

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MADÁRHEGY, BARACKMAG UTCA
HRSZ.: 1485 SZÁM ALATTI KIVETT ÁROK MEGNEVEZÉSŰ
INGATLANRA VONATKOZÓAN



2018. december 5.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

**BUDAPEST, XI. KERÜLET MADÁRHEGY, BARACKMAG UTCA HRSZ.: 1485 SZÁM
ALATTI KIVETT ÁROK MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉRE**

A vizsgált 1485 hrsz-ú ingatlan 1 m² területének forgalmi értékét 2018. december 5-i határnap-pal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módsze-rére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk:

Az ingatlan területe	1 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	44.000,- Ft/m ²
Az ingatlan csak a szomszédos ingatlanhoz csatolható, kötött vevős értékesítésnek számít	-50%
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	22.000,- Ft/m²

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Budapest, 2018. december 5.

"BUDA-HOLD" 5.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adó szám: 105234 1-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

KIINDULÁSI ALAPADATOK**Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **1485 helyrajzi számú** ingatlan kivett árok 1 m²-ének 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. november 27-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 kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat és diagnosztikai méréseket, illetve talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, 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 valóságáért 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, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező 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 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, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg, melyekből az értékelt ingatlan értékelésére két módszert alkalmazunk:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az 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.

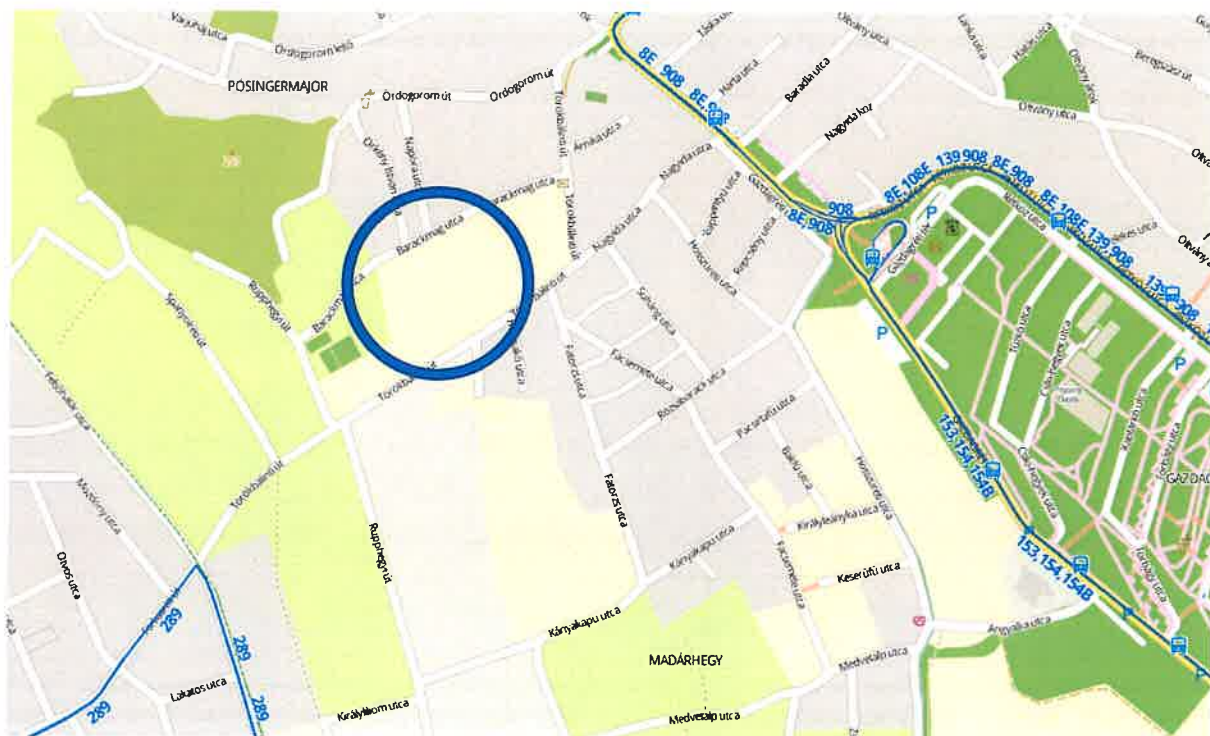
A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

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 Madárhegy Barackmag utca hrsz.: 1485
Az ingatlan megnevezése:	Kivett árok
Helyrajzi száma:	1485
Területe összesen:	200 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek, széljegyek	nem szerepelnek.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Madárhegy elnevezésű részén található, a Budaörsi út, majd a Rupphegyi út, vagy a Törökbálinti út és a Barackmag utca felől közelíthető meg.

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 kisebb lakásszámú társasházak épültek. A terület lakóövezeti beépülése a Gazdaréti és a Törökbálinti út felől kezdődött el. Innen halad a fejlesztés, az utak kiépítése, a közművesítés dél felé, a Budaörsi út irányába.

A már kiszabályozott új utcákban a közművesítéssel párhuzamosan kezdődhetnek meg az építkezések. A vizsgált terület tágabb környezetében új építésű társasházak és üres, új parcellázású telkek találhatóak. A vizsgált ingatlanokat határoló Madárhegyi út és Madárhegyi utca kiszabályozása megtörtént, jelenleg még részben a szilárd burkolatú nyomvonala nem került kialakításra, csak murvaterítéses. Közművek a határoló Madárhegyi utcán és Madárhegyi úton: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Budaörsi úton közlekedő 40-es, 40B-s, 87-es, 88-as, 88B-s, 140-es, 140A-s, 142-es, 240-es, 767-es, 940-es, 972-es, 972B-s és a Felsőhatár úton közlekedő 289-es autóbusszokkal, illetve a Gazdagréti lakótelepen közlekedő 153-as, 154-es és 154B jelű járatokkal közelíthető meg. A megállók 500-1000 méterre vannak, gyalogosan kb. 5-15 perc sétával érhetők 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. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~5 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a mellékletek között csatolt tulajdoni lap szerint az Önkormányzat tulajdona, de a Barackmag utca szélesítése miatt egy része elvételre kerül.

Ez a telek természetben erősen lejtős terepadottságú, területén elburjánzott, gondozatlan zöld növényzet található. Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában nem hasznosított terület volt.



A 1485 hrsz-ú ingatlan környezete a megbízói adatszolgáltatás szerint az 54/2013.(XI.27) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KSZT vonatkozik, amely alapján L6-XI-M1 övezeti besorolású, amely övezet szabadon álló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
L6-XI/M övezet	Madárhegy, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	15 %
Min. zöldfelület	75 %
Terepszint alatti beépítés	25 %
Maximális építménymagasság	7,5 m
Minimális teleknagyság	1.000 m ²
Szintterületi mutató	0,3
Építhető lakó/rendeltetési egység száma	maximum 4

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 -15%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, mert a telkek valós értéke feletti kínálat tapasztalható. 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	Budapest XI. ker. Madárhegyi utca hrs.: 1485 telek in- gatlan	Bp. XI. ker. Madár- hegy	Bp. XI. ker. Madár- hegy	Bp. XI. ker. Madár- hegy
Leírás	L6-XI/M1 övezetbe sorolt (15% beép., 0,3 szintterületi m.) telek, új parcellázású környezetben, összes közmű rendelkezésre áll, út murvaburkolat	L6-XI-M övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat nincs kiépítve	L6-XI-M övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat nincs kiépítve	L6-XI-M övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat nincs kiépítve
Területnagyság	1	1 116	1 025	1 766
Ingatlan bruttó ára		105 000 000 Ft	98 000 000 Ft	152 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2018.	Saját adatbázis 2018.	Saját adatbázis 2018.
Kínálati árrés miatti korrekció		-15,0%	-15,0%	-15,0%

Fajlagos bruttó alapár	78 134	79 973	81 268	73 160
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Madárhegy	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L6-XI-M lakóövezet	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Területnagyság	1	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	összes közmű biztosított az utcán	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nem szilárd burkolatú út határolja	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	erősen lejtős, gázos	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Terv	nincs	0,0%	0,0%	-10,0%
Összes módosítás		-40,0%	-40,0%	-50,0%
Módosított alapár	44 442	47 984	48 761	36 580
Fajlagos bruttó négyzetméter ár	44 400			

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

A beépítési lehetőség vizsgálata során a szomszédos ingatlanhoz csatolás kapcsán, mint beépíthető ingatlant, a környékbeli beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv szerint megengedett beépítési paramétereit figyelembe véve.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

HRSZ 1485	100 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Lakások (4 db)	24	450 000	Ft/m ²	10 800 000 Ft
Út és parkoló	10	30 000	Ft/m ²	300 000 Ft
Zöldfelület, támfal, kerítés	75	15 000	Ft/m ²	1 125 000 Ft
Összes kiviteli költség				12 225 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	6%			733 500 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	6%			733 500 Ft
Tartalék	4%			489 000 Ft
Nyeresség	20%			2 445 000 Ft
Összes járulékos költség				4 401 000 Ft
Költségek mindösszesen				16 626 000 Ft

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

Bevételek				
Lakás	24	875 000	Ft/m ²	21 000 000 Ft
Bevételek mindösszesen				21 000 000 Ft

Forgalmi érték	
Bevételek	21 000 000 Ft
Kiadások	16 626 000 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	4 374 000 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár	43 740 Ft

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszerrel kapott értékek számtani középátlagát vesszük figyelembe a következők szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	44.442,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	43.740,- Ft
Átlagérték	44.091,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár	44.000,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 1 m² terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	1 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	44.000,- Ft/m ²
Az ingatlan csak a szomszédos ingatlanhoz csatolható, kötött vevős értékesítés	- 50%
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	22.000,- Ft/m²

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Budapest, 2018. december 5.

BUDA-HOLD Kft.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
T: 06-30-432341, F: 06-30-432342

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
Övezeti besorolás térképe és szöveges része
Nem hiteles tulajdoni lap másolata



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

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

Oldal: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle adatai

Megrendelés szám: 8000004/534183/2018

2018.11.19.

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 53

Beltérület 1485 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. - Földhivatal alatt

LÉTES

1. A felmérés adatai

terület: kat. jöv. adatok

terület: kat. jöv. adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

ha m2

k.f.ill.

ha m2

k.f.ill.

- Kivett árak

0

200

0

HÉRSZ

2. Tulajdoni hányag: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 207239/1993/XII.6./

jegy: 1991. évi KOCIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

HÉRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

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

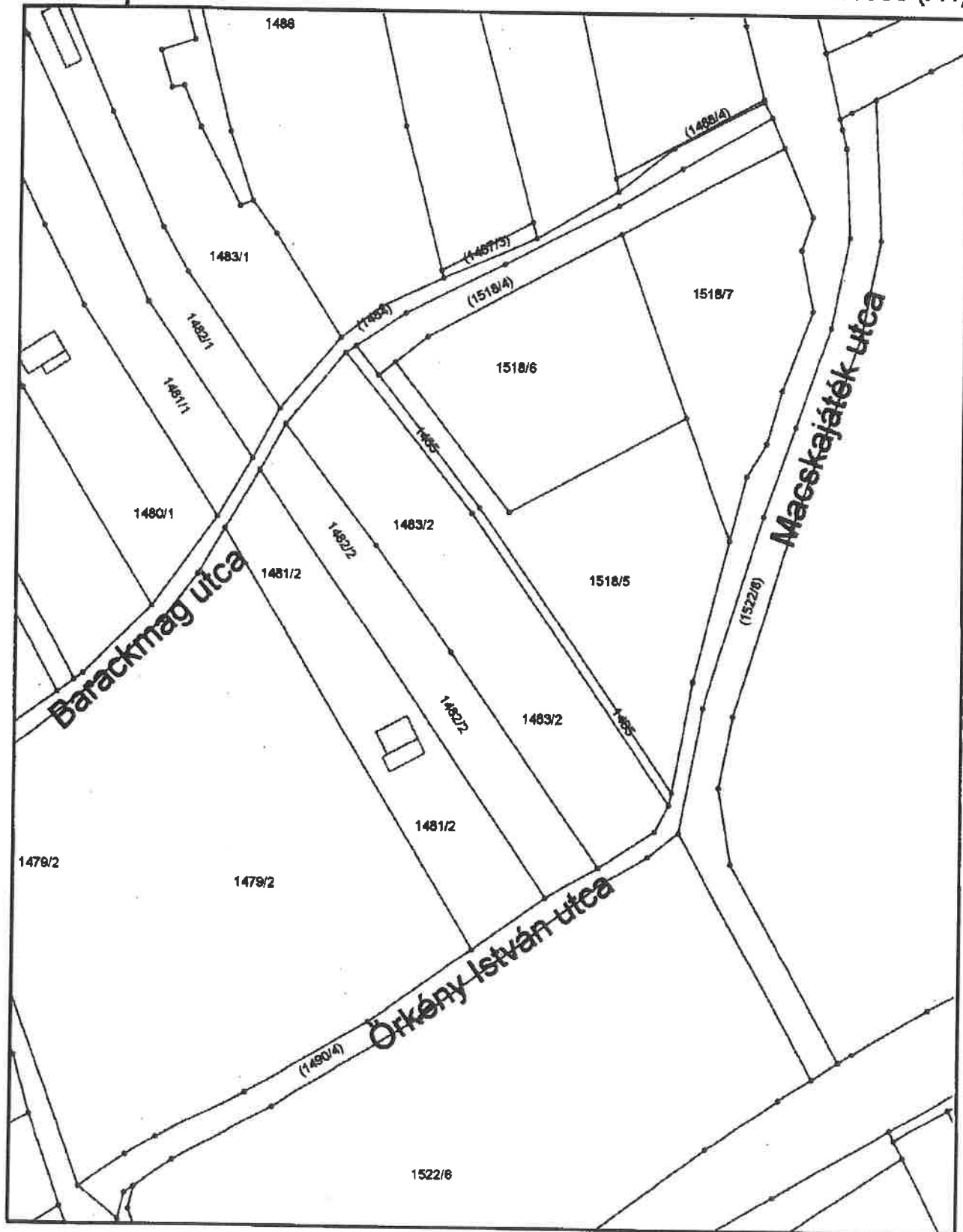
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

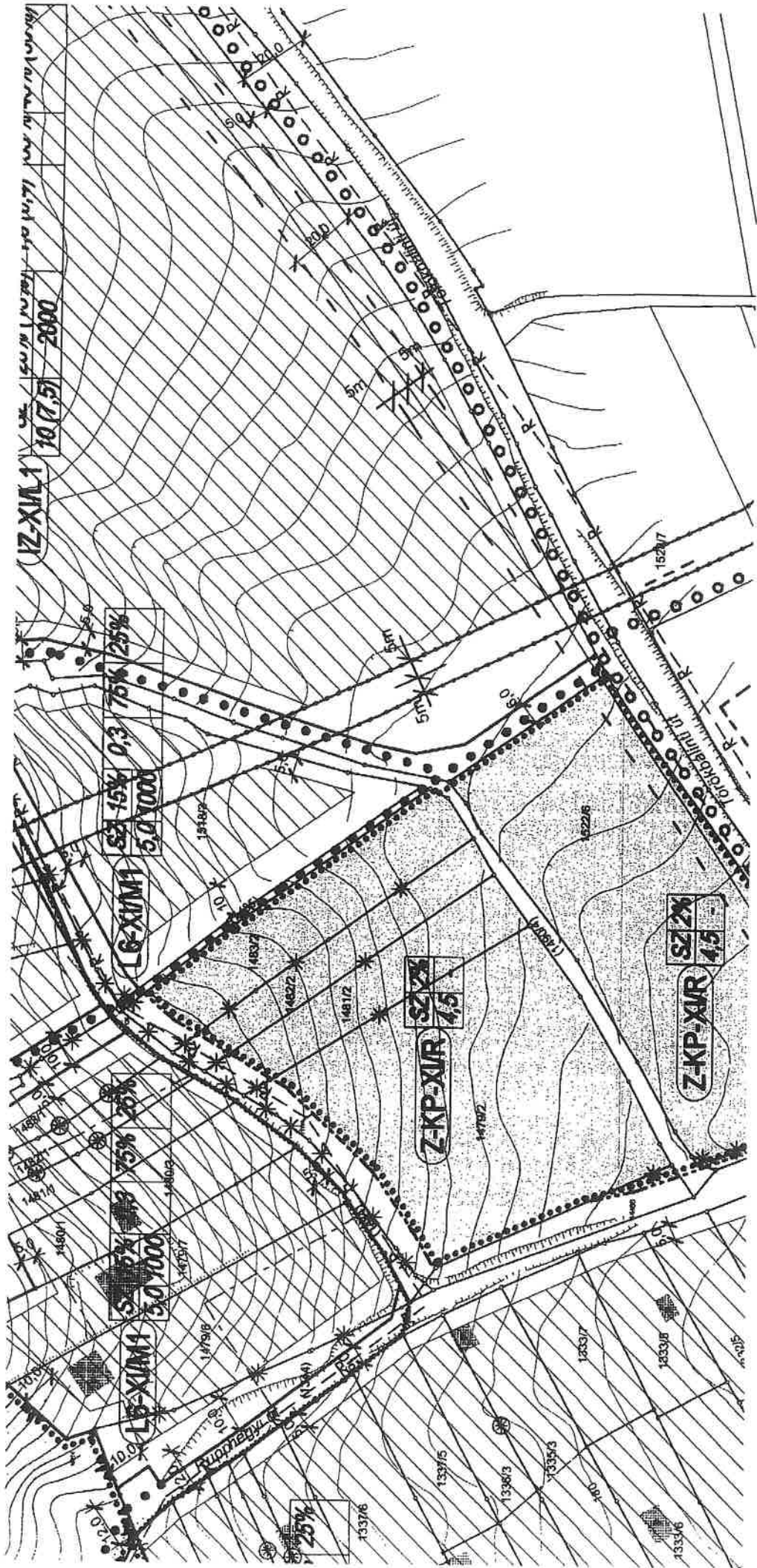
Bizonyító erővel nem rendelkezik



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



0002
 2002
 10.75
 17X-ZI
 17X-ZI

25%
 0.3
 75%
 1000
 5.0
 1000

25%
 20%
 2000
 5.0
 1000

4.5
 4.5
 2000
 5.0
 1000

4.5
 4.5
 2000
 5.0
 1000

25%
 10.0
 2000
 5.0
 1000