

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET RODOSTÓ UTCA 19. – HRSZ.: 1966/4 SZÁM  
ALATTI KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET MEGNEVEZÉSŰ  
INGATLANRA VONATKOZÓAN



2018. június 7.

**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 RODOSTÓ UTCA 19. – HRSZ.: 1966/4 SZÁM ALATTI KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

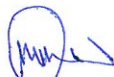
A vizsgált 1966/4 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2018. június 7-i határnapal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk:

Az ingatlan területe	704 m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára	80.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos nettó négyzetméter ára	62.992,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</b>	<b>44.350.000,- Ft</b>

A fenti érték nettó érték, amely nem tartalmazza a mindenkori áfa ( jelenleg 27 % ) mértékét.

Budapest, 2018. június 7.

„BUDA - HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43



**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, Zsombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **Budapest, XI. Rodostó utca 19. – 1966/4 helyrajzi számú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának 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. május 28-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 vagyonerőtelés 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 vagyonerőtelő 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 vagyoneértékelés 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 vagyoneértékelésben 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, megfelelve 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 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 értékelhetők.

### **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.

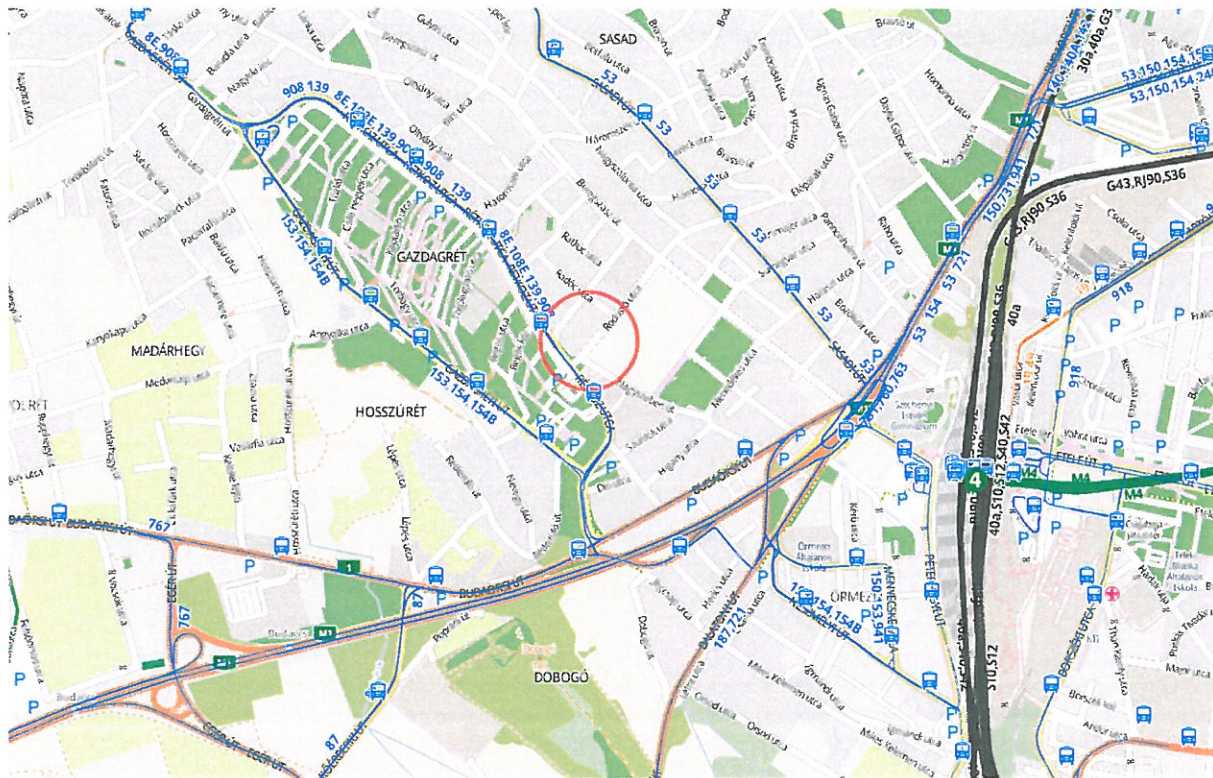
A számítás lépései:

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 Rodostó utca 19. - hrsz.: 1966/4
Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	1966/4
Területe összesen:	704 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek, széljegyek	Bh.: 74154/2/2018/18.03.20 számon 25 m <sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft vezetékjog bejegyzése szerepel. ( VMB-207/2011 )



**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Gazdagrét és Sasad elnevezésű részének határán található, a Rétköz és a Rodostó utca sarkán. A Budaörsi út, majd a Rétköz utca felől közelíthető meg.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete családi házas és kisebb társasházak terület, illetve a Gazdagréti lakótelepen 10 emeletes panelházak. A környezetében a Rétköz utcán, illetve a most épülő SASAD-LIGET 4 projekt területén nagyobb lakásszámú társasházak is találhatóak. Ezen túlmenően az ELEVEN CENTER bevásárló központ, illetve ALDI is megtalálható.

A közművek a Rétköz és a Rodostó utcában is megtalálhatók: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Rétköz utcán közlekedő 8E, 108E, 139 és 908 jelű járatokkal közelíthető meg. A megállók 100-200 méterre vannak, gyalogosan kb. 1-2 perc sétával érhető el. Az M4-es metró is könnyen elérhető az ingatlantól.

Az ingatlan közvetlen környezetében a Gazdagréti lakótelepen az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók kb. 500 méterre. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~4-5 km-en belül érhető el.

Ez a telek természetben teljesen sík terepadottságú, nincs körbe kerítve, területén fű és néhány bokor, illetve két reklámtábla ( a telek kitűzése még nem történt meg, de az egyik reklámtábla valószínű, hogy telekhatáron kívülre esik, amelyet a terinfo.ujduda.hu térképe megerősít ) található. Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában nem hasznosított terület volt.



A 1966/4 hrsz-ú ingatlan a megbízói adatszolgáltatás szerint **Lk-2-XI-L-04** kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek övezetbe tartozik.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
Lk-2-XI-L-04 övezet	Kisvárosisa, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	20 %
Min. zöldfelület	50 %
Terepszint alatti beépítés	30 %
Maximális építménymagasság	10,0 m
Minimális teleknagyság	600 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató	0,5 SZMÁ, 0,7 SZMP
Építhető lakó/rendeltetési egység száma	maximum 4

## ÉRTÉKEKELÉS

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 a felfokozott eladói elvárások miatt -15%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. 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	<b>Budapest XI. ker. Rodostó u. 19. hrsz.: 1966/4</b>	Bp. XI. ker. Gazdag- réti út	Bp. XI. ker. Sasadi út	Bp. XI. ker. Sasadi út
Leírás	Lk-2-XI-L-04 övezet (30% beép., 0,5 szintterületi m.) te- lek, minden közmű rendelkezésre áll nem panorámás	L6-XI-M1 övezetbe sorolt (15% beép., 0,3 szintterületi m.) építési telek, össz- közműves utcában villany telken belül kismértékben panorámás	L6-XI/S övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) építési telek összközműves telken belül nem panorámás	L6-XI/S övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) építési telek összközműves telken belül teljes panoráma
Területnagyság	704	1 222	924	881
Ingatlan bruttó ára		133 000 000 Ft	107 000 000 Ft	99 000 000 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	95 486	92 512	98 431	95 516

<b>Módosító tényezők</b>				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Rodostó utca 19	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	Lk-2-XI-L-04 övezet 3 lakás	10,0%	5,0%	5,0%
Területnagyság	704	5,0%	0,0%	0,0%
Utcafront mérete	normál	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	összes közmű az utcán biztosított	-5,0%	-25,0%	-25,0%
Egyéb	reklám plakát*	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs panoráma	-5,0%	0,0%	-15,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>5,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-35,0%</b>
Módosított alapár	79 323	97 138	78 745	62 085
<b>Fajlagos bruttó négyzetméter ár</b>	<b>79 300</b>			
<b>Piaci forgalmi érték ( bruttó )</b>				<b>55 827 200 Ft</b>

\* kis költségen elbonthatóként figyelembe véve, így értékmodosítást nem igényel

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárat a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során 704 m<sup>2</sup> nagyságú telek vonatkozásában a főépítési állásfoglalás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

<b>HRSZ 1966/4</b>	704 m <sup>2</sup>			
<b>Kiviteli költségek</b>	<b>alapterület m<sup>2</sup></b>			
Lakások ( 3 db + közlekedő )	246,55+52,83	400 000	Ft/m <sup>2</sup>	119 752 000 Ft
Pinceszint ( 4 db garázs+3 db tároló )	158,49	250 000	Ft/m <sup>2</sup>	39 622 500 Ft
Burkolt felület	140	40 000	Ft/m <sup>2</sup>	5 600 000 Ft
Tereprendezés, zöldfelület, kerítés	350	35 000	Ft/m <sup>2</sup>	12 250 000 Ft
<b>Összes kiviteli költség</b>				<b>177 224 500 Ft</b>

<b>Egyéb költségek</b>				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			8 861 225 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			8 861 225 Ft
Tartalék	3%			5 316 735 Ft
Nyereség	20%			35 444 900 Ft
<b>Összes járulékos költség</b>				<b>58 484 085 Ft</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>				<b>235 708 585 Ft</b>

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

<b>Bevételek</b>				
Lakás	246,55	900 000	Ft/m <sup>2</sup>	221 895 000 Ft
Parkoló+ tárolók	158,49	450 000	Ft/m <sup>2</sup>	71 320 500 Ft
<b>Bevételek mindösszesen</b>				<b>293 215 500 Ft</b>

<b>Forgalmi érték</b>	
Bevételek	293 215 500 Ft
Kiadások	235 708 585 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	57 506 915 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár	<b>81 686 Ft</b>

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben ( 10 % alatt ) 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	77.300,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	81.700,- Ft
Átlagérték	79.500,- Ft
<b>Becsült fajlagos négyzetméterár</b>	<b>80.000,- Ft</b>

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 704 m<sup>2</sup> nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	704 m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos bruttó négyzetméter ára	80.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos nettó négyzetméter ára	62.992,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</b>	<b>44.350.000,- Ft</b>

A fenti érték nettó érték, amely nem tartalmazza a mindenkori áfa ( jelenleg 27 % ) mértékét.

Budapest, 2018. június 7.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Tel.: +36 1 48471996

**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

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek  
Főépítési állásfoglalás  
Nem hiteles tulajdoni lap másolata



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafok utca 59. 1119 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8060004.227540/2018

2018.05.15

Szektor: 53

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 1906/4 helyrajzi szám

"Cimképzés alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alvétel adatai

növelési ág/kivétel megrögzés

név

terület határjöv. sík

házm. k. fill. ter. hat. jöv. házm. k. fill.

2. Kivett beépítetlen terület

U

U

II RÉSZ

1. tulajdoni háttér:

bejegyző határozat, szerzési idő: 2019/13 03.20

szám: 1001. sz. XII. t. 24713/1903-XII 6

jegyző feladatainak

egyszerű tulajdonosi

név: BUDAPEST FŐVÁROSI XI. KERÜLETI ÖRÖKSZÁMOS

cím: 110 BUDAPEST XI. KER. Főv. utca 59-61.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, szerzési idő: 2019/13 03.20

terület: 90

15 m<sup>2</sup> területre, VM-207/2011., 2103/304/2011., a 60.08/2011/17.07.05 számú Egyirát

számokban.

jogtul:

név: EDU MÁRTON PÉTER

cím: 110 BUDAPEST XI. KER. Főv. utca 59-61.

2. bejegyző határozat, szerzési idő: 2019/13 03.20

15 m<sup>2</sup> területre, VM-207/2011., 2103/304/2011., a 60.08/2011/17.07.05 számú Egyirát

számokban. Kialakulnak a 1906/4 hrsz-ú ingatlanos, a 1929 hrsz-ú ingatlan

területe 911 m<sup>2</sup>-ről 911 m<sup>2</sup>-re változik.

Ez a tulajdoni lap kiegészítés hatálya alá tartozó ingatlanról készült tájékoztató jellegű másolat.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

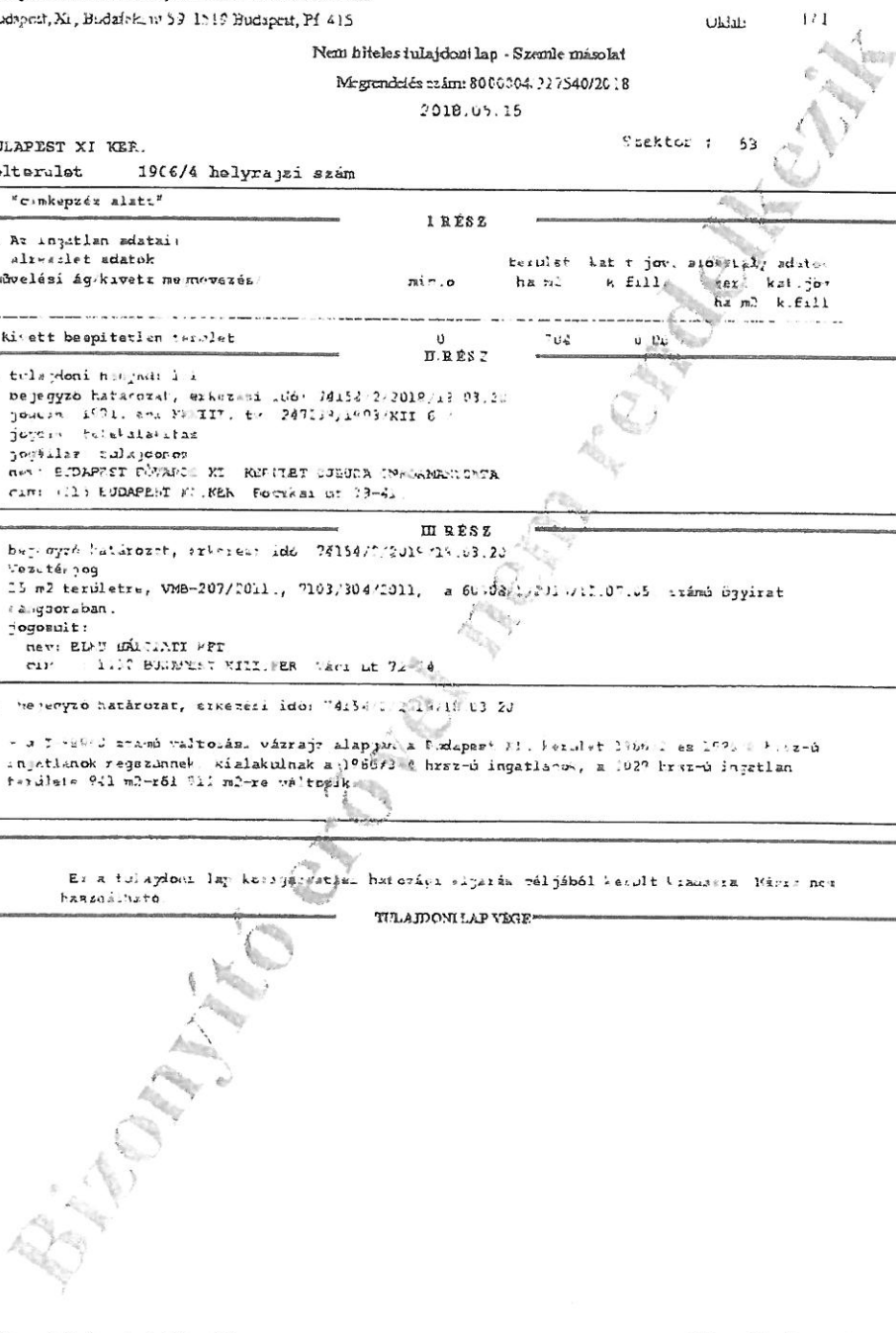
Nem hiteles tulajdoni lap

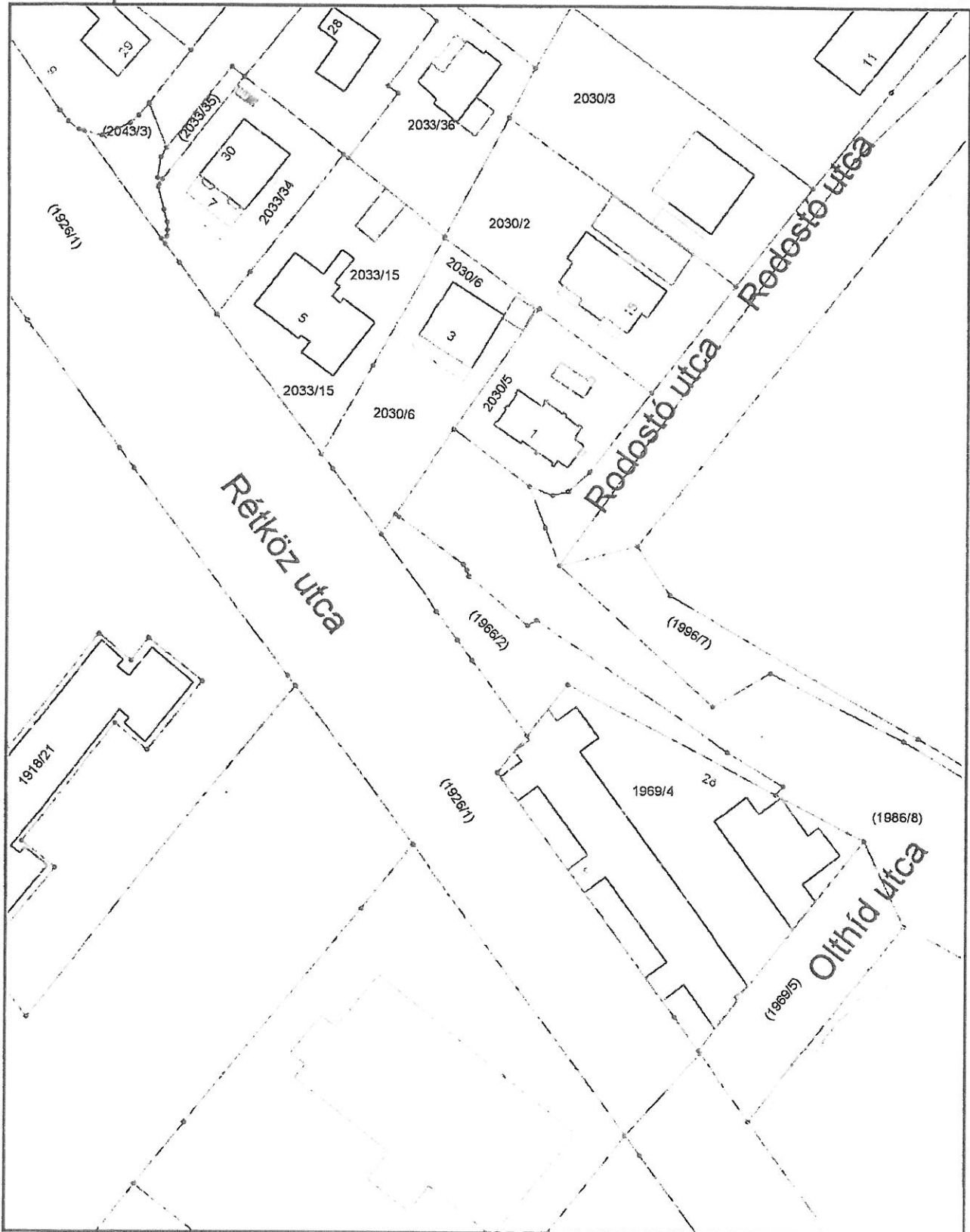
Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
 Vissza a főmenübe

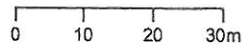
A megrendelés  
 elődíj díja:  
 0 Ft

Súgó





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



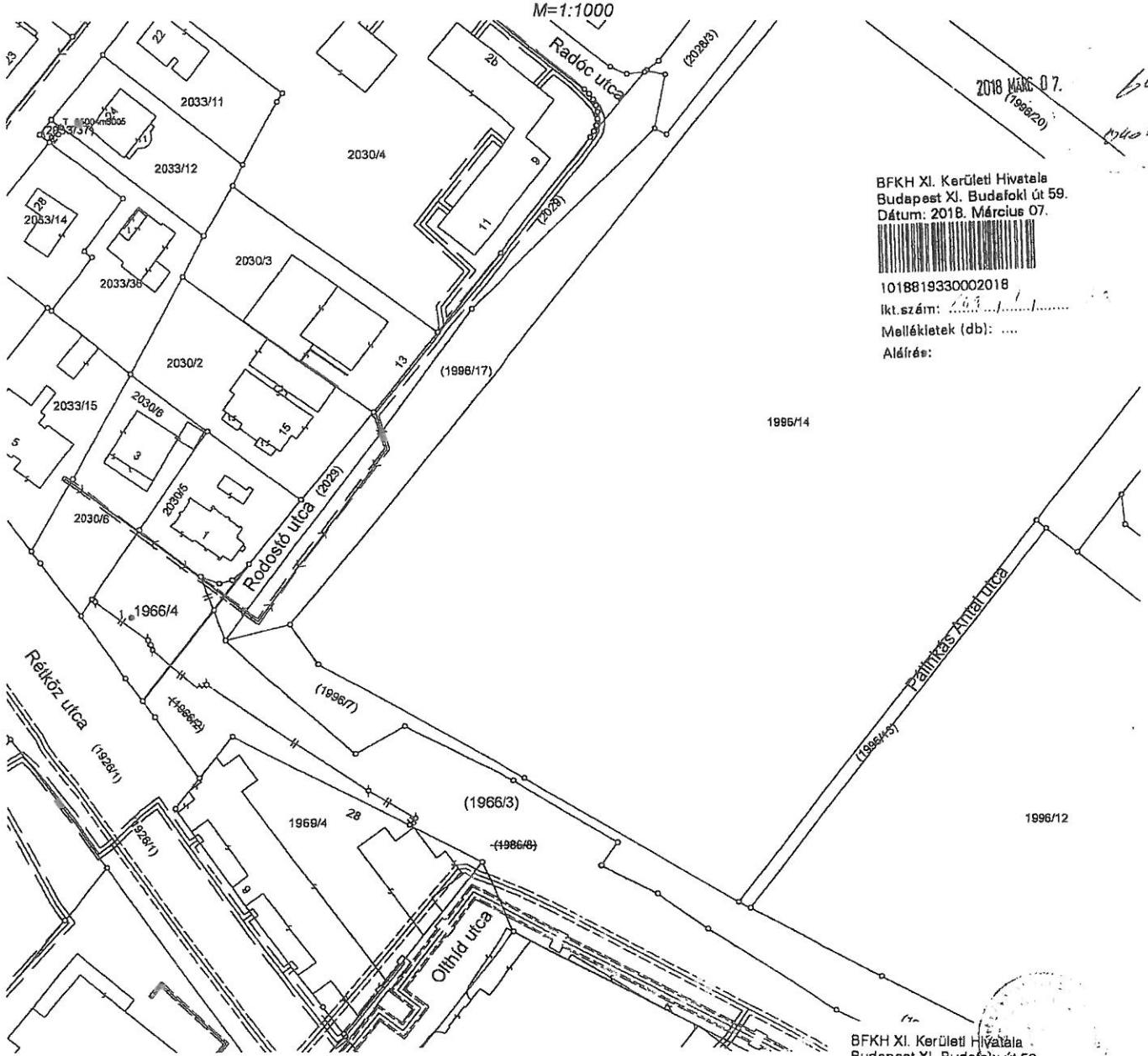
Egyéb információ



# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (1966/2), (1986/8) helyrajzi számú földrészletek egyesítéséről,  
határrendezéséről a (2029) helyrajzi számú földrészlettel, megosztásáról

T-88860



2018. MÁRC. 07.  
(1996/20)

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2018. Március 07.



1018819330002018  
Ikt.szám: 2018.03.07  
Mellékletek (db): ....  
Aláírás:

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2017. Augusztus 28.



1063745620002017  
Ikt.szám: 2017.08.28  
Mellékletek (db): ....  
Aláírás:

A birtokhatár rendezés akaratainknak megfelelően történt:

*[Handwritten signature]*  
Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata  
Dr. Bolnár László alpolgármester

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2017. Szeptember 19.



1069549820002017  
Ikt.szám: 2017.09.19  
Mellékletek (db): ....  
Aláírás:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a  
kelelésről számítottól egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a  
vázrajzot újra záradékoltatni kell.

2017. márc. 07. nap

Záradékoló: *[Handwritten signature]*

Ing.rend.min.sz.: 2018/07

Készítette: Budapesti, 2017. 08. 10.

Készítő és minőséget tanúsító: Bácsi Lajos okl. mérnök

Ing.rend.min.sz.: 0824/90  
Földmérő ig. sz.: 7151

BÁCSILAJOS  
okl. földmérőmérnök  
Irm: 0824/90  
1118 Bp., Villányi út 55-65.  
Tel: 01-30-6328820

2018. MÁRC. 07.

P.H.

lapok száma: 4

lappszám: 1.

## **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete**

8/2017. (III. 28.) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról**  
(egységes szerkezetben: 2017. április 28-i hatállyal)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **I. Fejezet**

#### **Általános rendelkezések**

##### **1. A rendelet hatálya**

###### **1. §**

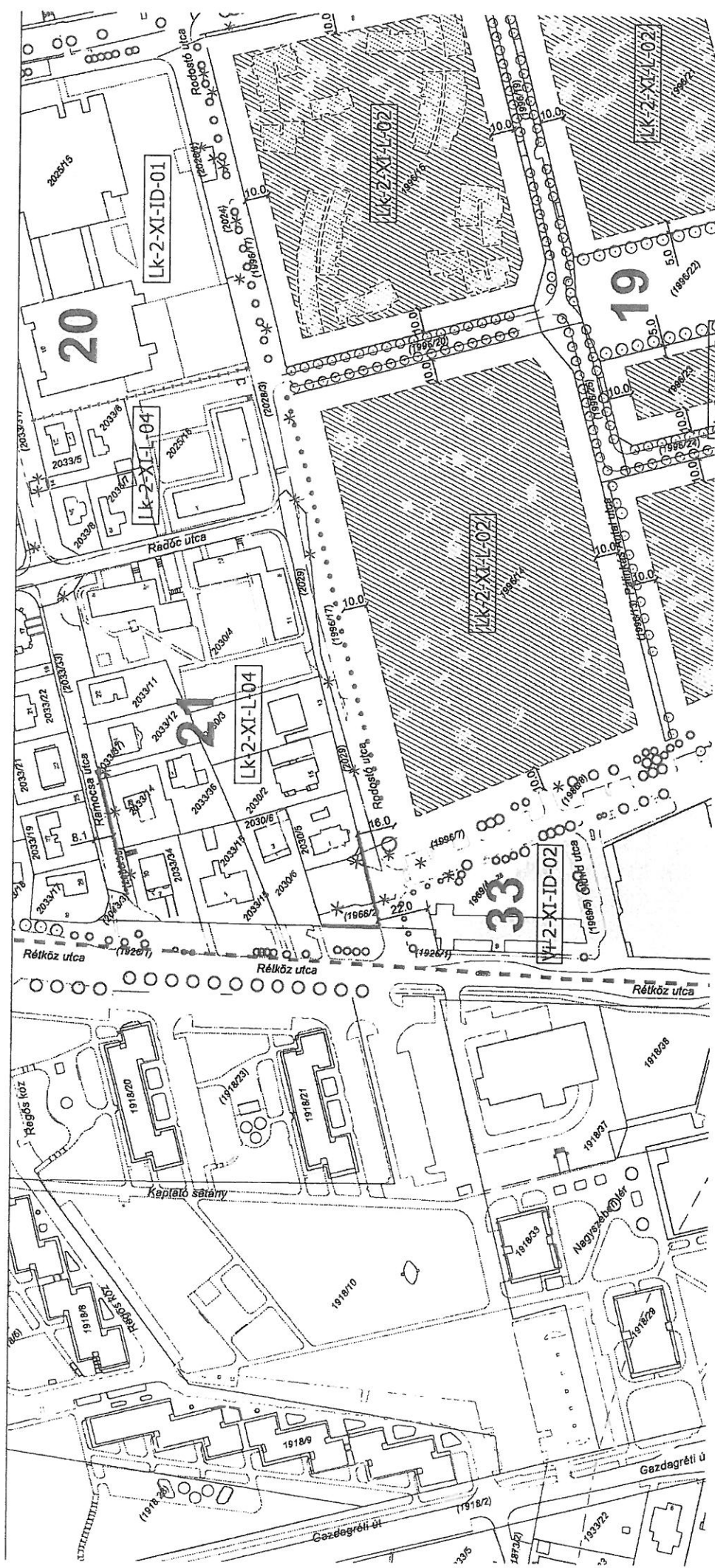
Jelen rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

##### **2. Az előírások alkalmazása**

###### **2. §**

(1) A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka), településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárást lefolytatni csak e rendelet és a Szabályozási Terv alapján szabad.

(2) A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.



2. melléklet a 8/2017. (III. 28.) XI.ÖK rendelethez  
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglalótáblázata

Építési övezeti ele	kialakítható legkisebb terület	kialakítható legkisebb terület	kialakítható legkisebb területek szélesség	beépítési mód	beépítettség mértéke		épületmagasság		szintterület mutató		zöldfelület legkisebb mértéke
					terepszint felett %	terepszint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	szimp m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>											
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)											
Lk-2-XI-L-01	1000	18	SZ	15	25	-	8,0	0,4	0,25	75	
Lk-2-XI-L-02	1500	50	SZ	25	50	6,0	16	1,0	1,2	50	
Lk-2-XI-L-03	1500	25	SZ	35	55	10,0	20,0	2,0	1,5	45	
Lk-2-XI-L-04	600	18	SZ	20	30	-	10,0	0,5	0,7	50	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>											
lakófunkciót kiegészítő galóvegyes, intézménydominánsterületek											
Lk-2-XI-ID-01	1500	18	SZ	40	10	6,0	12,5	1,5	0,1	30	
Lk-2-XI-ID-02	1500	20	SZ	45	55	6,0	12,5	2,0	1,0	25	
<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2)</i>											
intézménydomináns, vegyesterületek											
Vi-2-XI-ID-01	1500	20	SZ	35	55	6,0	10,5	1,5	1,0	35	
Vi-2-XI-ID-02	1500	25	SZ	50	65	6,0	15,0	2,0	0,85	25	