

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5 4 3 6 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/B. 1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/A.
Természetbeni címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/B. 1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/A.
Hrsz:	31713/2; 31713/1; 31712/2
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés 3 db ingatlan együttes hasznosítására



Készítette:

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



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út - Nagy Lajos király útja
HRSZ:	31712/2; 31713/1; 31713/2

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (3 db)
------------------	--

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	$635 + 403 + 610 = 1648 \text{ m}^2$
Felépítmény alapterület:	$320 + 382 + 578 = 1280 \text{ m}^2$

Értékelés határnapja:	2018.10.11.
Érvényességi határnapja:	2019.04.11.
Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	186 300 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	203 300 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	.- Ft

Összesített érték kerekítve	186 300 000.- Ft
-----------------------------	------------------

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

azaz Száznolcvanhatmillió - háromszázezer Forint+ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1146 Budapest XIV. ker. Thököly út és Nagy Lajos király útja sarkán található szomszédos 3 db ingatlan együttes hasznosítás során képzí. Az ingatlanok „kivett lakóépület, udvar, gazdasági épület”, megnevezésűek. Közepes/gyenge/bontandó állapotú épületek találhatók a telken. Az üres (épületektől megtisztított) telkek együttes fejleszthetősége került értékelésünkben vizsgálatra.

Megrendelő kérésére bontandó állapotot vettünk figyelembe! Megbízó kérésére csak KÜLSŐ SZEMLE történt!

A 3 db telek együttes fejlesztése esetén a szintterületi mutató teljes egészében kihasználható, illetve az építészeti megoldások is rentábilisabb, piacképesebb projektet eredményezhetnek.

Ezen értéktanúsitványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2018. október 11.

Készítette:



Illyés Szabolcs

ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
Ivánics Györgyné

cégvezető, vezető értébecslő

Előzmény

Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. (1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1146 Budapest XIV. ker. Thököly út - Nagy Lajos király útja** alatt elhelyezkedő, **31713/1; 31712/2; 31713/2** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok együttes értékelésével.

Szakértői szemle:

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

Helyszíni szemle időpontja: 2018.09.04. CSAK KÜLSŐ SZEMLE TÖRTÉNT!

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 lapok
- Térképmásolatok
- 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 ÉRTÉKELES** 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 vizsgálatokor 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 ÉRTÉKELES módszert alkalmaztuk, mint fő módszert (csökkentve a bontási költséggel), mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. Ellenőrző módszerként MARADVÁNYÉRTÉKELES módszert alkalmaztuk, egy lakóház fejlesztés modelljével.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

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

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

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

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai 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 vagyona a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdeketséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

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

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

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

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

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentős 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.

Ingyen nyilvántartási adatok – Hrsz. 31713/2:

1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/B.		Belterület
Hrsz:		31713/2

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Nettó területe:	635 m ²
Bejegyzés:	terheli a Bp. XIV. ker. belterület 31713/1 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolgalmi jog. Illetti a Bp. XIV. ker. belterület 31713/1 hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog. A szomszédos tetőszerkezet ereszátnyúlásra, pincébe való átjárásra pinceablak használatra vonatkozó szolgalmi jog.

II. rész.

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

III. rész

Bejegyzés:	Vezetékjog 9 m2 területre a VMB-36/2012 sz. vezetékjogi engedély alapján
Jogosult:	ELMŰ Hálózati Kft.

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.

Jogilag rendezett ingatlan. A telken pince+magasföldszint szintszámú épület található, melyet nem vettünk figyelembe az értékelés során (bontási költségként csak). Az épület belső szemléjére nem volt mód. A szemle idején is működő pizzeria található az épületben.

Ingyen nyilvántartási adatok – Hrsz. 31713/1:

1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/A.	Belterület
Hrsz:	31713/1

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Nettó területe:	403 m ²
Bejegyzés:	illeti a Bp. XIV. ker. belterület 31713/2 hrsz-t terhelő egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolgalmi jog. Terheli a Bp. XIV. ker. belterület 31713/2 hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog. A szomszédos tetőszerkezet ereszátnyúlásra, pincébe való átjárásra pinceablak használatra vonatkozó szolgalmi jog.

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST XIV. KER. ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT
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.

Jogilag rendezett ingatlan. A telken pince+földszint+emelet szintszámú épület található, melyet nem vettünk figyelembe az értékelés során (bontási költségként csak). Az épület belső szemléjére nem volt mód.

Ingtalan nyilvántartási adatok – Hrsz. 31712/2:

1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 144.		Belterület
Hrsz:		31712/2

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Nettó területe:	610 m ²

II. rész.

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

III. rész

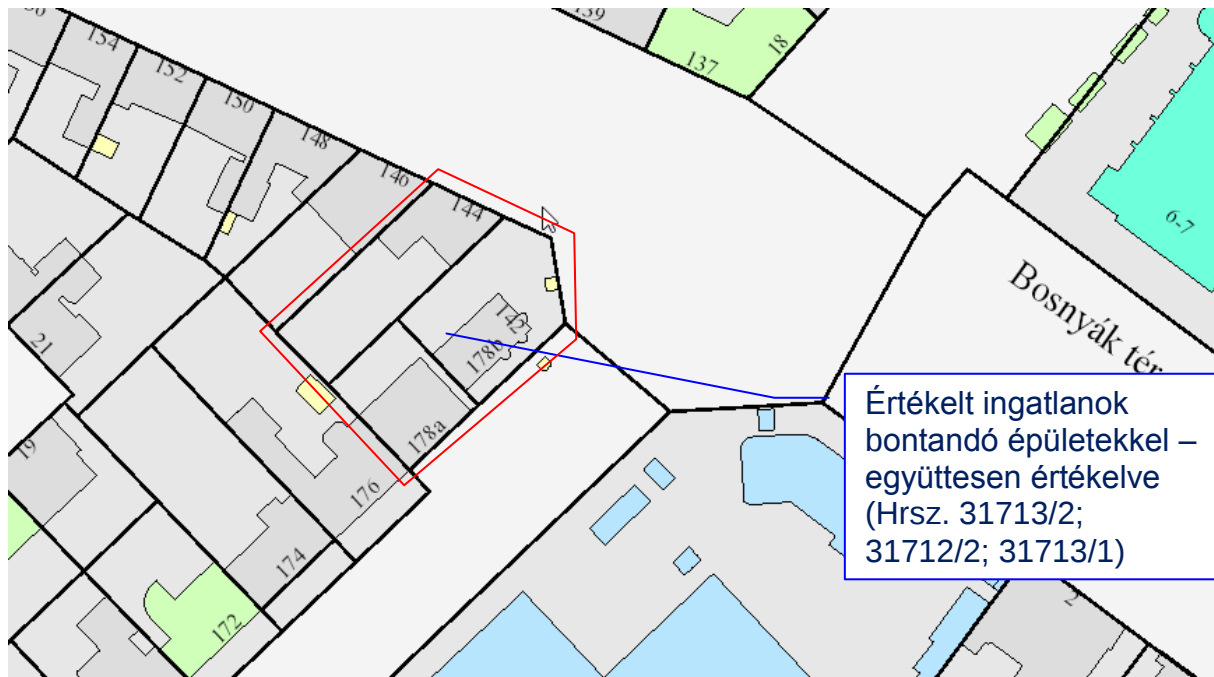
Bejegyzés:	Vezetékjog 12 m2 területre a VMB-36/2012 sz. vezetékjogi engedély alapján
Jogosult:	ELMŰ Hálózati Kft.

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.

A bejegyzett vezetékjog pontos elhelyezkedéséről nem rendelkezünk információval. Tekintettel a kis alapterület érintettségére, az ingatlan forgalomképességét, értékesíthetőségét nem befolyásolja.

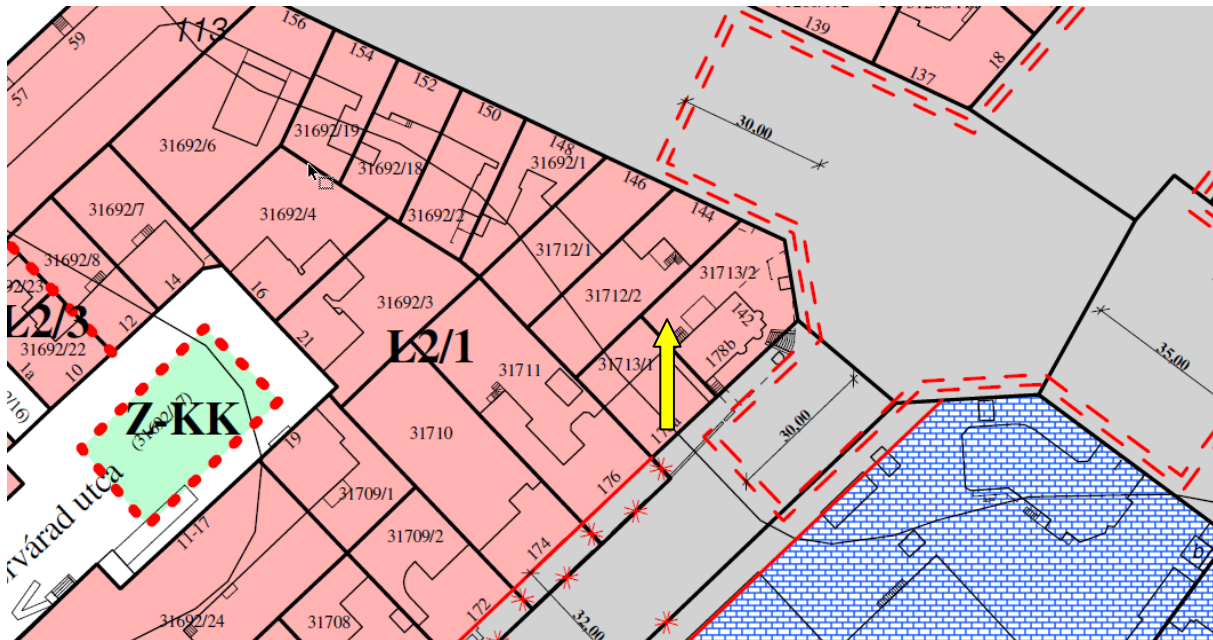
Jogilag rendezett ingatlan. A telken földszint+emelet szintszámú épület található, melyet nem vettünk figyelembe az értékelés során (bontási költségként csak). Az épület belső szemléjére nem volt mód.



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 ingatlanok Budapesten, a XIV. kerületben a Nagy Lajos király útja és Thököly út sarkán helyezkednek el.
Környezete:	Jellemzően társasházakkal és egyéb kereskedelmi épületekkel beépített. Villamos pálya melletti terület, forgalmas út.
Megközelíthetősége:	Megközelítése autóval, és gyalogosan a Nagy Lajos király útján és a Thököly úton lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan megközelíthető villamossal és trolikkal is. Kiváló infrastruktúra jellemzi.
Utca burkolata:	A Nagy Lajos király útja aszfalt burkolatú, kétirányú közlekedést biztosító főút, illetve a Thököly út is.
Infrastruktúra:	A környéken az infrastruktúra kiváló.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉK-DK-i tájolású, sarki telek-együttes
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög alakú sarki telek-együttes
Épület elhelyezkedése a telken:	A telek-együttesen 3 db bontandó állapotú épület található.
Kerítettség:	Az ingatlanok kerítettek.
Parkolás:	Közterületen korlátozottan lehetséges a parkolás.
Közművek:	Víz, csatorna, gáz és villany, önálló mérőórákkal.
Jelenlegi hasznosítás:	Bontandó közepes állapotú épületek.
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. A 3 db üres telek együttes fejlesztetősége került értékelésünkben vizsgálatra.

Telek övezeti térképe:



Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *3 27. §

- (1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.
- (2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.
- (3) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m²/m².
- (4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.
- (5) Az L2/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.
- (6) Az építési övezetek telkein a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

1 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja

2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 16. §-a

3 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a

2. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés 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
L2/2	800/2000	Z	35	- / 18,0	50	45	2,5
L2/3	800/2000	K	50	- / 16,5	35	60	3,0
L2/4	300/800	Z	50	- / 8,5*	35	60	1,5
L2/5	300/800	K	50	- / 12,5	35	60	1,5
L2/O	2000/-	K	40	- / 18,0	30	50	1,5

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

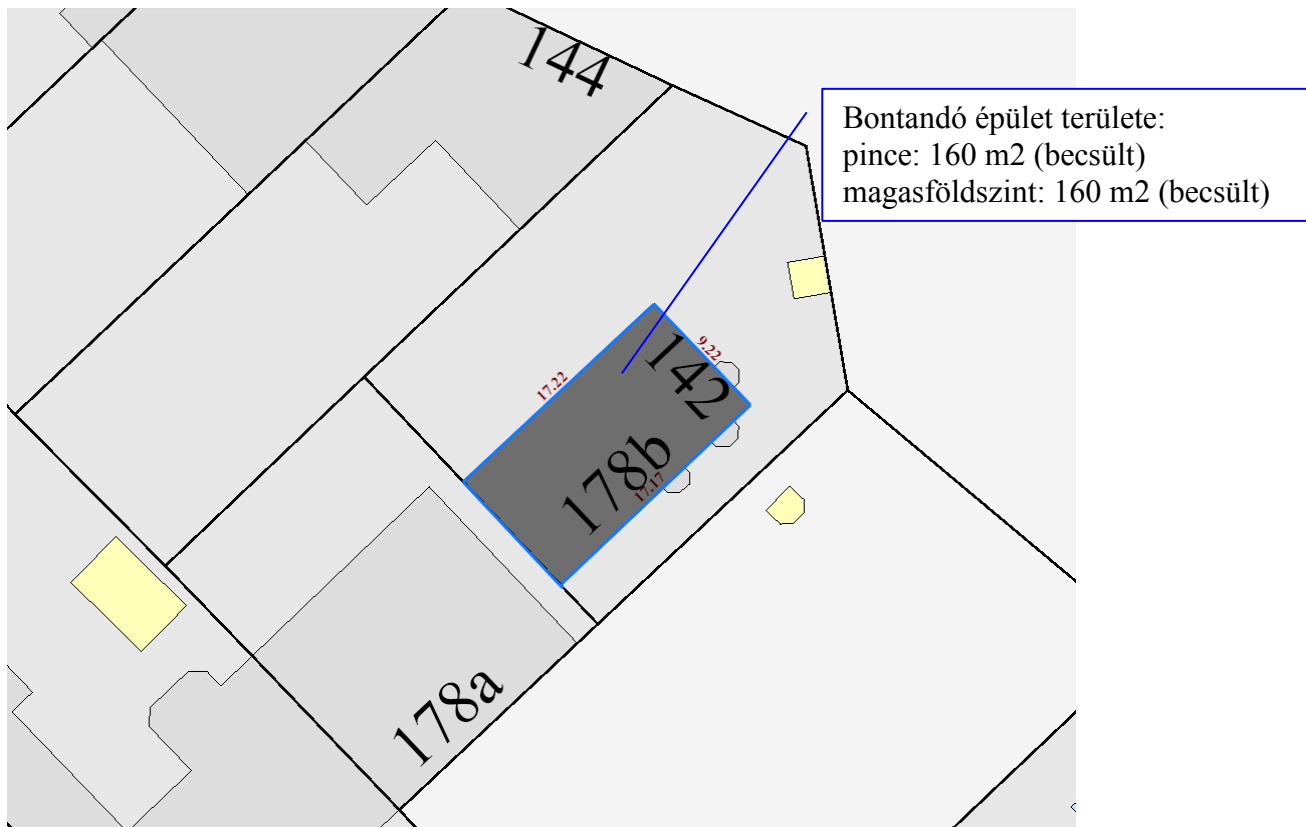
A vizsgált ingatlan-együttes zárt sorúan beépíthető, lakóterületen található, melyen 3,5-es szintterületi mutatóval társasház fejleszthető.

A meglévő gyenge állapotú épületek bontását követően a fenti szabályozás értelmében hasznosítható, fejleszthető a telek-együttes.

Együttes fejlesztés esetén a szintterületi mutató teljes egészében kihasználható, illetve az építészeti megoldások is rentábilisabb, piacképesebb projektet eredményezhetnek.

Meglévő épület - Hrsz. 31713/2:

Épület (bontandó állapotú)	
Építési éve:	cca. 1930-as évek.
Építési módja:	Hagyományos falazott technológiák.
Alapozás:	Ismeretlen.
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat és gyenge állapotú falazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerendás födém és egyéb.
Tető formája:	Összetett.
Tetőszerkezet, fedése:	Faszerkezet, síkpalafedés
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	Pince+földszint
Szerkezeti hibák:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Épület műszaki állapota:	A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	Kert és utca felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Üvegezett fa bejárati ajtó. Hagyományos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.
Fűtés és használati melegvíz:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Lakóépület tájolása:	ÉK és DK irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	A telken található épületről tervek, alaprajzok nem álltak rendelkezésre, ezért az alapterület becsléssel kerül megállapításra. Becslés alapját a műholdképről történő hozzávetőleges befoglaló méretek felhasználása adta, illetve a Zuglói térinformatikai oldal terület számító lehetősége.
Megjegyzés:	Csak külső szemlére volt mód!
Felépítmény belső leírása, állapota:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!

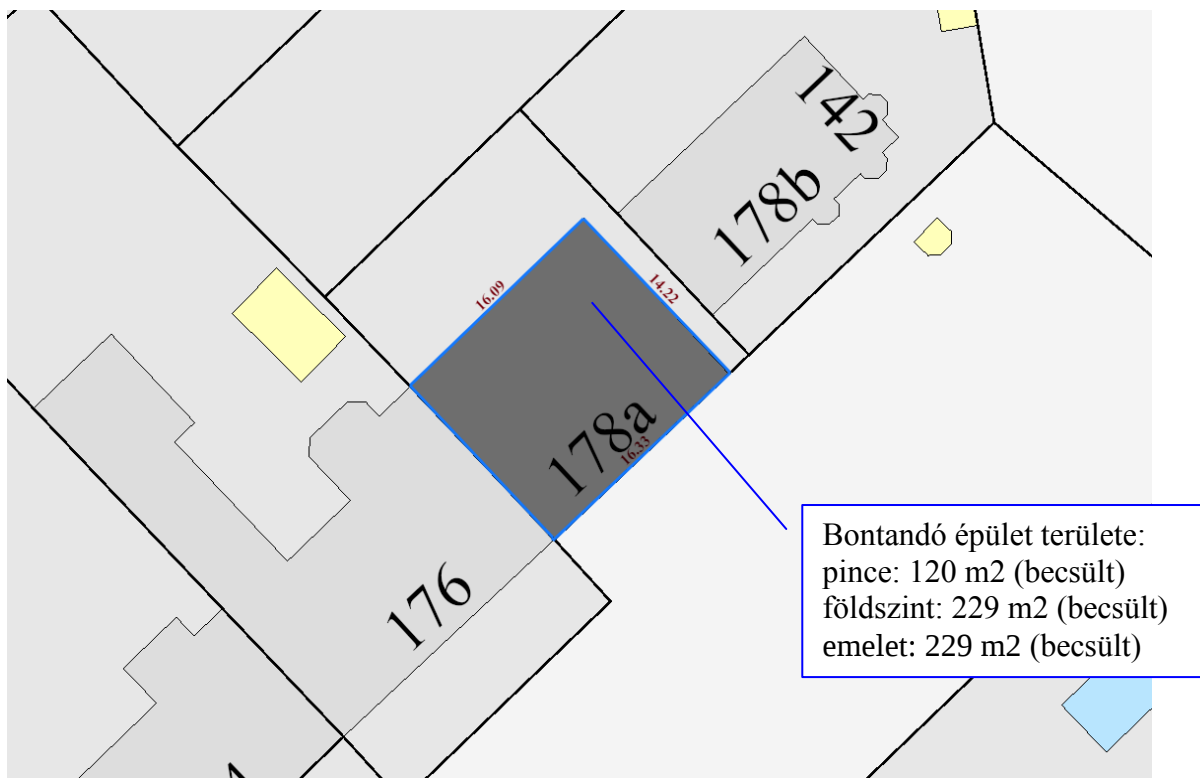


TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Bruttó terület	Burkolatok	K	Állapot
épület	pince	160,00	vegyes	1	gyenge
épület	magasföldszint	160,00	vegyes	1	közepes
Mindösszesen:		320,00			

	helyiségcsoport megnevezése	bruttó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	épület	320,0	1,0	320,0
	összesen:	320,0		320

Meglévő épület – Hrsz. 31713/1:

Lakóépület (bontandó állapotú)	
Építési éve:	cca. 1930-as évek.
Építési módja:	Hagyományos falazott technológiák.
Alapozás:	Ismeretlen.
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat és gyenge állapotú falazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerendás födém és egyéb.
Tető formája:	Összetett.
Tetőszerkezet, fedése:	Faszerkezet, síkpalafedés
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	Pince+földszint+emelet
Szerkezeti hibák:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Épület műszaki állapota:	A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	Kert és utca felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Üvegezett fa bejárati ajtó. Hagyományos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.
Fűtés és használati melegvíz:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Lakóépület tájolása:	ÉNy és DK irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	A telken található épületről tervek, alaprajzok nem álltak rendelkezésre, ezért az alapterület becsléssel kerül megállapításra. Becslés alapját a műholdképről történő hozzávetőleges befoglaló méretek felhasználása adta, illetve a Zuglói térinformatikai oldal terület számító lehetősége.
Megjegyzés:	Csak külső szemlére volt mód!
Felépítmény belső leírása, állapota:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!



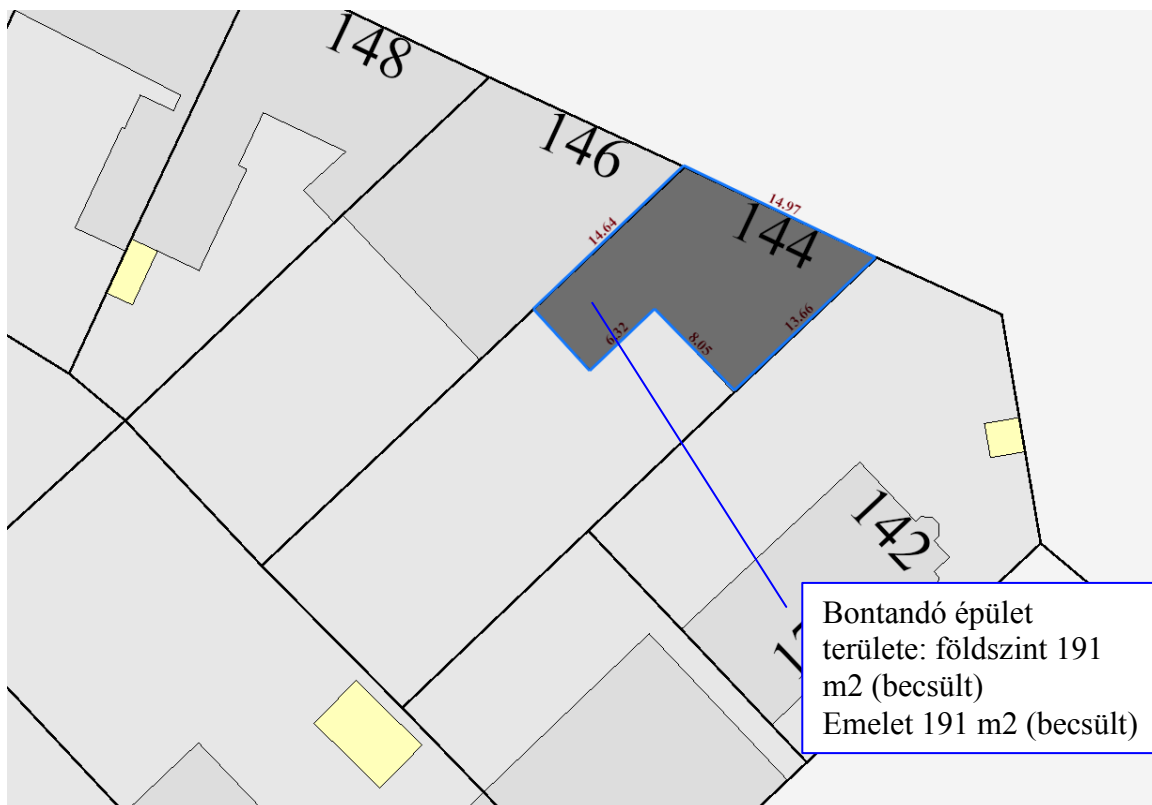
TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Bruttó terület	Burkolatok	K	Állapot
épület	pince	120,00	vegyes	1	gyenge
épület	földszint	229,00	vegyes	1	gyenge
épület	emelet	229,00	vegyes	1	gyenge
Mindösszesen:		349,00			

	helyiségcsoport megnevezése	bruttó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	épület	578,0	1,0	578,0
	összesen:	578,0		578

Meglévő épület – Hrsz. 31712/2:

Lakóépület (bontandó állapotú)	
Építési éve:	cca. 1930-as évek.
Építési módja:	Hagyományos falazott technológiák.
Alapozás:	Ismeretlen.
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat és gyenge állapotú falazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerendás födém és egyéb.
Tető formája:	Összetett.
Tető szerkezet, fedése:	Faszerkezet, síkpalafedés
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	Földszint+emelet
Szerkezeti hibák:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Épület műszaki állapota:	A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	Kert és utca felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Üvegezett fa bejárati ajtó. Hagyományos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.
Fűtés és használati melegvíz:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Lakóépület tájolása:	ÉK és DNy irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	A telken található épületről tervek, alaprajzok nem álltak rendelkezésre, ezért az alapterület becsléssel kerül megállapításra. Becslés alapját a műholdképről történő hozzávetőleges befoglaló méretek felhasználása adta, illetve a Zuglói térinformatikai oldal terület számító lehetősége.
Megjegyzés:	Csak külső szemlére volt mód!
Felépítmény belső leírása, állapota:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!



TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Bruttó terület	Burkolatok	K	Állapot
épület	földszint	191,00	vegyes	1	közepes
épület	emelet	191,00	vegyes	1	közepes
Mindösszesen:		382,00			

	helyiségcsoport megnevezése	bruttó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	épület	382,0	1,0	382,0
	összesen:	382,0		382

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 városközpont közeli elhelyezkedés.	Bontandó épületek
Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége.	Forgalmas környezet
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Max. 44 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:

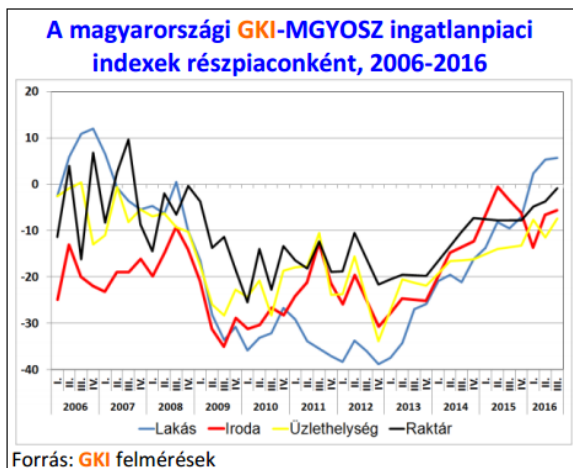
Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlanokon jelenleg közepes/rossz állapotú, elavult épületek állnak.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlanok kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan legcélszerűbb hasznosítása egy modern 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 negyedévvvel ezelőttihez képest, azaz minden körzetben érdemben csökkent a várt áremelkedés. A válaszadók a következő 12 hónapban 3-8% áremelkedést várnak a telekpiacra.

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 használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékebecslés 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 értékbecsítő 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 árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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, ÖESZ 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 régió, 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 érték 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 értékelte 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.

Bontási költség meghatározása:

Bontási költség - 31713/2	Alap- terület	Belm.	Bontási költség	Bontási költség
	m2	m	Ft/m3	Ft
bontandó épület - téglá	320	2,8	5 500	4 928 000
Épületek bruttó alapterülete	320			
Épület bontási költsége mindösszesen:				4 928 000

Bontási költség - Hrsz. 31712/2	Alap- terület	Belm.	Bontási költség	Bontási költség
	m2	m	Ft/m3	Ft
bontandó épület - téglá	382	2,8	5 000	5 348 000
Épületek bruttó alapterülete	382			
Épület bontási költsége mindösszesen:				5 348 000

Bontási költség	Alap- terület	Belm.	Bontási költség	Bontási költség
	m2	m	Ft/m3	Ft
bontandó épület - téglá	578	2,8	5 000	8 092 000
Épületek bruttó alapterülete	578			
Épület bontási költsége mindösszesen:				8 092 000

ÖSSZES BONTÁSI KÖLTSÉG:				18 368 000
-------------------------	--	--	--	------------

Bontási költséggel csökkentett piaci érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingtalan címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út-Nagy Lajos király útja - Hrsz. 31713/2; 31712/2; 31713/1	Budapest XIV., Kiszugló	Budapest XIV., Mogyoródi út	Budapest XIV., Szugló u. (Alsórákos)
	Környezete:	városias lakó	városias lakó	városias lakó	városias lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	bontandó házzal	beépítetlen terület
	Övezeti besorolás:	L2/1 (50%)	L2/3 (50%)	L1 (60%)	L1 (60%)
	Adat forrása:		https://ingatlan.co/m/22863735	https://ingatlan.co/m/21132335	https://ingatlan.co/m/26293473
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			326 450 000	984 251 969	1 141 732 283
telekméret (m ²)		1 648	2 261	6 171	6 500
szintterületi mutató		3,5	3,0	4,0	4,0
bruttó szintterület		5 768	6 783	24 684	26 000
fajlagos ár (Ft/m ²)			48 128	39 874	43 913
tulajdonatr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2018. október	2018. október	2018. október
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			40 909	33 893	37 326
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés		Bosnyák tér forgalmas	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
terület (m ²)		1 648	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
közművek		összsközműves	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
övezeti besorolás		L2/1 (50%)	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó épület		nincs	nincs 1,00	van 1,10	nincs 1,00
beépíthetősége %		50%	50% 1,00	60% 0,95	60% 0,95
szintterületi mutató m ² /m ²		3,5	3,0	4,0	4,0
forma, alak, hasznosíthatóság		sokszög sarki	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi jelleg		feltételezve az együttes hasznosítást	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogerős építési engedély		nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			36 981	35 584	33 929
SÜLYOZÁS			33%	33%	34%
bruttó szintterület (m ²)		5 768			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)		35 482			
bontási költség (Ft)		18 368 000			
becsült érték (Ft)		186 293 075			
becsült érték kerekítve (Ft)		186 300 000			

Projekt alapú maradványértékelés

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Értékelésünk során a HÉSZ-ban előírt beépítési paraméterek betartásával és figyelembevételével elvégeztük az ingatlan-együttes maradvány elvű értékelését, mely alapján az értékelt ingatlanra történő fejlesztés értéke (203,3 MFt) részben alátámasztja a Piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (186,3 MFt).

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

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)

A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2018 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 (17 lakásos társasház):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pincszint + földszint + 5 emelet szintszámú, hagyományos téglá szerkezetes, zárt sorúan állóan épített társasház építését terveztük. Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)					
1. PROJEKT					
Helyrajzi száma	31713/2; 31712/2; 31713/1				
Város	Budapest XIV.				
Fejlesztő					
Beruházás	Társasház				
Tanácsadó	City-Form 2000 Kft. / legjobb hasznosítás				
Dátum	2018.10.11				
Telekterület, hrsz.: 31713/2	635 m ²				
Telekterület, hrsz.: 31712/2	610 m ²				
Telekterület, hrsz.: 31713/1	403 m ²				
	1 648 m ²				
2. SZABÁLYOZÁS	Övezetváltozás hatása				
Övezeti besorolás	L2/1 (50%)				
Minimális telekméret	800 m ²				
Minimális telekszélesség	m				
Építménymagasság	18,0 m				
Max. beépíthetőség szint alatt	60% 989 m ²				
Max. beépíthetőség szint felett	50% 824 m ²				
Minimális zöldterület	35% 577 m ²				
Szintterületi mutató	3,50 m ² /m ²				
Bruttó ráépíthető szintterület	0 m ²				
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS					
Tervezett épület:					
<u>Társasház</u>					
Pincszinti teremgarázs	989 m ²		nettó össz. terület:	890	m ²
Lakások	4 944 m ²		nettó össz. terület:	4450	m ²
	5 933 m ²			5340	m ²
					kialakítható lakásszám
					44

TERVEZET FEJLESZTÉS MODELL - TÁRSASHÁZ

szintek	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
pincszint/ garázs	989	890
földszint/ lakás	824	758
1 emelet/ lakás	824	758
2 emelet/ lakás	824	758
3 emelet/ lakás	824	758
4 emelet/ lakás	824	758
5 emelet/ lakás	824	758
Összesen	5 933	5 438

	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
Összes lakás terület:	4 944	4 548

Projekt épület paraméterei

Lakószint belmagasság: 3,0 m
Lakó terület szintenként: 824 m²
Feltételezett szintszám: -1 szint + FSZT. + 5 emelet
Feltételezett építménymagasság: 18 m

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja 44 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:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/B.	XIV. Bp., Angol u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.	XIV. Bp., Jerney u.
Emeleti elhelyezkedése	földszint-emelet	1. emelet	1. emelet	2. emelet
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	2018	2018	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		22793033	24238683	27150423
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		41 900 000	51 900 000	48 990 000
redukált alapterület (m2)	95	70	76	82
fajlagos ár (Ft/m2)		598 571	682 895	597 439
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)		568 643	648 750	567 567

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Bosnyák tér forgalmas	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	95	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,95
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		540 211	616 313	539 189
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	95,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	564 977			

TEREMGARÁZS BEÁLLÓ HELY

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 178/B.	XIV. Bp., Angol u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.	XIV. Bp., Kövér Lajos u.
Emeleti elhelyezkedése	pincszint	pincszint	pincszint	pincszint
Jelleg, funkció:	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely
Építés éve:	2018	2018	2018	2018
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		22793033	24238683	27560094
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		3 000 000	2 500 000	2 500 000
menyiség (db)	1	1	1	1
fajlagos ár (Ft/db)		3 000 000	2 500 000	2 500 000
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/db)		2 850 000	2 375 000	2 375 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Bosnyák tér forgalmas	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
emeleti elhelyezkedés	pincszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	14,0	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		2 992 500	2 493 750	2 493 750
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (db)	1			
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 658 338			
becsült érték (Ft)	2 658 338			
Becsült érték kerekítve (Ft/db)	2 700 000			

Maradványelvű értékelés		
1146 Budapest XIV. ker. Thököly út-Nagy Lajos király útja - Hrsz. 31713/2; 31712/2; 31713/1		
Kiindulási adatok		
Beépíthető összes szintterület		5 768
Értékesíthető bruttó terület (elméleti max.)		5 768
- Lakás (bruttó)	84%	4 845
- Tároló (bruttó)	3%	173
- Garázs (bruttó)	13%	750
LAKÁS		4 845
Bruttó/nettó arány	92%	4 458
Közös területek aránya	95%	242
Értékesíthető nettó lakóterület		4 215
Értékesíthető lakások száma	95 m2/db	44
TÁROLÓ		173
Bruttó/nettó arány	85%	147
Értékesíthető tárolók száma	4 m2/db	37
GARÁZS		750
Bruttó/nettó arány	90%	675
Parkoló közlekedő terület	90%	67
Értékesíthető parkoló terület		607
Értékesíthető parkolók száma	13 m2/db	47
Bevételek (nettó)		
Várható fajlagos értékesítési ár - lakás	538 073	Ft/nm
Várható értékesítési ár - tároló	661 417	Ft/db
Várható értékesítési ár - parkoló	2 125 984	Ft/db

Fontosabb paraméterek:					
	Mennyiség (m2 vagy db)				
1 lakás értékesítési ára (HUF/m ²)	4 215 m2	538 073	538 073	538 073	
2 teremgarázs beállók hely értékesítési ára (HUF/db)	47 db	2 125 984	2 125 984	2 125 984	
3 tároló értékesítési ára (HUF/db)	37 db	661 417	661 417	661 417	
Telek területe (m2): 635 m2					
Cash Flow számítás részletei					
		2018	2019	2020	2021
		0	1	2	3
Vétési alap					
Bevételek					
1. Értékesítés évekénti megosztása	m ²	40%	30%	30%	0%
lakás	4 215	907 246 114	680 434 585	680 434 585	0
2. Értékesítés évekénti megosztása	db	50%	40%	20%	0%
teremgarázs beállók hely	47	49 663 843	39 731 074	19 865 537	0
3. Értékesítés évekénti megosztása	db	50%	40%	20%	0%
tároló	37	12 160 488	9 728 391	4 864 195	0
Bevételek összesen:		969 070 445	729 894 050	705 164 318	0
Kiadások					
Bontási kftg.	0	18 368 000	0	0	
Közműfejlesztés	800	3 810 000	4 762 500		
Soft cost (finanszírozás, management)	10%	38 675 457	64 459 096	25 783 638	0
Építési költségek (HUF/m2) - lakás	245 882	357 398 339	595 663 898	238 265 559	0
Ütemezés		30%	50%	20%	0%
Építési költségek (HUF/m2) - garázs & tároló	145 000	675	48 927 060	19 570 824	0
4. Ütemezés		30%	50%	20%	0%
Az nem hárított tulajdonosi költségek	2%	14 536 057	10 948 411	10 577 465	0
Értékesítési jutalék, marketing	3%	27 133 972	20 437 033	19 744 601	0
Fejlesztő haszna	10%	96 907 044	72 989 405	70 516 432	0
Kiadások összesen:		567 817 106	818 187 403	384 458 519	0
Az ingatlan maradványértéke					
Cash Flow		401 253 339	-88 293 353	320 705 799	0
Diskont tényező		0	1.0000	0.9091	0.8264
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke		0	-88 293 353	291 550 726	0
Hozamráta	10,0%				
Exit ráta					
					9.50%
Érték forintban:					203 300 000
Érték Ft/m2					320 157

Az ingatlanok értékelésének összesítése:

Esetünkben a **PIACI ALAPÚ 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 Költség alapú módszerrel képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci telekérték:	186,3 MFt	súly: 100%	186,3 MFt
Hozamszámításon alapuló érték (maradványérték):	203,3 MFt	súly: 0%	MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly: 0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **186,3 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1146 Budapest XIV. ker. Thököly út-
Nagy Lajos király útja - Hrsz. hrsz
31713/2; 31712/2; 31713/1
alatti ingatlanok értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2018.10.11 -i fordulónapra, az ingatlanok tehermentes likvidációs értékét összesen:
186 300 000 ,- Ft-ban, azaz

Száznegyolcvanhatmillió - háromszázezer
Forintban határoztuk meg.

Jelen értébecslés 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 képezhetette 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 bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
 - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
 - Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
 - Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
 - Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található 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 értébecslést 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 hasznót, 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 értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286708/2018
2018.08.31

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 31712/2 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Nagy Lajos király útja 144.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar

0

610

0.00

II. RÉSZ

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

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

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 82916/2/2012/12.05.15

Vezetékjog

12 m2 területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286712/2018
2018.08.31

BUDAPEST XIV.KER. Szektor : 53
Belterület 31713/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 178/A.					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	403	0.00		

2. bejegyző határozat: 9810/1950
Illetti a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/2 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolg.jog.
3. bejegyző határozat: 9810/1950
Terheli a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/2 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog A szomszédos tetőszerkezet eresztányúlásra,pincébe való átjárásra pinceablak használatára von.szolg.jog.

- II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 204861/1993/93.07.30 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 204861/1993/93.07.30
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286713/2018
2018.08.31

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 31713/2 helyrajzi szám
Szektor : 53

1146 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 178/B.

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter	kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	635	0.00		

2. bejegyző határozat: 9810/1950
Terheli a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/1 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog lépcsőház és folyosó használati szolg.jog.
3. bejegyző határozat: 9810/1950
Illetti a BUDAPEST XIV.KER. Belterület 31713/1 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog A szomszédos tetőszerkezet eresztányúlásra,pincébe való átjárásra pinceablak használatára von.szolg.jog.

- II. RÉSZ**
1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 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

- III. RÉSZ**
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 82916/2/2012/12.05.15
Vezetékjog
9 m2 területre, a VMB-36/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

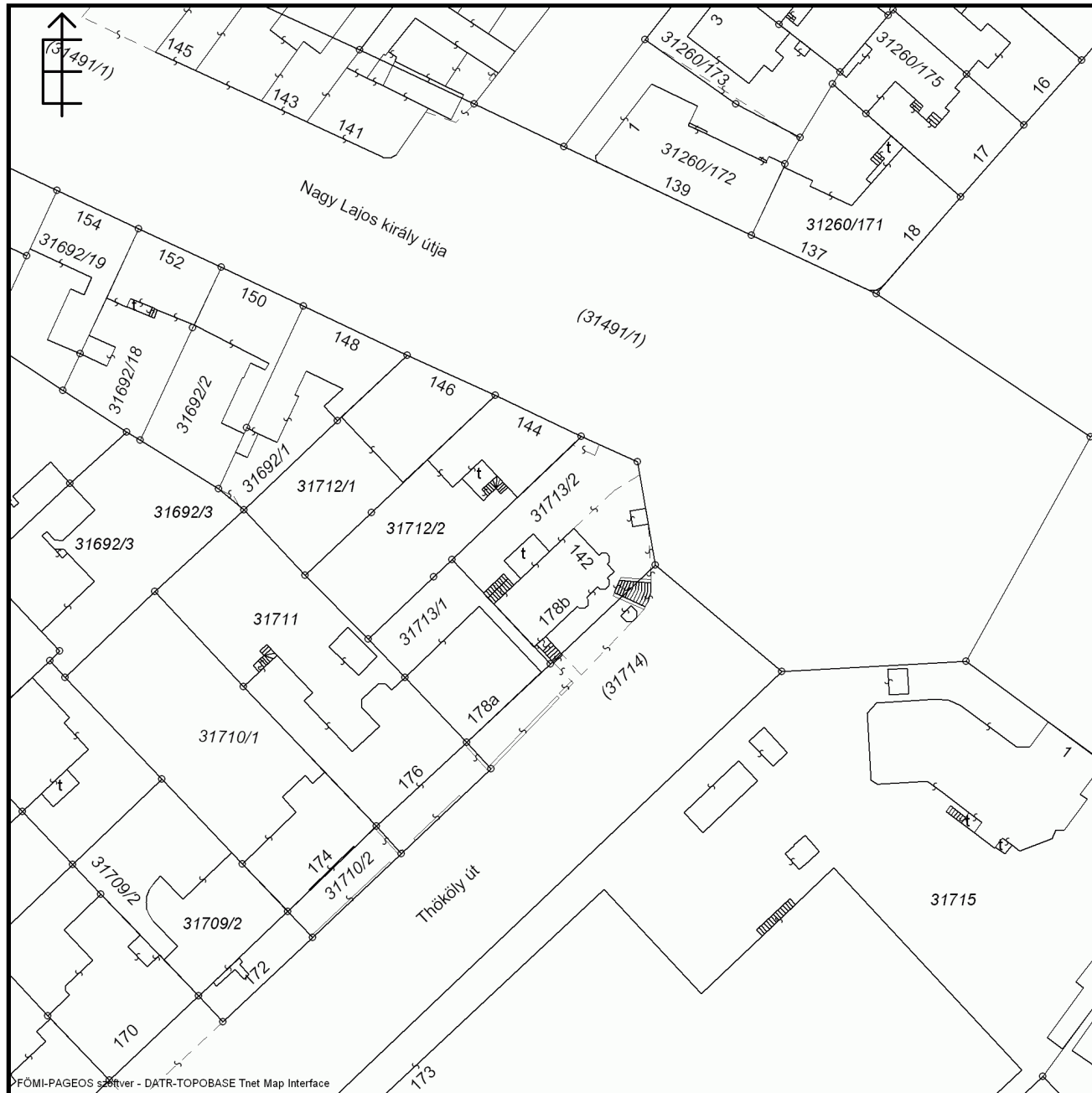
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:38:58

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31713/2

Megrendelés szám: 9000/6647/2018

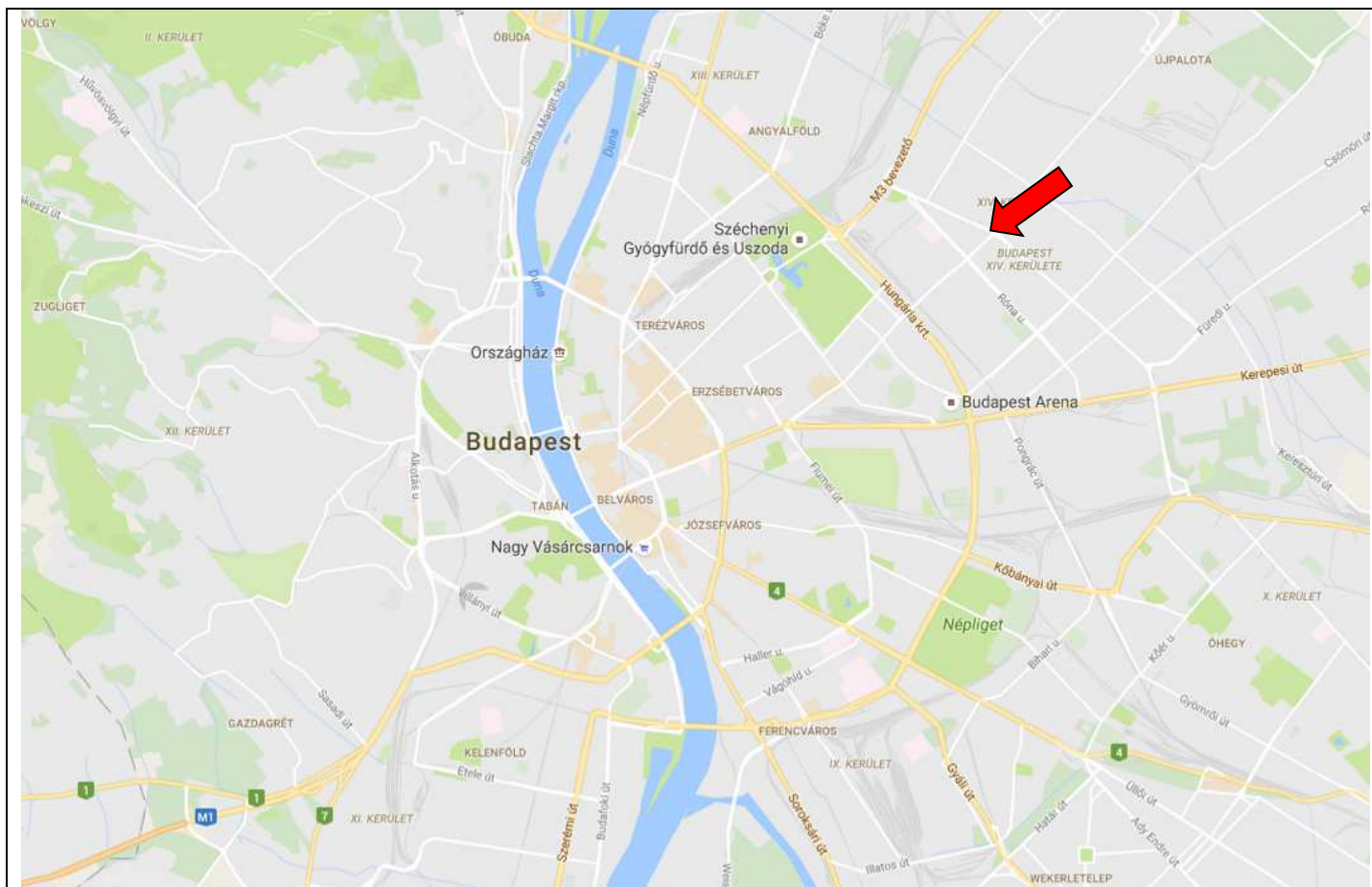
Méretarány: 1 : 1000



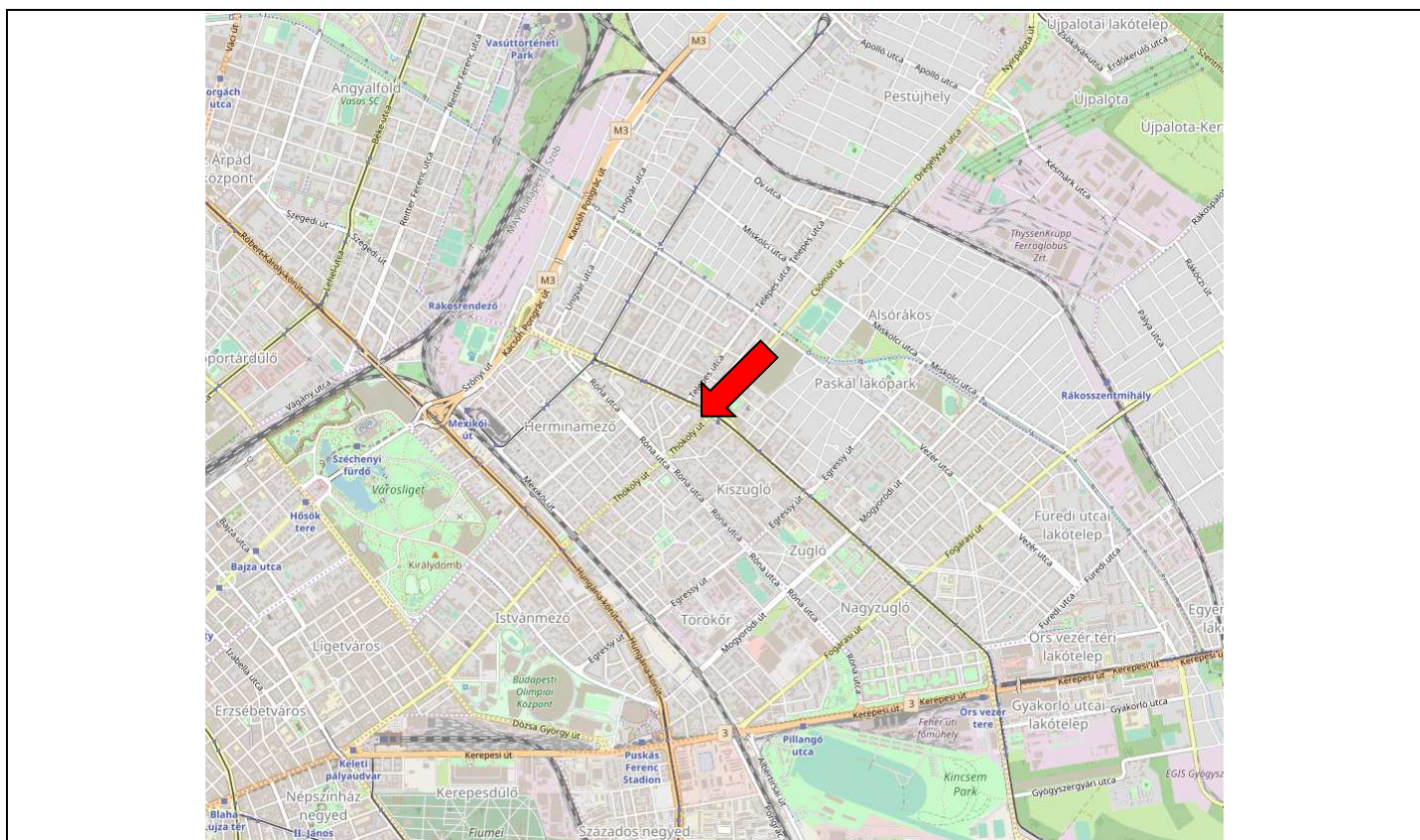
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingatlan címe	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út - Nagy Lajos király útja
Hrsz	31713/2; 31712/2; 31713/1

Budapest térkép

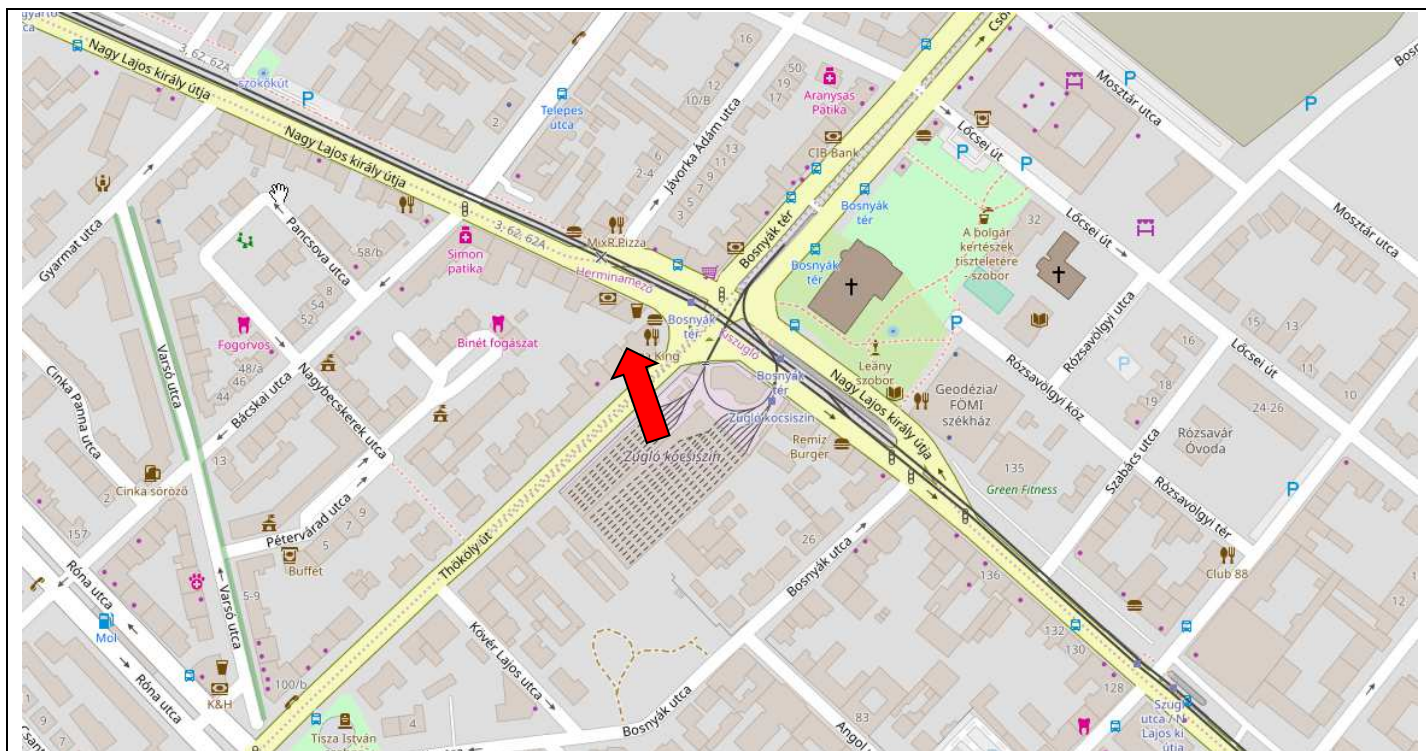


Kerület térkép

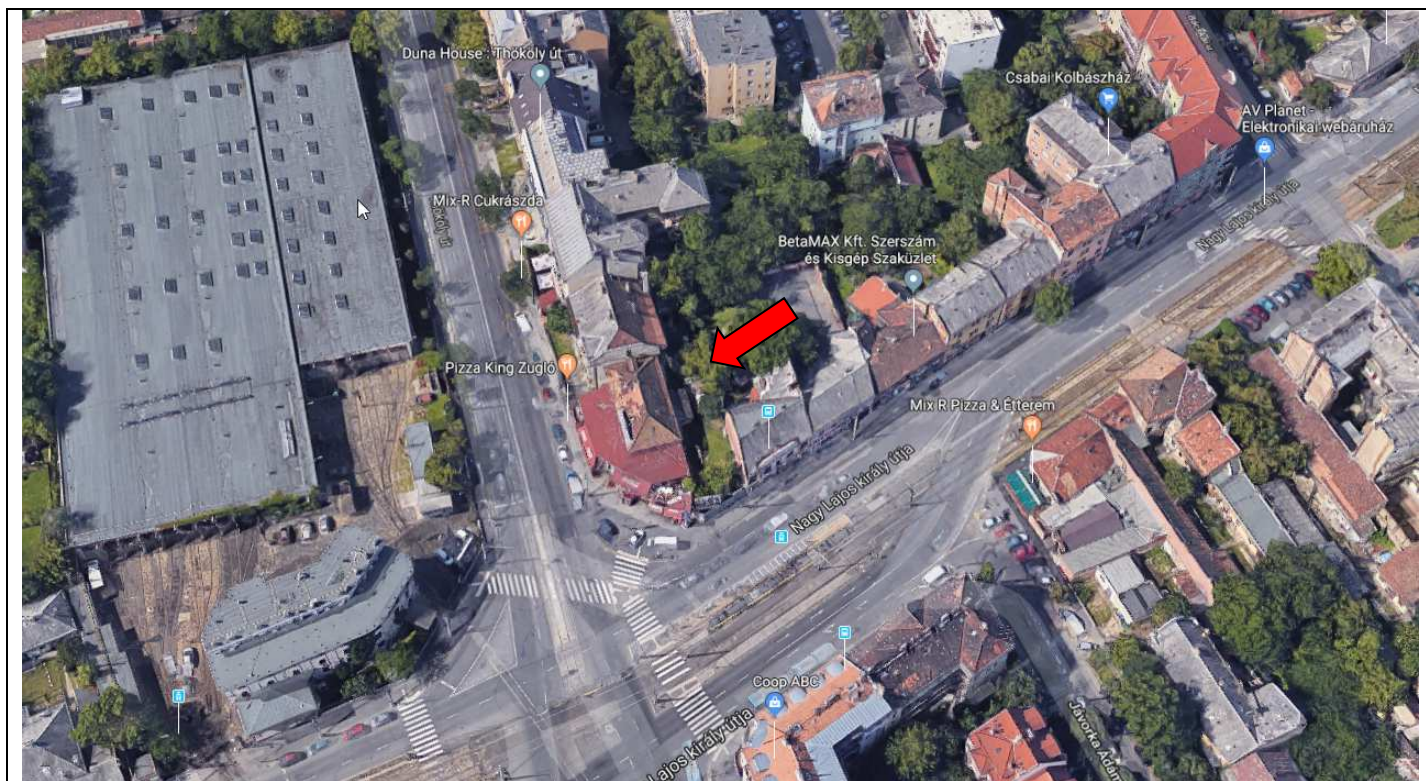


Ingatlan címe	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út - Nagy Lajos király útja
Hrsz	31713/2; 31712/2; 31713/1

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép (Nagy Lajos király útja)



Utcakép (Nagy Lajos király útja – Bosnyák tér)



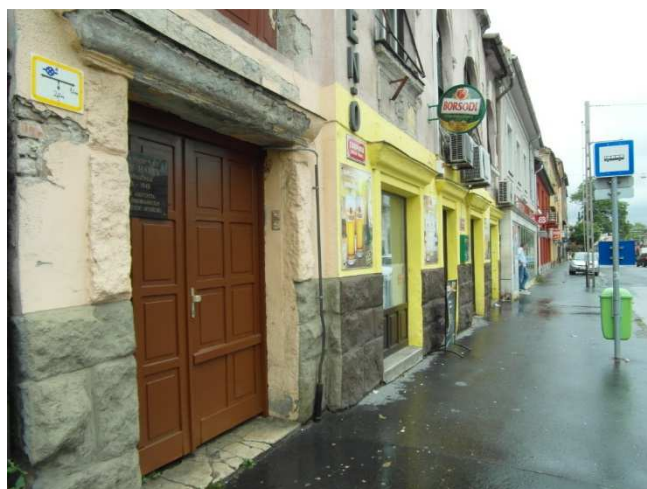
Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan és környezete



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Utcakép (Thököly út)



Utcakép (Bosnyák tér felé)



Vizsgált ingatlan és környezete



Vizsgált ingatlan és környezete



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Utcakép (Thököly út)



Utcakép (Bosnyák tér felé)



Vizsgált ingatlan és környezete



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan