

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET CSORBAI UTCA 14. – HRSZ.: 2942/14 SZÁM
ALATTI KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET MEGNEVEZÉSŰ
INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. augusztus 7.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

**BUDAPEST, XI. KERÜLET CSORBAI UTCA 14. – HRSZ.: 2942/14 SZÁM ALATTI
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉRE**

A vizsgált 2942/14 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2020. augusztus 7-ei határnappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk:

Az ingatlan területe	601 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	108.000,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára	85.039,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó becsült piaci értéke kerekítve	51.100.000,- Ft

A fenti érték nettó érték és nem tartalmazza a mindenkori áfa mértékét, jelenleg 27 % és 13.797.000,- Ft.

Budapest, 2020. augusztus 7.

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 **Budapest, XI. Csorbai utca 14. – 2942/14 helyrajzi számú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékének meghatározásával.

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

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

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

Az értékeléshez felhasznált információk

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

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

Helyszíni szemle

2020. július 28-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

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

A 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszcrú 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 vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező 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. Végso 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 Csorbai utca 14. - hrsz.: 2942/14
Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	2942/14
Területe összesen:	601 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	Bh.: 58362/2/2019/19.02.15 számon a 2942/11 hrsz.-ú ingatlant megosztottam és a 2942/14 hrsz.-ú ingatlanra 601 m ² nagyságú területtel ide lejegyeztem a T-100358 számú változási vázrajz alapján

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kelenföld elnevezésű részének déli határán található, a Csorbai utca Tétényi út és a Solt utca közötti szakaszán. Az ingatlan a Tétényi út felől közelíthető meg.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete családi házas és kisebb társasházak terület, illetve az Al-lende park kislakótelepen 4 emeletes panelházak. A környezetében számos lakótelep van, ahol 10 emeletes paneles, nagyobb lakásszámú társasházak is találhatóak. Ezen túlmenően nem mesze a Tétényi út Etele út sarkán lévő kerület központ is könnyen elérhető.

A közművek a Csorbai utcán megtalálhatók: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

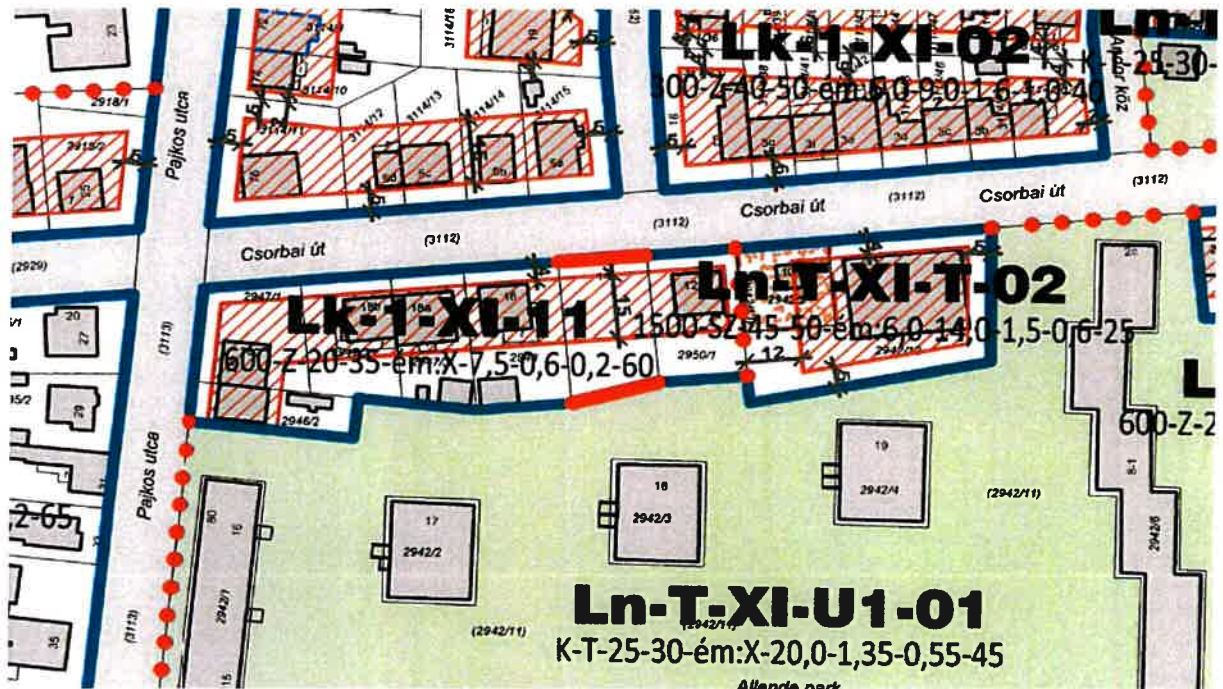
Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Tétényi úton haladó 7-es, 213-as autóbusszokkal, illetve az Andor utcán közlekedő 153-as és 153A-s járatokkal közelíthető meg. A megállók gyalogosan 5 perc sétával érhetők el.

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

A vizsgálat tárgyát képező négyszög alakú telek lakóövezetben fekszik. A vizsgált ingatlan területe 601 m². Az ingatlan megnevezése „Kivett beépítetlen terület”.

A telek természetben sík terepadottságú, részben kerítetlen, részben a szomszédos telkek kerítései határolják. A közművek –víz, villany, gáz, csatorna- az utcai telekhatárról beköthetők. Területén jelenleg kb. 15-20 személygépjármű parkolása van megoldva.

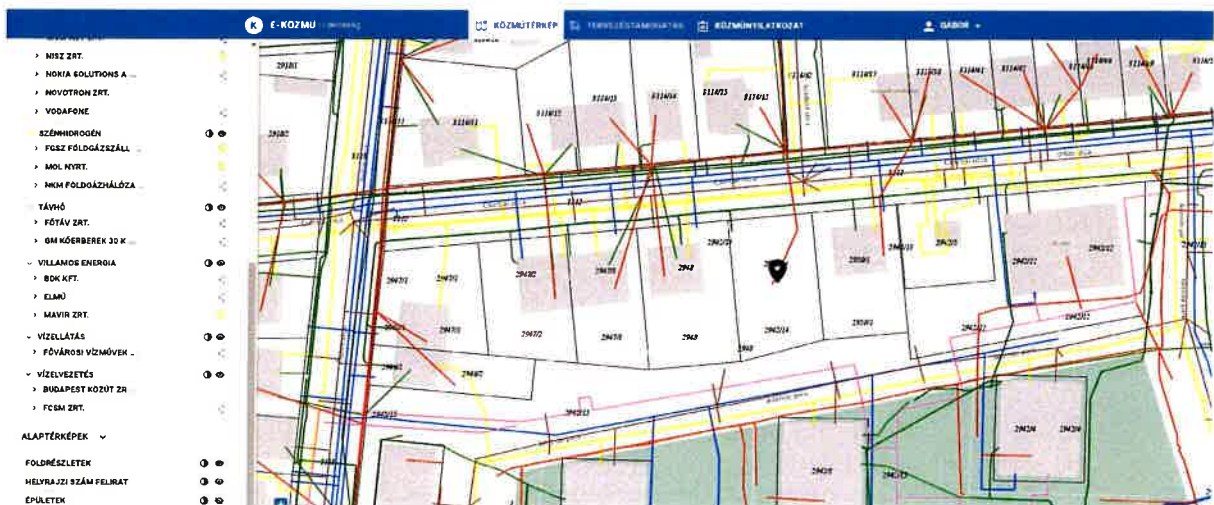
Az utca aszfaltozott, összközműves, a közvilágítás kiépítése megtörtént.



A 2942/14 hrsz-ú ingatlan a megbízói adatszolgáltatás szerint a 16/2018. (VI.6.) XI. ÖK. rendelet szerint **Lk-1-XI-11** kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek övezetbe tartozik.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
Lk-1-XI-L-04 övezet	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
Beépítési mód	zárt sorú
Maximális beépítés	20 %
Min. zöldfelület	60 %
Terepszint alatti beépítés	50 %
Maximális építménymagasság	7,5 m
Minimális teleknagyság	600 m ²
Szintterületi mutató	0,6 SZMÁ, 0,2 SZMP
Építhető lakó/rendeltetési egység száma	-



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 áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -15%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest. A számítást szintterületi mutatóra végezzük el.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Csorbai u. 14. hrsz.: 2942/14	Bp. XI. ker. Csöpp utca	Bp. XI. ker. Tétényi út közeli	Bp. XI. ker. Kelenföldi pályaudvar közeli
Leírás	Lk-1-XI-11 övezet (20% beép., 0,6+0,2 szintterületi m.) telek, minden közmű rendelkezésre áll	Lk-1-XI-3 övezetbe sorolt (30% beép., 1,0+0,5 szintterületi m.) építési telek, összközműves utcában	Lk-1-XI-5 övezetbe sorolt (25% beép., 0,8+0,35 szintterületi m.) építési telek összközműves	I-XI/Z-10 övezetbe sorolt (60% beép., 3,0 szintterületi m.) építési telek összközműves (bontandó épület)
Területnagyság	601	364	450	755
Ingatlan bruttó ára		115 000 000 Ft	140 000 000 Ft	300 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com adatbázis 2020.	ingatlan.com adatbázis 2020.	ingatlan.com adatbázis 2020.
Kínálati árrés miatti korrekció		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Fajlagos bruttó alapár szintterületi mutatóra vetítve		179 029	229 951	112 583

Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Csorbai utca 14	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Lk-1-XI-11 övezet	-10,0%	-5,0%	-20,0%
Területnagyság/szintterületi mutató	601/401	-30,0%	-20,0%	20,0%
Utcafront mérete	normál	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	összes közmű az utcán biztosított	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	csendes utca	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs bontandó épület	0,0%	0,0%	5,0%
Összes módosítás		-40,0%	-25,0%	5,0%
Módosított alapár szintterületi mutatóra	132 697	107 417	172 463	118 212
Fajlagos bruttó szintterületi ár	133 000			
Piaci forgalmi érték (bruttó)				53 333 000 Ft

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárat a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során 601 m² nagyságú telek vonatkozásában a főépítési iroda állásfoglalása szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL				
HRSZ 1966/4	601 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Lakások	290	550 000	Ft/m ²	159 500 000 Ft
Burkolt felület	120	30 000	Ft/m ²	3 600 000 Ft
Tereprendezés, zöldfelület, kerítés	360	30 000	Ft/m ²	10 800 000 Ft
Összes kiviteli költség				173 900 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			8 695 000 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			8 695 000 Ft
Tartalék	5%			8 695 000 Ft
Nyereség	20%			34 780 000 Ft
Összes járulékos költség				60 865 000 Ft
Költségek mindösszesen				234 765 000 Ft

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

Bevételek				
Lakás	290	1 000 000	Ft/m ²	290 000 000 Ft
Bevételek mindösszesen				290 000 000 Ft
Forgalmi érték				
Bevételek				290 000 000 Ft
Kiadások				234 765 000 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték				55 235 000 Ft
Fajlagos bruttó szintterületi ár				137 743 Ft

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben (10 % alatt) térnek el egymástól. A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszerrel kapott értékek számtani középátlagát vesszük figyelembe a következők szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	132.697,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	137.743,- Ft
Átlagérték	135.220,- Ft
Becsült fajlagos szintterületi ár kerekítve	135.000,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméter ár kerekítve	108.000,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 601 m² nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	601 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	108.000,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára	85.039,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó becsült piaci értéke kerekítve	51.100.000,- Ft

A fenti érték nettó érték és nem tartalmazza a mindenkori áfa mértékét, jelenleg 27 % és 13.797.000,- Ft.

Budapest, 2020. augusztus 7.



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



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

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286369/2020

2020.07.23

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 2942/14 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alomszám ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	601	0,00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58362/2/2019/19.02.15
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 247239/1993/12.06
jogcím: megosztás 275093/2/2005/05.08.30
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI.KER. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58362/2/2019/19.02.15

- a 2942/11 helyrajzi számú ingatlant megosztottam és a 2942/14 hrsz-ú ingatlanra 601m2
nagyágú területtel ide lejegyeztem a T-100358 tisztségváltózási vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

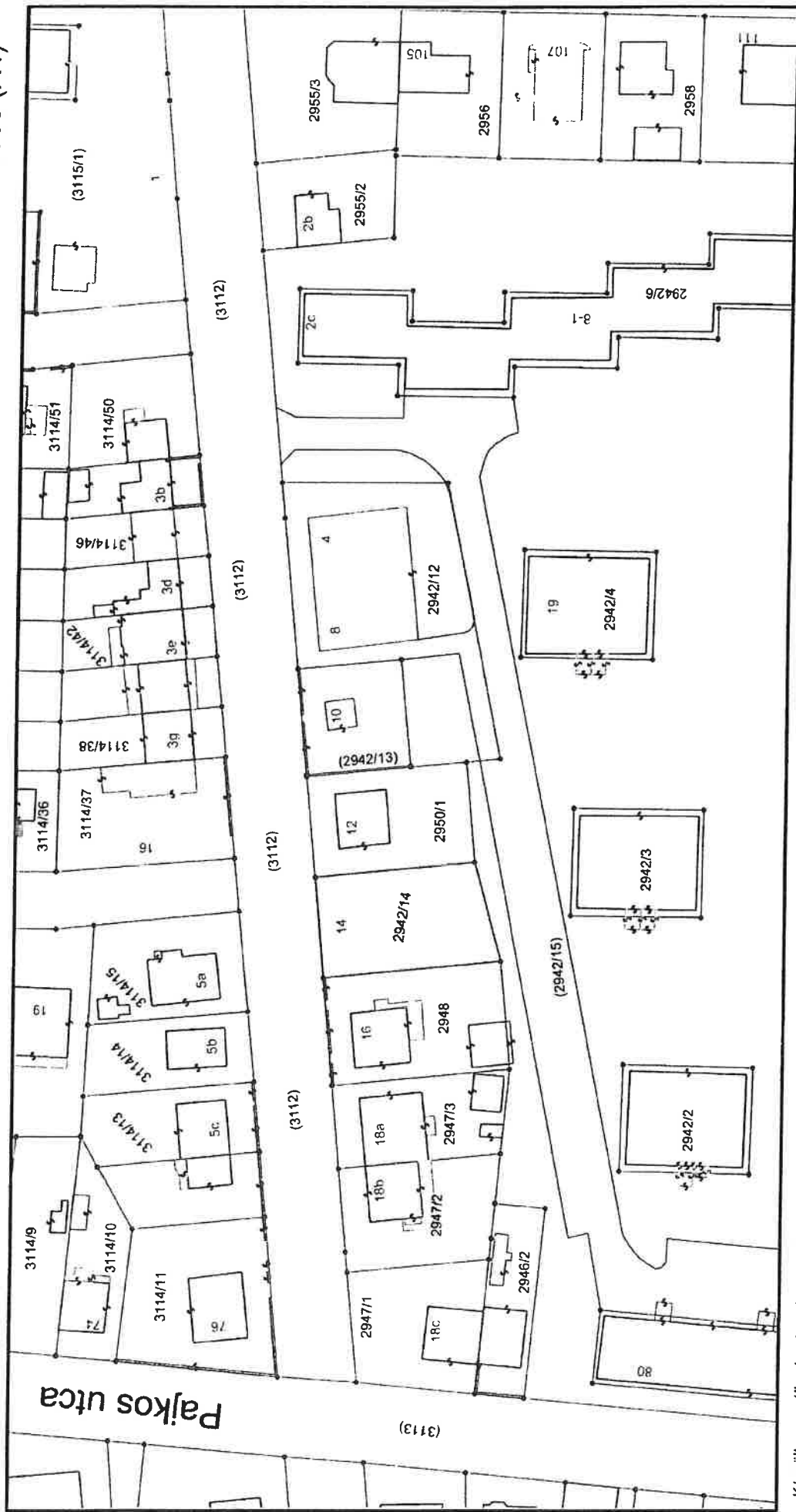
Nem hiteles tulajdoni lap

ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Választó

Térkép címe

M 1:1000 (A4)



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

Egyéb információ