

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MADERSPACH KÁROYNÉ UTCA 20.
2579/1 HRSZ.-Ú INGATLAN MÖGÖTT FEKVŐ KÖZTERÜLETI
KAPCSOLATTAL NEM RENDELKEZŐ A 2257 HRSZ.-Ú 216 M²
NAGYSÁGÚ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. február 26.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céggjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MADERSPACH KÁROYNÉ UTCA 20. - 2579/1 HRSZ.-Ú
INGATLAN MÖGÖTT FEKVŐ KÖZTERÜLETI KAPCSOLATTAL NEM RENDELKEZŐ
A 2257 HRSZ.-Ú 216 M² NAGYSÁGÚ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

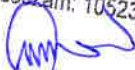
A vizsgált 2577 hrsz-ú 216 m² nagyságú ingatlan forgalmi értékét 2020. február 26-ai határral az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ingatlan területe 2579/2 hrsz.-hez csatolható	27 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	25.700,- Ft/m ²
Az ingatlanrész becsült piaci értéke kerekítve	693.900,- Ft
Az ingatlan területe 2579/1 hrsz.-hez csatolható	189 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	25.700,- Ft/m ²
Az ingatlanrész becsült piaci értéke kerekítve	4 857 300,- Ft

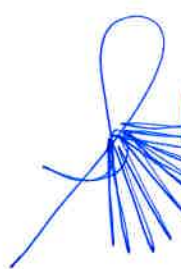

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Budapest, 2020. február 26.

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



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

HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő 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 Maderspach Károlyné utca 20. 2579/1 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő **2577 helyrajzi számú** ingatlan kivett beépítetlen terület 216 m² nagyságú ingatlan 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

2020. február 21-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 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 használhatók 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 megkövetelések, 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 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 becstült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen 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. Végső 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.

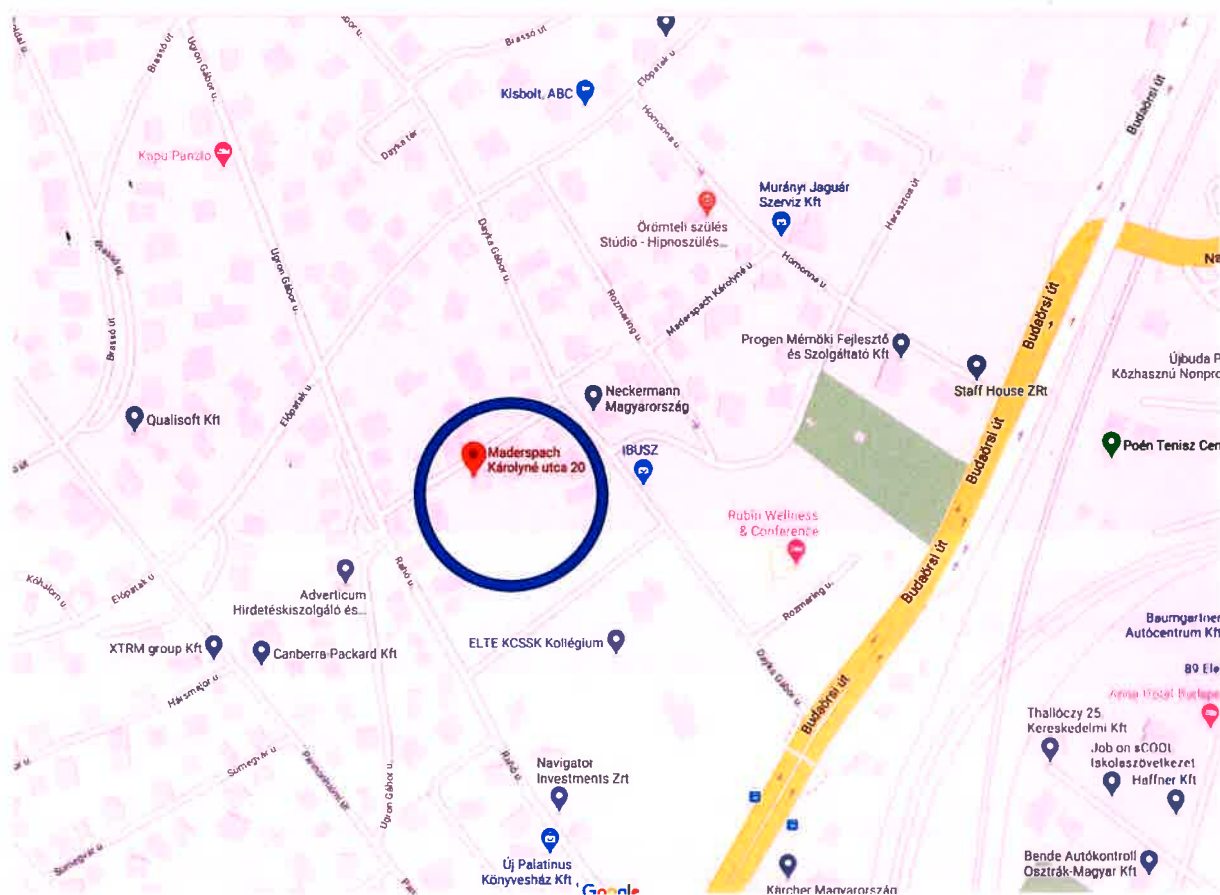
A számítás lépései:

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 Maderspach Károlyné utca 20.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	2577
Területe összesen:	216 m ² , amelyből 189 m ² a 2579/1 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható, 27 m ² a 2579/2 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek, széljegyek	-

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Sasad elnevezésű részén található, a Budaörsi út, majd a Dayka Gábor utca felől közelíthető meg.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete egykor családi házas övezet volt, melyet már társasházak lakóövezetté változott. A vizsgált terület tágabb környezetében régebbi építésű családi házak, szálloda-konferencia központ, illetve új építésű társasházak találhatók. 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 autóbuszokkal, illetve a Kelenföldi pályaudvar és az M4 metró járatokkal közelíthető meg. A megállók 300-1500 méterre vannak, gyalogosan kb. 3-15 perc sétával érhető el.

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. ~3 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező 2577 hrsz.-ú ingatlan a mellékletek között csatolt tulajdoni lap szerint az Önkormányzat tulajdona, de a 2579/1 hrsz.-ú magántulajdonú telekhez ebből 189 m² hozzácsatolásra kerülhet és a 2579/2 hrsz.-ú telekhez 27 m².

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



A 2577 hrsz-ú ingatlan és környezete a megbízási adatszolgáltatás szerint a 26/2018.(VII.3.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ vonatkozik, amely alapján Lk-2-XI/1 övezeti besorolású, amely övezet kertvárosias, laza beépítésű lakóterület.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
Lke-2-XI/1 övezet	kisvárosias, szabadonálló 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	0,4
Parkolási szintterületi mutató	0,15
Építhető lakó/rendeltetési egység száma	maximum 4

ÉRTÉKEKELÉS

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

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

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

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

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük.

Első lépésben, ha kínálati árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-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	Budapest XI. ker. Maderspach K.-né utca hrsz.: 2577 telek ingatlan	Bp. XI. ker. Sasadi út környezete	Bp. XI. ker. Sasadi út környezete	Bp. XI. ker. Brassó utca
Leírás	Lk-2-XI/1 övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) telek, összes közmű rendelkezésre áll, út aszfaltburkolat	Lk-2-XI/1 övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat ki van építve (bontandó épület)	Lk-2-XI/1 övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat ki van építve (bontandó épület)	Lk-2-XI/1 övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat ki van építve (bontandó épület)
Területnagyság	216	980	1 080	1 182
Ingatlan bruttó ára		110 000 000 Ft	135 000 000 Ft	149 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com adatbázis 2019.	ingatlan.com adatbázis 2019.	ingatlan.com adatbázis 2020.

Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Kötött vevős értékesítés	- 50%-al csökkentve		60 750 000	67 050 000
Fajlagos bruttó kiinduló alapár	54 495	50 510	56 250	56 726
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Maderspach K.-né utca	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	Lk-2-XI/1 lakóövezet	0,0%	0,0%	0,0%
Területnagyság	216	15,0%	15,0%	15,0%

Közmű helyzet	összes közmű biztosított az utcán	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	közterület kapcsolat nélkül nem rendelkező zárványtelek	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Egyéb	önállóan nem beépíthető, területe nem éri el a szabályozási min. területet	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Terv	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-55,0%	-55,0%	-55,0%
Módosított alapár	24 523	22 730	25 313	25 527
Fajlagos bruttó négyzetméter ár	24 500			

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.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL				
HRSZ 2577	216 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Lakások (1 db)	70	550 000	Ft/m ²	38 500 000 Ft
Út és parkoló	22	30 000	Ft/m ²	660 000 Ft
Zöldfelület, támfal, kerítés	162	15 000	Ft/m ²	2 430 000 Ft
Összes kiviteli költség				41 590 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			3 500 000 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	4%			1 663 600 Ft
Tartalék	3%			1 247 700 Ft
Nyereség	25%			10 397 500 Ft
Összes járulékos költség				16 808 800 Ft
Költségek mindösszesen				58 398 800 Ft

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

Bevételek				
Lakás	70	1 000 000	Ft/m ²	70 000 000 Ft
Bevételek mindösszesen				70 000 000 Ft

Forgalmi érték				
Bevételek				70 000 000 Ft
Kiadások				58 398 800 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték				11 601 200 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár				53 709 Ft
Kötött vevős értékesítés				-50%
Maradvány telekérték				26 855 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	24.523,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	26.855,- Ft
Átlagérték	25.689,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár	25.700,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 216 m² terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe 2579/2 hrsz.-hez csatolható	27 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	25.700,- Ft/m ²
Az ingatlanrész becsült piaci értéke kerekítve	693.900,- Ft
Az ingatlan területe 2579/1 hrsz.-hez csatolható	189 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	25.700,- Ft/m ²
Az ingatlanrész becsült piaci értéke kerekítve	4 857 300,- Ft

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, 2020. február 26.

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



KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.




HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lap másolata
Övezeti besorolás térképe és szöveges része



2579/2 hrsz.



2579/1 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Cím: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle adatai

Megrendelés száma: 8000004/43936/2020

2020.01.29

Szektor : 53

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 2577 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI. KER. Maderspach Károlyné utca 20. "Felújítás alatt"

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet azonos

művelési ág/kivett megnevezés/

szm o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alv. rész

adat

kat. jöv.

sz. m2

k. fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

216

0,00

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozati, árbeszélő szám: 220923/1998/1994.10.20

jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORM. SZÉK

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

IRRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közírásgatos hatósági eljárás részeként került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAPVEGE

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

20/2018.(VII.3) XI.ÖK



2. melléklet a 26/2018. (VII. 3.) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terep-szint felett	terep-szint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² /telek m ²	m ² /telek m ²	
<i>Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</i>										
Ln-3-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0 ¹	0,4	0,15	75
Ln-3-XI/2	2000	30	SZ	25	35	7,5	15,0	1,5	0,6	35
Ln-3-XI/3	800	20	SZ	30	35	-	8,0 ¹	0,8	0,25	35
Ln-3-XI/4	1500	35	SZ	40	50	6,0	16,0	2,5	1,0	30
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</i>										
Lk-2-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0	0,4	0,15	75
Lk-2-XI/2	800	18	SZ	20	30	6,0	12,5	0,75	0,25	65
Lk-2-XI/3	1000	20	SZ	30	40	-	6,0	0,75	0,4	55
Lk-2-XI/4	4000	40	SZ	20	30	6,0	15,0	1,0	0,4	60
Lk-2-XI/4*	4000	40	SZ	20	30	6,0	9,0	0,75	0,25	60
Lk-2-XI/5	1000	18	SZ	25	35	-	5,0	0,4	0,15	65
Lk-2-XI/5*	1000	18	SZ	15	15	-	5,0	0,4	0,15	75
Lk-2-XI/6	1000	25	SZ	40	50	-	8,0	1,0	0,4	35
Lk-2-XI/7	1000	18	SZ	20 (40)	30 (60)	6,0	12,5	0,75 (1,5)	0,25 (0,75)	65 (30)
Lk-2-XI/1-1	2000	25	SZ	25	40	-	7,5	0,8	0,2	40
Lk-2-XI/1-2	4000	40	SZ	40	50	4,5	12,5	1,5	0,5	25
Lk-2-XI/Zkk	1000	-	SZ	1	0	-	4,5	0,05	0	70
<i>Kertvárosias, laza beépítésű terület (Lke-2)</i>										
Lke-2-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0 ¹	0,4	0,15	75
Lke-2-XI/2	1500	20	SZ	20	30	6,0	9,0 ¹	0,6	0,2	65
Lke-2-XI/3	1500	20	SZ	30	50	6,0	9,0 ¹	0,9	0,5	50