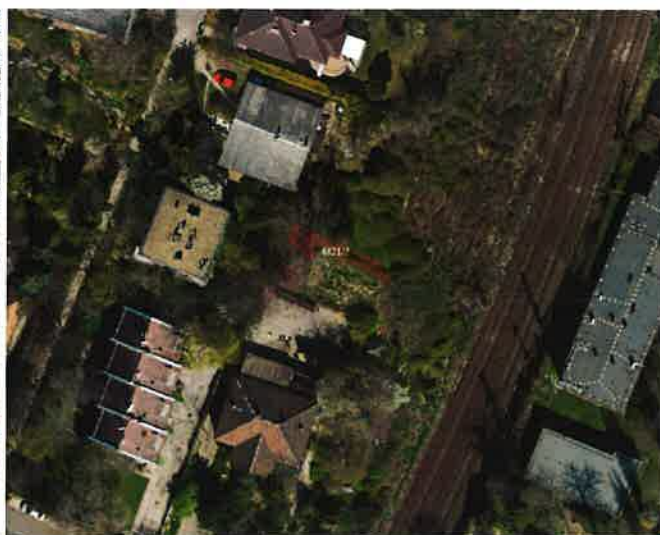


## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET SCHWEIDEL UTCA 24. - 4778 HRSZ.-Ú  
INGATLAN MÖGÖTTI 4821/2 HRSZ.-Ú, 57 M<sup>2</sup>-ES ZÁRVÁNYTELEK  
TERÜLETRE VONATKOZÓAN



2018. március 26.

**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](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

**BUDAPEST, XI. KERÜLET SCHWEIDEL UTCA 24. – 4778 HRSZ.-Ú INGATLAN  
MÖGÖTTI 4821/2 HRSZ.-Ú 57 M<sup>2</sup>-ES ZÁRVÁNYTELEK  
FORGALMI ÉRTÉKÉRE**

A vizsgálat tárgyát képező 57 m<sup>2</sup> nagyságú zárványtelek ingatlan forgalmi értékét 2018. március 26-i hatánappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Az ingatlan területe                              | 57 m <sup>2</sup>          |
| Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára             | 24.600,- Ft/m <sup>2</sup> |
| <b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b> | <b>1.400.000,- Ft</b>      |

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, 2018. március 26.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 11323447-1-43

**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

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zsombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a Budapest, XI. kerület, **Schweidel utca 24. - 4778 helyrajzi számú ingatlan mögötti 4821/2 hrsz.-ú 57 m<sup>2</sup>-es zárványtelek ingatlan** értékelésével.

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 Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **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, térképmásolatot és az övezeti besorolás térképét.

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

### Helyszíni szemle

2018. március 23-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 használhatók 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 Városüzemeltetési Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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 bejegyzetteken 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 ellenére 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 vagyonértékelők által alapított szervezet ) vagyonértékelési 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 ingatlannal. Az alaphalmaz 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<br>Schweidel utca 4778 hrsz.-ú ingatlan mögötti 4821/2 hrsz.-ú zárványtelek                         |
| Az ingatlan megnevezése:                              | 4821/2 hrsz.: kivett beépítetlen terület   |
| Helyrajzi száma:                                      | 4821/2   |
| Értékelt – hozzácsatolásra kerülő – terület nagysága: | 57 m <sup>2</sup>  |
| Az ingatlan tulajdonosa:                              | Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda<br>Önkormányzata, 1113 Budapest,<br>XI. ker. Bocskai út 39-41.<br>Tulajdoni hányad: 1/1 |
| Terhek, széljegyek                                    | -  |



**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Gellérthegy elnevezésű részén található, a Schweidel utca és a Csukló utca sarkától nem messze. Megközelítése aszfaltozott burkolatú úton történhet, majd a MÁV és magántulajdonú ingatlanok közé ékelődő ún. zárványtelek.

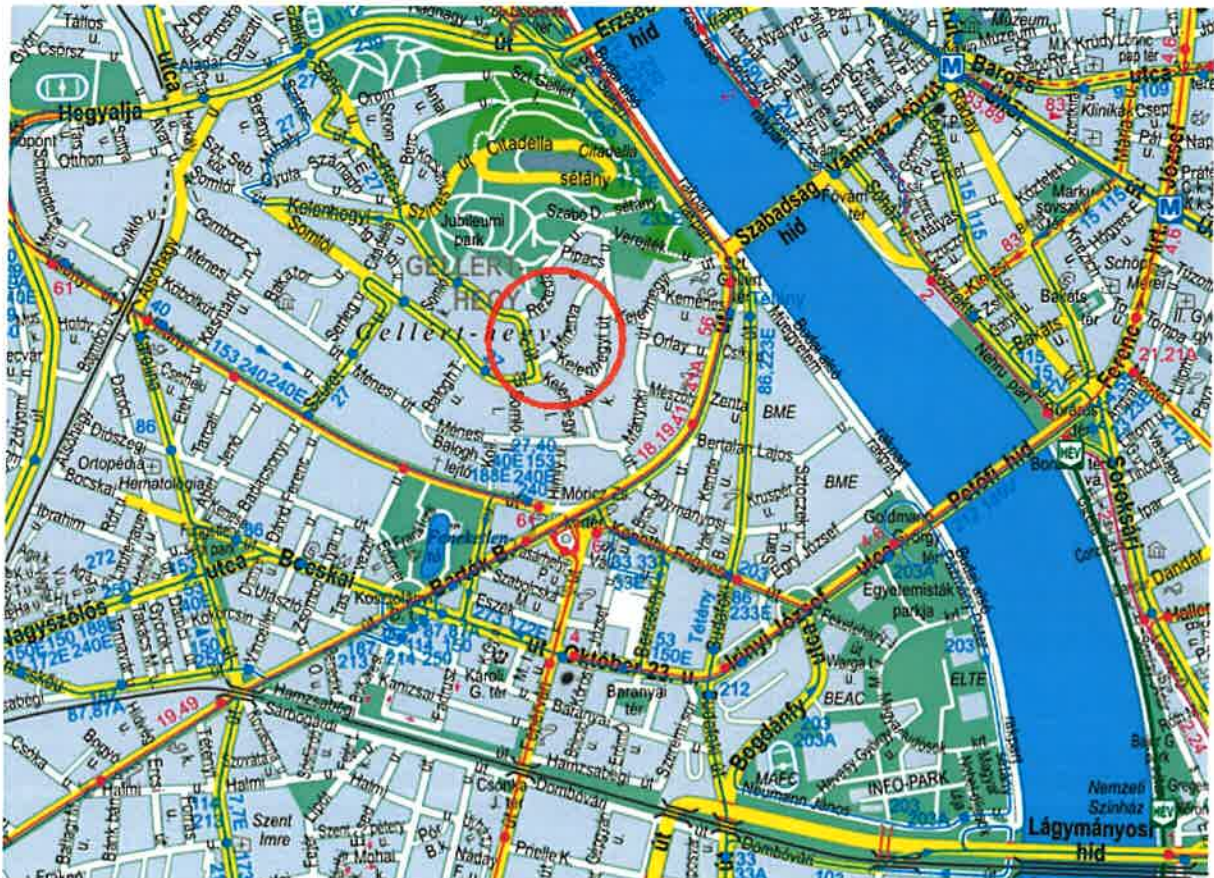
Az értékelés tárgyát képező telek 4821/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület, amelynek területe 57 m<sup>2</sup>. Szabálytalan alakú, sík terepadottságú, bozóttal benőtt, nem beépített terület. Környezetében jellemzően a múlt század elején és az 1960-as éveket követően épült kisebb társasházak vannak, a szomszédos 4778 hrsz.-ú és a vizsgált 4821/2 hrsz.-ú ingatlan is a jelenleg hatályban lévő 34/2003.(X.21.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KVSZ szerint L6-XI/S lakóövezet.

Az ingatlan előtti Schweidel utca 24. megközelíthetősége megfelelőnek nevezhető, a Villányi úton közlekedő 17-es és 61-es villamossal, illetve 212-es és 960-as autóbusszokkal, és a Villányi út felől a Schweidel utca felől személygépkocsival egyaránt biztosított. Tömegközlekedési eszközök megállója elérhető kb. 300-400 méteren belül. A gépkocsival történő parkolás a Schweidel utcán, közterületen megoldható.

Az ingatlan közműellátottsága kerületen belüli zöldövezeti elhelyezkedéséből adódóan jó, az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola kb. 1 km-es távolságon belül, a Villányi úton és környékén megtalálható. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat is nem messze kb. 2 km-en belül érhető el.



Az ingatlan előtti Schweidel utcában a víz, villany, csatorna és gáz közművek kiépítésre kerültek. A vizsgált ingatlan környezete tehát, a 4778 hrsz.-ú ingatlan összközműves.



A 34/2003.(X.21.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KVSZ 41. §-a szerint az ingatlan **L6-XI/S Sasad, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei 13. sz. táblázat szerint:

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb terület | Legkisebb telek szélesség | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Legkisebb építménymagasság | Legnagyobb építménymagasság | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |
|-------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|---|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|---|
| L6-XI/S     | 1000 m <sup>2</sup>            | 18 m                      | SZ            | 15%                                     | -                          | 8,0 m                       | 75%                           | 25%   | 0,4   |

(2) A területen telkenként a létesíthető nettó épületszintterület 100-zal való osztásából, a kerékítés szabályai szerint adódó számú, de legfeljebb. 6 lakás ill. rendeltetési egység létesíthető.





| <b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASO NLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b> |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  | Vizsgált ingatlan  | Ö-1   | Ö-2  | Ö-3  |
| Helyszín   | <b>Budapest XI. ker. Gellérthe gy, Schweidel utca 24. hrsz.: 4778 mögötti 4821/2 hrsz.-ú 57 m2-es zárványtelek ingatlan</b>                                | Bp. XI. ker. Gombocz Zoltán utca  | Bp. XI. ker. Budaör-si út  | Bp. II. ker. (Rózsadomb) Mandula utca  |
| Leírás   | L6-XI/S övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) szabálytalan alakú, 265 m2 nagyságú telekrész, közművek biztosítottak a 4778 hrsz.-ú ingatlannál | L3-XI/H övezetbe sorolt (20% beép., 0,75 szintterületi m.) összközműves, szabályos alakú, 350 m2 nagyságú bontandó ház áll rajta. | L3-XI övezetbe sorolt (20% beép., 0,75 szintterületi m.) összközműves, lakóház ( 500 m2 bontandó ) áll a telken. | I-II-21 övezetbe sorolt (20% beép., 0,6+0,15 szintterületi m.) közművek rendelkezésre állnak. (üres telek) |
| Területnagyság   | 57   | 1 230   | 2 308  | 993  |
| Ingatlan ára   |  | 166 000 000 Ft  | 180 000 000 Ft   | 250 000 000 Ft   |
| Adat forrása / időpontja   |  | Saját adatbázis 2018.   | Saját adatbázis 2018.  | Saját adatbázis 2018.  |
| Kínálati árrés miatti korrekció                                      |  | -15,0%  | -15,0%   | -15,0%   |
| Fajlagos bruttó alapár   | 131 668  | 114 715   | 66 291   | 213 998  |
| Egyéb  | köztöttevős értékesíthetőség (szomszédos ingatlanokhoz csatlakozható)  | -50,0%  | -50,0%   | -50,0%   |
| módosított fajlagos alapár   |  | 57 358  | 33 146   | 106 999  |
| <b>Módosító tényezők</b>   |  |   |  |  |
| Földrajzi elhelyezkedés  | XI. kerület Gellérthe gy   | 0,0%  | 20,0%  | -15,0%   |
| Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató               | L6-XI/S lakóövezet   | -10,0%  | -10,0%   | -10,0%   |
| Területnagyság, alak   | 57 m2 zárványtelek ( az övezetben előírt min. telekméretet nem éri el, önállóan nem beépíthető )   | -20,0%  | -10,0%   | -20,0%   |
| Közmű helyzet  | víz, villany, csatorna, gáz biztosítottak a 4778 hrsz.-en  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   |
| Egyéb  | üres   | -10,0%  | -10,0%   | 0,0%   |
| Egyéb  | vasút melletti   | -20,0%  | -20,0%   | -20,0%   |
| <b>Összes módosítás</b>  |  | <b>-60,0%</b>   | <b>-30,0%</b>  | <b>-65,0%</b>  |
| Módosított alapár  | 27 865   | 22 943  | 23 202   | 37 450   |
| <b>Fajlagos bruttó négyzetméter ár</b>                               | <b>27 900</b>  |   |  |  |



Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során tekintettel a valóságban nem beépíthető, kis területnagyságra, csupán egy elméleti számítást végeztünk a szabályozási terv megengedett maximális beépítési paramétereit figyelembe véve.

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

|                                |                                  |         |                   |                     |
|--------------------------------|----------------------------------|---------|-------------------|---------------------|
| <b>HRSZ (5433/1)</b>           | 57 m <sup>2</sup>                |         |                   |                     |
| <b>Kiviteli költségek</b>      | <b>alapterület m<sup>2</sup></b> |         |                   |                     |
| Hasznos terület                | 18                               | 400 000 | Ft/m <sup>2</sup> | 7 200 000 Ft        |
| Út és parkoló                  | 6                                | 30 000  | Ft/m <sup>2</sup> | 180 000 Ft          |
| Zöldfelület                    | 43                               | 15 000  | Ft/m <sup>2</sup> | 645 000 Ft          |
| <b>Összes kiviteli költség</b> |                                  |         |                   | <b>8 025 000 Ft</b> |

|                                 |     |  |  |                      |
|---------------------------------|-----|--|--|----------------------|
| <b>Egyéb költségek</b>          |     |  |  |                      |
| Ügyvéd, ingatlanértékesítés     | 5%  |  |  | 401 250 Ft           |
| Tervezés, műszaki ellenőrzés    | 5%  |  |  | 401 250 Ft           |
| Tartalék                        | 5%  |  |  | 401 250 Ft           |
| Nyereség                        | 20% |  |  | 2 006 250 Ft         |
| <b>Összes járulékos költség</b> |     |  |  | <b>3 210 000 Ft</b>  |
| <b>Költségek mindösszesen</b>   |     |  |  | <b>11 235 000 Ft</b> |

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

|                               |    |         |                   |                      |
|-------------------------------|----|---------|-------------------|----------------------|
| <b>Bevételek</b>              |    |         |                   |                      |
| Lakás ( vasút miatt )         | 18 | 850 000 | Ft/m <sup>2</sup> | <b>15 300 000 Ft</b> |
| <b>Bevételek mindösszesen</b> |    |         |                   |                      |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Forgalmi érték</b>   |                  |
| Bevételek   | 15 300 000 Ft    |
| Kiadások  | 11 235 000 Ft    |
| Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték   | 4 065 000 Ft     |
| Korrekción a kis területnagyság ( 57 m <sup>2</sup> zárványtelek, az övezetben előírt min. telekméretet nem éri el, önállóan nem beépíthető, hasznosítható: -20% ) és a kötött vevős értékesítés miatt ( -50% ) | - 70 %           |
| Becsült forgalmi érték  | 1 219 500 Ft     |
| <b>Becsült fajlagos bruttó négyzetméterár</b>   | <b>21 395 Ft</b> |

### 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 módszerrel kapott értékek számtani középátlagát vesszük figyelembe a következők szerint:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás | 27.865,- Ft        |
| Maradvány elven alapuló érték meghatározás             | 21.395,- Ft        |
| Átlagérték   | 24.630,- Ft        |
| <b>Becsült fajlagos négyzetméterár</b>                 | <b>24.600,- Ft</b> |

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 57 m<sup>2</sup> terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Az ingatlan területe                              | 57 m <sup>2</sup>          |
| Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára             | 24.600,- Ft/m <sup>2</sup> |
| Az ingatlan becsült piaci értéke                  | 1.402.200,- Ft             |
| <b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b> | <b>1.400.000,- Ft</b>      |

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, 2018. március 26.

„BUDA-HOLD”  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 11525447-2-43



KISS-LEÍZER 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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolata  
Övezeti besorolás térképe és szöveges része  
Újbuda Térinformatika helyszínrajza  
Változási vázrajz





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/126184/2018

2018.03.13

BUDAPEST, XI. KER.

Sektor: 53

Beltérület 4821/2 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST, XI. KER. --- "Felsővízmeghatárolt alatt"

IRÉSZ

1. A ingatlan adatai:

szükséges adatok

móvalási ág/kivett megnevezés/

min.o

terület: kat.jöv. alóterület adatok  
ha m2 k.Fi11

- Kivett beépítetlen terület

IRÉSZ

2. tulajdoni hányam: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 174480/1996/1996.09.30

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORM. SZERZET

cím: 1510 BUDAPEST PÉ. 10.

IRÉSZ

NYM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Sógó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

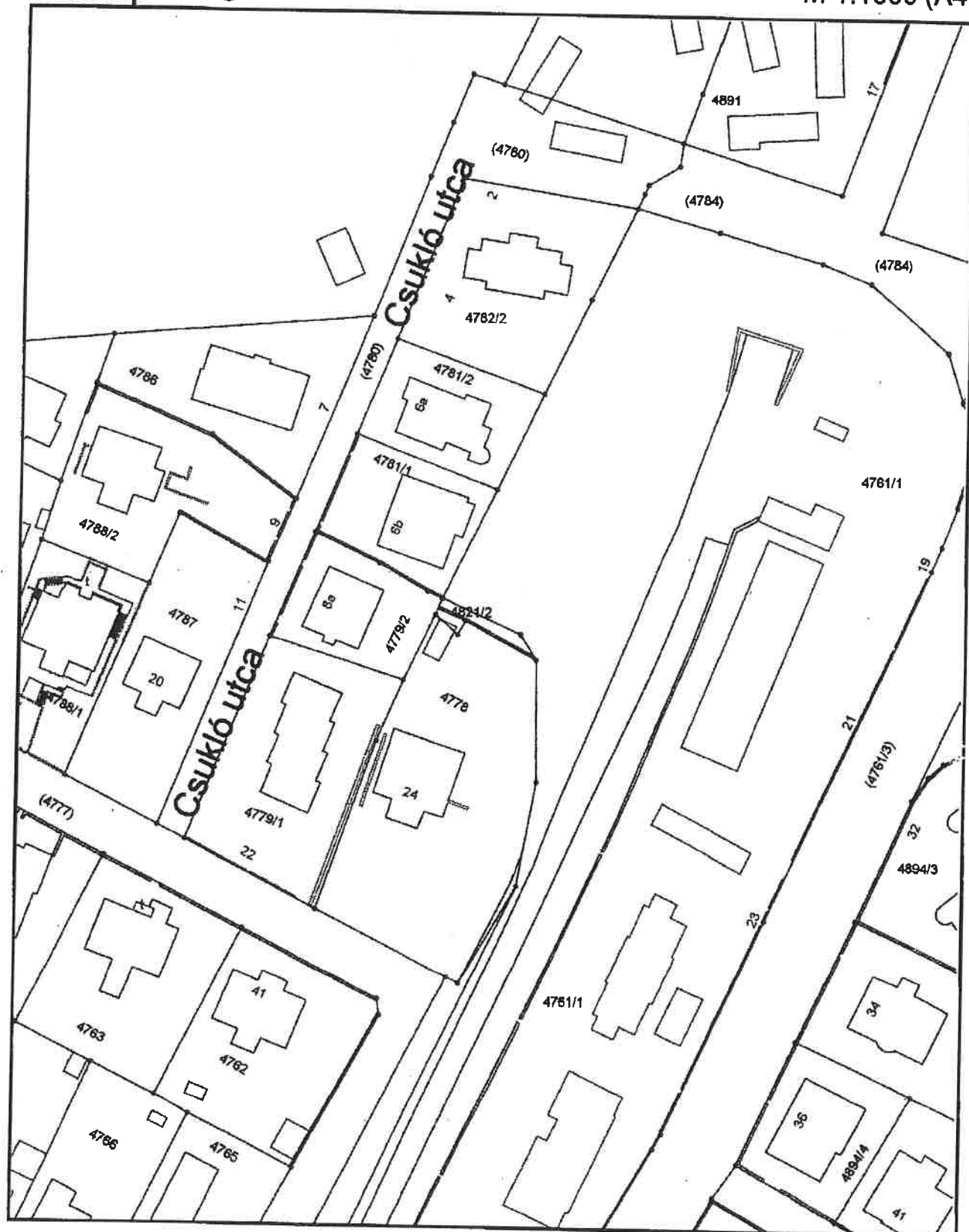
**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

**L6-XI/S****Sasad, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület****41. §**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

13. sz. táblázat

| Övezet<br>jele | Kialakít-<br>ható<br>legkisebb<br>telek-<br>terület | Legki-<br>sebb<br>telek-<br>széles-<br>ség | Beépí-<br>tési<br>mód | Beépítés<br>megenge-<br>dett<br>legna-<br>gyobb<br>mértéke | Építménymagas-<br>ság |                 | Zöldfelü-<br>let<br>legki-<br>sebb<br>mértéke | Terepszint<br>alatti<br>beépítés<br>legna-<br>gyobb<br>mértéke | Szintterü-<br>leti<br>mutató                        |
|----------------|---|--|-----------------------|--|-----------------------|-----------------|---|--|---|
|                |   |  |                       |  | legki-<br>sebb        | legna-<br>gyobb |   |  | megen-<br>ge-<br>dett<br>legna-<br>gyobb<br>mértéke |
| L6-<br>XI/S    | 1000 m <sup>2</sup>                                 | 18 m                                       | SZ                    | 15%  | -                     | 8,0 m           | 75%   | 25%  | 0,4   |

(1) A területen telkenként a létesíthető bruttó épületszintterület 100-zal való osztásából, a kerekítés szabályai szerint adódó számú, de legfeljebb. 6 lakás ill. rendeltetési egység létesíthető.