

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a Budapest, XV. ker. 89765 hrsz. alatti
kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanról
természetbeni cím: Mogyoród utca 1/a

AKTUALIZÁLÁS



 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2017. MÁRCIUS 23.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

I

Az értékelő társaság:	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2017. március 23.
A megbízó:	Inspek Properties Kft. képviseli Jellinek Dániel ügyvezető
A vizsgálat célja	az ingatlan elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:		89765
Az ingatlan címe:		1151 Budapest, Mogyoród utca 1/a.
Az ingatlan megnevezése: tulajdon lap szerint		kivett gazdasági épület, udvar
Természetbenni hasznosítás:		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog 1/1	XV. ker. ÖNKORMÁNYZAT
Telek területe tulajdon lap szerint		6086 m²

Az ingatlan forgalmi értéke	77 800 000.-Ft. azaz hetvenhétmillió-nyolcszáz ezer-forint
-----------------------------	--

A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz !

A többször módosított Áfa törvény (2007. évi CXXVII.tv.) alapján a régi ingatlanok és beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ, tehát az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.

Jelen a kelteztől kezdődően 90 napos időtartamra, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltoztatásáig érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értébecslést aktualizálni kell.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, talajmechanikai, környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher, és igénymentes állapotban értékeltem, a 2017.01.18-i dátumú nem-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat szerint.

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

- Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ÉRTÉKBECSLÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK RÖVID ISMERTETLÉSE:

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

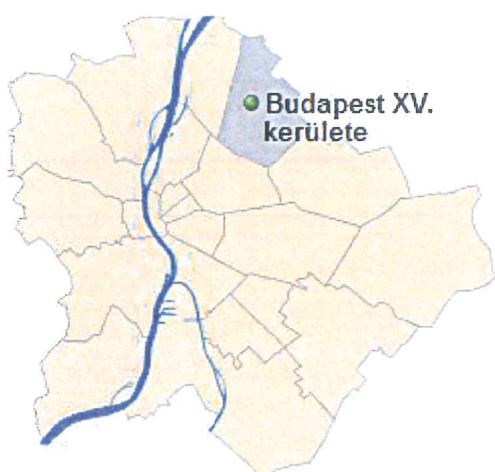
A módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételetermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA



A jelenlegi kerület és környéke a történelmi Pest városától északra, a Pesti-síkságon terül el, amelyet a földtörténet egy jelentős korszakán át a Pannon tenger borított. Ennek üledékeire telepedett rá a valaha keletebbre folyó – ős Duna néhol 200 méter vastagságot is elérő hordaléké. A Dunába ömlő patakok mentén elhelyezkedő magasabb térszintek a mocsaras környezetből kiemelkedve alkalmas települési helyként jöttek számításba a történelem folyamán. Palota falu is egy ilyen magasabb dombhátra települt a Szilas-patak mentén.

A tágabb környezetben a középkorban hat faluról van tudomásunk.

Ezek az Árpádkori-települések a részben XIII. századi tatár pusztítás után, részben a következő két évszázad során elnéptelenedtek. A Nyír, később Palota nevű falu 1200 körül épült templomának romjai, az 1735-ben felépített Kossuth utcai római katolikus műemléktemplom alapjainak részét képezik. Mellette egy XIV-XVII. századi temetőt is sikerült feltárni. A falu első ismert birtokosa a „budai polgár” Lóránd ispán, az 1347-ben választott budai bíró. Családja a XV. századig birtokolja Palotát, majd 1638-tól az Újfalusiaké lesz.

Pest városának közelségét kihasználva az 1730-as évektől virágzó kertkultúra bontakozott ki Palotán. Palotai birtokából gróf Károlyi István 1831-től 65 hold területet adott bérbe pesti polgároknak, akik nyaralókat, vincellérházakat és serfözőket építettek.

Palotának újabb fellendülést az 1846-ban átadott Pest-Vác vasútvonal hozott.

A már Rákospalotának nevezett községet a vasút kedvelt kiránduló- és nyaralóhellyé tette Rákospalota várossá alakulását 1923. június 20-án engedélyezte a Belügyminisztérium és 1950 január elsején a környező 21 településsel együtt Budapesthez csatolták, létrehozva a főváros XV. kerületét.

A kerület a főváros északkeleti városkapuja.

(Forrásként felhasználtuk a XV ker. Budapest Önkormányzat. honlapját)

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA



Az értékelendő ingatlan a kerületen belül „RÁKOSPALOTA” városrészben van a kerületközponthoz kis távolságra.

A terület, amelyen a vizsgált ingatlan található É-én a Mogoródi út és a Közvágóhíd utca, Ny-nyomon a Károlyi Sándor utca, K-en a Csobogós utca, D-en a Gubó utca és az Anyácska utca határolja.

Az ingatlan személy és tehergépjárművel egyaránt kiválóan megközelíthető az M3 autópálya irányából, amely Észak és Kelet-Magyarország felé biztosít gyors útkapcsolatot. A város belső kerületei irányából a Fő út és a Károlyi Sándor utca jelenti a közvetlen összeköttetést. Ezek az utcák 104, 124, 125, 170 és a 270-s BKV buszjáratokkal érhetők el.

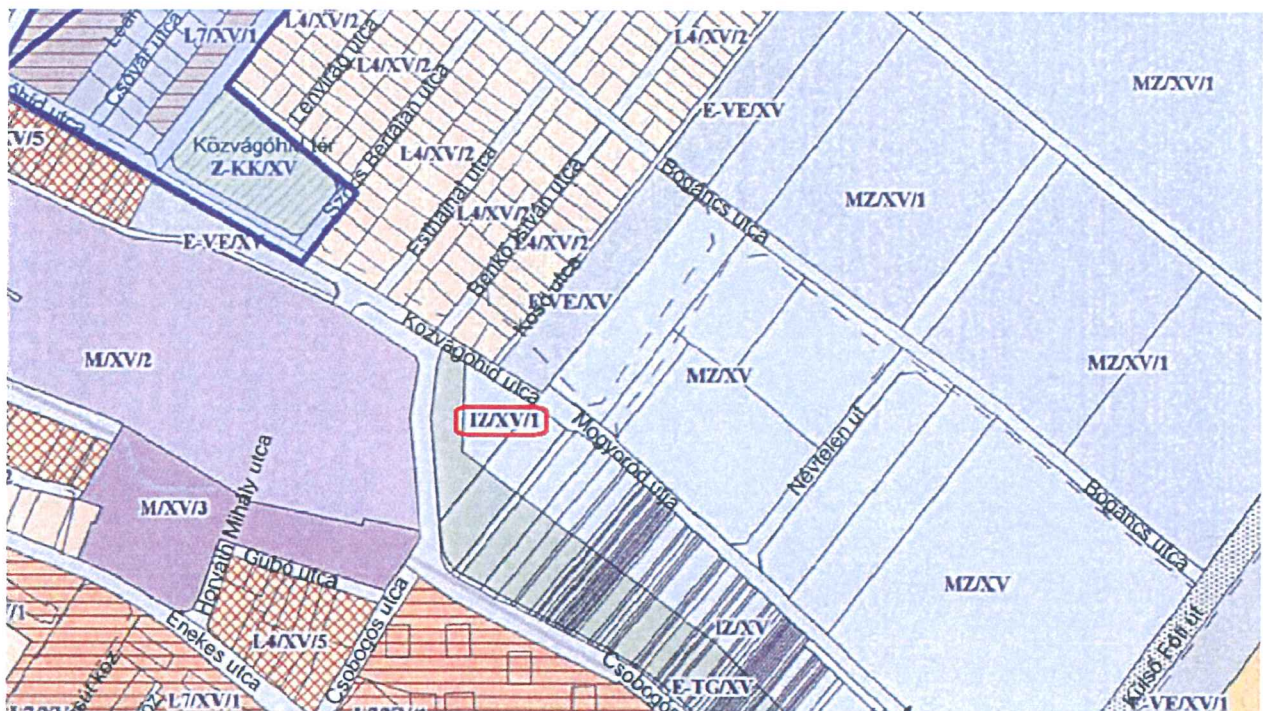
A 89765 hrsz-ú értékelendő „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosi lap szerint: 6086 m² nagyságú, háromszög alakú, körbekerített terület. A telekből a Csobogós utca felújításánál az út szélesítése miatt lekerekítettek egy kisebb területet, mely a hiteles térképmásolaton nincs átvezetve.

A telekrészen egy téglapépület található, láthatóan közműbekötéssel nem rendelkezik.

Hosszú időn keresztül a Növényolajipari és Mosószergyártó üzemépületekben folytatott ipari tevékenység és a terepszint alatt raktározás céljára telepített szerkezetekben tárolt veszélyes anyagok miatt a környező talaj szennyezett lehet.



AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI



A Budapest XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselőtestületének Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008 (V.15.) ök. rendelete szerint megosztva két övezetbe, az **IZ/XV/1 Jelentős zöldövezetű intézmények övezeteibe** és a **E-TG/XV Turisztikai erdőövezetbe** sorolja.

A területre vonatkozó részletszabályokat a KVSZ 3/A és B mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv határozza meg

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A mérések alapján a terület nagyjából 47 % - a tartozik a következő övezeti besorolásba.

IZ / XV Jelentős zöldfelületű intézmények övezetei 31. §

(1) Az övezet jelentős zöldfelületet igénylő, különféle intézmények elhelyezésére szolgáló terület része.

(2)¹⁰⁹ Az övezet területén építési telket alakítani, azokon építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad, melynek készítése során a 6. sz. táblázatban foglalt határértékeket kell alkalmazni.

6. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb		legkisebb	Legnagyobb	
		Tertülete (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)		
IZ/XV/1	SZ	1000	-	30	1,5	50	4,5	20,0
IZ/XV/2	SZ	5000	-	35	1,0	50	7,5	12,0
IZ/XV/SP	SZ	2000	-	35	1,5	50	4,5	20,0
IZ/XV/SP/VK ¹¹⁰								
IZ/XV/L**	SZ	5000	-	25	1,0	50	4,5	7,5
IZ/XV/EÜ-1	SZ	K	-	30	1,5	50	6,00	15,00***
IZ/XV/EÜ-LAK	SZ	800	-	25	1,0	50	-	7,50
IZ/XV/SP/1	SZ	5000	10000	35	1,5	50	3,5	20,0
IZ/XV	SZ	1000	-	35	1,5	50	4,5	20,0*
IZ/XV/3	SZ	3000	6000	35	1,5	50	-	9,0****

*ettől eltérő értéket KSZT meghatározhat

** lakásépítési terület

*** a műemléki épületek építménymagassága kialakult, azt változtatni nem lehet.

**** az építmény legmagasabb pontja nem lehet nagyobb, mint 13,50 m.

(3)¹¹¹ Az övezetben a beépítési mód a 17. §-ban foglaltak szerinti szabadonálló lehet.

(4) Az övezet területegysége - a BVKSZ 41.§ (5) bekezdése figyelembevételével - KSZT alapján felosztható I /XV/... építési övezetekre, valamint ZKK/XV, ZKP/XV övezetekre is úgy, hogy a területegységre számítva a 7. sz. táblázatban megadott határértékek teljesüljenek. Az így meghatározott (jövőre hagyott) övezeteket karbantartás keretében az övezeti terven át kell vezetni.

(5) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 50 %-a lehet.

(6)¹¹²

¹⁰⁹ Módosította a 48/2015.(XII.9.) önkormányzati rendelet 1. §-sa. Hatályos 2016. január 8-tól.

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 20/2014.(VI.5.) önkormányzati rendelet 9. §-sa. 2014. július 5-től.

¹¹¹ Módosította az 54/2011.(XII.15.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése, hatályos 2011. december 16-tól.

¹¹² Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

Az övezetben a beépítési mód a 17.§ -ban foglaltak szerinti szabadon álló lehet.

A szabadon álló beépítés szabályai

177. §

(1) A szabadon álló beépítés lehet

- a) előkertés,
- b) utcafronti
- c) kétoldali utcafrontos (sarokház)

(2) Az előkert mélysége (1) a) esetében a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 2,0 – 5,0 m közötti érték. Ettől eltérő értéket KSZT meghatározhat.

(3) ⁴⁵ A hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókeretre néző tényleges építménymagasságának mértékénél, kivéve, ha KSZT ettől eltérő értéket állapít meg

(4) Az oldalkert mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de minimum 3,0 m. Ettől eltérő értéket KSZT megállapíthat.

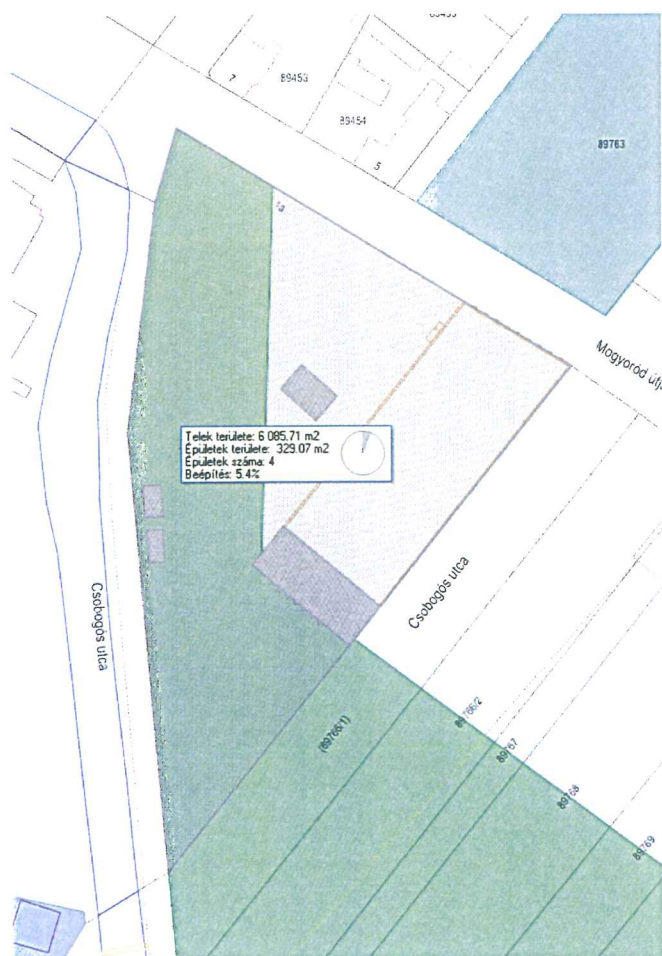
(5) ⁴⁶ Nyúlványos (nyeles) telek esetében az előkert mérete (a közterület felé eső tellek irányában) 5,0 m, az oldalkert mérete a nyúlvány felőli oldalon az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de minimum 4,0 m, a hátsókert mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság. Ettől eltérő értéket KSZT megállapíthat.

(6) ⁴⁷ Lakóépületeken az épület hossza nem lehet nagyobb 20,0 m-nél a telek utcavonalára merőlegesen mérve, melyben nem tartozik bele

- a) a főépület kiszolgáló, egyéb funkciójú, önálló épületszerkezettel határolt épület,
- b) az olyan fedettlen terasz, melynek határoló falai nem magasabbak az eredeti terepszinttől mért 2,10 m-nél,
- c) az előtető
- d) az előlépcső és
- e) az erkély

Ettől eltérő értéket KSZT megállapíthat

A mérések alapján a terület nagyjából 53 % - a tartozik a következő övezeti besorolásba.



E-TG / XV

**Turisztikai erdőövezet
50. §**

(1) Az övezetbe az FSZKT által lehatárolt, turisztikai célú kondicionáló hatású erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén telket alakítani és építményt elhelyezni a BVKSZ 53. §-ában és a 21/A sz. táblázatában és a 20.sz. táblázatban foglaltaknak megfelelően, KSZT alapján szabad.

20. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek					Az épület		
	beépítési módja	legkisebb	leg-nagyobb	legnagyobb		Legkisebb	Az épület	
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)		
E-TG /XV	SZ	3000	-	3	0,06	90	3,5	4,5
E-TG /XV/1	SZ	10.000	~	2	0,04	95	3,5	4,5
E-TG/XV/2	SZ	Nem alakítható	-	3	0,04	90	3,5	4,5

(3)¹³⁵

(4) A terepszint alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg a 3 %-ot.

Az értékelési módszer kiválasztása

A hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó rendelet szerint az értékelést legalább két - de lehetőség szerint mindhárom - módszerrel ajánlatos elvégezni, ha ez lehetséges.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Ingatlanforgalmi helyzet

Élénken végződött a 2016-os év a hazai ingatlanpiacon, ami többek között köszönhető a vonzó áraknak, a kedvező finanszírozási lehetőségeknek és az állami támogatásoknak. Mivel a bérleti piac nagyon pörög, befektetési céllal is érdemes most ingatlant venni. A piaci kamatszintnél akár háromszor magasabb hozam is elérhető az ingatlannal kapcsolatos befektetésekkel, amelyek így kitűnő kiegészítő elemei lehetnek egy kiegyensúlyozott befektetési portfóliónak.

A Duna House ingatlanközvetítő szerint több jel is arra mutat, hogy trendforduló lehet az ingatlanpiacon. Nem várnak kirobbanó fellendülést, de a lassú emelkedésnek eljőhet az ideje. Már nemcsak pozitív előjelek, hanem konkrét statisztikák is igazolják, hogy mozgásba lendült a hazai lakáspiac. Az elmúlt időszakban ráadásul fontos változások is életbe léptek a lakáshiteleknel, illetve a lakásvásárláshoz felhasználható állami támogatásoknál. Mindezt figyelembe véve sokakban merülhet fel, vajon meddig érdemes még várni a lakásvásárlással, hol, mi alapján kell meghozni ezt a fontos pénzügyi döntést.

Mivel 2012 hezitálása után a GDP növekedésével párhuzamosan 2013-tól a lakásárak is növekvő pályára álltak, így a szakértők abban bíznak, hogy a jelenleg tapasztalható fejlődő gazdaságban ez a trend hosszútávon nyomon követhető lesz a hazai lakáspiacon. Ezt erősíti az is, hogy a lakáshitelek és az állami ösztönzők piacán is előremutató fejlemények léptek életbe. Ide tartozik a jegybanki kamatpolitika, a CSOK, a forintosítás, a hitelkiváltás, és a "fair banking"-törvény is, amely mind-mind az eddig elmaradt lakásvásárlásokat ösztönözhetik – (forrás: FHB Bank)

A bankok is elkezdtek az ingatlanprojektek hitelezését, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) növekedési hitelprogramját pedig sok cég használja ki arra, hogy még jó áron vásároljon saját irodát vagy ipari ingatlant.

A fellendülés még elsősorban a lakóingatlanokra vonatkozik, de várhatóan áttérjed a többi ingatlantípusra is.

Értékelés	1. Piaci összehasonlító alapú értékelés
	2. Hozam alapú értékelés

1. Piaci összehasonlító alapú értékelés

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzatoként adódik.

Az ingatlan adottságainak megfelelő ingatlant a jelenlegi kínálatban ill. a NAV adatbázisban csak korlátozott számban találunk, ezért a pontosabb érték meghatározás érdekében 3 kínálati adatot vontunk be a vizsgálatba.

A táblázatban a legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív érték képző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az értékelés során figyelembe vett módosító tényezők közül az alábbiakat kívánjuk kiemelni:

Értéknövelő tényezők:

- jól megközelíthető elhelyezkedés
- fszt, utcai bejárat

Értékcsökkentő tényezők:

- közművek hiánya
- talaj szennyeződés
- szabályozási terv szerinti terület csökkenése

A pozitív és negatív érték képző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Értékszámítás:

Összehasonlító szempont	Értékelt ing.	Összezas. 1.	Összezas. 2.	Összezas. 3.
Cím	1152 Bp. Mogyoród u. 1/A	1151 Budapest belterület	1151 Budapest Vácbotyán u.	1152 Budapest Törő u.
Kiinduló alapadatok				
Ingtalan ismertetése	gazdasági épület udvar	lakóövezeti telek összközmű	egyéb telek	lakótelek összközmű
Telek mérete	6 086 m ²	6 313 m ²	2 845 m ²	2 661 m ²
Ing. hird./vételára		126 300 000.-Ft.	35 000 000.-Ft.	40 000 000.-Ft.
Info forás		ingatlan com.	ingatlan com.	ingatlan com.
Fajlag. ingatlanár	átl.:15 7780.-Ft./m ²	20 006.-Ft./m ²	12 303.-Ft. /m ²	15 032.-Ft. /m ²
Az ingatlan jellege				
Az ár jellege / időpontja		K-2017.02.hó	K-2017.02.hó	K-2017.02.hó
Korrekciós tényező		-10	-10	-10
Tulajdonjogi viszony	tulajdon	tulajdon	tulajdon	tulajdon
Korrekciós tényező		0	0	0
Korrigált egys.ár	átl.: 14 202.Ft./m ²	18 005.-Ft./m ²	11 073.-Ft. /m ²	13 529.-Ft. /m ²
Értékmódosító tényezők				
Telekméret		hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrekciós tényező		0	-5	-5
Alak, forma,állapot		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0	0	0
Beépíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0	0	0
Közműellátottság		gyengébb	hasonló	gyengébb
Korrekciós tényező		-5	0	-5
elhelyezkedés/ megközelítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0	0	0
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0	0	0
Piacképesség		gyengébb	gyengébb	gyengébb
Korrekciós tényező		-5	-5	-5
Egyéb		nincs	nincs	nincs
Korrekciós tényező		0	0	0
korrekciók össz:	átl.: -12	-10	-10	-15
Korrigált egys.ár	átl.: 12 782.-Ft/m ²	16 205.- Ft./m ²	9 966.-Ft./m ²	12 176.-Ft./m ²

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	
Korrigált egységár:	12 782.-Ft./m²
Ingtalan területe:	6 086 m²
Becsült piaci érték összesen:	77 791 000.-Ft.
PIACI Alapú Érték Kerekítve:	77 800 000.-Ft.

2. Hozamalapú megközelítés

Beépítetlen terület hozamszámítása során maradványértékelési módszert alkalmazunk. Az ingatlant érintő beruházáshoz, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő várható bevételből direkt tőkésítéssel meghatározzuk a fejlesztett ingatlan becsült értékét, majd kivonjuk a tervezhető költségeket, az ún. maradványérték a fejleszthető telekterület becsült értéke. Az érték megállapítása azon az eleven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelem jelenértéke. Ingatlan esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját

Az ingatlan fejlesztett állapotára vonatkozóan semmilyen elképzelés nem áll rendelkezésünkre, a számításoknál egy képzeletbeli projekt megvalósításából indulunk ki, figyelembe véve a szabályozási terv nyújtotta beépítési lehetőségeket, korlátozásokat.

Az előírások értelmében feltételezett beépítés: egy könnyűszerkezetes, földszint és 1 emeletes iroda és raktár épület csak a IZ/XV/1 övezeti besorolás szerinti területre számolva.

Telekkel kapcsolatos adatok		
Telek mérete:		6 086 m ²
Övezet: az egész 47 %-a jelentős zöldfelületű intézmény	2 856 m ²	IZ/XV/1
53 %-a turisztikai erdőövezet	3 230 m ²	E-TG/XV
Terepszint feletti beépíthetőség		30 %
Megengedett legkisebb/ legnagyobb építmény magasság		4,50 – 20,0 m
Szinterület mutató		1,5 m ² / telekm ²
Épület		
Terepszint feletti beépíthetőség (30 %)		1 285 m ²
Lehetséges szintek száma : fszt. + em. feltételezés szerint		2,00
Terepszint feletti beépíthetőség szerinti mutató (bruttó szinterület)		11 565 m

A bevételeket a jelenlegi kínálatban található adatok alapján az alábbiak szerint számoljuk:

cím	ing. típusa	adat forrás ingatlan.com	alapterület m ²	fajl.ár Ft/hó/m ²	bérleti díj Ft/hó
Késmárk u.	iroda	2017.02.	1 300	1 237.-	1 608 100.-
Szentmihályi út	iroda	2017.02.	800	2 782.-	2 225 600.-
Mogyoród u.	iroda	2017.02.	336	2 021.-	678 900.-
Mélyfűró	raktár	2017.02.	400	990.-	396 000.-
Régifőti út	raktár	2017.02.	1 100	1 391.-	1 530 100.-
átlag:			787	1 684.-	
korrekciók: kínálat elhelyezkedés			0,8%	1 347.-	

Fajlagos mennyiség		Összeg
A bérletileg hasznosítható terület iroda--raktár		2 856 m ²
A bérletileg nem hasznosítható terület erdő		3 230 m ²
Bérleti díj Funkció 1.	1 350.-Ft/m ²	3 855 600.-Ft./hó
Bérleti díj Funkció 2.	Ft/m ²	Ft
Kihasznátság		90 %
Figyelembe vehető bevétel/év		41 640 480.-Ft/év
Költségek		
enntartási költség	bérlő fizeti	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 1,5 %-a	624 207.-Ft
Felújítási költség	Az éves bevétel 2 %-a	832 809.-Ft
Egyéb költségek		Ft
Figyelembe vehető költségek		1 457 016.-Ft
Éves egyenleg		40 183 764.-Ft/év
Tőkésítési ráta		9 %
Tőkésített egyenleg		438 003 030.-Ft
A fejlesztés költségei		
Építési költségek	200 000.Ft/m ²	514 000 000.-Ft
Szakértői díjak, tervezés		500 000.-Ft
Tartalékkeret	Az építési költség 5 %-a	25 700 000.-Ft
Marketingköltség	A építési költség 3 %	15 420 000.-Ft
A fejlesztő haszna	A építési költség 5 %	25 700 000.-Ft
A fejlesztés maradványértéke		75 996 970.-Ft
A telek nettó maradványértéke		76 000 000.-Ft

Végső piaci érték megállapítása

Az ingatlan forgalmi értékét 2 féle módon, piaci összehasonlító adatok alapján és költségáron is megbecsültük

A kapott értékek az eltérő megközelítés ellenére azonos nagyságrendet képviselnek, ami a számítások helyeségét (különbség 1%)

A piaci összehasonlítás elsődleges módszere az ingatlanok értékelésének. Ez a módszer tükrözi legpontosabban a piaci tényezőket. A módszer eredménye az ingatlan tulajdonjoga iránti kereslet és kínálat egymásra hatását tükrözi erőteljesen, kellő számú összehasonlító adat birtokában ez reális értéket eredményez.

Az ingatlan egyeztetett értékének a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el.

Az eredményt az ellenőrzésképen alkalmazott számítások alátámasztják.

módszer neve	megállapított érték	súlyozás	súlyozott érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	77 800 000.-	100%	77 800 000.-Ft.
Hozam számításán alapú érték	76 000 000.-	0%	0
Ingatlan forgalmi értéke			77 800 000.-Ft

MEGJEGYZÉSEK:

- Az értékelés időpontjában 2017. február 1-i nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat állt rendelkezésünkre.
- Az értékelés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik, az ingatlan forgalomképes.
- Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- Jelen értékbecslés a keletkezést követő 90 napig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.
- **A volt Növényolajgyár és környéke hatásterületére vonatkozó övezeti és egyéb általános előírásokat a KVSZ 3 / 4 A és B melléklete tartalmazza, mely szerint kötelező közterület kerül bejegyzésre. Az övezeti besorolások átvezetése után a maradvány telek 4 340 m².**

Budapest, 2017 március 23.

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

László Gizella
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Földi Tamás
vezérigazgató



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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/21239/2017

2017.01.18

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89765 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Magyoród utca 1/A. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 6086 (m2) törölő határozat:9015/2005

Földrészlet területe változás előtt: 6086 (m2) törölő határozat:663/1/2009/09.12.17

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett magnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett gazdasági épület, udvar	0	6086	0 00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57071/1994/1994.02.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

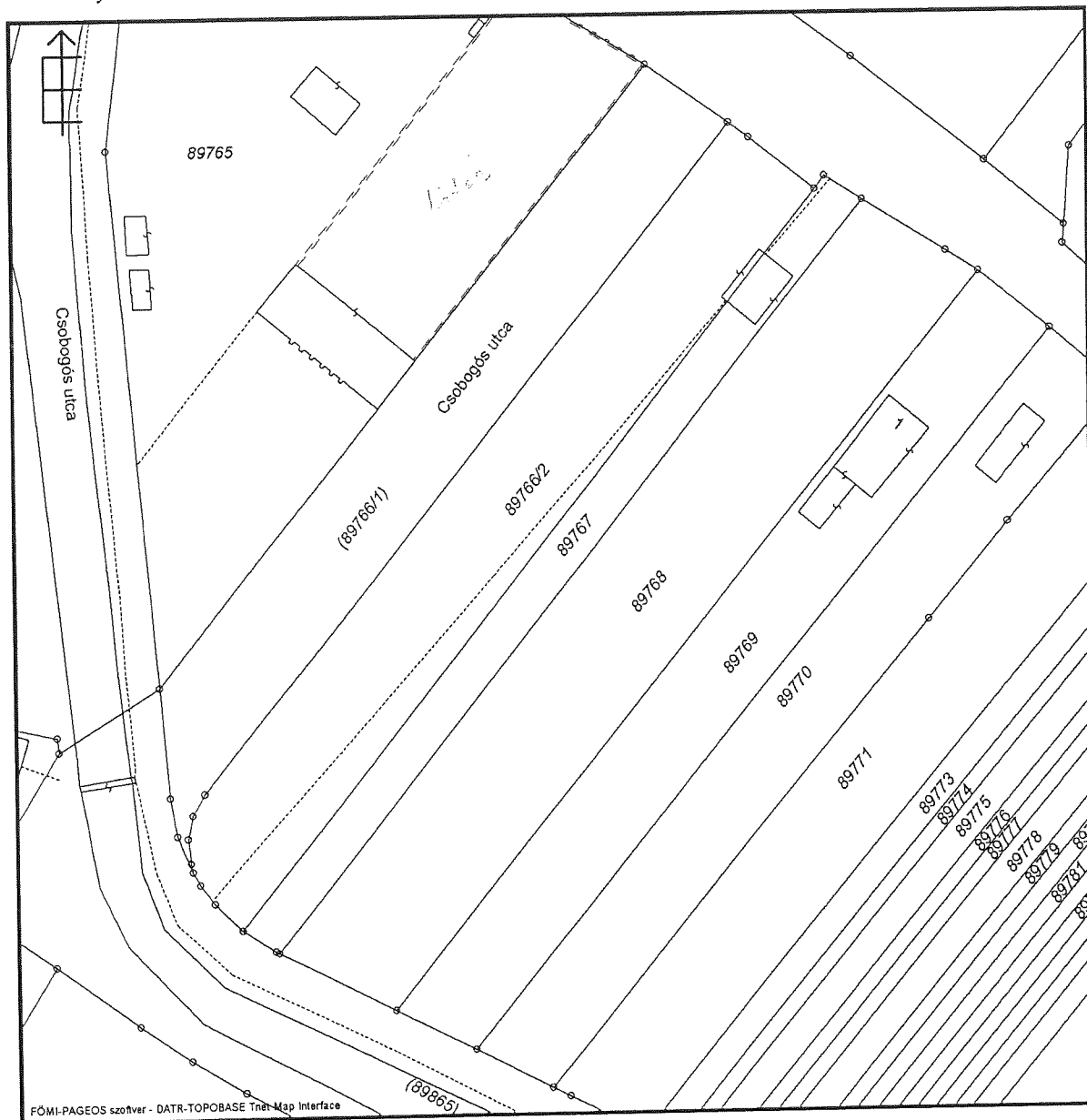
Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 89767

Megrendelés szám: 9000/1803/2013

Méretarány: 1 : 1000



2013.04.15 11:14:24



Mogyoród utca kép



Mogyoród utca kép



Csobogós u. , Közvágóhíd u. kereszteződés





Csobogós utca kép





Közvágóhíd utca kép



Közvágóhíd utca kép





Csobogós utcai oldal