

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET KÜLTERÜLET ALSÓHATÁR ÚT  
HRSZ.: 01151/1 SZÁM ALATTI KIVETT ÜZEMANYAGTÖLTŐ  
ÁLLOMÁS MEGNEVEZÉSŰ INGATLANBÓL KISAJÁTÍTÁSRA KERÜLŐ  
294 M<sup>2</sup> TELEKTERÜLETRE VONATKOZÓAN



2018. október 26.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

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

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET KÜLTERÜLET ALSÓHATÁR ÚT  
HR SZ.: 01151/1 SZÁM ALATTI KIVETT ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS  
MEGNEVEZÉSŰ INGATLANBÓL KISAJÁTÍTÁSRA KERÜLŐ 294 M<sup>2</sup>  
TELEKTERÜLET FORGALMI ÉRTÉKÉRE

**A vizsgált ingatlan esetében felmerülő kártalanítási érték:**

A kialakuló, közterületté váló (01151/7) hrsz-ú ingatlan értéke:

Becsült érték:

12.171.600,- Ft

Értéknövekedése a kialakuló 01151/8 hrsz-ú ingatlannak:

Visszamaradó telek értéknövekedése összesen:

8.034.746,- Ft

**Fentiek alapján megállapítjuk, hogy a visszamaradó telek értéknövekedése kisebb, mint a közterületté váló telek értéke, így ennek kapcsán 4.136.854,- Ft + 27 % ÁFA összegű bruttó 5.253.805,- Ft kártalanítás jár.**

**Műszaki kár becsült értéke:**

A helyszíni szemlén végzett szemrevételezés és a mérési vázlat alapján szakértők megállapították, hogy a vizsgált ingatlan esetében az M-86307 változási vázrajz szerint műszaki kár nem merül fel. A körforgalom építése során a szükséges szegélyek, útkialakítás áthelyezése természetben megoldható.

**Zöldkár becsült értéke:**

A vizsgált, leeső ingatlanrész területén értékelhető zöld növényzet 5 db kisebb lombos fa kivételével nem található, így azok átültetése esetén zöldkár nem állapítható meg.

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

Budapest, 2018. október 26.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 1523412-43

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. külterület Alsóhatár út 01151/1 helyrajzi számú** kivett üzemanyagtöltő-állomás megnevezésű ingatlan 294 m<sup>2</sup> nagyságú területének forgalmi értékének és az esetleg felmerülő műszaki és zöldkár 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. október 15-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 vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel 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 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 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, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

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

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen 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, önérdékét 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, külterület Alsóhatár út hrsz.: 01151/1
Az ingatlan megnevezése:	Kivett üzemanyagtöltő-állomás
Helyrajzi száma:	01151/1
Területe összesen:	3 888 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa:	SHELL Hungary Zrt Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek	Bh.: 125535/2/2011/10.11.29 számon 81 m <sup>2</sup> területre Bh.: 61976/1/2013/12.04.19 számon 256 m <sup>2</sup> területre Bh.: 154525/2/2014/14.09.22 számon 21 m <sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft vezetékjog bejegyzése szerepel.
Széljegyek	Bh.: 42003/2018.01.19 számon vezetékjog bejegyzési kérelem Bh.: 800465/2018.10.01 számon GRUPPO BUGATTI Kft telekalakítás engedélyezési eljárás iránti kérelem



**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, külterületen, annak Budaörssel határos részén található, a Budaörsi út, Felső-határ és Alsó-határ út sarkán. A Budaörsi út felől közelíthető meg.

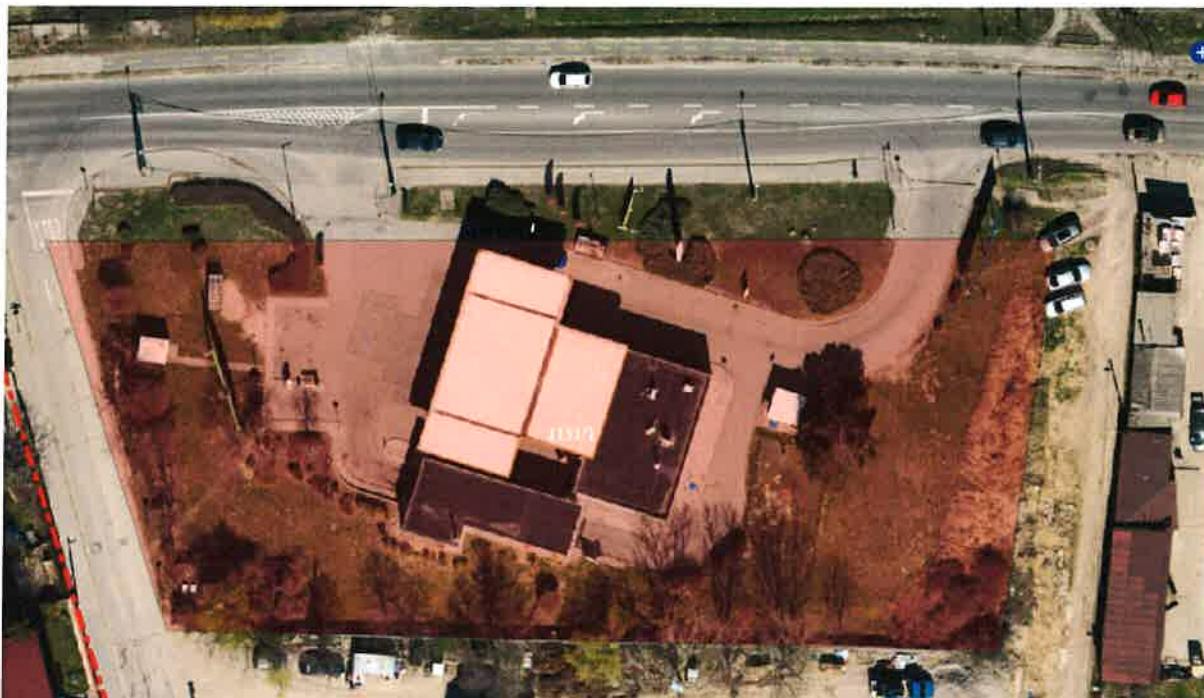
Tárgyi ingatlan szűkebb környezete családi házas, illetve kisebb társasházak terület. Tágabb környezetében a Gazdagréti lakótelepen 10 emeletes panelházak és nagyobb lakásszámú új építésű társasházak is található. Ezen túlmenően Budaörsön számos bevásárló-központ is megtalálható.

A közművek a Budaörsi és az Alsó-határ úton is megtalálhatók: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Budaörsi és a Felső-határ úton közlekedő 767 és 289 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 környezetében a Gazdagréti lakótelepen az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók kb. 1 kilométerre. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. 5 km-en belül érhető el.

Ez a telek természetben teljesen sík terepadottságú, nincs körbe kerítve, területén az üzemanyag-töltő-állomáson kívül térburkolat, illetve a vizsgált részen fű és néhány bokor található. Ez az ingatlanrész a helyszíni szemle időpontjában nem hasznosított terület volt.



A 01151/1 hrsz-ú ingatlan a megbízói adatszolgáltatás szerint **Lk-2-XI-02** kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek övezetbe tartozik. Az ingatlan külterületi, de átsorolása megoldható.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
							épületmagasság (étm)							
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen(szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
										szmá	szmp	szmá +		szmp +
					általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték						
<b>Lk-2-XI-01</b>	800	20	SZ	35	50	6,0	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	50	
<b>Lk-2-XI-02</b>	600	16	SZ (I)	40	65	6,0	10,5	1,25	0,75	0,50	0	0	45	

**ÉRTÉKELÉS**

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

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

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

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

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

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

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Budapest XI. ker. Alsóhatár út hrsz.: 01151/8</b>	Bp. XI. ker. Gazdag- réti út	Bp. XI. ker. Buda- örsi út	Bp. XI. ker. Sasadi út
Leírás	Lk-2-XI-02 övezet (40% beép., 0,75 ált. szintterületi m.) telek, minden közmű rendelkezésre áll kismértékben panorámás	L6-XI-M1 övezetbe sorolt (15% beép., 0,3 szintterületi m.) építési telek, összközműves utcában villany telken belül kismértékben panorámás	L6-XI/S övezetbe sorolt (35% beép., 1,5 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	294	1 230	1 200	881
Ingatlan nettó ára		133 000 000 Ft	153 500 000 Ft	99 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2018.	Saját adatbázis 2018.	Saját adatbázis 2018.
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos nettó alapár	104 526	97 317	115 125	101 135



<b>Módosító tényezők</b>				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Alsóhatár út	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szinterületi mutató	Lk-2-XI-02 övezet	15,0%	-10,0%	10,0%
Területnagyság	294	10,0%	10,0%	10,0%
Egyéb	önállóan nem beépíthető	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Utcafront mérete	normál	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	összes közmű az utcán biztosított	-5,0%	-20,0%	-20,0%
Egyéb	külterület*	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	kisebb panoráma	0,0%	5,0%	-10,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>5,0%</b>	<b>-35,0%</b>	<b>-30,0%</b>
Módosított alapár	82 603	102 183	74 831	70 795
<b>Fajlagos nettó négyzetméter ár</b>	<b>82 600</b>			
<b>Piaci forgalmi érték ( nettó )</b>				<b>24 284 400 Ft</b>

\* kis költségen megvalósítható, így jelentősebb értékmodosítást nem igényel

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során 294 m<sup>2</sup> nagyságú telek vonatkozásában a megbízási adatszolgáltatás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

HRSZ 01151/1	294 m <sup>2</sup>			
Kiviteli költségek	alapterület m <sup>2</sup>			
Lakások	176	500 000	Ft/m <sup>2</sup>	88 000 000 Ft
Pinceszint ( 4 db garázs+3 db tároló )	118	350 000	Ft/m <sup>2</sup>	41 300 000 Ft
Burkolt felület	30	40 000	Ft/m <sup>2</sup>	1 200 000 Ft
Tereprendezés, zöldfelület, kerítés	150	35 000	Ft/m <sup>2</sup>	5 250 000 Ft
<b>Összes kiviteli költség</b>				<b>135 750 000 Ft</b>

<b>Egyéb költségek</b>				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			6 787 500 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			6 787 500 Ft
Tartalék	3%			4 072 500 Ft
Nyeresség	20%			27 150 000 Ft
<b>Összes járulékos költség</b>				<b>44 797 500 Ft</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>				<b>180 547 500 Ft</b>

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

<b>Bevételek</b>				
Lakás	176	900 000	Ft/m <sup>2</sup>	158 400 000 Ft
Parkolók+tárolók	118	450 000	Ft/m <sup>2</sup>	53 100 000 Ft
<b>Bevételek mindösszesen</b>				<b>211 500 000 Ft</b>

<b>Forgalmi érték</b>	
Bevételek	211 500 000 Ft
Kiadások	180 547 500 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó bruttó érték	30 952 500 Ft
Nettó érték	24 372 047 Ft
Fajlagos nettó négyzetméterár	<b>82 898 Ft</b>

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben ( 5 % 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	82.600,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	82.900,- Ft
Átlagérték	82.750,- Ft
<b>Becsült fajlagos nettó négyzetméterár</b>	<b>82.800,- Ft</b>

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 294 m<sup>2</sup> nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	294 m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos nettó négyzetméter ára	82.800,- Ft/m <sup>2</sup>
Közmű szolgáltatások miatti értékcsökkenés – 50 %	- 41.400,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</b>	<b>12.171.600,- Ft</b>

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

A kisajátítások esetében a fennmaradó ingatlan értéknövekedését is vizsgálni kell, amely jelen esetben minimálisan 2-5 % mértékben állapítható meg a rendezetté válás következtében, illetve a körforgalmi útkialakítás következtében várhatóan jobb behajtási lehetőséget kap az üzemanyag-töltő állomás, így az alábbi középértékű kerekített 3 % értéknövekedés várható a nagy telekméret miatti 10 %-os fajlagos árcsökkenéssel:

$$3\,594\text{ m}^2 * 82.800,-\text{ Ft/m}^2 * 90\% * 3\% = 8.034.746,-\text{ Ft}$$

**Fentiek alapján megállapítjuk, hogy a visszamaradó telek értéknövekedése kisebb, mint a közterületté váló telek értéke, így ennek kapcsán 4.136.854,- Ft + 27 % ÁFA összegű bruttó 5.253.805,- Ft kártalanítás jár.**

#### Műszaki kár becsült értéke:

A helyszíni szemlén végzett szemrevételezés és a mérési vázlat alapján szakértők megállapították, hogy a vizsgált ingatlan esetében az M-86307 változási vázrajz szerint műszaki kár nem merül fel.



A körforgalom építése során a szükséges szegélyek, útkialakítás áthelyezése természetben megoldható.

**Zöldkár becsült értéke:**

A vizsgált, leeső ingatlanrész területén értékelhető zöld növényzet 5 db kisebb lombos fa kivételével nem található, így azok átültetése esetén zöldkár nem állapítható meg.

Budapest, 2018. október 26.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Tul. reg. szám: 01-10-00000000-2-43

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

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek  
Mebízói adatszolgáltatás  
Nem hiteles tulajdoni lap másolata



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

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/470542/2018

2018.10.01

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 3

Kulterület 01151/1 helyrajzi szám

Szaljegy: 42003/ 2018.01.19

Vezeték jog bejegyzése iránti kérelem, ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST XI.KER. Váci út 72-74.

Szaljegy: 800465/ 2018.10.01

Telekalakítási engedélyezési eljárás iránti kérelem, GRUPPO BOGATTI KFT. 70. ASZÓD Kosuth Lajos utca 1.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. jog k.f.ill.	alosztály adatai tax. kat. jog ha m2 k.f.ill
- kivett szemanyagtelepítő-állomás	0	0,00	0 00	

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 79039/3/1995 /IV.04/  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SCHELL HUNGARY RT  
cím: 1030 BUDAPEST III.KER. CSILLÁGHEGYI utca 1.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 105704/2019 /VI.02./  
- a T-60756 tisz. tervrajz alapján az 1/1 hrsz. területéből megosztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 1-33572/2011/10.11.29  
Vezeték jog  
az ingatlan 81 m2 nagyságú területére, ( VMB-169/2010 )  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XI.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 61976/1/2013/12.04.19  
Vezeték jog  
256 m2 területre, 7103/537/2011, 7103/537/2011, 7103/536/2011.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XI.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Új keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés  
eddigyi díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

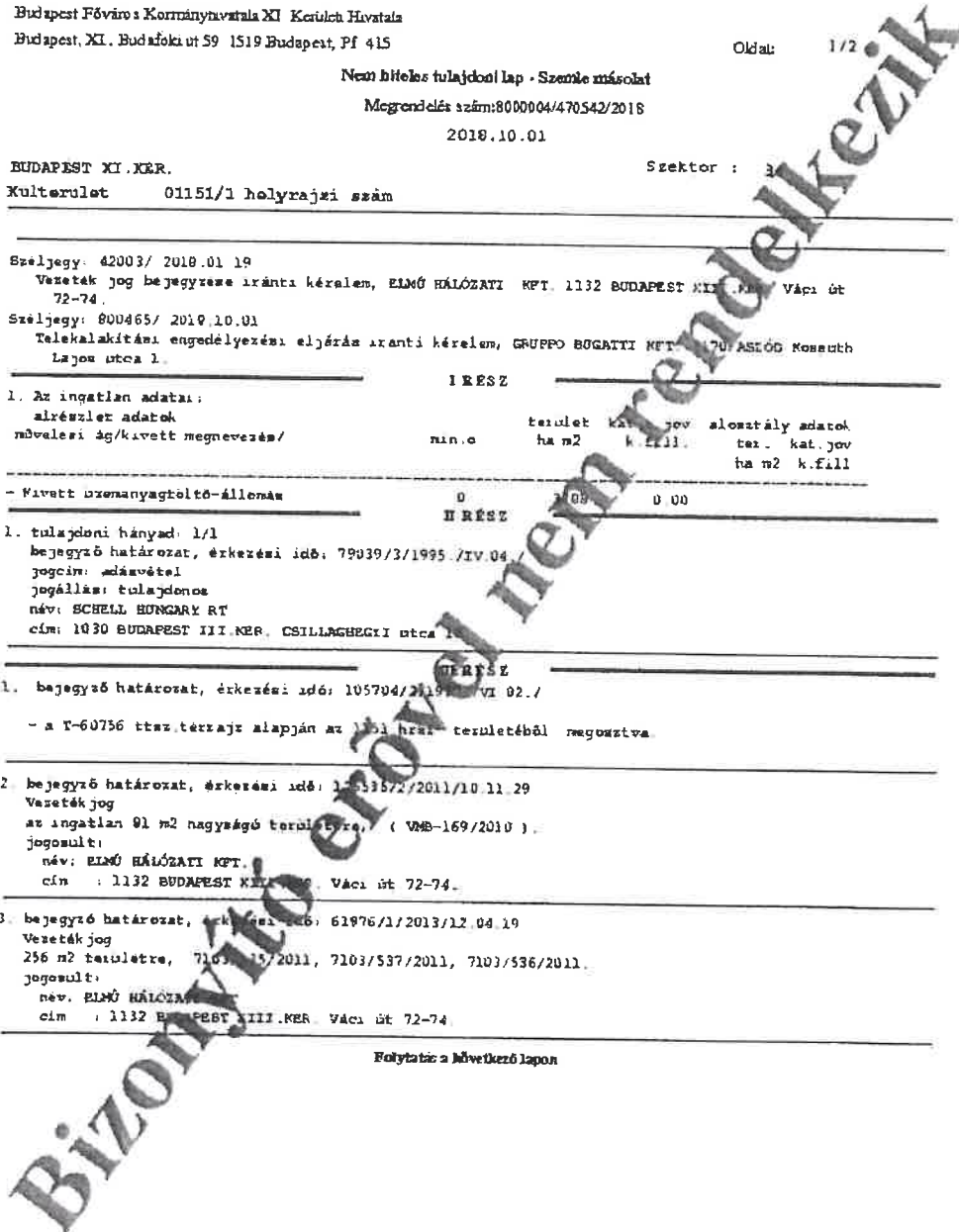
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/470542/2018

2018.10.01

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 3

Külterület 01151/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

4 bejegyző határozat, érkezési idő: 158525/2/2014/14.09.22

Vezetéki jog

23m2 nagyságú területre ( VB-140/2014 ).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 115/1/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

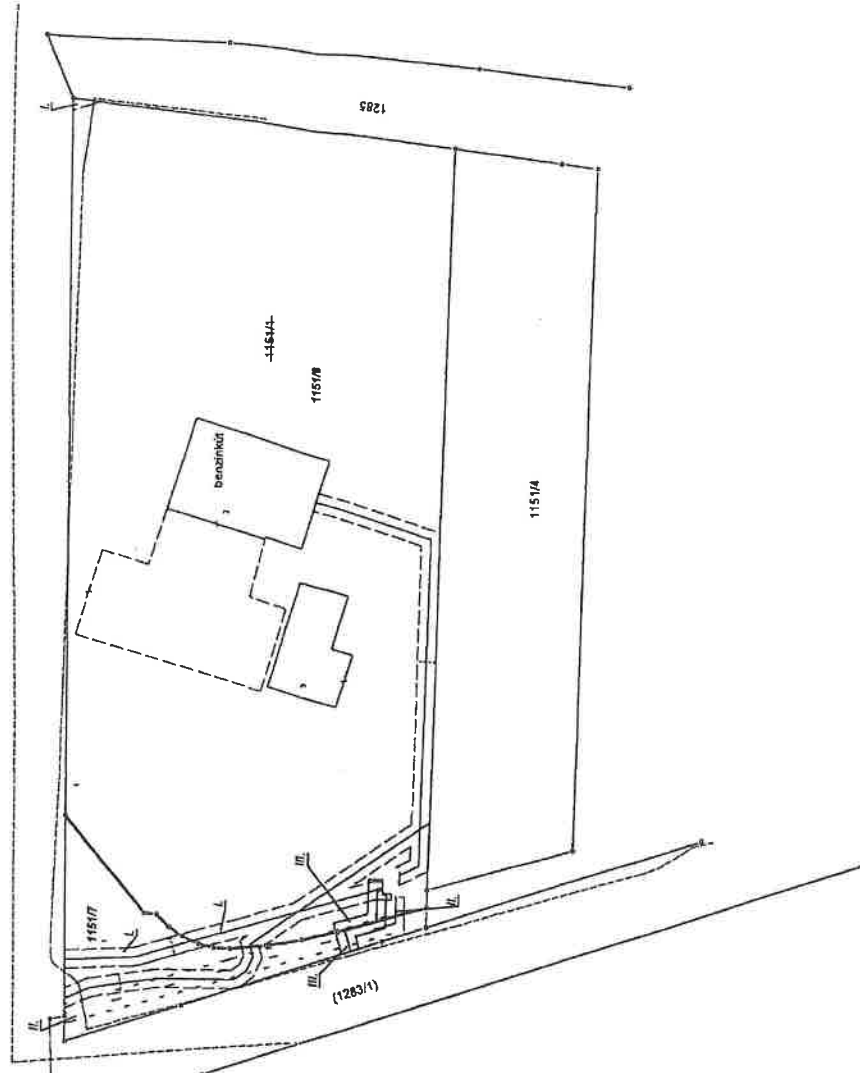
M-86307

M= 1:500

HRSZ	PSZ	Y	X	P.kód
115/1/7	1	645052	235458	5412
115/1/8	1	645069	235461	5412
	2	645098	235445	5412
	3	645086	235436	5412

Helyrajzi szám	Változás előtt		Változás után		Szolgalmi és Egyéb jogok							
	Alrészlet jel	műv. ág	Alrészlet jel	műv. ág								
115/1/1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Kiveti/Üzemanyag-ellátó állomás		Kiveti/Üzemanyag-ellátó állomás		0.3888	0.0294						
	Kiveti/Üzemanyag-ellátó állomás		Kiveti/Üzemanyag-ellátó állomás		0.3594							
ÖSSZESEN:				0.3888								

Budaörsi út (1287/1)



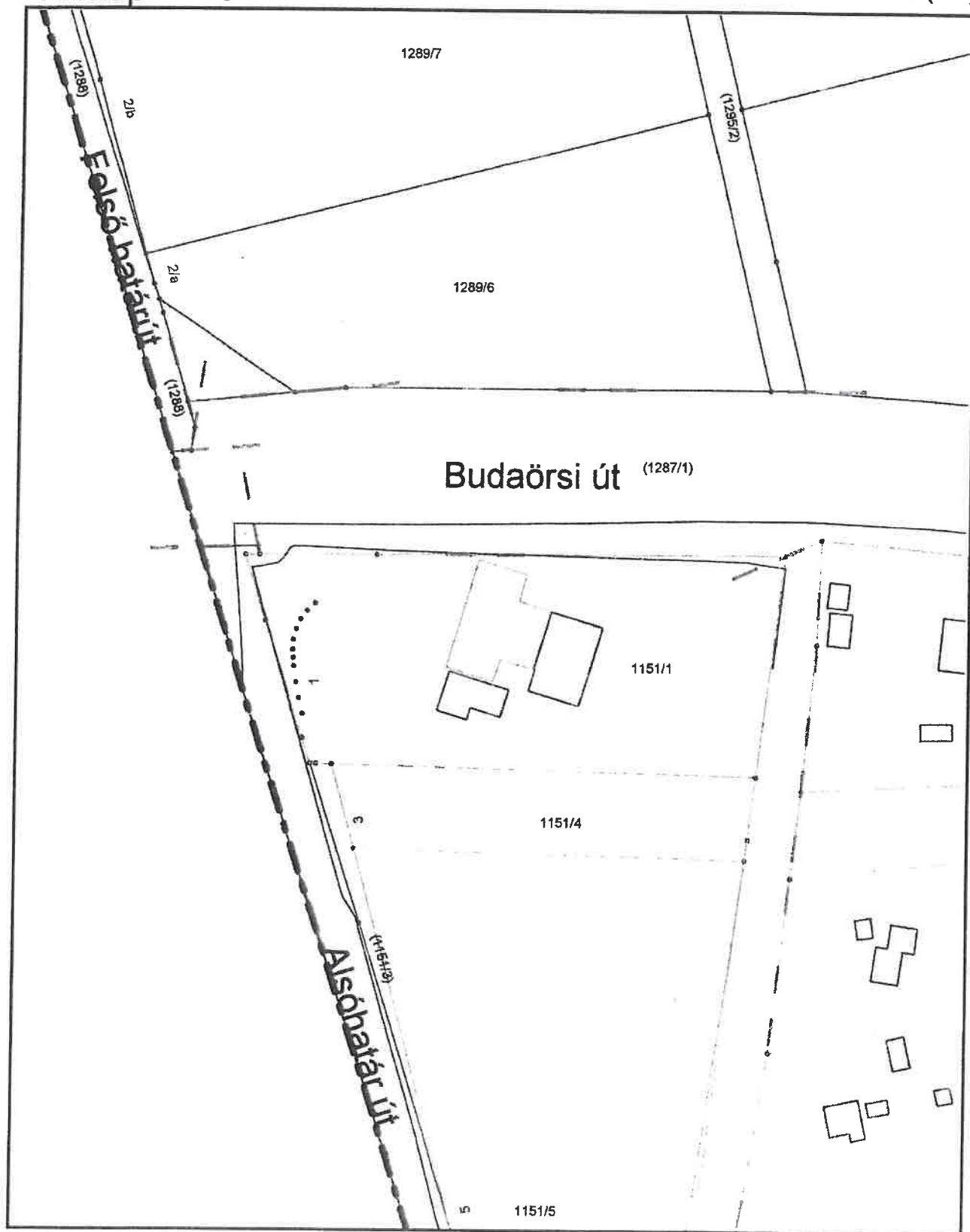
A változás okafunkciónak megfelelően történt:

Budapest, 2018. 08. 13.  
Ing. rend. m. n. sz.:  
Záradék: Ing. rend. m. n. sz.:  
P.H. Zárókövető: Ing. rend. m. n. sz.:  
Budapest, 2018. 08. 13. Záradék: Ing. rend. m. n. sz.:  
P.H. Zárókövető: Ing. rend. m. n. sz.:

A helyrajzi számozás és a területbeosztás helyes. Ez a záradék a beosztási számítást egy érig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztathatja kell.

Készítő és minőségjel tanúsító: Ing. rend. m. n. száma: 1441/1995, 6592/2014

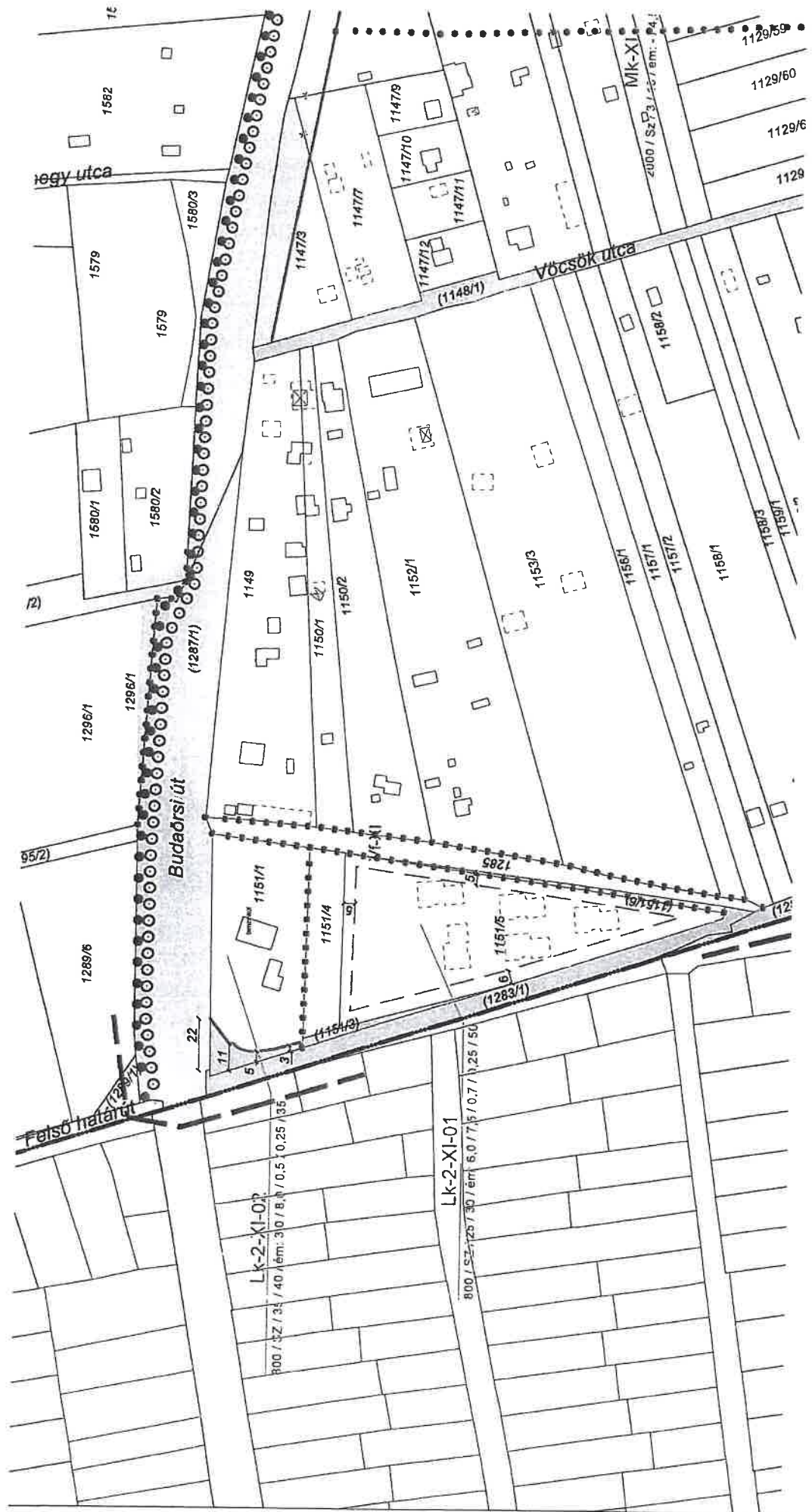




Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ



Egy utca

95/2)

Felső határút

22

Lk-2-XI-01

800 / SZ-125 / 40 / em, 30 / 8, 1 / 0.5 / 0.25 / 35

Lk-2-XI-01

800 / SZ-125 / 30 / em, 6.0 / 7.5 / 0.7 / 1.25 / 5.0

Vöcsök utca

MK-XI

2000 / SZ-13 / 1.5 / 7 em, - P4

1582

1579

1579

1580/1

1580/2

1296/1

1296/1

(1287/1)

1149

1150/1

1150/2

1152/1

1153/3

1156/1

1157/1

1157/2

1158/1

1158/3

1159/1

1147/3

1147/7

1147/9

1147/10

1147/11

1147/12

(1148/1)

1129/59

1129/60

1129/6

1129

1289/6

1285

1151/1

1151/4

1151/5

(9/9/1)

(1283/1)

(1283/1)

11

5

3

3

5

9

6

6

(1151/2)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

(1283/1)

16