

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT HRSZ.: (43041/4) SZÁM
ALATTI KIVETT KÖZTERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN
861 M²-ES ÉPÍTÉSI TELEKKÉ ALAKULÓ RÉSZÉRE VONATKOZÓAN



2017. július 24.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT HRSZ.: (43041/4) SZÁM ALATTI KIVETT
KÖZTERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN
861 M²-ES ÉPÍTÉSI TELEKKÉ ALAKULÓ RÉSZÉNEK FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált (43041/4) hrsz-ú ingatlanból kialakuló 861 m² építési telek forgalmi értékét 2017. július 24-i határnappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ingatlan alapterülete	861 m ²
Fajlagos bruttó négyzetméter ár	41.300,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve	35.559.300,- Ft

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Budapest, 2017. július 24.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 109234470-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzem-mérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **(34041/4) helyrajzi számú** közterületi ingatlanból kialakításra kerülő 861 m² építési telek értékelésével az L7-XI/2 övezeti besorolás figyelembe vételével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Reményi Krisztina igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 9629/2011) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok telekrendezést követő **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a beépítési lehetőségek figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatot és térképmásolatot.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2017. július 18-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat és diagnosztikai méréseket, illetve talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztxenderdek

A vagyónértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőt, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellérére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyónértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg, melyekből az értékelt ingatlan értékelésére két módszert alkalmazunk:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. 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.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A földre maradó érték számítása megközelítés lényege, hogy főként akkor használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük.

Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A számítás lépései:

1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük (értékesítés, vagy bérbeadás esetén)
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Fehérvári út
Az ingatlan megnevezése:	Kivett közterület
Helyrajzi száma:	(43041/4)
Területe összesen:	1 ha 2.414 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek, széljegyek	51247/1/2011/10.08.18 VMB-82/2010 számon az ELMŰ Hálózati Kft 671 m ² terü- letre vezetékjog bejegyzés szerepel. 31239/2/2011/11.01.04 számon a BP-i Távhőszolgáltató Zrt 1.165 m ² területre vezetékjog bejegyzés szerepel. 31615/1/2013/12.07.03 7103/64/2012 szá- mon az ELMŰ Hálózati Kft 623 m ² terü- letre vezetékjog bejegyzés szerepel.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Albertfalva elnevezésű részén található, a Fehérvári út, vagy a Sándor utca, majd az Albertfalva utca felől közelíthető meg.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében részben családi házas, részben 10 emeletes paneles lakóépületekkel beépített. Ezen túlmenően ezen a részen vannak még ipari részek is.

Közművek a Fehérvári úton és az Albertfalva utcán: víz, villany, gáz, FŐTÁV, csatorna közmű biztosított a jelenlegi beépítésben is.

Mivel az ingatlan a kerület egyik központi útvonala melletti részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Fehérvári úton közlekedő 17-es, 41-es, 47-es, 47B-s, 48-as és 56-os jelű villamosok, illetve a Sándor utcán közlekedő 7-es, 213-as és 214-es jelű autóbuszok, amelyek megállóinak távolsága kb. 1-400 méteren belül elérhető.

Az ingatlan közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~5 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a mellékletek között csatolt változási vázrajz szerint a 43041/6 hrsz-on alakul ki és 604 m² nagyságú telek lesz és kivett gyógyszertár művelési ággal fog rendelkezni.

Ez a telek természetben teljesen sík terepadottságú, területén egy jelenleg bezárt gyógyszertár található, illetve az üres részeket gondozatlan zöld növényzet borítja.



A vizsgált ingatlanra a megbízói adatszolgáltatás szerint az 12/2002./IV.30./ számú rendelettel jóváhagyott KSZT vonatkozik, amely alapján a Budapest XI. kerület, Kondorosi út – Szatmárhegy u. - Kiskörös út - Pentele u. - Albertfalva u. – Fehérvári út által határolt terület **Telepszerűen intenzív beépítésű lakó övezet**

L7-XI/2	SZ	50	1.5
	7.5	1400	35

amelyre a következő feltételekkel lehet építeni :

a) 43040/2, 43041/5 hrsz. (Orvosi rendelő, Gyógyszertár területe):

- telekterület: a szabályozás szerint,
- beépítési mód: szabadonálló
- beépítés mértéke: 50 %
- szintterületi mutató: 1,5
- építménymagasság: max. 7,50 m (p+F+1+TT),
- zöldterület mértéke: min. 35%,

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél az ingatlanok piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító módszert és a maradványérték elv számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló ingatlanok adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük.

Első lépésben, ha kínálati árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -15%-kal korrigáljuk a kínálati árakat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Fehérvári út hrsz.: (43041/4) telek ingatlan egy része	Bp. XI. ker. Kelenföld, Albertfalva határa	Bp. XI. ker. Tétényi út	Bp. XI. ker. Kelenföld
Leírás	L7-XI/2 övezetbe sorolt (35% beép., 1,5 szintterületi m.) telek, összes közmű rendelkezésre áll	I-XI/K övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, bontandó épületek szintterületi mutató: 3	L3-XI/K2 övezetbe sorolt építési telek összközműves utcában szintterületi mutató: 1,6	L3-XI/K2 övezetbe sorolt építési telek összközműves utcában, bontandó épület szintterületi mutató: 0,75
Területnagyság	861	6 405	474	686
Ingatlan bruttó ára		317 500 000 Ft	76 000 000 Ft	69 990 000 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2017.	Saját adatbázis 2017.	Saját adatbázis 2017.
Kínálati árrés miatti korrekció		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Fajlagos bruttó alapár	90 419	42 135	136 287	86 722
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. Albertfalva	-5,0%	-10,0%	-10,0%

Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L7-XI/2 lakóövezet	-20,0%	0,0%	10,0%
Területnagyság	861	20,0%	-20,0%	-10,0%
Közmű helyzet	összes közmű biztosított	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb 1	bontandó épületek	20,0%	0,0%	5,0%
Egyéb 2	csak a telekegyesítést követően hasznosítható	-30,0%	-30,0%	-30,0%
Egyéb 3	telek alakja, mérete nem felel meg a KSZT min. teleknagyságnak	-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		-25,0%	-70,0%	-45,0%
Módosított alapár		33 373	40 886	47 697
Fajlagos bruttó négyzetméter ár	40 652			

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során 861 m² nagyságú telek beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv szerint megengedett beépítési paramétereit figyelembe véve.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

HRSZ (43041/5)	861 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Lakások (15 db)	1 030	350 000	Ft/m ²	360 500 000 Ft
Út és parkoló	258	30 000	Ft/m ²	7 740 000 Ft
Zöldfelület	301	20 000	Ft/m ²	6 020 000 Ft
Összes kiviteli költség				374 260 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			18 713 000 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			18 713 000 Ft
Tartalék	3%			11 227 800 Ft
Nyeresség	20%			74 852 000 Ft
Összes járulékos költség				123 505 800 Ft
Költségek mindösszesen				497 765 800 Ft

Meg kell határozni továbbá a lehetséges bevételeket a környék ingatlanpiaca alapján:

Bevételek				
Lakás	930	600 000	Ft/m ²	558 000 000 Ft
Bevételek mindösszesen				

Forgalmi érték	
Bevételek	558 000 000 Ft
Kiadások	497 765 800 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	60 234 200 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár a (egyéb 2;3) -40% értékcsökkenéssel	41 975 Ft

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Mindezek alapján a vizsgált ingatlan fajlagos négyzetméter árát a két érték átlagában határozzuk meg az alábbiak szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	40.652,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	41.975,- Ft
Átlagérték	41.314,- Ft
Becsült korrigált fajlagos bruttó négyzetméterár	41.300,- Ft

A vizsgált XI. ker. Fehérvári út hrsz.: (43041/4) szám alatti ingatlan L7-XI/2 övezeti besorolású 861 m² részének értéke:

Az ingatlan területe: 861 m²
Fajlagos bruttó négyzetméter ár: 41.300,- Ft/m²
Becsült érték: 35.559.300,- Ft

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Budapest, 2017. július 24.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10623447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek
Övezeti besorolás térképe és szöveges része
Nem hiteles tulajdoni lapok másolata
Változási vázrajz tervezet



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldali: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/31 0708/2017
 2017.06.30

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 53

Beltérület 43041/4 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út "feldőlvizsgálat alatt"
 I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: mérési adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t. jöv. adatai k.Fáll	kat. jöv. k.Fáll
- Kivett késterület.	0	1.2414	0.00	

I. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 47604/1/2010/10.02.04
 jogosult: tulajdonjog rendezése
 utalás: XI /3.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBODA ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

II. RÉSZ

4. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 51247/2/2011/10.08.18
 Vezetéskjog
 az ingatlan 671 m2 nagyságú területére, (VMB-92/2010
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

5. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 31239/2/2011/10.01.04
 Vezetéskjog
 az ingatlan 1165 m2 nagyságú területére.
 jogosult:
 név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.
 cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalocsai út 31.

6. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 30811/2/2013/12.07.03
 Vezetéskjog
 623 m2 területre, 7103/64/2012.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 134702/1/2013/13.09.29
 - a T-86686 társz. társaság alapján a Bp. XI. 43041/4; 03155 és a 43166/3 hrsz-ú földrészletek
 háttérrendezése.

Es a tulajdoni lap közigazgatási-hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
 használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

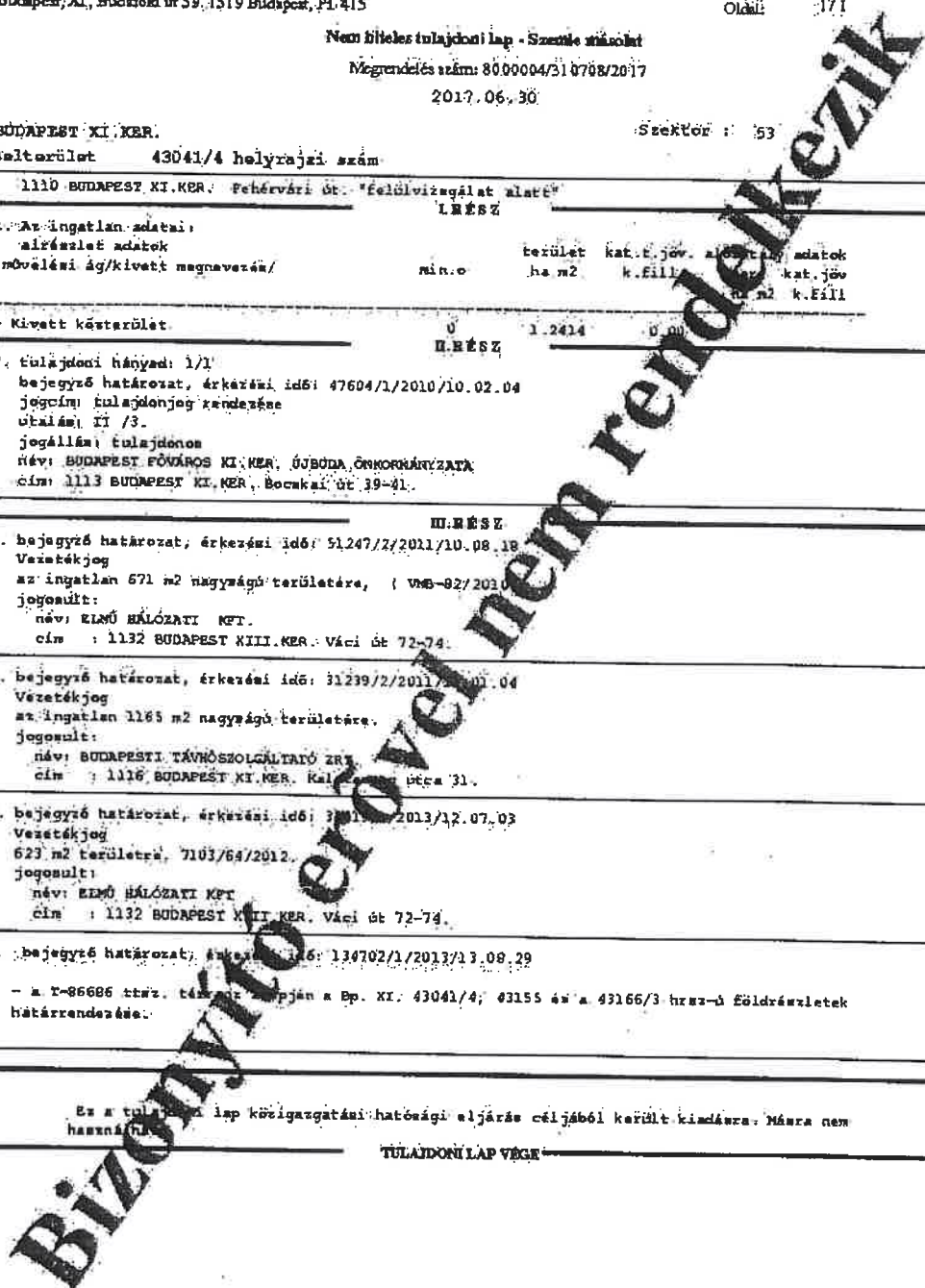
A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Gáspár Péter
1033 Budapest, Búza u. 2. VIII/72.
5/2017

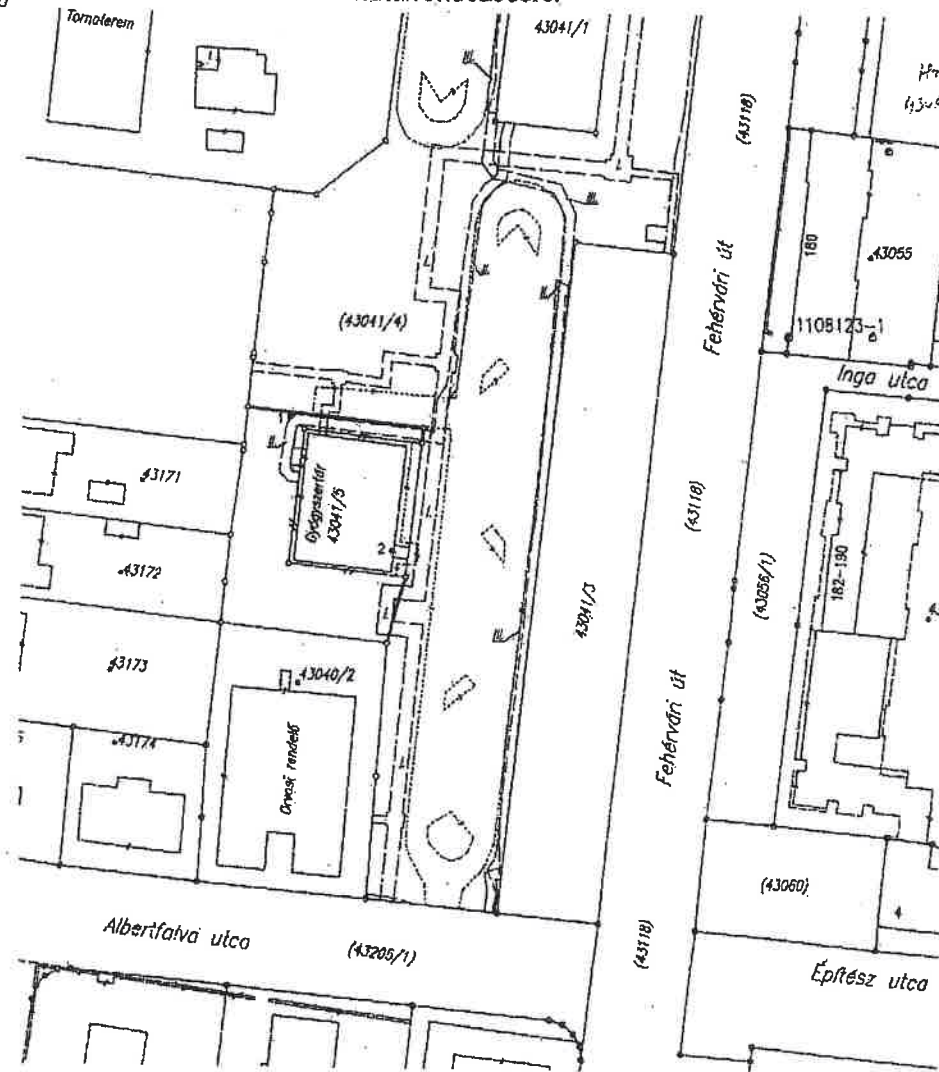
Méretarány: 1:1000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 43041/4, 43041/5 hrsz-ú földrészletek
határrendezéséről

T-88559

Budapest XI. ker.
belsőterület

Adatsz. iktatószáma:
7208/640/2017



Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	649187	233909
2	649207	233883

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI, Budafoki út 59.
Dátum: 2017. Június 12.



1043503790002017

ikt.szám: 32.E.1.1

Mellékletek (db):

Alíráás:



A változás akaratainknak megfelelően történt.

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés
Helyrajzi szám	Állásjel		Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Állásjel		Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	Műv. ág				jel	Műv. ág					
43041/4	Kivett, közterület	-	1.2414	-	43041/4	Kivett, közterület	-	1.1553	-	Vezetékhog I: 1131m ² -re. Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 1116 Budapest, Kakotaszeg u. 31. Hat.: 31239/2/2011/11.01.04 Vezetékhog II: 648m ² -re. (7103/64/2012). Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. Hat.: 35519/1/2013/12.07.03 Vezetékhog III: 671m ² -re. (VMB-82/2010). Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. Hat.: 51247/2/2011/10.08.18	14	
43041/5	Kivett, gyógyszerár	-	0.0604	-	43041/5	Kivett, gyógyszerár	-	0.1485	-	Vezetékhog I: 35m ² -re. Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 1116 Budapest, Kakotaszeg u. 31. Hat.: 31239/2/2011/11.01.04 Vezetékhog II: 77m ² -re. (7103/64/2012). Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. Hat.: 35519/1/2013/12.07.03		
Összesen:			1.3018	-				1.3018	-			

Gáspár Péter

Ev. 5540224, I.r.t.m.: 1161/1991
1033 Budapest, Búza u. 2. 8/72.
Iktatószám: 41985542-1-41

Budapest, 2017. június 7.

Készítve

Gáspár Péter

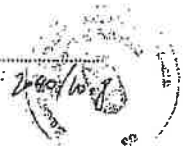
és minőséggarantáló: Hólmérod lg. száma: 4303/2013.
Ikt. rend. min. sz.: 1161/1991

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Budapest, 2017. június 7. nap

P.H.

Záradékoló: [Signature]
Ikt. rend. min. száma: 7208/640/2017



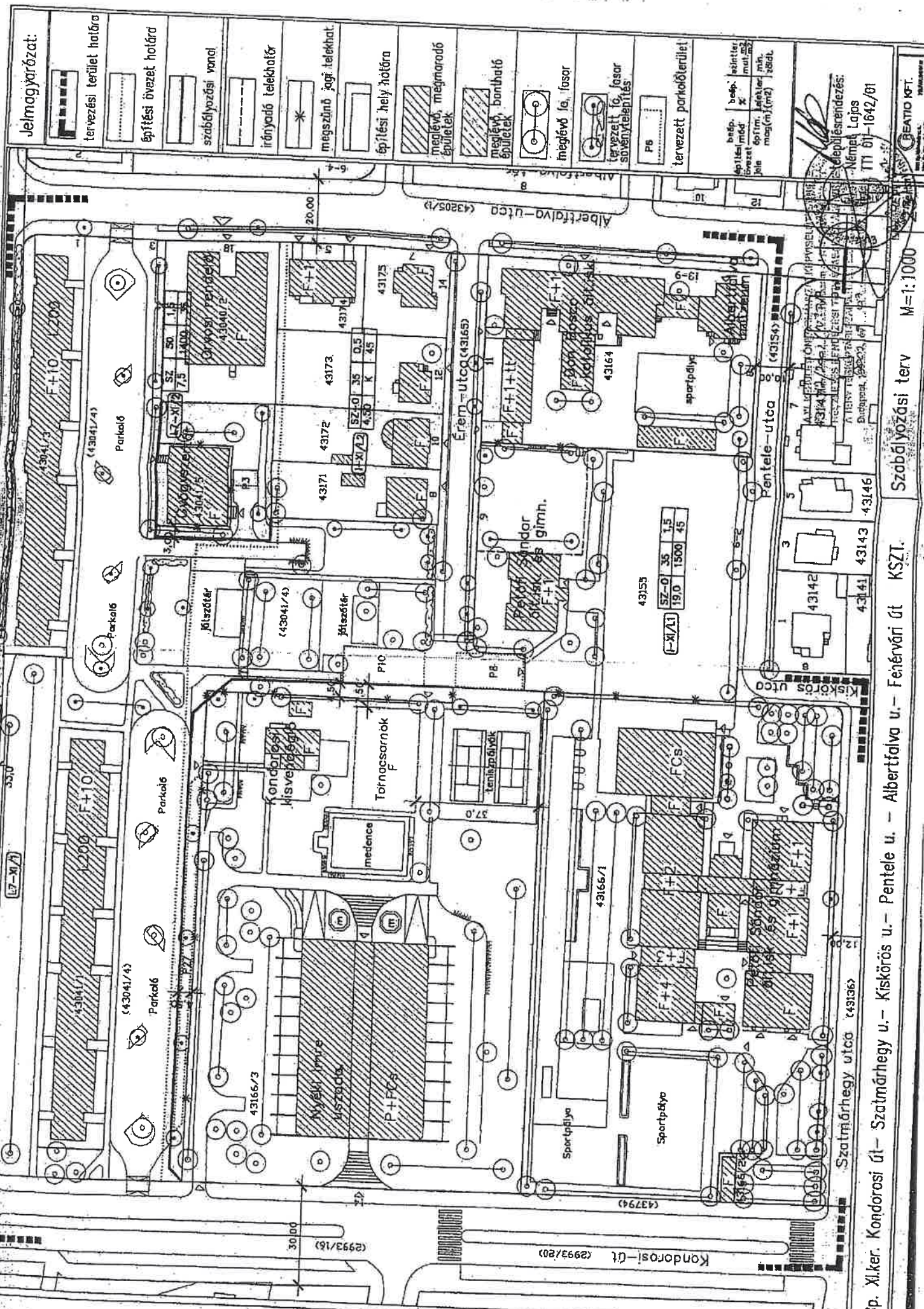
Jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- építési övezet határa
- szabályozási vonal
- irányadó telekhatár
- megszűnt jogi telekhatár
- építési hely határa
- meglévő, megmaradó épületek
- meglévő, bontható épületek
- meglévő fa, fasor
- tervezett fa, fasor sávnyelvelítés
- P6
- tervezett parkolóterület

beép. mód %
 beép. mérték
 épít. terület m²
 mag(m)/(m²) / db/é

Építési engedély
 Németh Lajos
 TI 61-1642/01

GEATIO KFT.
 H-1047 Budapest, Árpád köz 10.



Szabályozási terv M=1:1000

KSZT.

Bp. XI.ker. Kondorosi út – Szatmárhelyi u. – Kiskörös u. – Pentele u. – Albertfalva u. – Fényvári út

Budapest Főváros XI. Kerület Önkormányzat

12/2002./IV.30./ számú rendelete

a Budapest XI. kerület, Kondorosi út – Szatmárhegy u. - Kiskőrös út - Pentele u. - Albertfalva u. – Fehérvári út által határolt terület kerületi szabályozási tervéről

(egységes szerkezetben 2013. március 1-jei hatállyal)

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése és a fővárosra vonatkozó 14. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest, XI. kerület, Kondorosi út – Szatmárhegy u. - Kiskőrös út - Pentele u. - Albertfalva u. – Fehérvári út területére (továbbiakban: a területre) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet csak a szabályozási tervi mellékletével együtt érvényes.

Általános előírások

2. §

- (1) A területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről, (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletnek, a vonatkozó hatályos Fővárosi Szabályozási Kerettervnek (a továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (a továbbiakban: BVKSZ), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és a mellékletének megfelelően szabad.

A beépítés szabályai

8. §

(1) Telepszerűen intenzív beépítésű lakóterület

L7- XI/1

övezeti jelű területekre a következő előírások vonatkoznak :

- a) 43041/1, 43041/3 hrsz.(panelházak területe):
- a területen új beépítés nem helyezhető el,
 - a területen meglévő lakásszám nem növelhető, - lakások összevonásával a lakásszám csökkenthető,
 - a területen kiépített parkolófelületeket fásított parkolóként kell fenntartani ,
 - a meglévő zöldterület mértéke nem csökkenthető.

(2) Telepszerűen intenzív beépítésű lakó

L7- XI/2	SZ	50	1.5
	7.5	1400	35

övezeti jelű területekre a következő feltételekkel lehet építeni :

- a) 43040/2, 43041/5 hrsz. (Orvosi rendelő, Gyógyszertár területe):
- telekterület : a szabályozás szerint,
 - építménymagasság: max. 7,50 m (p+F+1+TT),
 - zöldterület mértéke: min. 35%,

(3) Laza-, szabadonálló (oldalhatáronálló) beépítésű intézményterület

I- XI/L1	SZ(O)	35	1,5
	19,0	1500	45

övezeti jelű területekre a következő feltételekkel lehet építeni :

- a) 43166/3 hrsz. (Nyéki Imre uszoda területe):
- a területen új beépítés a kijelölt építési helynek megfelelően helyezhető el,
 - beépítési mód: szabadonálló,
 - telekterület: a szabályozás szerint,
 - az uszoda keleti oldalhatárán kialakítandó új parkolóterület nem keríthető le,
 - az Érem utcai közpark felőli meglévő vasbetonkerítés átépítendő, a keleti oldalhatári kerítéshez hasonló módon történő kialakítással, átlátható módon,
 - a tornacsarnok Érem utcai közterületi bejárata előtt térszíni burkolat alakítandó ki, az ittlévő platánsor szigorúan védendő,
 - zöldterület mértéke: min. 50%,