



Forgalmi érték aktualizálása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106. számok alatti, 31797 és 31800 helyrajzi számú
ingatlanokról



Készítette:
Potocska Zoltán
ingatlanvagyon – értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2018. szeptember 6.**



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



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	5
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE</u>	9
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	10
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	17
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.3. Összesítő adatok	18
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	19

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lapok
- Földhivatali térképmásolat
- Fényképmelléklet
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingatlanok címe tul. lap szerint:	1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-104. 1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 106.
címe természetben:	1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-104. 1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 106.
helyrajzi szám:	31797 31800
típusa:	Kivett beépítetlen terület (31797 hrsz.) Kivett beépítetlen terület (31800 hrsz.)

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telkek területe:	3453 m ² (31797 hrsz.) 2890 m ² (31800 hrsz.) Összesen: 6343 m ²
Értékelés határnapja:	2018. szeptember 3.

Elfogadott végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	834.000.000 Ft, azaz nyolcszázharmincnégymillió forint
---	---

A meghatározott együttes forgalmi érték telkenkénti megosztását az alábbi táblázat tartalmazza:

31797 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke:	454.000.000 Ft, azaz négy százötvennégy millió forint
31800 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke:	380.000.000 Ft, azaz háromszáznyolcvanmillió forint

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, ÁFA-t nem tartalmaznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen értékelés a korábban társaságunk által készített 2015. november 30. keltezésű értékelés

aktualizálása. Az előző értékelés óta a 31788/18 és a 31800/1-4 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítés következtében megszűntek.

Mivel összevontan könnyebben hasznosíthatók a telkek, értékelésüket együttesen végeztük, majd az együttes forgalmi értéket elvi megosztással, területarányosan megosztottuk, így meghatározva az ingatlanonkénti forgalmi értéket.

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

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

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Potocska Zoltán	IVEK01/2010/0037 (OKJ 52 341 0300015401)
-----------------	--

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

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. 2018. augusztus 31-én bízott meg, hogy a Budapest, belterület 31797 és 31800 helyrajzi számokon nyilvántartott, a valóságban 1149 Budapest, Egressy út 102-106. számok alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének aktualizálása céljából végezzük el.

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

A helyszíni szemlén az ingatlanra való bejutást nem kellett biztosítani.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

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

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

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

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó

között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

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

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

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

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

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

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár

alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

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

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

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

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

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

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

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a

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

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

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

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

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

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

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci

összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

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

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek 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 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 becslést értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslést 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.

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

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

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lapok adatai:

Budapest 31797 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.30.
Ingtalan címe:	1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 106.
Helyrajzi száma:	31797

I. rész

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	3453 m ²

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1219/3453
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest, Pétervárad utca 2.

II/5	
Tulajdoni hányad:	1336/3453
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest, Pétervárad utca 2.

II/6	
Tulajdoni hányad:	898/3453
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest, Pétervárad utca 2.

III. rész

III/	
-	nem tartalmaz bejegyzést.

Budapest 31800 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2018.08.30.
Ingatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-104.
Helyrajzi száma:	31800

I. rész

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	2890 m ²

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	981/2890
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest, Pétervárad utca 2.

II/5	
Tulajdoni hányad:	1909/2890

Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest, Pétervárad utca 2.

III. rész

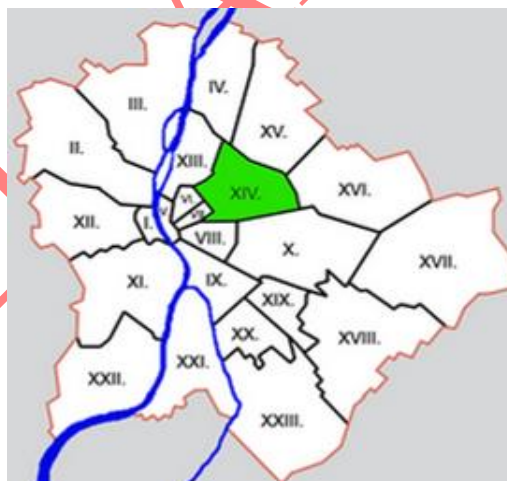
III/	
-	nem tartalmaz bejegyzést

Mivel összevontan könnyebben hasznosíthatók a telkek, értékelésüket együttesen végeztük, majd az együttes forgalmi értéket elvi megosztással, területarányosan megosztottuk, így meghatározva az ingatlanonkénti forgalmi értéket.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település jellemzése

A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több, mint 124 000 ember otthona. Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is.

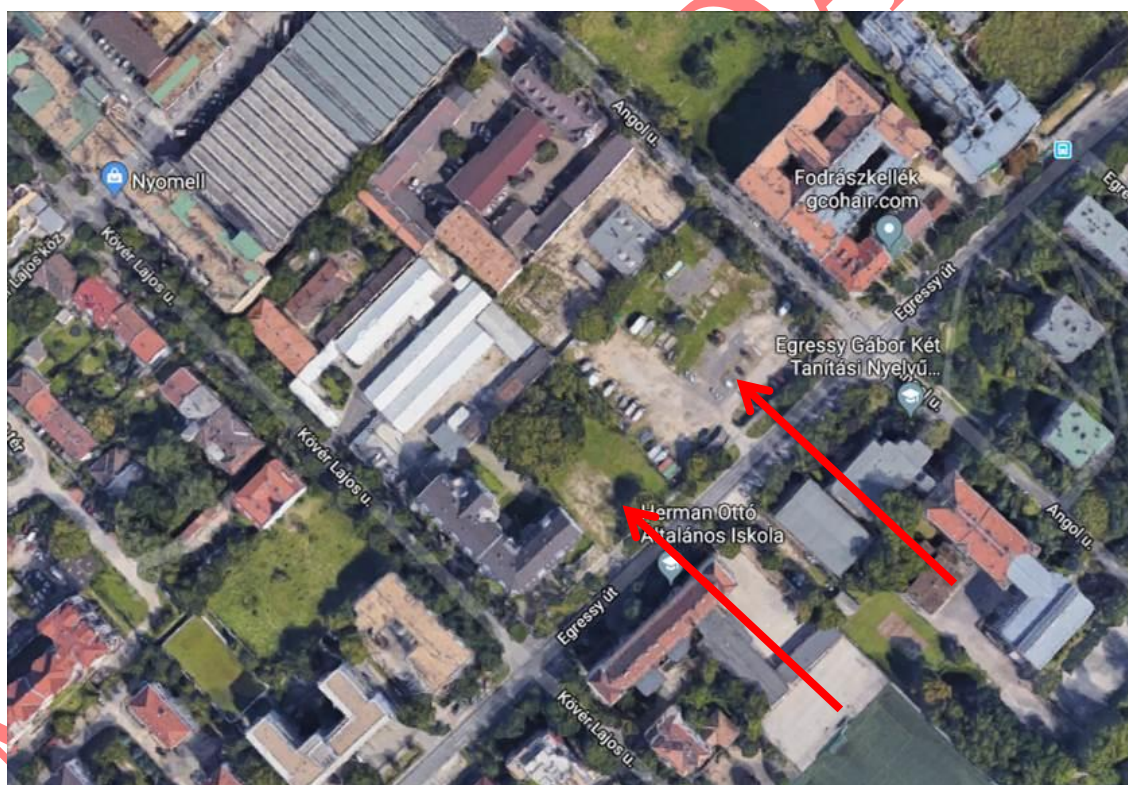
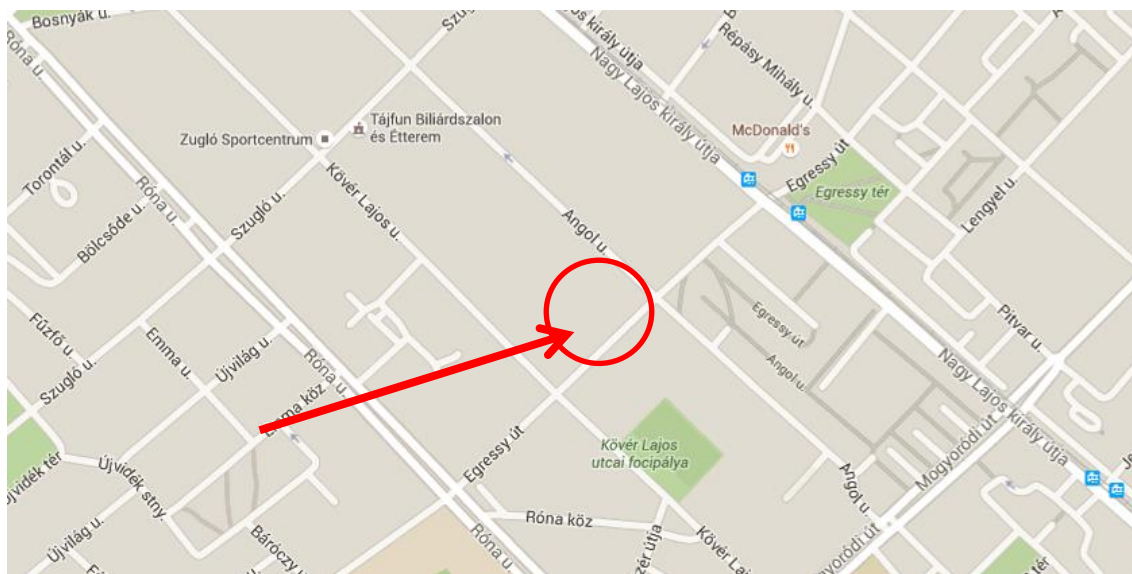


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok a XIV. kerületben, Istvánmező elnevezésű kerületrészben, városias jellegű területen, az Angol utca és az Egressy út kereszteződésének közelében helyezkednek el. Az ingatlanok megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolata kedvező. A tömegközlekedési megállók kb. 100 m-en belül elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezetében eltérő korú, lakó funkciójú társasházak láthatók.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térkép részlet

mutatja:



Gazdasági elemzés

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

2009 és 2013 között egész évben nem volt annyi tranzakció, mint idén augusztusig bezárólag. Az augusztusi adatok nem mutatnak visszaesést, a tavalyi évhez hasonlóan szintén erős nyári

hónapot zárt a piac, amely a 2016-os adatokhoz képest 17 százalékos emelkedést jelent.



Forrás: Duna House, Portfolio

Az előző év első 8 hónapjánál ez közel 4 százalékkal magasabb érték, ami ugyan nem kiugró bővülés, de 2012 óta folyamatosan nő az adásvételek száma. Ha a trend folytatódik, akkor év végére az adásvételek száma meghaladhatja a 2008-as 154 ezres értéket, amire a válság kirobbanása óta nem volt példa. A mindenkori csúcsoktól viszont még ez is messze van, 2006 előtt egymás után több évben is 200 ezer feletti tranzakciószámok voltak a piacon.



Forrás: Duna House, Portfolio

Forrás: www.portfolio.hu

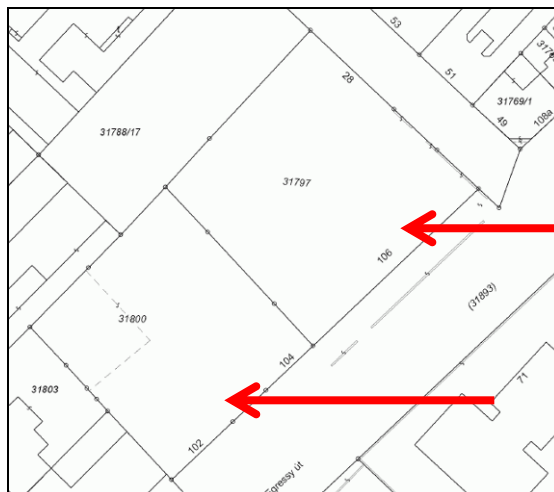
Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlanok kb. 500-1500 méteres környezetében megtalálható, de

Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények szintén kb. 1000 méteres körzetben elérhetők.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A telkek szabályos négyszög alakúak, sík felszínű, a valóságban beépítetlen telkek. Felszínük rendezett, teljes mértékben körbe vannak kerítve. A telkek alakját a következő ábra mutatja:



Közműellátottság

A település ezen része teljes közművel rendelkezik, a szomszédos utcában rendelkezésre áll az összes közmű. A telkekre valamennyi közműt bekötötték.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

A telek övezeti besorolása

Az értékelt ingatlanokra vonatkozóan az érvényben lévő Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata tartalmazza a beépíthetőségi korlátozásokat. Az ingatlanok övezeti besorolása L2/1 jelű, kisvárosias övezeti terület. Az ingatlan övezeti besorolását a következő ábra mutatja:



ok a HÉSZ kivonata mutatja

ok a HÉSZ kivonata mutatja

- 

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Béépítési mód	Béépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti béépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
---------------------------	---	------------------	--	---	-------------------------------------	--	--

	[m ²]	[%]	[m]	[%]	[%]	[m ² /m ²]	
L2/1	800/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,5

jelmagyarázat: K: kialakult állapot
* OTEK eltéréssel

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

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

834 000 000 Ft-ban, azaz nyolcszázharmincnégymillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása maradvány elvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével. A maradványelvű érték meghatározásánál egy 19.029 m²-es bruttó lakóterületű és egy 3806 m²-es bruttó alapterületű földszint alatti 135 db parkolóhely került megépítésre. A társasházi albetétek eladása esetén kiszámoltuk a telek forgalmi értékét. A tervezés során kihasználták a helyi építési szabályzat adta lehetőségeket, a társasházat szabadon álló elhelyezkedéssel tervezték, közel maximális beépítéssel számoltak. A fejlesztés megvalósulását két év alatt terveztük.

Tehát 2019-ben teljes 100%-os készülségi társasházat kapunk, mely az év végére a használatbavételi procedúrán is átesik, amely után az egyes albetétek eladása 2020-2023 között fokozatosan létrejön.

Jelen ingatlan esetében – a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait figyelembe véve pinceszint + földszint + 4 emelet + tetőtér, 19.029 m² bruttó lakóterületű, téglá szerkezetű társasház megépítését feltételezzük, melyben 285 darab átlagban 50 m²-es lakások, és egy 3806 m²-es bruttó alapterületű földszint alatti 135 db parkoló került megépítésre.

Az egyes albetétek értékesítését figyelembe véve számításainkat úgy terveztük meg, hogy a 2020-2023 időintervallum között, 1. évben az albetétek 40%-át, második évben az albetétek

30%-át, majd az utolsó két évben 15-15%-ot sikerül értékesíteni. A lakások és teremgarázs beállók jelenlegi piaci értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettük össze. Ennek köszönhetően:

- a lakások értékesítésekor piaci összehasonlítás alapján kapjuk meg 688.000 Ft/m² bevételt, melyet évente 2 %-kal emeltünk a további értékesítési ciklusokra vetítve
- a teremgarázsok értékesítésekor piaci összehasonlítás alapján kapjuk meg 2.500.000 Ft/beálló hely bevételt, melyet évente 2 %-kal emeltünk a további értékesítési ciklusokra vetítve

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

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékletben elhelyezett táblázatok tartalmazzák. A mellékelt táblázatok alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, az értékesítéssel történő hasznosítás, kerekítve

843 000 000 Ft-ban, azaz nyolcszáznegyvenhárommillió forintban

határoztam meg.

5.3. Összesítő adatok

Maradványérték:	843,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Telekérték piaci alapon:	834,0 MFt	súly:	100%	834,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **834,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét legjobban a piaci alapú forgalmi érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: az elmúlt években az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban az ingatlanpiac élénkülése, a lakóingatlan piacon a nagyobb, potenciális fejlesztési területeken fekvő városokban és a fővárosban mérsékelt vagy jelentős emelkedés volt tapasztalható. Tekintettel az értékelt ingatlanok funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésükre és méretükre, a közeljövőben az ingatlanok értékének kismértékű növekedése várható.

Az ingatlanok forgalomképessége: forgalomképesek

6. Megjegyzések

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határozta meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 26/2005 PM rendelettel módosított 25/1997 PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2018. szeptember 6.

.....
Potocska Zoltán
ingatlanvagyon - értékelő

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

1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106., 31797, 31800 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest XIV. kerület, (Kiszugló)	Budapest XIV. kerület, Kerekgyártó utca közeliében	Budapest XIV. kerület, Deés utca 84.
Környezete:	zárt sorú, városi	városi	városi	városi
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Övezeti besorolás:	L2/1	L2/3	L3/3	lakóövezeti
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves
Megjegyzés:		max. beépíthetőség 50%, szintterületi mutató 3,0, max. épületmagasság 16,5 m	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,0, max. épületmagasság 7,5 m	max. beépíthetőség 30%, szintterületi mutató 1,2, max. épületmagasság 12,5 m
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	6 343	326 760 000	600 000 000	349 000 000
telekméret (m ²)		2 261	4 399	1 978
fajlagos ár (Ft/m ²)		144 520	136 395	176 441
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		137 294	129 575	167 619

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT

településen belüli elhelyezkedés

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

terület

kisebb

kisebb

kisebb

0,85

0,90

0,85

megközelíthetőség

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

közműhelyzet

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

infrastruktúra

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

benapozottság / tájolás

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

forma, alak

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

övezeti besorolás / beépíthetőség

hasonló

kedvezőtlenebb

kedvezőtlenebb

1,00

1,05

1,05

kerítettség

hasonló

hasonló

hasonló

1,00

1,00

1,00

bontandó épület

hasonló

kedvezőtlenebb

hasonló

1,00

1,05

1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

116 700	128 571	149 600
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	6 343,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	131 474
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	131 470
becsült érték (Ft)	833 914 210
becsült érték kerekítve (Ft)	834 000 000

1149 Budapest, Egressy út 102-106., 31797, 31800

Fontosabb paraméterek:						
lakás (eladási) m2 ára	688 000	701 760	715 795	730 111	744 713	759 608
1 db teremgarázs eladási ára	2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202
telek területe (m2):	6 343					
EUR	1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

Érték: HUF								
Vetítési alap		2018	2019	2020	2021	2022	2023	M.érték
m2/db		1	2	3	4	5	6	
		Eladásból eredő hasznosítás						
Bevételek		0%	0%	40%	30%	15%	15%	
Lakás	lakás eladás (m2)	14 272		4 086 260 058	3 125 988 945	1 594 254 362	1 626 139 449	
Teremgarázs	teremgarázs eladás (db)	135		140 454 000	107 447 310	54 798 128	55 894 091	
Az ingatlan maradványértéke								
Bevételek összesen:	Bruttó lakóterület	19 029		4 226 714 058	3 233 436 255	1 649 052 490	1 682 033 540	
	Bruttó földalatti terület és parkoló	3806						
Költségek								
Soft cost (finanszírozás, management)	13%	393 329 430	401 196 019	0				
Építési költségek térszint alatt	140 000 HUF/m2	266 406 000	271 734 120					
Építési költségek térszint felett	290 000 HUF/m2	2 759 205 000	2 814 389 100					
Át nem hárított tulajdonosi költségek	3%			126 801 422	97 003 088	49 471 575	50 461 006	
Értékesítési jutalék, marketing	4%			169 068 562	129 337 450	65 962 100	67 281 342	
Fejlesztő haszna	12%			647 474 181	647 474 181			
Költségek összesen:		3 418 940 430	3 487 319 239	943 344 165	873 814 718	115 433 674	117 742 348	
Cash Flow		-3 418 940 430	-3 487 319 239	3 283 369 894	2 359 621 536	1 533 618 816	1 564 291 192	
Diszkont tényező		0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663	
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenérték		-2 931 190 355	-2 768 346 446	2 606 444 881	1 800 143 972	1 093 449 020	1 042 353 271	0
Hozamráta		8%	8%	8%	7%	7%	7%	
							Érték forintban:	843 000 000
							Érték Ft/m2	132 902

Értébecslés dátuma: 2018. szeptember 6.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
minta lakás	1. emelet	50,0	új	1	új építésű
Összesen:		50,0			

	helyiségszoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	minta lakás	50,0	1,0	50,0
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	50,0		50,0

1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106., 31797, 31800 hrsz.

Újépítésű lakás maradványelvű értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest XIV. kerület, Fischer István u. 119.	Budapest XIV. kerület, Egressy út	Budapest XIV. kerület (Alsórákos)
Tagolása:	parkoló + földszint + 4 emelet + tetőtér	1. emelet	földszint	1. emelet
Környezete:	városias	városias	kertvárosi	kertvárosi
Jelleg, funkció:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közmvűvel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közmvűvel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közmvűvel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közmvűvel, szilárd úton megközelíthető
Építés éve:	2016	2018	2018	2018
Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
Megjegyzés:		2 szobás, összkomfortos, egyedi mérésű, házközponti fűtésű, erkélyes lakás, liftes házban	2 szobás, összkomfortos, egyedi mérésű, házközponti fűtésű, teraszos lakás, liftes házban	2 szobás, összkomfortos, egyedi mérésű, házközponti fűtésű, erkélyes lakás, liftes házban
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		35 470 000	35 900 000	37 200 000
telekméret (m ²)	6 343	0	0	0
nettó alapterület (m2)	50,0	48,0	50,0	52,0
fajlagos ár (Ft/m2)		738 958	718 000	715 385
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		702 010	682 100	679 615

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód / építési éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
fűtési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

702 010	682 100	679 615
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	50,00
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	688 050
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	688 000
becsült érték (Ft)	34 400 000
becsült érték kerekítve (Ft)	34 000 000

1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106., 31797, 31800 hrsz.

Garázs maradványelvű értékelése- Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest XIV. kerület, Kövér Lajos utca 16.	Budapest XIV. kerület, Telepes utca 103.	Budapest XIV. kerület, Rátót utca 11.
Tagolása:	parkoló + földszint + 4 emelet + tetőtér	parkolószint	parkolószint	parkolószint
Környezete:	városias	városias	városias	városias
Jelleg, funkció:	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út
Építés éve:	2016	2018	2018	2018
Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
Megjegyzés:		15 m2-es teremgarázs kocsibeálló	18 m2-es teremgarázs kocsibeálló	14 m2-es teremgarázs kocsibeálló
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		2 500 000	2 700 000	2 700 000
Garázsok száma (db)		1,0	1,0	1,0
fajlagos ár (Ft/db)		2 500 000	2 700 000	2 700 000
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. szeptember	2018. szeptember	2018. szeptember
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		2 375 000	2 565 000	2 565 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

2 375 000	2 565 000	2 565 000
2 375 000	2 565 000	2 565 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	garázs
garázsok száma (db)	1,0
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 501 667
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/db)	2 501 700
becsült érték (Ft)	2 501 700
becsült érték kerekítve (Ft)	2 500 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106.; 31797, 31800 hrsz.

A helyszíni szemle ideje: 2018.09.03.



az Egressy út látképe



az Egressy út látképe



a terület az utca felől



a terület az utca felől



a terület



a terület

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/285349/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31797 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Egressy út 106.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1219 (m2) törölő határozat:1484/1/2016/16.06.21
Földrészlet területe változás előtt: 1219 (m2) törölő határozat:64530/1/2017/17.03.21

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

0

3453

0.00

II. RÉSZ

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

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

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1219/3453

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 64530/1/2017/17.03.21

5. tulajdoni hányad: 1336/3453

bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

jogcím: csere 79630/1/2006/05.06.01

jogcím: telekhatár-rendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

6. tulajdoni hányad: 898/3453

bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

jogcím: csere 79630/1/2006/05.06.01

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: telekhatár-rendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285349/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31797 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 800165/1/2016/16.11.07

törölő határozat: 800097/1/2017/17.03.17

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL törzesszám: 15735777

cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

- a T-82785 számú változási vázrajz alapján a 31800 és 31800/1-4 hrsz-ú ingatlanokról 898 m2 beolvastva a 31797 hrsz-ú ingatlanba, A 31788/18 hrsz-ú ingatlan telekegyesítés következtében megszűnt, 1336 m2 területe beolvastva a 31797 hrsz-ú ingatlanba.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/285352/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31800 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Egressy út 102-104.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1105 (m2) törölő határozat:2868/1/2001/01.07.05
Földrészlet területe változás előtt: 1105 (m2) törölő határozat:64530/1/2017/17.03.21

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

2890

0.00

II. RÉSZ

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

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

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 981/2890

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 64530/1/2017/17.03.21

5. tulajdoni hányad: 1909/2890

bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

jogcím: csere 79630/1/2006/05.06.01

jogcím: telekhatár-rendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36678/2/2011/11.02.15

törölő határozat: 64530/1/2017/17.03.21

Vezetékjog

1 m2 területre, a VMB-193/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285352/2018

2018.08.30

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31800 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800165/1/2016/16.11.07

törölő határozat: 800097/1/2017/17.03.17

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL törzesszám: 15735777

cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 64530/1/2017/17.03.21

- a T-82785 számú változási vázrajz alapján a 31800 és a 31801/1-4 hrsz-ú ingatlanok
egyesítve a 31800 hrsz-ú ingatlan alatt és területéből beolvastva 124 m2 a 31797 hrsz-ú
ingatlanba.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

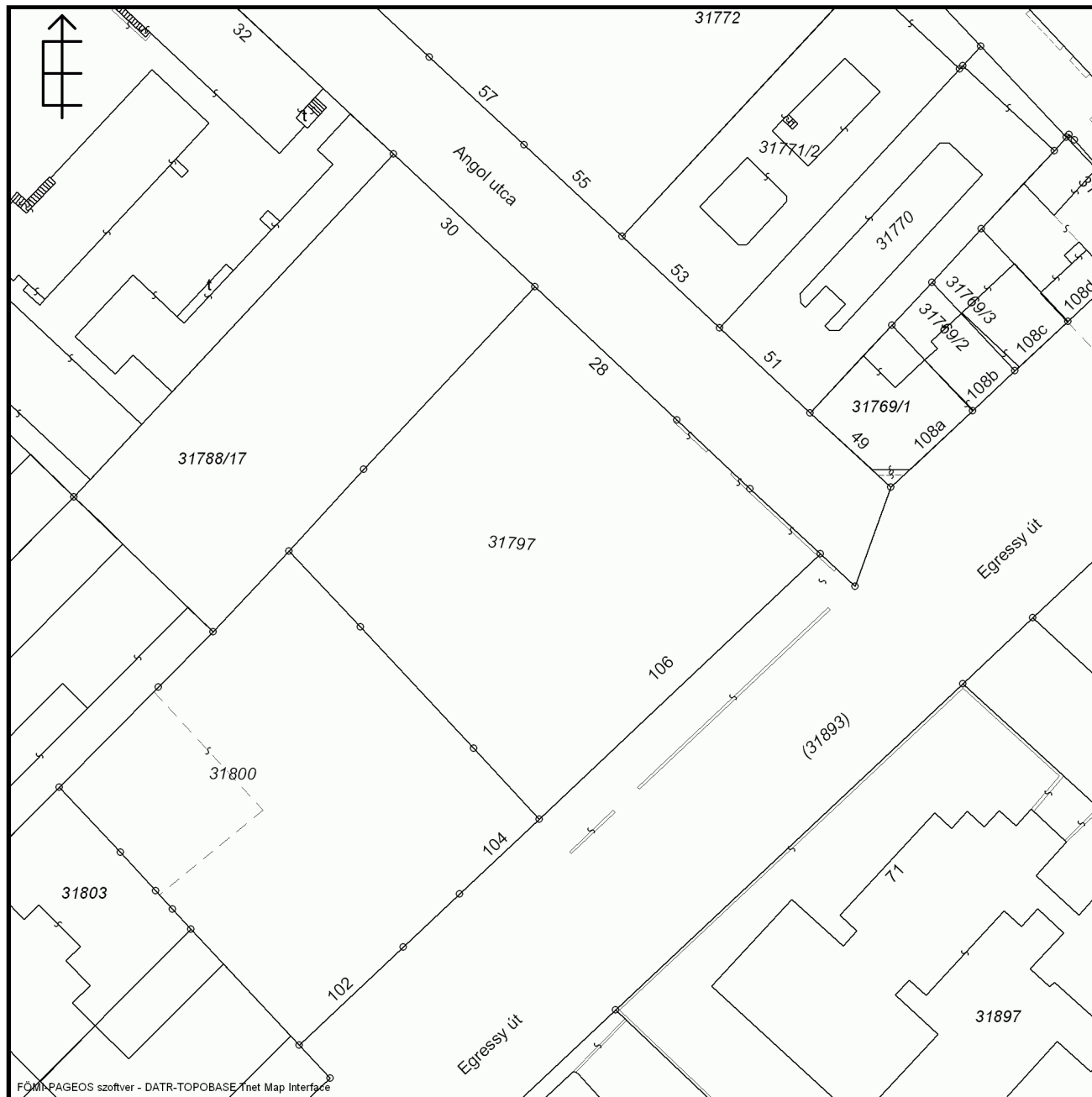
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:41:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31797

Megrendelés szám: 9000/6649/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

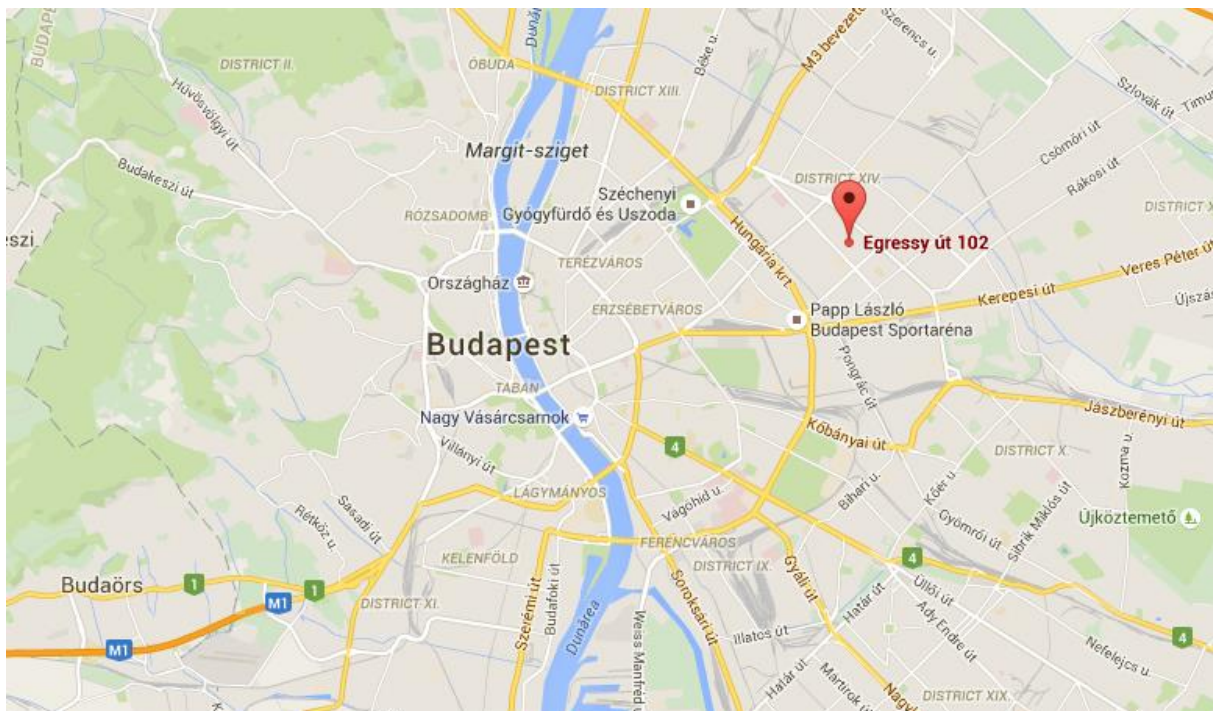
1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106.

31797, 31800 hrsz.

Budapest elhelyezkedése országon belül:



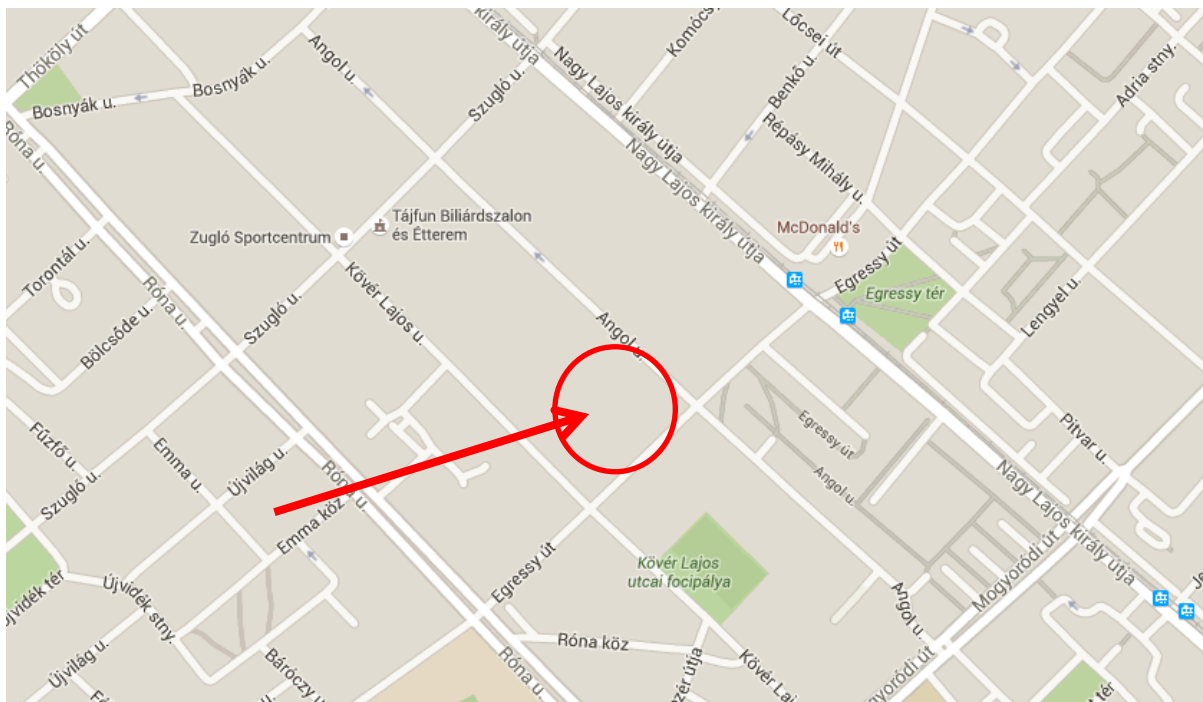
Az értékelt ingatlanok elhelyezkedése településen belül:



1149 Budapest XIV. ker., Egressy út 102-106.

31797, 31800 hrsz.

Az értékelt ingatlanok elhelyezkedése (térkép):



Az értékelt ingatlanok elhelyezkedése (műhold):

