

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MADÁRHEGYI ÚT 1610/6 HRSZ.-Ú  
INGATLANHOZ A (1610/5) HRSZ.-Ú INGATLANBÓL  
HOZZÁCSATOLÁSRA KERÜLŐ 17 M<sup>2</sup> NAGYSÁGÚ TERÜLETRE  
VONATKOZÓAN



2019. szeptember 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](mailto:iroda@budahold.hu)

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

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MADÁRHEGYI ÚT 1610/6 HRSZ.-Ú INGATLANHOZ A  
(1610/5) HRSZ.-Ú INGATLANBÓL HOZZÁCSATOLÁSRA KERÜLŐ 17 M<sup>2</sup>  
NAGYSÁGÚ TERÜLET FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált (1610/5) hrsz-ú ingatlan 17 m<sup>2</sup> területének forgalmi értékét 2019. szeptember 5-i határral az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Az ingatlan területe   | 17 m <sup>2</sup>          |
| Az ingatlan kötött vevős értékesítés miatt csökkentett fajlagos négyzetméter ára | 37.500,- Ft/m <sup>2</sup> |
| <b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>                                | <b>641.750,- Ft</b>        |

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, 2019. szeptember 5.

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 1610/6 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő **(1610/5) helyrajzi számú** ingatlan kivett közút 17 m<sup>2</sup>-es részének forgalmi értékének meghatározásával.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. ( 1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40. ) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok telekrendezést követő **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a beépítési lehetőségek figyelembevételével.

**Az értékeléshez felhasznált információk**

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatot és térképmásolatot.

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

**Helyszíni szemle**

2019. szeptember 4-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

**Rejtett hibák, körülmények**

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

**Korlátozások**

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyona 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 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 vagyonerőtelés a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

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

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

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

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

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

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az 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 költségit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A számítás lépései:

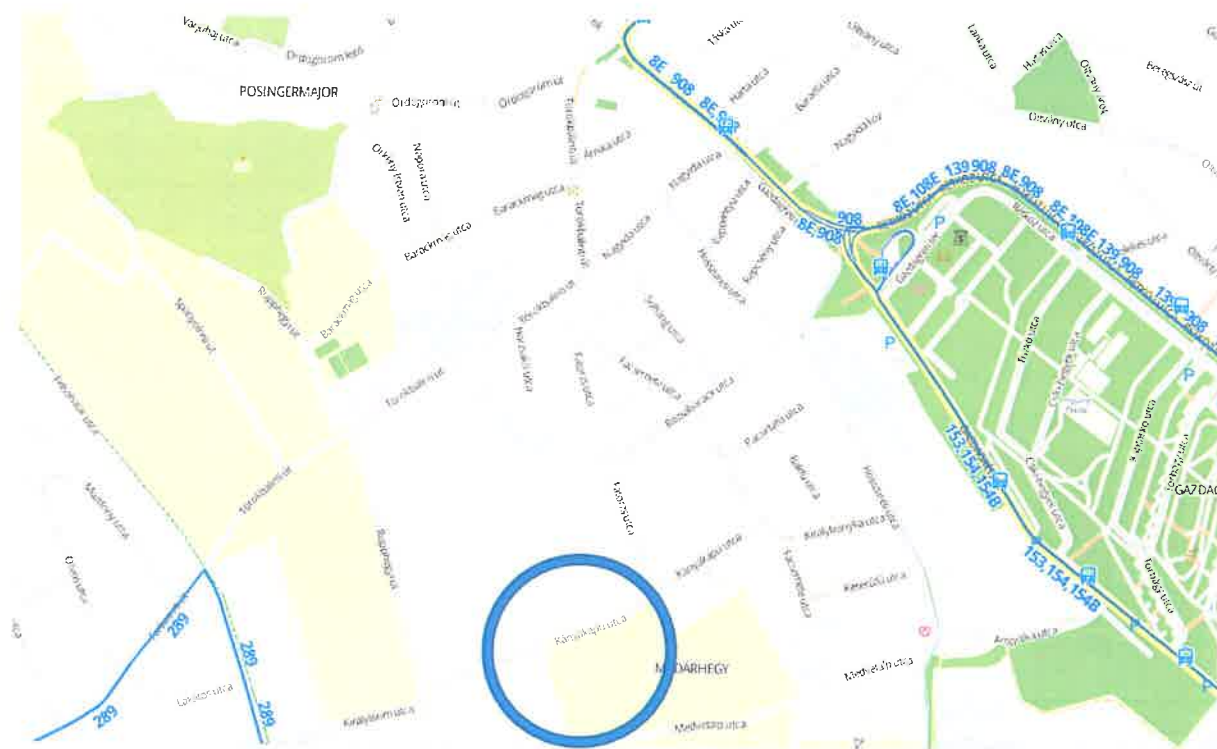
1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük ( értékesítés, vagy bérbeadás esetén )
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Az értékelt ingatlan címe: | Budapest XI. kerület Madárhegyi út<br>(1610/5)   |
| Az ingatlan megnevezése:   | Kivett közút   |
| Helyrajzi száma:           | (1610/5)   |
| Területe összesen:         | 477 m <sup>2</sup> , amelyből 17 m <sup>2</sup> a vizsgálandó  |
| Az ingatlan tulajdonosa:   | Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda<br>Önkormányzata, 1113 Budapest, XI.<br>ker. Bocskai út 39-41.<br>Tulajdoni hányad: 1/1 |
| Terhek, széljegyek         | nem relevánsak a 17 m <sup>2</sup> vonatkozásában  |



## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Madárhegy elnevezésű részén található, a Budaörsi út, majd a Madárhegyi út 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 Törökbalinti út felől kezdődött el. Innen halad a fejlesztés, az utak kiépítése, a közművesítés dél felé, a Budaörsi út irányába.

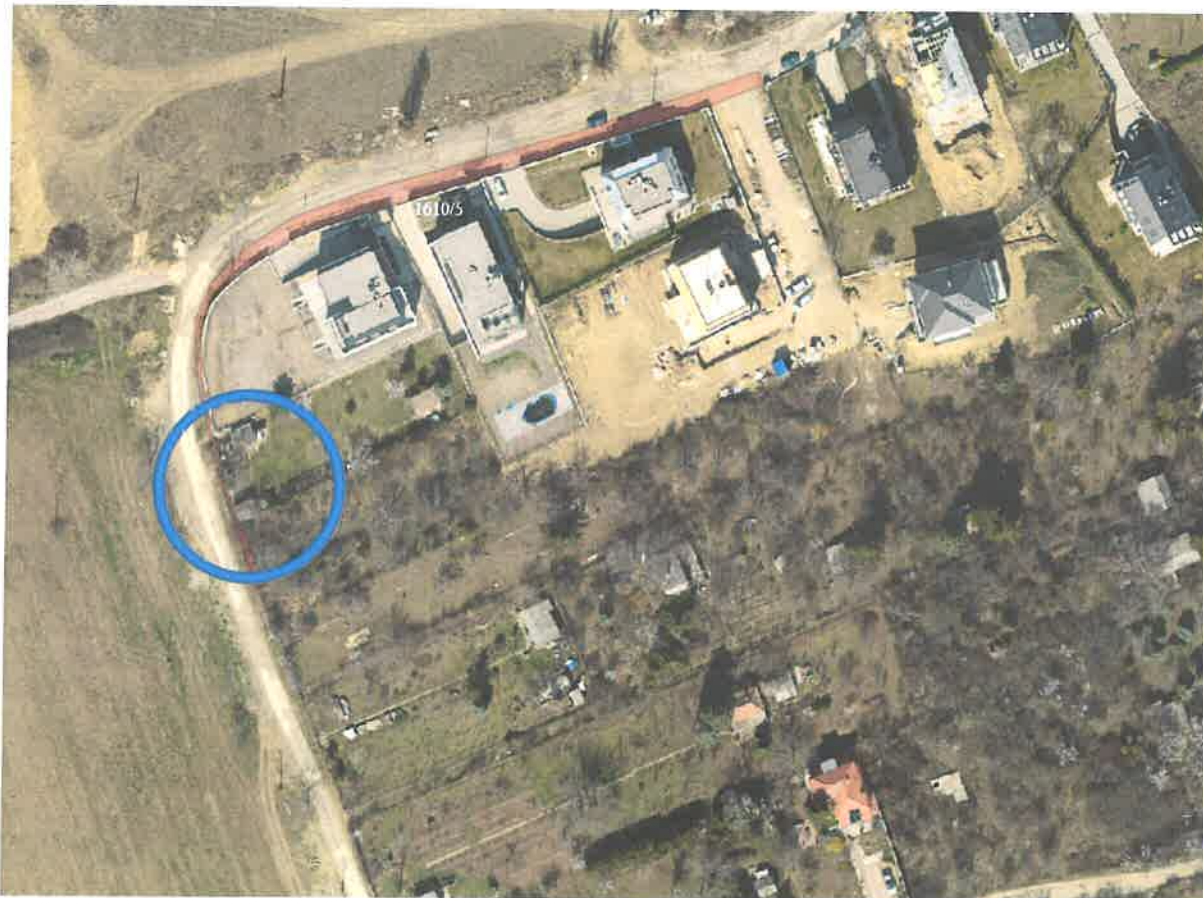
A már kiszabályozott új utcákban a közművesítéssel párhuzamosan kezdődhetnek meg az építkezések. A vizsgált terület tágabb környezetében új építésű társasházak és üres, új parcellázású telkek találhatóak. A vizsgált ingatlanokat határoló Madárhegyi út és Madárhegyi utca kiszabályozása megtörtént, jelenleg még részben a szilárd burkolatú nyomvonala nem került kialakításra, csak murvaterítéses. Közművek a határoló Madárhegyi 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 Gazdaréti 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 Gazdaréti 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 (1610/5) hrsz.-ú ingatlan a mellékletek között csatolt tulajdoni lap szerint az Önkormányzat tulajdona, de a 1610/6 hrsz.-ú magántulajdonú telekhez ebből 17 m<sup>2</sup> hozzácsatolásra kerül.

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



A 1610/6 hrsz.-ú ingatlan és környezete a megbízói adatszolgáltatás szerint a 43/2018.(XII.4.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ vonatkozik, amely alapján **Lke-2-XI-01** övezeti besorolású, amely övezet kertvárosias, laza beépítésű lakóterület.

A vizsgált telek beépíthetősége:

| Megnevezés                              | Adatok                                   |
|---|--|
| Lke-2-XI-01 övezet                      | kertvárosias, laza 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 <sup>2</sup>                     |
| Szintterületi mutató                    | 0,4                                      |
| Parkolási szintterületi mutató          | 0,25                                     |
| 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK  
ELEMZÉSÉVEL**

|                               | Vizsgált ingatlan  | Ö-1   | Ö-2   | Ö-3   |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Helyszín                      | <b>Budapest XI. ker.<br/>Madárhegyi út<br/>hrs.: 1610/5 telek<br/>ingatlan</b>   | Bp. XI. ker. Madár-<br>hegy<br>( Facsemete utca )   | Bp. XI. ker. Madár-<br>hegy<br>( Keltike lejtő )  | Bp. XI. ker. Madár-<br>hegy<br>( Medvetalp utca )   |
| Leírás                        | Lke-2-XI-01 öve-<br>zetbe sorolt (15%<br>beép., 0,4 szintterü-<br>leti m.) telek, új par-<br>cellázású környezet-<br>ben, összes közmű<br>rendelkezésre áll, út<br>murvaburkolat | Lke-2-XI-01 öve-<br>zetbe sorolt építési<br>telek, összközműves<br>utcában, szilárd út-<br>burkolat nincs ki-<br>építve | Lke-2-XI-01 öve-<br>zetbe sorolt építési<br>telek, összközműves<br>utcában, szilárd út-<br>burkolat nincs ki-<br>építve | Lke-2-XI-01 öve-<br>zetbe sorolt építési<br>telek, összközműves<br>utcában, szilárd út-<br>burkolat nincs ki-<br>építve |
| Területnagyság                | 17   | 979   | 1 000   | 934   |
| Ingatlan bruttó ára           |  | 93 000 000 Ft   | 120 000 000 Ft  | 88 000 000 Ft   |
| Adat forrása / idő-<br>pontja |  | ingatlan.com<br>adatbázis 2019.   | ingatlan.com<br>adatbázis 2019.   | ingatlan.com<br>adatbázis 2019.   |

|   |                                    |               |               |               |
|---|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kínálati árés miatti korrekció                        |                                    | -10,0%        | -10,0%        | -10,0%        |
| Fajlagos bruttó alapár                                | 78 134                             | 85 495        | 108 000       | 84 797        |
| <b>Módosító tényezők</b>                              |                                    |               |               |               |
| Földrajzi elhelyezkedés                               | XI. kerület Madárhegy              | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Övezeti besorolás, beépíthetőség, szinterületi mutató | Lke-2-XI-01 lakóövezet             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Területnagyság  | 17                                 | 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   | önállóan nem beépíthető            | -20,0%        | -20,0%        | -20,0%        |
| Terv  | nincs                              | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| <b>Összes módosítás</b>                               |                                    | <b>-20,0%</b> | <b>-20,0%</b> | <b>-20,0%</b> |
| Módosított alapár                                     | 74 211                             | 68 396        | 86 400        | 67 838        |
| <b>Fajlagos bruttó négyzetméter ár</b>                | <b>74 200</b>                      |               |               |               |

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát 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.

| <b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL</b> |                                  |         |                   |                       |
|---|----------------------------------|---------|-------------------|-----------------------|
| <b>HRSZ 1610/6</b>                                    | 1 558 m <sup>2</sup>             |         |                   |                       |
| <b>Kiviteli költségek</b>                             | <b>alapterület m<sup>2</sup></b> |         |                   |                       |
| Lakások ( 4 db )                                      | 470                              | 550 000 | Ft/m <sup>2</sup> | 258 500 000 Ft        |
| Út és parkoló   | 160                              | 30 000  | Ft/m <sup>2</sup> | 4 800 000 Ft          |
| Zöldfelület, támfal, kerítés                          | 1 170                            | 15 000  | Ft/m <sup>2</sup> | 17 550 000 Ft         |
| <b>Összes kiviteli költség</b>                        |                                  |         |                   | <b>280 850 000 Ft</b> |

|                                 |     |  |  |                       |
|---------------------------------|-----|--|--|-----------------------|
| <b>Egyéb költségek</b>          |     |  |  |                       |
| Ügyvéd, ingatlanértékesítés     | 6%  |  |  | 33 840 000 Ft         |
| Tervezés, műszaki ellenőrzés    | 4%  |  |  | 22 560 000 Ft         |
| Tartalék                        | 4%  |  |  | 22 560 000 Ft         |
| Nyereség                        | 15% |  |  | 84 600 000 Ft         |
| <b>Összes járulékos költség</b> |     |  |  | <b>163 560 000 Ft</b> |
| <b>Költségek mindösszesen</b>   |     |  |  | <b>444 410 000 Ft</b> |

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

|                               |     |           |                   |                       |
|-------------------------------|-----|-----------|-------------------|-----------------------|
| <b>Bevételek</b>              |     |           |                   |                       |
| Lakás                         | 470 | 1 200 000 | Ft/m <sup>2</sup> | 564 000 000 Ft        |
| <b>Bevételek mindösszesen</b> |     |           |                   | <b>564 000 000 Ft</b> |

| <b>Forgalmi érték</b>   |                  |
|---|------------------|
| Bevételek   | 564 000 000 Ft   |
| Kiadások  | 444 410 000 Ft   |
| Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték | 119 590 000 Ft   |
| Fajlagos bruttó négyzetméterár  | <b>76 759 Ft</b> |

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

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

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivattott 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 | 74.211,- Ft        |
| Maradvány elven alapuló érték meghatározás             | 76.759,- Ft        |
| Átlagérték   | 75.485,- Ft        |
| <b>Becsült fajlagos négyzetméterár</b>                 | <b>75.500,- Ft</b> |

Míndezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 17 m<sup>2</sup> terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Az ingatlan területe   | 17 m <sup>2</sup>                |
| Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára  | 75.500,- Ft/m <sup>2</sup>       |
| Az ingatlan csak a szomszédos ingatlanhoz csatolható, kötött vevős értékesítés | - 50%                            |
| <b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>                              | <b>37.750,- Ft/m<sup>2</sup></b> |

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, 2019. szeptember 5.

**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



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budaioktó utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevezés: számr:8000004/384266/2019

2019.08.15.

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 5

Belterület 1610/5 helyrajzi szám

HLR SZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növeletési ág/kivett növevevés/

m.n.o

Kerület

ha m2

kat. t. jöv.

k.ÉIII.

alrészlet adatai

kat. jöv.

ha m2 k.ÉIII.

- Kivett köröt

HLR SZ

422

13. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40137/2/2011/11.01.19

jogcím) vérsz

jogállás) tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

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

HLR SZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 107046/1/2010/10.04.29

Bányászati jog

(84825/3/2005/00.12.21.

jogtul:)

név: FŐVÁROSI GÁZMŰVEK

cím: 1061 BUDAPEST VIII. KER. Köztársaság út 10.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 107046/1/2010/10.04.29

- A T-24197 tiszta számú térrajz alapján a 1610/6-48 a 1610 hrsz-ú ingatlanok egyesítve a 1610 hrsz alatt majd megosztva 1610/1-5 hrsz-ú ingatlanokra, ezt követően a 1610/1 hrsz-ú ingatlan a T-24660 tiszta számú térrajz alapján a 1610/6-8 hrsz-ú, ingatlanokra.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 100517/1/2012/11.05.11

Vezetéki jog

291 m2 területre: 7203/04/2011.

jogtul:)

név: ELŐ HÁLOZATI KFT

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

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 59551/2/2018/17.12.15

Használati jog

Érdekeltségviselési jogviselés, az annak útjában tartására; 10529/1963.07.04.;

107046/1/2010/10.04.29 számú bejegyzés rangsorában.

utalás: III/1.

jogtul:)

név: PÉSZ GÉPKÖZMŰSZERÁLLÍTÓ ZRT.

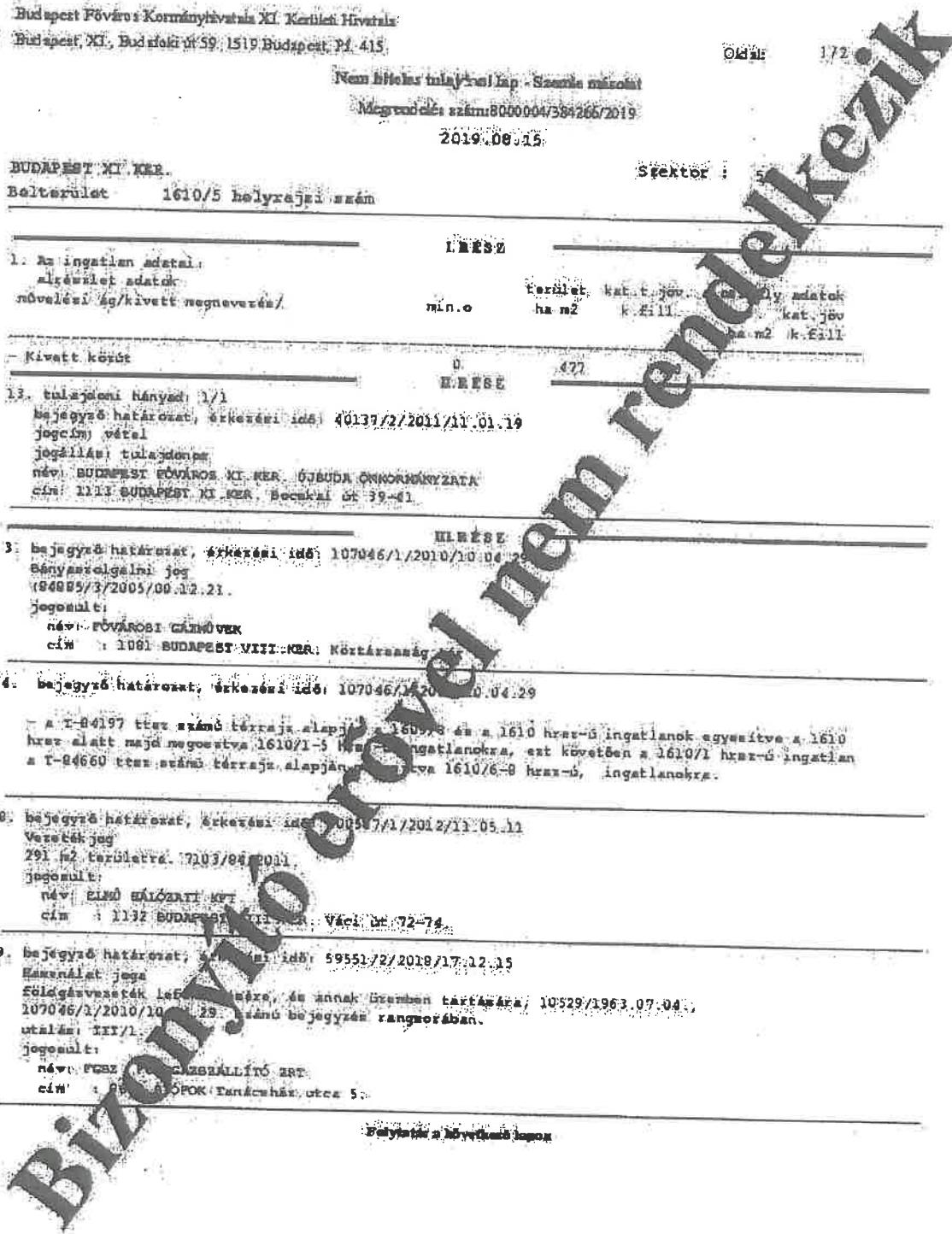
cím: 1052 PÉSZ GÉPKÖZMŰSZERÁLLÍTÓ ZRT. Parkcsűr utca 5.

Felvitel a bírósághoz

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., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/394266/2019.

2019.08.15.

BUDAPEST XI. KER.

Sektor:

Helyrajzi szám: 1610/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, árkesési idő: 59551/2/2018/17.12.15  
Bányászati jog  
18456/1971/1971.10.27., 107046/1/2010/10.04.29. számú bejegyzés rangsorában  
utalás: III/2.  
jogosult:  
név: FOSB FÖLDGÉZSÉLLÍTŐ ZRT  
cím: 8600 SIÓFOK Tanácskút utca 5.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljára került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



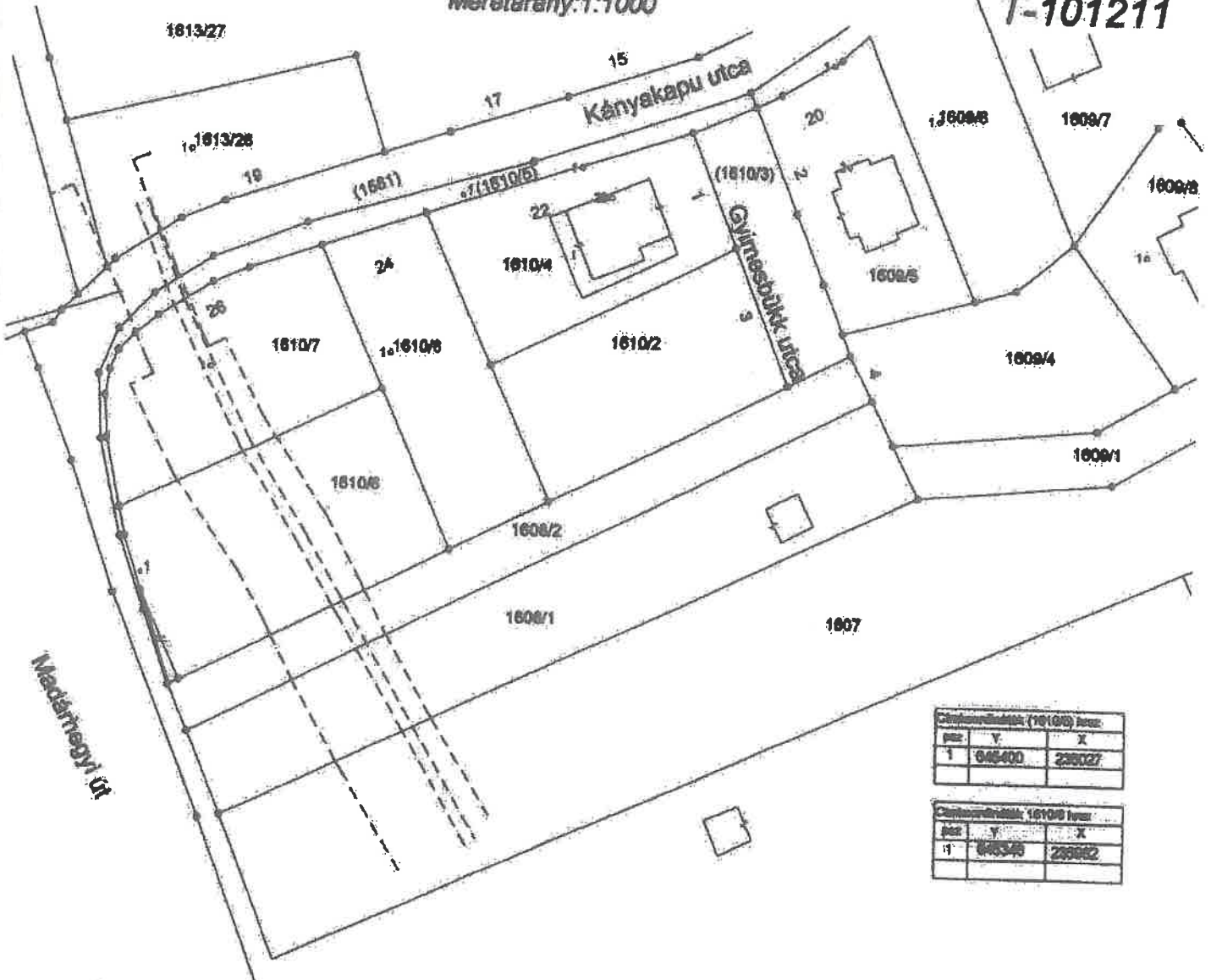
Geo-Fok Bt  
 Bp. 1222. Kleberdó u. 8.  
 Mál: 19-00-18  
 Adószám: 7206/3030/2019

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Bp. XI. kerület  
 belterület

a (1610/5), 1610/6 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről  
 Méretarány: 1:1000

T-101211



|                           |        |        |
|---------------------------|--------|--------|
| Címjegyzék: (1610/5) rész |        |        |
| par.                      | Y      | X      |
| 1                         | 648400 | 230027 |
| Címjegyzék: 1610/6 rész   |        |        |
| par.                      | Y      | X      |
| 1                         | 646340 | 230082 |

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas

| Változás előtti állapot |          |                         |                               |    |          | Változás utáni állapot |                         |                               |    |                          |    | Megjegyzés  |    |
|-------------------------|----------|-------------------------|-------------------------------|----|----------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|----|--------------------------|----|---|----|
| Hírsz                   | Alrézlet |                         | Térület<br>ha, m <sup>2</sup> | Ak | Hírsz    | Alrézlet               |                         | Térület<br>ha, m <sup>2</sup> | Ak | Szükséges és egyéb jogok |    |   |    |
|                         | jel      | móv. ág                 |                               |    |          | jel                    | móv. ág                 |                               |    |                          |    |   |    |
| 1                       | 2        | 3                       | 4                             | 5  | 6        | 7                      | 8                       | 9                             | 10 | 11                       | 12 | 13  | 14 |
| (1610/5)                |          | küvet, közút            | 0.0477                        |    | (1610/5) |                        | küvet, közút            | 0.0460                        |    |                          |    | Bányászati jog Fehérvári<br>Bányászati Ig. Budapest<br>Jogi Hivatal 2011.<br>ELMÓ 2011. máj. 71039/2011 |    |
| 1610/6                  |          | küvet, beépítetlen ter. | 0.1541                        |    | 1610/6   |                        | küvet, beépítetlen ter. | 0.1558                        |    |                          |    | Bányászati jog Fehérvári<br>Bányászati Ig. Budapest<br>Jogi Hivatal 2011.                               |    |
| Összesen:               |          |                         | 0.2018                        |    |          |                        |                         | 0.2018                        |    |                          |    |   |    |

A módosított rendszert a következőképpen magyarázom:

A módosított rendszert és a területváltozás teljesét az alábbiakban a módosított állapotban egy ábrán láthatjuk.

Készült: Budapest 2019.08.15.

Budapest, 2019. ... hó ... nap

Készítő mérnök tanúsága:

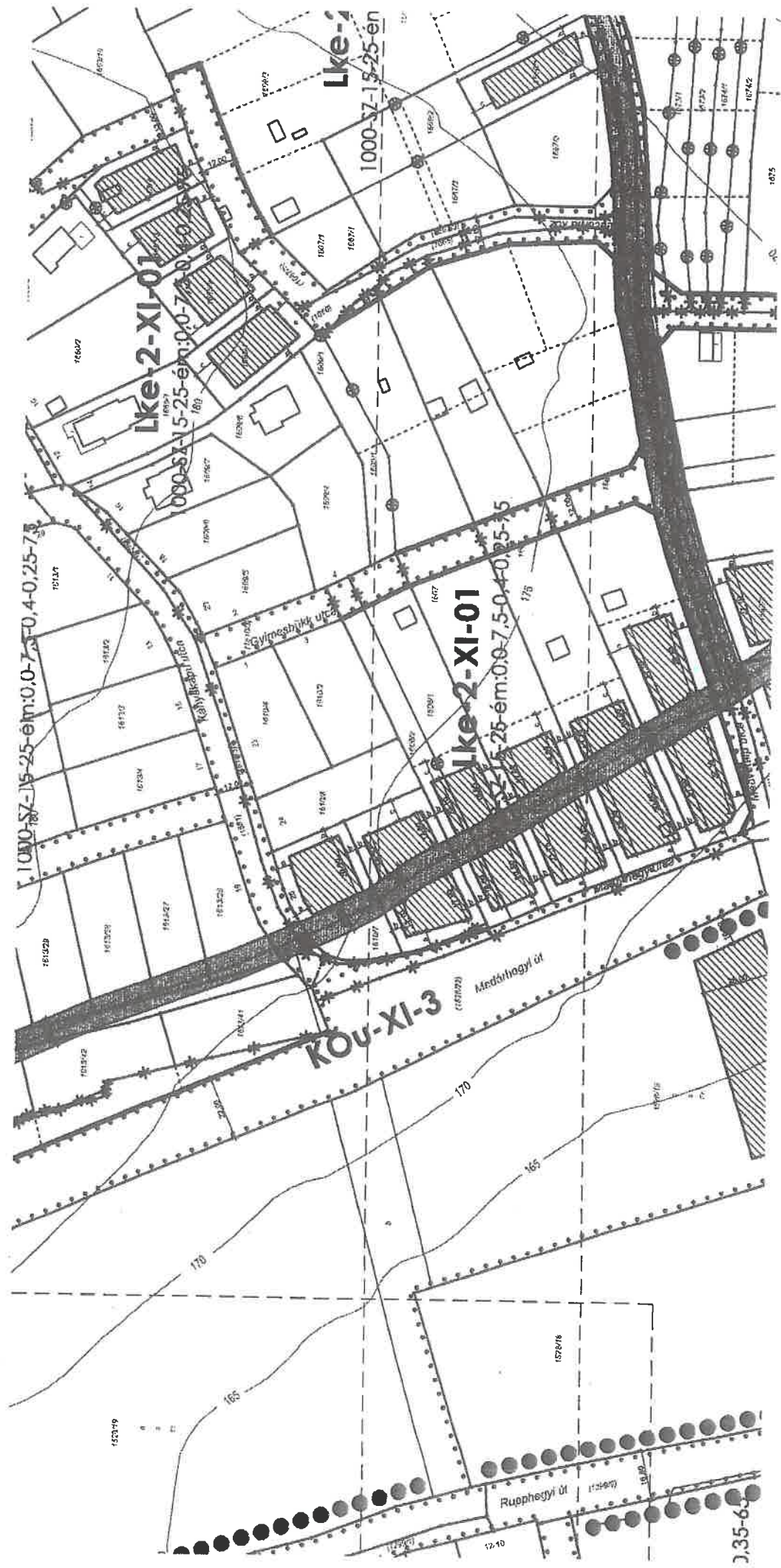
P.H. Záródatum:

Szabó Gábor

ing. rend. mér. sz.  
 Földmérési Ig. sz.  
 MTK

1095/1990  
 6866  
 GEO-FOK BT.  
 Szabó Gábor  
 el.: 06-20-9519-998  
 Bp. 1222. Kleberdó u. 8.

ing. rend. mér. sz.



1000-SZ-15-25-ém:0.0-7.5-0.4-0.25-7.5

Lke-2-XI-01

1000-SZ-15-25-ém:0.0-7.5-0.4-0.25-7.5

KOU-XI-3

Lke-2-XI-01

1000-SZ-15-25-ém:0.0-7.5-0.4-0.25-7.5

Lke-2

1000-SZ-15-25-en

Kölyökföld utca

Gyimeshídi utca

Mendőhegyi út

Ruppeshyí út

0,35-6

2. melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK. rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

| Építési övezet jele   | kialakítható legkisebb telekterület | kialakítható legkisebb telekszélesség | beépítési mód | beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke |                    | épületmagasság          |              | szintterületi mutató                      |   | zöldfelület legkisebb mértéke |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--|--------------------|-------------------------|--------------|---|---|-------------------------------|
|   |                                     |                                       |               | terepszint felett %                        | terepszint alatt % | legkisebb m             | legnagyobb m | szmá m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | szmp m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> |                               |
| Nagyvárosias, telepesszerű lakóterületek (Ln-T)   |                                     |                                       |               |  |                    |                         |              |   |   |                               |
| <b>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</b><br>lakóterületek (elsődleges lakófunkció)                      |                                     |                                       |               |  |                    |                         |              |   |   |                               |
|   |                                     |                                       |               | 15 (20) <sup>III</sup>                     | 25                 | 4,5                     | 11,0         | 0,4                                       | 0,25                                      | 75 (70) <sup>III</sup>        |
|   |                                     |                                       |               | 20   | 30                 | 6,0                     | 12,5         | 0,5                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 25   | 35                 | 7,5                     | 14,0         | 0,6                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 30   | 40                 | 9,0                     | 15,5         | 0,7                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 35   | 45                 | 10,5                    | 17,0         | 0,8                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 40   | 50                 | 12,0                    | 18,5         | 0,9                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 45   | 55                 | 13,5                    | 20,0         | 1,0                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 50   | 60                 | 15,0                    | 21,5         | 1,1                                       | 0,25                                      | 75                            |
| <b>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</b><br>lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns területek |                                     |                                       |               |  |                    |                         |              |   |   |                               |
|   |                                     |                                       |               | 15 (20) <sup>III</sup>                     | 25                 | 4,5                     | 11,0         | 0,4                                       | 0,25                                      | 75 (70) <sup>III</sup>        |
|   |                                     |                                       |               | 20   | 30                 | 6,0                     | 12,5         | 0,5                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 25   | 35                 | 7,5                     | 14,0         | 0,6                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 30   | 40                 | 9,0                     | 15,5         | 0,7                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 35   | 45                 | 10,5                    | 17,0         | 0,8                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 40   | 50                 | 12,0                    | 18,5         | 0,9                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 45   | 55                 | 13,5                    | 20,0         | 1,0                                       | 0,25                                      | 75                            |
|   |                                     |                                       |               | 50   | 60                 | 15,0                    | 21,5         | 1,1                                       | 0,25                                      | 75                            |
| <b>Kertvárosias, laza beépítésű lakóterületek (Lke-2)</b><br>lakóterületek (elsődleges lakófunkció)                                     |                                     |                                       |               |  |                    |                         |              |   |   |                               |
| Lke-2-XI-01   | 1000                                |                                       | SZ            | 15 (20) <sup>III</sup>                     | 25                 | 4,5                     | 11,0         | 0,4                                       | 0,25                                      | 75 (70) <sup>III</sup>        |
| Lke-2-XI-02   | 1000                                |                                       | SZ            | 15   | 25                 | 5,0(5,5) <sup>III</sup> | 12,0         | 0,3                                       | 0,25                                      | 75                            |
| <b>Kertvárosias, szünidei központosított lakóterület (Lke-3)</b><br>lakóterületek (elsődleges lakófunkció)                              |                                     |                                       |               |  |                    |                         |              |   |   |                               |
| Lke-3-XI-02   | 1000                                | 18                                    | SZ            | 15   | 25                 | 5,0(5,5) <sup>III</sup> | 12,0         | 0,3                                       | 0,25                                      | 75                            |
| Lke-3-XI-03   | 2000                                | 18                                    | SZ            | 10   | 20                 | 5,0(5,5) <sup>III</sup> | 12,0         | 0,2                                       | 0,2                                       | 80                            |
| Lke-3-XI-Kv-01  | kialakult                           | kialakult                             | SZ            | 10   | 10                 | 3,0                     | 12,0         | 0,2                                       | 0,1                                       | 80                            |