetséges!



TERMETT TALAJ

MEGLÉVŐ FELTÖLTÉS

MEGLÉVŐ DÖNGÖLT HUMUSZ

MEGMARADÓ SALAKBETON SÁVALAP

MEGMARADÓ PINCEFAL ÉS ALAP

BONTANDÓ TÉGLA FALAZAT

BONDTANDÓ ALULBORDÁS VASBETON FÖDÉM

JELMAGYARÁZAT:

1. **Mükő lábazat**
2. **Vakolt homlokzat**
3. **Elbontandó fa nyílászáró**
4. **Horganyzott csapadékcsatorna**
5. **Elbontandó falazott pillér**
6. **Elbontandó téglakémény**
7. **Palafedés**
8. **Elbontandó vasbeton erkély**
9. **Elontandó vasbeton függőfolyosó**
10. **Fém korlát**
11. **Fa dúcolat**

R1 rétegrend
-döngölt föld
-termett talaj

R2 rétegrend
-2 cm laminált padlóburkolat
-1 rtg filcréteg
-6 cm aljzatbeton
-20 cm alulbordás bauxitbeton lemez

R3 rétegrend
-2 cm mettlachi burkolat
-2 cm ágyazóhabarcs
-6 cm aljzatbeton
-30 cm acélgerendák közötti előregyártott bauxitelemes födém
-1,5 cm vakolat

R4 rétegrend
-4,0 cm padlástégla
-6 cm homokfeltöltés
-2x2,4 cm hézagléces borítás
-24 cm fagerendás födém
-2,4 cm deszkaborítás

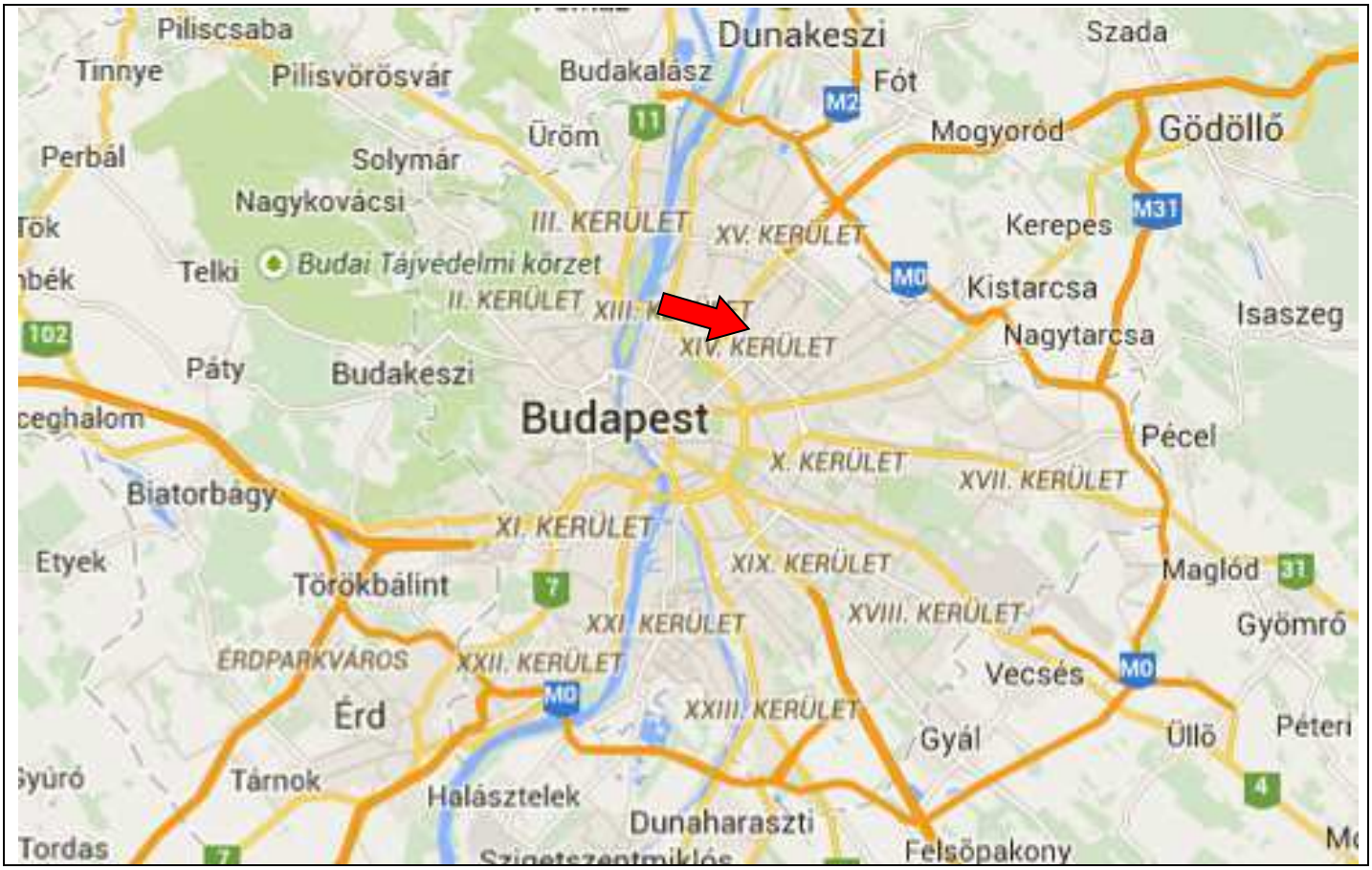
R5 rétegrend
-palafedés
-tetőléc 2,4/4,8 cm
-szaruzat 10/10 cm
-padlástér

MEGRENDELŐ	**ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE	**SZILI ADRIÁN** Vezérigazgató cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
GENERÁLTERVEZŐ:	nexus-terv mérnöki menedzser iroda kft. 1152 BUDAPEST, BOCSKAI U. 142 TEL: +36 1 271 1040; FAX: +36 1 271 1041; M: +36 30 211 9867; e-mail:nexusterv@gmail.com
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ	**NEMODA FERENC** Építész, településmérnök, okl. környezetmérnök, egyetemi főtanácsos, E 01-4259, MüE-E1-01-12498, ME-ÉI-MÉK-01-04259
ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSAK	**VÁRADI BALÁZS** **SÁRKÖZI DÁVID**
ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐ	**HABIL DR. MAJOR JÁNOS PHD.** Okl. építőmérnök, építésügyi szakértő, statikus tervező, főiskolai tanár MMK 01-6161, T-T, Esz-Sz, ET-Sz, W-V-1, W-V-14, W-V-3
STATIKUS	**BERÉNYI LÁSZLÓ** Tartószerkezeti tervező T-T01-3394
TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**HATLACZKI JÓZSEF** Tűzvédelmi mérnök, építész tűzvédelmi szakértő I-158/2008
ELEKTROMOS TERVEZŐ	**KOCSIS IMRE** Villamosmérnök V-T 13-14947
FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐ	**DR. KIRÁLY BÉLA** Faanyagvédelmi szakértő, c. egyetemi tanár, okl. faipari mérnök MMK: 01-6448, FV-SZ- Faanyagvédelem, FM 12460/1997 (MMK FV-SZ 01-6448)
ÉPÜLETGÉPÉSZ	**SCHLAKKER LÁSZLÓNÉ** Gépész tervező G-01-6641

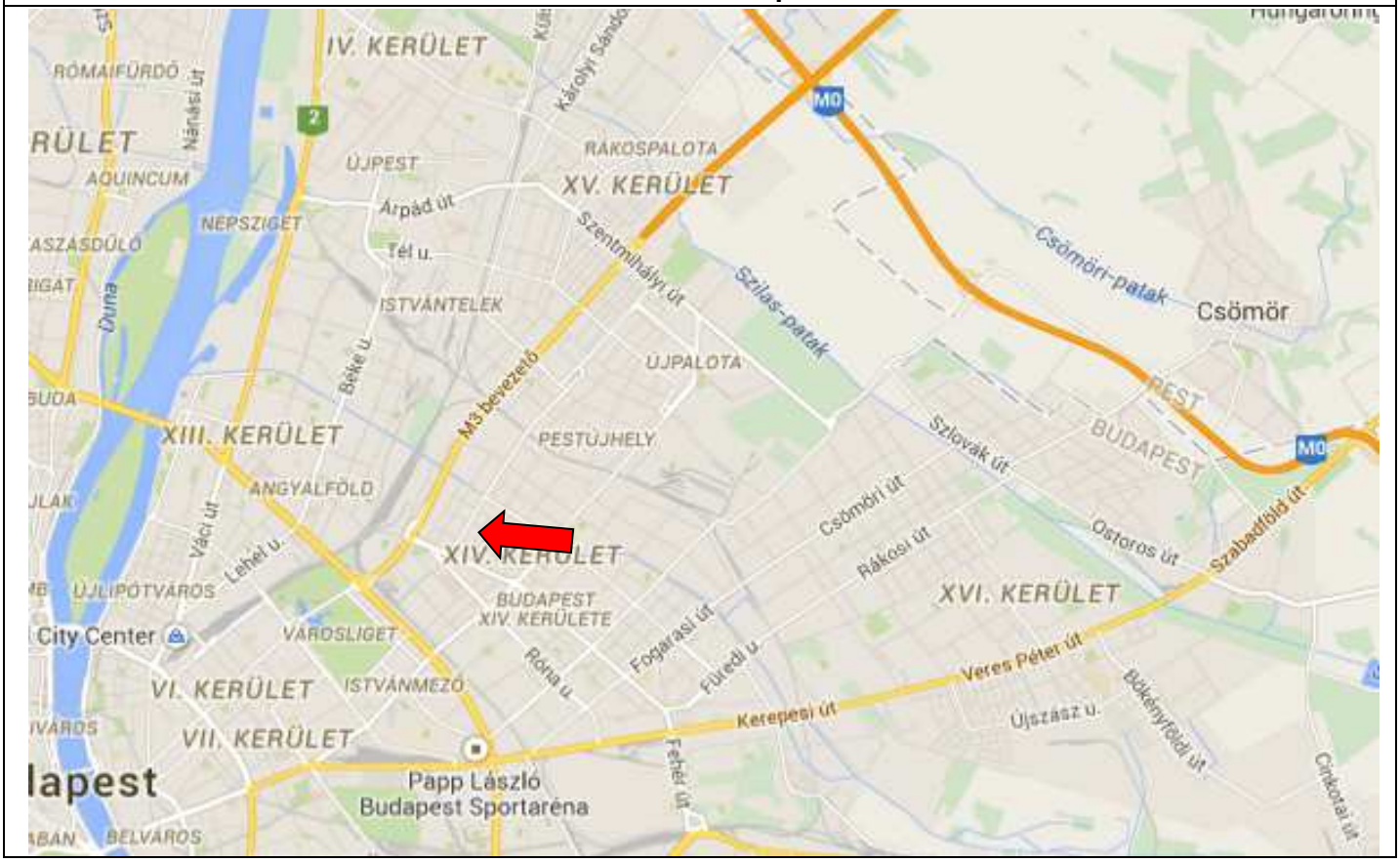
TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY, MUNKA MEGNEVEZÉSE	**BUDAPEST XIV. KERÜLETI ÉPÜLETBONTÁSOK**		
CÍM, HELYRAJZISZÁM	1143 Budapest, Fűrész utca 107. hrsz.:30688		
TERVFAJTA	**ENGEDÉLYEZÉSI TERV BONTÁS**		
TERV	**B-B METSZET**		
2014. november	**M= 1:100**	**E**	**B-07**

Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
Hrsz.:	30688

Budapest térkép

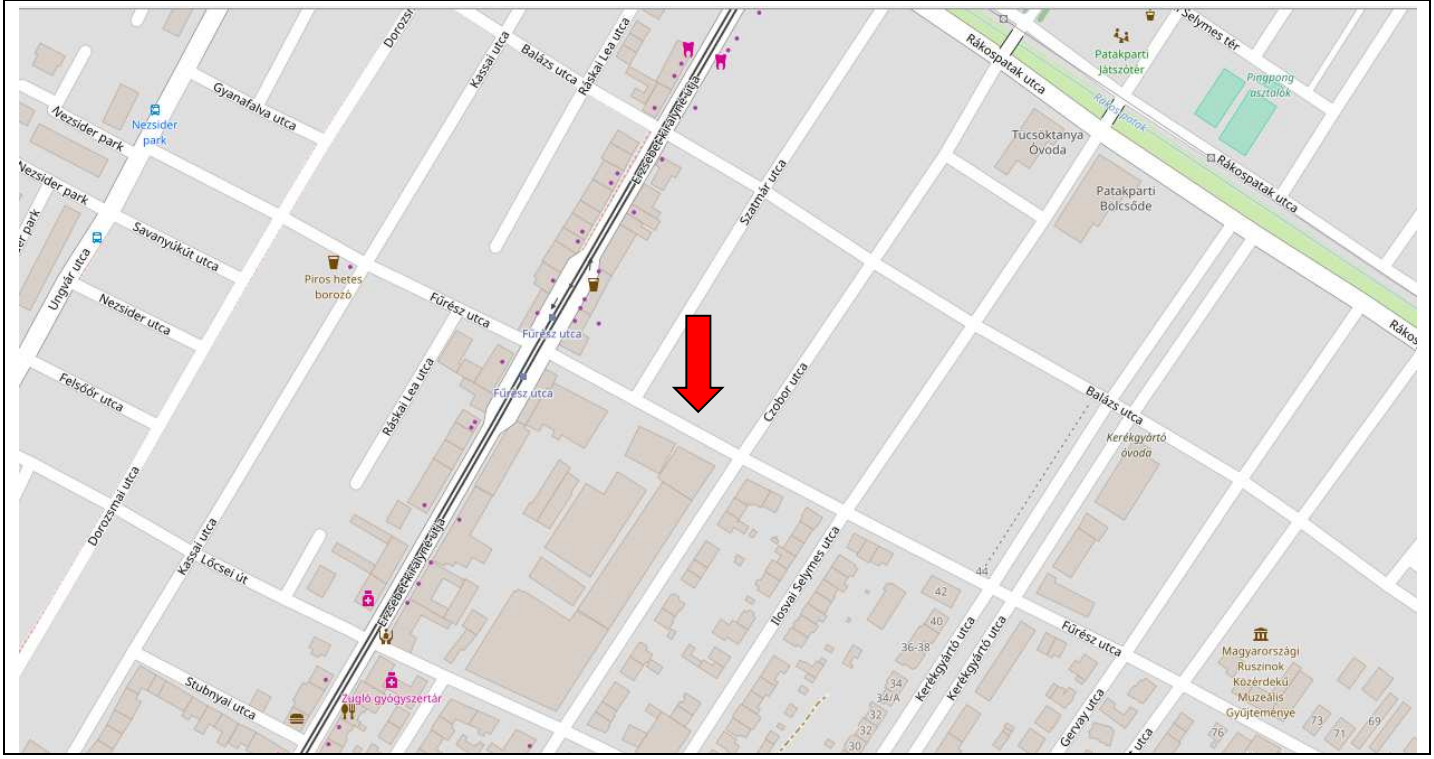


Kerülettérkép

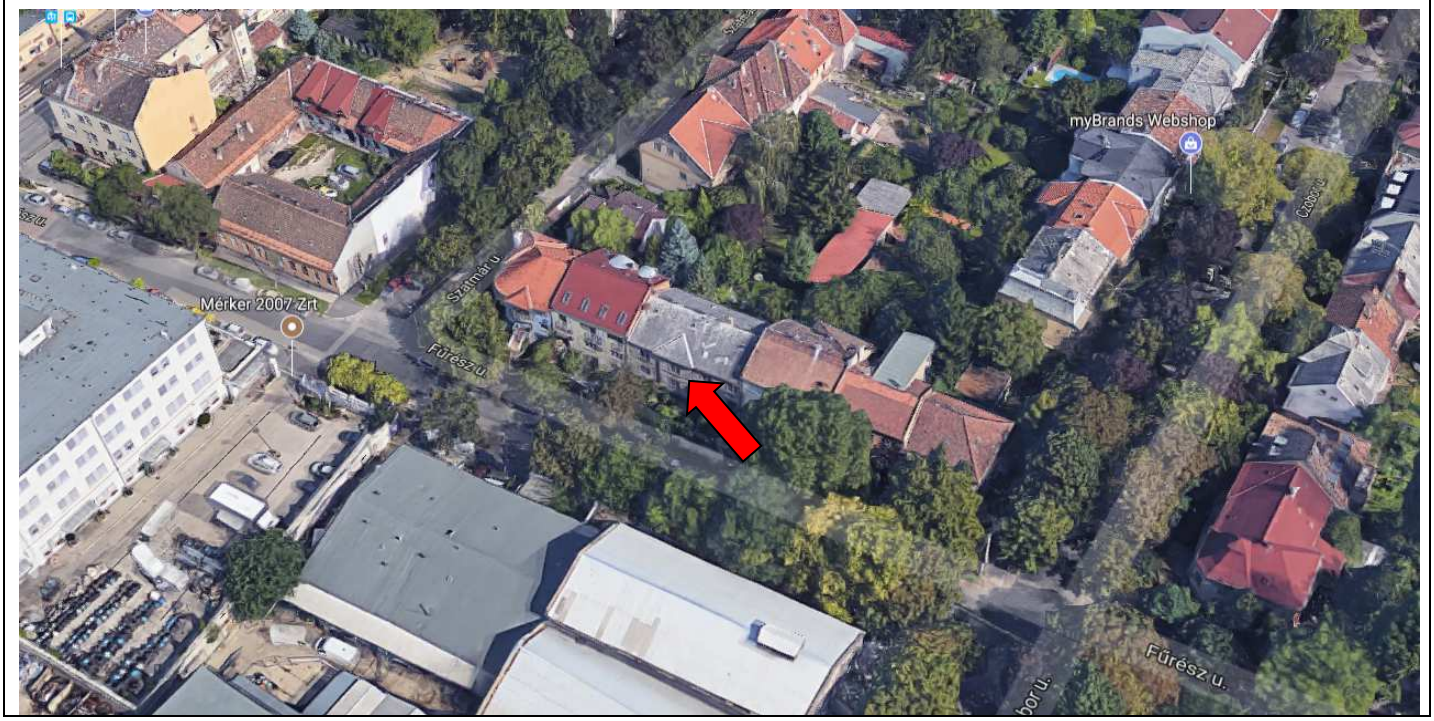


Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
Hrsz.:	30688

Térképrészlet



Műholdkép



1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. - Hrsz. 30688



Utcakép



Környezet



Környezet



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan