

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET RÉTKERÜLŐ ÚT 12. HRSZ.: 1860/5 SZÁM  
ALATTI KIVETT LAKÓHÁZ, UDVAR 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](mailto:iroda@budahold.hu)

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

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET RÉTKERÜLŐ ÚT 12. HRSZ.: 1860/5 SZÁM ALATTI  
KIVETT LAKÓHÁZ, UDVAR MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált 1860/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 2018. április 4-i határnappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg

Az ingatlan területe összesen	2.211 m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos nettó négyzetméter ára	29.000,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke összesen kerekítve</b>	<b>64.120.000,- Ft</b>
XI. Ker. Önkormányzat tulajdonát képező ½ tulajdoni illetőség becsült piaci forgalmi értéke	<b>32.060.000,- Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Budapest, 2018. április 4.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 13833792-43

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 **1860/5 helyrajzi számú ingatlan**, Budapest, XI. kerület, Rétkerülő út 12. szám alatt fekvő 2.211 m<sup>2</sup> nagyságú 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 Reményi Krisztina igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 9629/2011 ) 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 és térképmásolatot.

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

### Helyszíni szemle

2017. április 25-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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 vagyonértékelő 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, készületségre 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 becstült 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 2012. 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 2012. 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:

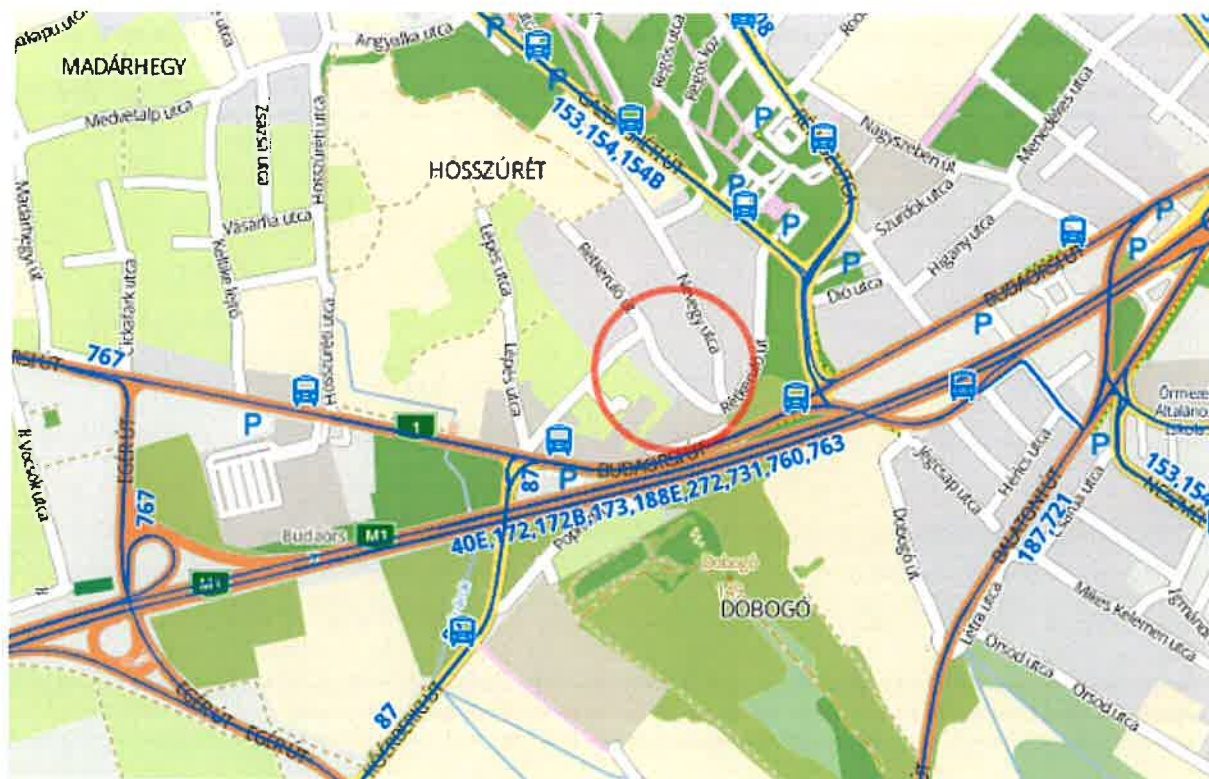
1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük ( értékesítés, vagy bérbeadás esetén )
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Hosszúrét, Rétkerülő út 12. hrsz.: 1860/5.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Helyrajzi száma:	1860/5
Területe összesen:	2.211 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: ½ Reálszisztéma Autókereskedelmi Kft. 1051 Budapest, V. ker. József Attila u. 24. Tulajdoni hányad: ½
Terhek, széljegyek	Az ingatlanra vonatkozó becsült forgalmi érték tehermentes állapotra vonatkozik, a terület átadása így kell, hogy megtörténjen.



## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Hosszúrét elnevezésű részén található, a Budaörsi út felől megközelíthető, a Rétkerülő út – Budaörsi út által határolt területen fekszik.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete egykor hétvégi házas zártkerti övezet volt, melyet már lakóövezetté átminősítettek. A Madárhegyen és Hosszúréten végbement fejlesztéseknek köszönhetően a korábbi gyümölcsöskertek, hétvégi házak helyén családi házak, ikerházak illetve társasházak épültek. A terület lakóövezeti besorolása, a Budaörsi út mentén azonban már kereskedelmi, intézményi területek vannak. A már kiszabályozott új utcákban a közművesítéssel párhuzamosan kezdődtek meg az építkezések. A vizsgált terület tágabb környezetében új építésű társasházak és üres, új parcellázású telkek is találhatóak. A vizsgált ingatlant határoló Rétkerülő út kiszabályozása megtörtént, szilárd burkolatú nyomvonalra kialakításra került. Közművek a határoló Rétkerülő és Budaörsi úton egyaránt: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a Gazdagréti út vagy közvetlenül a Budaörsi út felől történhet, mivel az ingatlan mindkét utca felől rendelkezik közterületi kapcsolattal. A Rétkerülő út jó minőségű, aszfalt burkolatú út, a gyalogos forgalmat azonban kiépített járdák nem segítik.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Budaörsi úton közlekedő autóbusszokkal, illetve a Gazdagréti lakótelepen közlekedő 153-as, 154-es és 154B jelű járatokkal közelíthető meg. A megállók gyalogosan kb. 10-15 perc sétával érhetők el.

Az ingatlan közvetlen környezetében a Hosszúrét mellett fekvő Gazdagréti lakótelepen az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálható. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~4 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a Budaörsi út és Rétkerülő út közötti területen fekvő hosszú keskeny telek. Területe 2.211 m<sup>2</sup>, szabálytalan, megközelítőleg hosszúkás, négyszög alakú (szélessége kb. 11 méter), megnevezése a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar. A telek jelenlegi formájában (hosszú, keskeny telekalak, 11 m szélesség) a kerületi szabályozás előírásainak figyelembe vételével beépítésre nem alkalmas. Természetben lejtős terepadottságú, területén a Rétköz utca felőli oldalon elburjázott, gondozatlan zöld növényzet található. A Budaörsi út felőli oldalról autókereskedelmi telephely nyílik. Ezen az oldalon egy hagyományos szerkezetű családi ház található, a felépítmény azonban jelen értékelés tárgyát nem képezte.

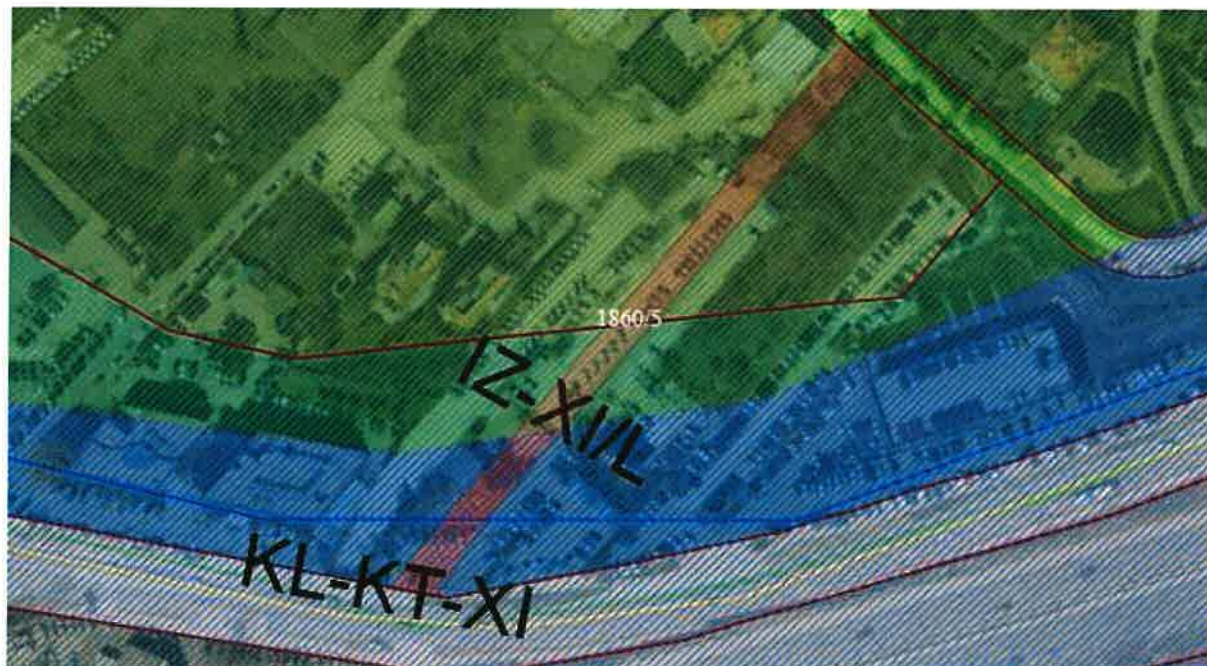


A 1860/5 hrsz-ú ingatlanra megbízási adatszolgáltatás szerint az 54/2013.(XI.27)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KSZT vonatkozik, amely alapján nagyobb része **L6-XI-M** övezeti besorolású, amely övezet szabadon álló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület.

Megnevezés	Adatok
L6-XI/M övezet	Madárhegy, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	15 %
Min. zöldfelület	75 %
Maximális építménymagasság	7,5 m
Minimális teleknagyság	1.000 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató	0,4
Építhető lakó/rendeltetési egység száma	maximum 4

A déli, Budaörsi út felőli oldala **IZ-XI/L övezeti besorolású** ( jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben ).

Megnevezés	Adatok
IZ-XI/L övezet	Jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	30 % (lakófunkció esetén 25%)
Min. zöldfelület	55 %
Maximális építménymagasság	12,0 m
Minimális teleknagyság	1.500 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató	1,0



## ÉRTÉKELEÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan 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 mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

**Megbízói adatszolgáltatás alapján a telek Budaörsi út felőli intézményterület övezetbe sorolt részének területe 1.105 m<sup>2</sup>, míg a Rétkerülő út felé eső L6-XI/M lakóövezeti telek-rész nagysága 1.106 m<sup>2</sup>.**

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Budapest XI. ker. Rétkerülő út 12. hrsz.: 1860/5 telek ingatlan</b>	Bp. XI. ker. Hosszú-rét	Bp. XI. ker. Hosszú-rét	Bp. XI. ker. Hosszú-rét
Leírás	L6-XI/M övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szinterületi m.) telekrész, új parcel-lázású környezetben, összes közmű ren-delkezésre áll	L6-XI/M övezetbe sorolt építési telek övezetközműves utcá ban	L6-XI/M övezetbe sorolt építési telek övezetközműves utcá ban	L6-XI/M övezetbe sorolt építési telek övezetközműves utcá ban
Területnagyság	2 211 ( 1 106 )	1 195	1 176	1 635
Ingatlan ára		51 968 504 Ft	69 212 598 Ft	77 952 756 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2017.	Saját adatbázis 2017.	Saját adatbázis 2017.
Kínálati árrés miatti korrekció		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Fajlagos nettó alapár	45 051	39 139	53 104	42 910
<b>Módosító tényezők</b>				
Földrajzi elhelyez- kedés	XI. kerület Hosszú- rét	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L6-XI-M lakóövezet és IZ-XI/L övezet, nem megosztható	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Területnagyság	1106	0,0%	0,0%	2,5%
Közmű helyzet	összes közmű bizto- sított ( csatorna csak áttemelővel )	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Egyéb	szilárd út határolja	0,0%	0,0%	0,0%
Telekalak	hosszú keskeny alak, kb. 11 méter széles	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Beépíthetőség	jelenlegi formájában nem beépíthető	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Tulajdonviszony	osztatlan közös tu- lajdon	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-50,0%</b>	<b>-60,0%</b>	<b>-50,0%</b>
Módosított alapár	<b>27 469</b>	25 098	25 433	31 875

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

A beépítési lehetőség vizsgálata során egy elméleti ellenőrző számítást végeztünk, amely során a 1860/5 hrsz-ú, 1.106 m<sup>2</sup> nagyságú lakóövezeti telekrész beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv L6-XI/M lakóövezeti besorolásának megengedett maximális beépítési paramétereit figyelembe vételével.

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

HRSZ 1860/5	1.106 m <sup>2</sup>	L6-XI/M lakóövezet		
<b>Kiviteli költségek</b>	<b>alapterület m<sup>2</sup></b>			
Lakások	376	400 000	Ft/m <sup>2</sup>	150 400 000 Ft
Út és parkoló	165	30 000	Ft/m <sup>2</sup>	4 950 000 Ft
Zöldfelület, kerítés, támfal	830	20 000	Ft/m <sup>2</sup>	16 600 000 Ft
<b>Összes kiviteli költség</b>				<b>171 950 000 Ft</b>

<b>Egyéb költségek</b>				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			8 597 500 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			8 597 500 Ft
Tartalék	3%			5 158 500 Ft
Nyereség	20%			34 390 000 Ft
<b>Összes járulékos költség</b>				<b>56 743 500 Ft</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>				<b>228 693 500 Ft</b>

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

<b>Bevételek</b>				
Lakás	376	800 000	Ft/m <sup>2</sup>	<b>300 800 000 Ft</b>
<b>Bevételek mindösszesen</b>				

<b>Forgalmi érték</b>	
Bevételek	300 800 000 Ft
Kiadások	228 693 500 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó bruttó érték	72 106 500 Ft
Fajlagos nettó négyzetméterár ( 72.106.500,- Ft/1,27) /1.106 m <sup>2</sup>	48 887 Ft
Korrekción a keskeny telekméret, jelenlegi formáját tekintve beépíthetőségre nem alkalmas adottság és az osztatlan közös tulajdon miatt	-50%
<b>Korrigált négyzetméterár</b>	<b>25 668 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 az összehasonlító adatok módszeréből származó eredményt 80% súllyal, míg a beépíthetőség vizsgálat módszerével kapott eredményt - tekintettel arra, hogy elméleti, mintegy második módszerrel történő ellenőrző számításként végeztük el – 20% súllyal figyelembe véve állapítjuk meg a reális fajlagos forgalmi értéket.

Mindezek alapján a vizsgált ingatlan **L6-XI/M lakóövezeti telekrész** fajlagos négyzetméter árát a két érték átlagában határozzuk meg az alábbiak szerint:

Módszer	Eredmény	Súly	Érték
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékmeghatározás	27.469,- Ft	80%	21.975,- Ft
Maradvány elven alapuló értékmeghatározás	25.668,- Ft	20%	5.134,- Ft
Becsült kerekített fajlagos négyzetméterár			27.109,- Ft
<b>Becsült kerekített fajlagos négyzetméterár L6-XI/M lakó-övezeti telekrész vonatkozásában</b>			<b>27.000,- Ft</b>

Az IZ-XI/L intézményterület esetében a kedvezőbb beépíthetőségi paraméterek ( max. beépíthetőség 35% - lakófunkció elhelyezése esetén 25% - szintterületi mutató  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ) alapján értéknövelő korrekció alkalmazása indokolt az alábbiak szerint:

IZ-XI/L intézményterület besorolás kedvezőbb beépíthetőségi paraméterei miatt alkalmazott értéknövelő korrekció	+15%
IZ-XI/L övezet fajlagos négyzetméterára	$27.000 * 115 \% = 31.050$
<b>Becsült fajlagos négyzetméterár az IZ-XI/L intézményterület telekrész vonatkozásában</b>	<b>31.000,- Ft</b>

**A vizsgálat tárgyát képező XI. ker. Rétkertülő út 12. hrsz.: 1860/5 alatti ingatlan értéke:**

L6-XI/M lakóövezeti telekrész:

Az ingatlan területe:	1.106 m <sup>2</sup>
Fajlagos négyzetméter ár:	27.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Becsült érték:	29.862.000,- Ft

IZ-XI/L intézményterület besorolású telekrész:

Az ingatlan területe:	1.105 m <sup>2</sup>
Fajlagos négyzetméter ár:	31.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Becsült érték:	34.255.000,- Ft
Becsült forgalmi érték mindösszesen:	64.117.000,- Ft

**Becsült forgalmi érték mindösszesen kerekítve:**

**64.120.000,- Ft**

A XI. Ker. Önkormányzat tulajdonát képező ½ tulajdoni illetőség becsült piaci forgalmi értéke: 64.120.000,- Ft \* ½ =

**32.060.000,- Ft**

**azaz: Harminckettőmillió-hatvanezer forint**

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Budapest, 2018. április 4.

„BUDA-HOLD” i.  
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

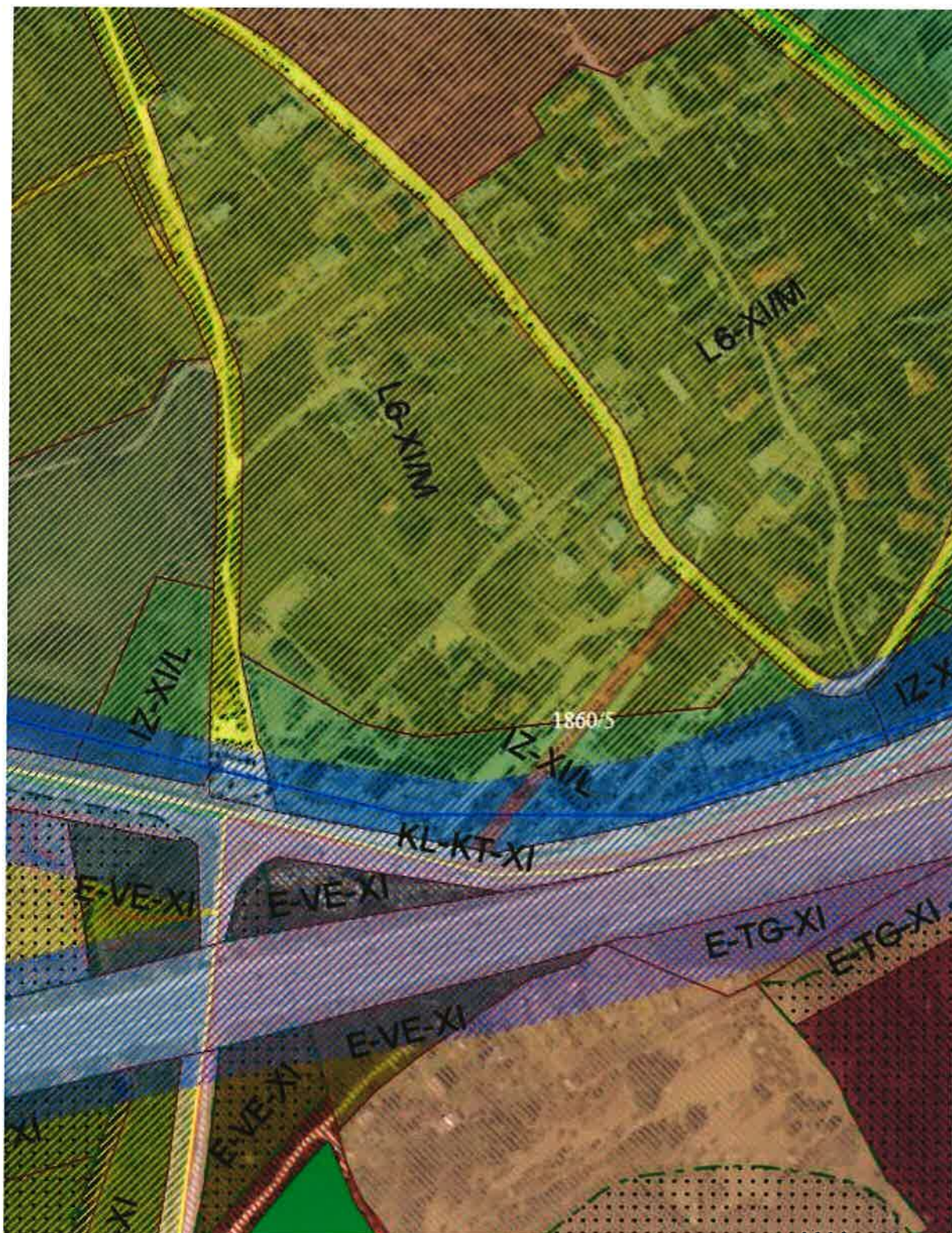
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Övezeti besorolás térképe és szöveges része  
Nem hiteles tulajdoni lap másolata, térképrészlet







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

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. 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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8090004/142631/2018

2018.03.23

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 6

Beltérület: 1860/5 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI. KER. Rákóczi út 12.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet- adatok

művelési ág/kivett negnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.é.jöv.

k.f.ill.

om.é.j. adatok

kat.jöv

ha m2 k.f.ill

- Kivett lakóház, udvar

0

IRÉSZ

2211

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 228692/8/2000/00.09.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: REÁLSZISZTÉMA ADTÖKRESKEDELMI KFT.

cím: 2314 HALÁSTELEK Rákóczi útca 98/a

10. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 236577/1/2000/00.10.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

alkalmaz: II /2, II /7.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 272026/1/2003/03.09.21

Részvétel jog

magasági földterület jel.

jogtul:

név: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL

cím: 1051 BUDAPEST Szabadság tér 19.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36646/1/2012/11.09.26

Vezeték jog

1 m2 területre: 7103/717/2011-7103/718/2010

jogtul:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XI. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 48205/1/2013/12.04.23

Vezeték jog

12 m2 területre: 7103/717/2011-7103/718/2010

jogtul:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XI. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

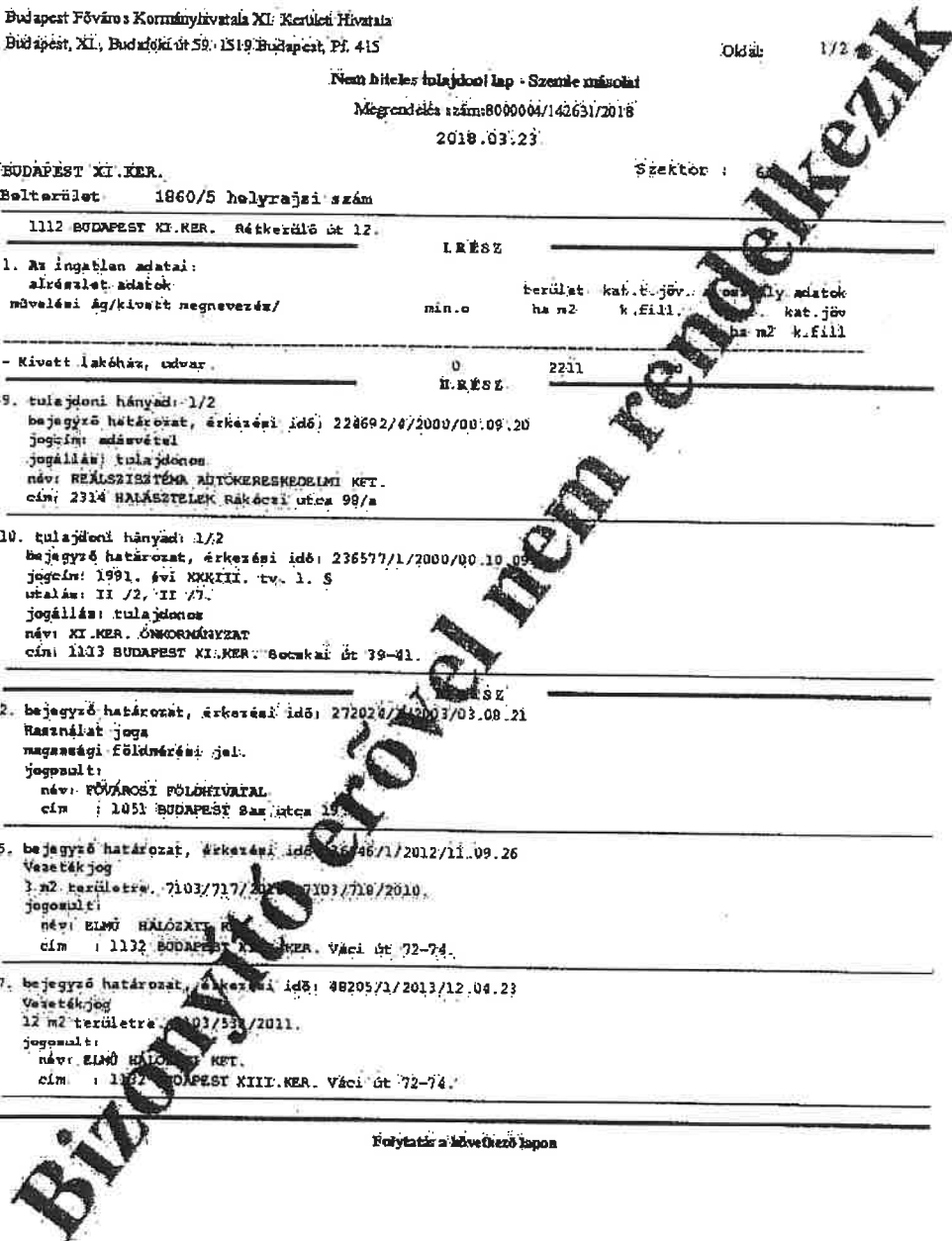
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó



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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142631/2018

2018.03.23

BUDAPEST, XI. KER.

Szektör : 6

Belterület 1860/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, 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**