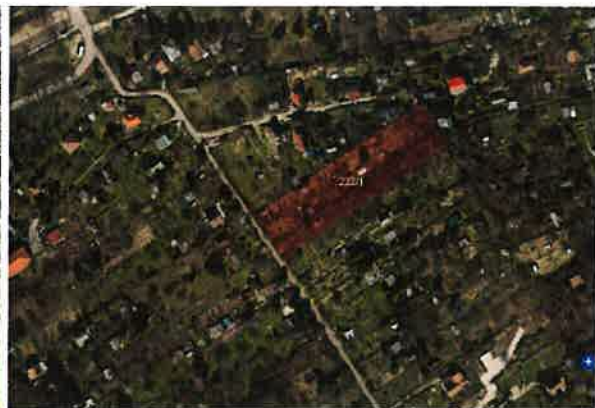


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET PERESZKE UTCA HRSZ.: 222/1 SZÁM
ALATTI KIVETT KERT ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET MEGNEVEZÉSŰ
INGATLANRA VONATKOZÓAN



2018. április 4.

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 PERESZKE UTCA HRSZ.: 222/1 SZÁM ALATTI KIVETT KERT ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált 222/1 hrsz-ú ingatlan 600/9009-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2018. április 4-i határmappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk:

Az ingatlan területe	4 316 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5.800,- Ft/m ²
Tulajdoni hányad	600/9009
Az ingatlanrész becsült piaci értéke -30% osztatlan közös	- 1.740,- Ft/m ²
Maradványérték	4.060,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	1.167.000,- 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, 2018. április 4.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 13923117-2-43



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

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. Pereszke utca **222/1 helyrajzi számú** ingatlan 600/9009-ed részének forgalmi értékének meghatározásával.

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 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

2018. március 29-én 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 szervezetre, 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 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 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, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek 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 közvetítőjét, 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, készültségre 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 vagyonértékelésben 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 Pereszke utca hrsz.: 222/1
Az ingatlan megnevezése:	Kivett kert és gazdasági épület
Helyrajzi száma:	222/1
Területe összesen:	4.316 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. - Tulajdoni hányad: 7209/9009 Boda István - Tulajdoni hányad: 200/9009 Boda Tihamér - Tulajdoni hányad: 100/9009 Boda Éva - Tulajdoni hányad: 100/9009 Hamuth Sándorné - Tulajdoni hányad: 600/9009 Kasztner Lászlóné - Tulajdoni hányad: 200/9009 Boda Ágnes - Tulajdoni hányad: 200/9009 Harkai Istvánné - Tulajdoni hányad: 200/9009 Dan Árpádné - Tulajdoni hányad: 200/9009 Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. - Tulajdoni hányad: 200/9009
Terhek, széljegyek	Az ingatlanra vonatkozóan nem szerepel.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kőérberek elnevezésű részén található, a Repülőtéri út, majd a Muskétás utca és a Pereszteg utca felől közelíthető meg. A Susulyka utcától az ingatlanig gyenge minőségű, egysávos makadám út vezet.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete hétvégi házas zártkerti övezet, amelynek nagyobb méretű telkein osztatlan közös tulajdonban több tulajdonos hétvégi háza állt.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Repülőtéri úton közlekedő 87-es, 187-es, 756-os autóbusszokkal, illetve a 41-es és 47B-s villamosokkal közelíthető meg. A megállók 3-400, illetve kb. 800 méterre vannak, gyalogosan kb. 5-10 perc sétával érhető el.

Az ingatlan közvetlen környezetében semmilyen, az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola nem található meg, de a Kőérberek-Tóváros lakótelepen néhány szolgáltatás megtalálható. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat nagyon messze ~10 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a mellékletek között csatolt tulajdoni lap szerint osztatlan közös tulajdon, amely részben az Önkormányzat, részben magántulajdonosoké.

Az ingatlan jelenleg is több tulajdonos által birtokolt, akik közül 600/9009-ed tulajdoni hányad került megvételre felajánlásra.

Ez a telek természetben szinte sík terepadottságú, területén elburjánzott, gondozatlan zöld növényzet található. Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában részben hasznosított terület volt.



A 222/1 hrsz-ú ingatlan a megbízói adatszolgáltatás szerint a 34/2003.(X.21.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KSZT vonatkozik, amely alapján **MG-RT-XI** övezeti besorolású, amely övezet a mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
MG-RT-XI övezet	mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	3 %
Min. zöldfelület	80 %
Terepszint alatti beépítés	10 %
Maximális építménymagasság	4,5 m
Minimális teleknagyság	2.000 m ²
Szintterületi mutató	0,05

A területen a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeihez szükséges épületek helyezhetők el, amelyek tetőtere nem építhető be.

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 és az MG-RT-XI övezeti elhelyezkedés miatt -15%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Pereszkeg utca hrsz.: 222/1	Bp. XI. ker. Kőérber- rek, Hold utca	Bp. XI. ker. Kőérber- rek, Kőérberki dűlő	Bp. XI. ker. Kőérber- rek, Laska utca
Leírás	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, jelenleg csak áram van, út maka- dámurkolat	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, jelenleg csak áram van, út maka- dámurkolat 12 m2 kis ház, pano- rámás	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, jelenleg csak áram van, de minden közmű elérhető, út aszfalturkolat	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, jelenleg csak áram van, út aszfalt- urkolat keskeny telek két épület
Területnagyság	4 316	756	5 000	806 (1 440)
Ingatlan bruttó ára		8 000 000 Ft	39 000 000 Ft	11 900 000 Ft
Adat forrása / idő- pontja		Saját adatbázis 2018.	Saját adatbázis 2018.	Saját adatbázis 2018.
Kínálati árrés mi- atti korrekció		-15,0%	-15,0%	-15,0%

Fajlagos bruttó alapár	9 391	8 995	6 630	12 549
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Kőérberrek	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szinterületi mutató	MG-RT-XI övezet	0,0%	0,0%	0,0%
Területnagyság	287	-10,0%	0,0%	-10,0%
Utcafront mérete	34	0,0%	0,0%	10,0%
Közmű helyzet	villany	0,0%	-10,0%	0,0%
Egyéb	nem szilárd burkolatú út határolja	0,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	nincs épület rajta	-10,0%	0,0%	-20,0%
Összes módosítás		-25,0%	-25,0%	-35,0%
Módosított alapár	6 625	6 746	4 973	8 157
Fajlagos bruttó négyzetméter ár	6 600			

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták.

A beépítési lehetőség vizsgálata során a 4 316 m² nagyságú telek beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv szerint megengedett beépítési paramétereit figyelembe véve.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

HRSZ 222/1	4.316 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Egyéb épület	173	250 000	Ft/m ²	43 250 000 Ft
Út és parkoló	734	3 000	Ft/m ²	2 202 000 Ft
Zöldfelület, tereprendezés, kerítés	3 453	1 000	Ft/m ²	3 453 000 Ft
Összes kiviteli költség				48 905 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			2 445 250 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			2 445 250 Ft
Tartalék	3%			1 467 150 Ft
Nyeresség	20%			9 781 000 Ft
Összes járulékos költség				16 138 650 Ft
Költségek mindösszesen				65 043 650 Ft

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

Bevételek				
Lakás	173	500 000	Ft/m ²	86 500 000 Ft
Bevételek mindösszesen				86 500 000 Ft

Forgalmi érték	
Bevételek	86 500 000 Ft
Kiadások	65 043 650 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	21 456 350 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár	4 971 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 módszerrel kapott értékek számtani középátlagát vesszük figyelembe a következők szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	6.600,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	5.000,- Ft
Átlagérték	5.800,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár	5.800,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 287 m² terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	4 316 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5.800,- Ft/m ²
Tulajdoni hányad	600/9009
Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanrész becsült piaci értéke a gyakorlatilag semmire sem használható méret miatt: -30%	- 500.156,- Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	1.167.000,- 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, 2018. április 4.

"BUDA-HOLD" i.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1132147243



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

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXXI. törvény 68/A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle száma
Megrendelés szám: 8000004/142648/2018
2018.03.23.

BUDAPEST XI. KER.

Szektör: 1

Sátrtkert: 222/1 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

		I.R.É.S.E.			
1. Az ingatlan adatai:		terület		ca. fel. adatok	
alrészlet adatai		ha m2	k.f.ill.	ha m2	k.f.ill.
mővelési ág/kivett megnevezés/		min.é			
- kert és gazdasági épület		5	4316		

7. tulajdoni hányad: 200/9009
bejegyző határozat, árkezesi idő: 33247/1/1997/97.01.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: Boda István
szül.: 1954
a.név: Szép Teréz
cím: 9842 ALSÓDÚJLAK Petőfi utca 26/B.

9. tulajdoni hányad: 100/9009
bejegyző határozat, árkezesi idő: 33247/1/1997/97.01.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: Boda Tihomér
szül.: 1973
a.név: Sajber Éva
cím: 9912 MAGYARÉCSÓD Komuth utca 14/B.

10. tulajdoni hányad: 100/9009
bejegyző határozat, árkezesi idő: 33247/1/1997/97.01.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: Boda Éva
szül.: 1980
a.név: Sajber Éva
cím: 9912 MAGYARÉCSÓD Komuth utca 14/B.

11. tulajdoni hányad: 600/9009
bejegyző határozat, árkezesi idő: 33247/1/1997/97.01.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: Hámuth S. Bernad
szül.: Boda Vera
szül.: 1951
a.név: Tőkés Zoltán
cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Állomás utca 19. VIII.em. 19.

Folytatás a következő lapra

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

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek
Övezeti besorolás térképe és szöveges része
Nem hiteles tulajdoni lap másolata



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/142648/2018
2018.03.23.

BUDAPEST XI. KER.
Zártkört: 222/1 helyrajzi szám

Szektor: 1

Felvitel az első lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra és nem használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

XIII. FEJEZET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

MG-RT-XI

Mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület

88.¹ §

- (1) A terület a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.
- (2) Az épületek tetőtereit nem építhetők be.
- (3) Az övezet szabályozási határértékei:

38. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
MG-RT-XI	2000 m ²	22 m	SZ	3%	-	4,5 m	80%	10%	0,05

¹ 39/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelettel a számozás módosítva, 2012. július 6-án lépett hatályba



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