

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET RODOSTÓ UTCA 19. – HRSZ.: 1966/4 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](mailto:iroda@budahold.hu)

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

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

**BUDAPEST, XI. KERÜLET RODOSTÓ UTCA 19. – HRSZ.: 1966/4 SZÁM ALATTI  
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKÉRE**

A vizsgált 1966/4 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	704 m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	93.600,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára	73.700,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan nettó becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>51.900.000,- Ft</b>

A fenti érték nettó érték és nem tartalmazza a mindenkori áfa mértékét, jelenleg 27 % és 14.013.000,- Ft.

Budapest, 2020. augusztus 7.

**„BUDA-HOLD” 1.**  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 11523447-2-43

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 **Budapest, XI. Rodostó utca 19. – 1966/4 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyoneura vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

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

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

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

**Megbízástól való függés**

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

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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk 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 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 vagyonértékelők által alapított szervezet ) vagyonértékelési 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 alphalmaz 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 alphalmazára 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 adás-vételéről.

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:

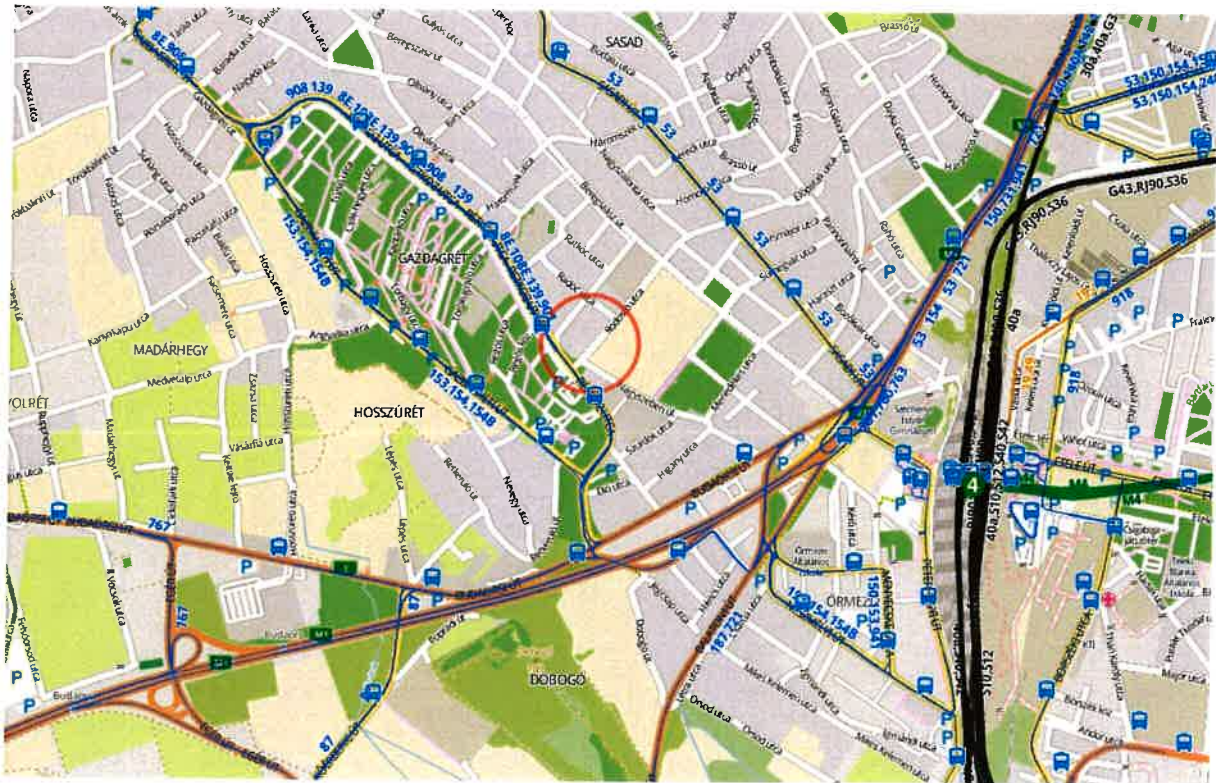
1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük ( értékesítés, vagy bérbeadás esetén )
2. Az építés összes költségeinek meghatározása
3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása
4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása

## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Rodostó utca 19. - hrsz.: 1966/4
Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	1966/4
Területe összesen:	704 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 1/1
Terhek, széljegyek	Bh.: 74154/2/2018/18.03.20 számon 25 m <sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft vezetékjog bejegyzése szerepel. ( VMB-207/2011 ) Bh.: 74154/2/2018/18.03.20 számon a T-88860 számú változási vázrajz alapján a 1966/2 és 1986/8 hrsz.-ú in- gatlank megszűnnek, kialak 1966/1- 4 hrsz.-ú ingatlanok, a 2029 hrsz.-ú ingatlan területe 941 m <sup>2</sup> -ről 912 m <sup>2</sup> - re változik



## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Gazdagrét és Sasad elnevezésű részének határán található, a Rátköz és a Rodostó utca sarkán. A Budaörsi út, majd a Rátköz utca felől közelíthető meg.

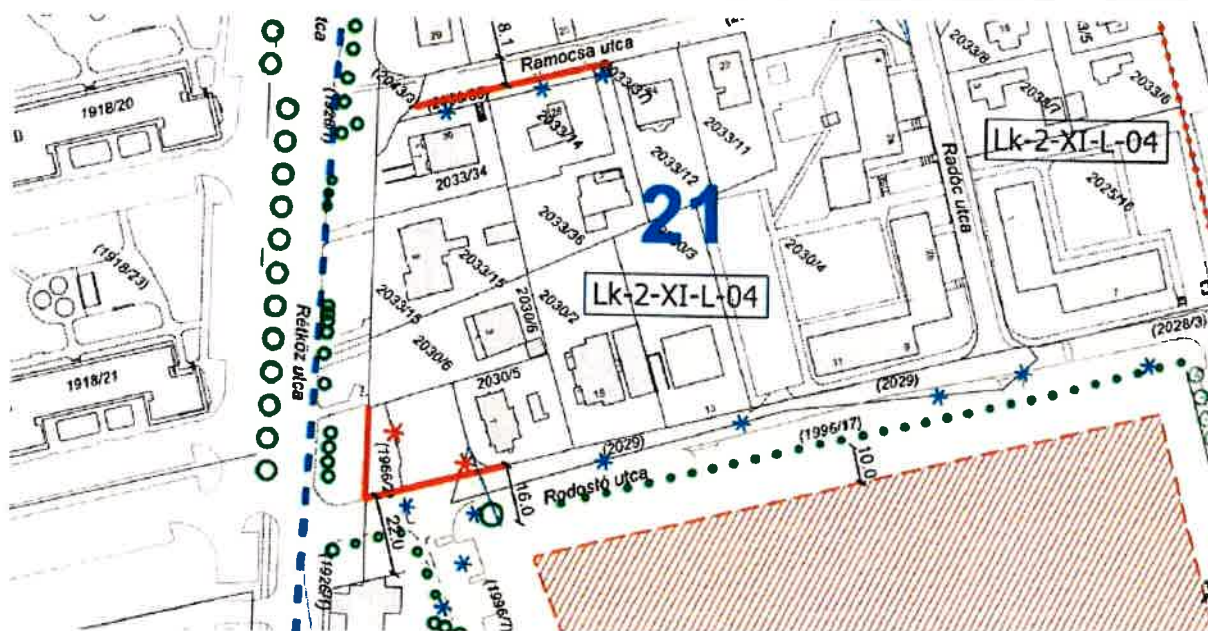
Tárgyi ingatlan szűkebb környezete családi házas és kisebb társasházak terület, illetve a Gazdagréti lakótelepen 10 emeletes panelházak. A környezetében a Rátköz utcán, illetve a most befejeződő SASAD-LIGET projektek területén nagyobb lakásszámú társasházak is találhatóak. Ezen túlmenően az ELEVEN CENTER bevásárló központ, illetve ALDI is megtalálható.

A közművek a Rátköz és a Rodostó utcában is megtalálhatók: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Rátköz utcán közlekedő 8E, 108E, 139 és 908 jelű járatokkal közelíthető meg. A megállók 100-200 méterre vannak, gyalogosan kb. 1-2 perc sétával érhető el. Az M4-es metró is könnyen elérhető az ingatlantól.

Az ingatlan közvetlen környezetében a Gazdagréti lakótelepen az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók kb. 500 méterre. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~4-5 km-en belül érhető el.

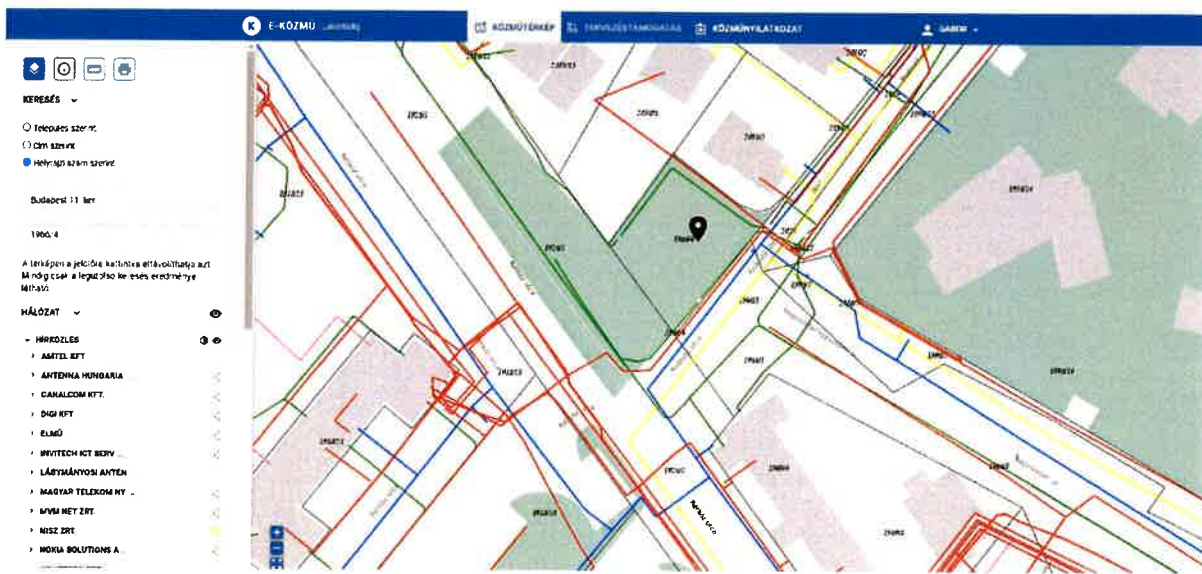
Ez a telek természetben teljesen sík terepadottságú, nincs körbe kerítve, területén fű és néhány bokor, illetve két reklámtábla ( a telek kitűzése még nem történt meg, de az egyik reklámtábla valószínű, hogy telekhatáron kívülre esik, amelyet a terinfo.ujduda.hu térképe megerősít ) található. Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában nem hasznosított terület volt.



A 1966/4 hrsz-ú ingatlan a megbízói adatszolgáltatás szerint a 8/2017. (III.28.) XI. ÖK. rendelet szerint Lk-2-XI-L-04 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek övezetbe tartozik.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
Lk-2-XI-L-04 övezet	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	20 %
Min. zöldfelület	50 %
Terepszint alatti beépítés	30 %
Maximális építménymagasság	10,0 m
Minimális teleknagyság	600 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató	0,5 SZMÁ, 0,7 SZMP
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 -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Budapest XI. ker. Rodostó u. 19. hrsz.: 1966/4</b>	Bp. XI. ker. Gazdagréti út	Bp. XI. ker. Sasadi út	Bp. XI. ker. Rozmaring utca
Leírás	Lk-2-XI-L-04 övezet (20% beép., 0,5 szintterületi m.) telek, minden közmű rendelkezésre áll nem panorámás	L6-XI-M1 övezetbe sorolt (15% beép., 0,3 szintterületi m.) építési telek, összközműves utcában villany telken belül kismértékben panorámás	L6-XI/S övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) építési telek összközműves telken belül nem panorámás	L6-XI/S övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) építési telek összközműves telken belül teljes panoráma
Területnagyság	704	1 230	924	1 237
Ingatlan bruttó ára		111 000 000 Ft	95 000 000 Ft	160 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com adatbázis 2020.	ingatlan.com adatbázis 2020.	ingatlan.com adatbázis 2020.
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos bruttó alapár	95 486	81 220	92 532	116 411

<b>Módosító tényezők</b>				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület Rodostó utca 19	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szinterületi mutató	Lk-2-XI-L-04 övezet 3 lakás	15,0%	10,0%	10,0%
Területnagyság	704	5,0%	0,0%	5,0%
Utcafront mérete	normál	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	összes közmű az utcán biztosított	-5,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	zajos utca	0,0%	0,0%	-10,0%
Egyéb	nincs panoráma	-5,0%	0,0%	-15,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>10,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-20,0%</b>
Módosított alapár	91 668	89 342	92 532	93 129
<b>Fajlagos bruttó négyzetméter ár</b>	<b>91 700</b>			
<b>Piaci forgalmi érték ( bruttó )</b>				<b>64 556 800 Ft</b>

Szakértők az előzőekben kapott fajlagos négyzetméterárát a maradványelv módszerével történő értékeléssel, mintegy második ellenőrző módszerrel is megvizsgálták. A beépítési lehetőség vizsgálata során 704 m<sup>2</sup> nagyságú telek vonatkozásában a főépítési állásfoglalás szerinti beépíthetőségét feltételeztük.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL</b>				
<b>HRSZ 1966/4</b>	704 m <sup>2</sup>			
<b>Kiviteli költségek</b>	<b>alapterület m<sup>2</sup></b>			
Lakások ( 3 db )	280	600 000	Ft/m <sup>2</sup>	168 000 000 Ft
Burkolt felület	210	40 000	Ft/m <sup>2</sup>	8 400 000 Ft
Tereprendezés, zöldfelület, kerítés	350	35 000	Ft/m <sup>2</sup>	12 250 000 Ft
<b>Összes kiviteli költség</b>				<b>188 650 000 Ft</b>

<b>Egyéb költségek</b>				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			9 432 500 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			9 432 500 Ft
Tartalék	5%			9 432 500 Ft
Nyereség	20%			37 730 000 Ft
<b>Összes járulékos költség</b>				<b>66 027 500 Ft</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>				<b>254 677 500 Ft</b>

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

<b>Bevételek</b>				
Lakás	280	1 150 000	Ft/m <sup>2</sup>	322 000 000 Ft
<b>Bevételek mindösszesen</b>				<b>322 000 000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték</b>				
Bevételek				322 000 000 Ft
Kiadások				254 677 500 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték				67 322 500 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár				<b>95 629 Ft</b>

## 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	91.668,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	95.629,- Ft
Átlagérték	93.649,- Ft
<b>Becsült fajlagos négyzetméterár kerekítve</b>	<b>93.600,- Ft</b>

Míndezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 704 m<sup>2</sup> nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	704 m <sup>2</sup>
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	93.600,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára	73.700,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan nettó becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>51.900.000,- Ft</b>

A fenti érték nettó érték és nem tartalmazza a mindenkori áfa mértékét, jelenleg 27 % és 14.013.000,- 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, Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/286363/2020

2020.07.23

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 1966/4 helyrajzi szám

'címkézés alatt'

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m n o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alószálya

ter.

adatok

kat.jöv

ha m2

k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

704

0,00

## II.RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 74154/2/2018/18.03.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 247239/1993/XII.6./

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

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

## III.RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 74154/2/2018/18.03.20

Vezetékjog

25 m2 területre, VMB-207/2011., 7103/304/2011, a 60308/1/2013/12.07.05. számú ügyirat

rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 74154/2/2018/18.03.20

- a T-89860 számú változási vázrajz alapján a Budapest XI. kerület 1966/2 és 1986/8 hrsz-ú ingatlanok megszűnnek, kialakulnak a 1966/3-4 hrsz-ú ingatlanok, a 2029 hrsz-ú ingatlan területe 941 m2-ről 912 m2-re változik.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

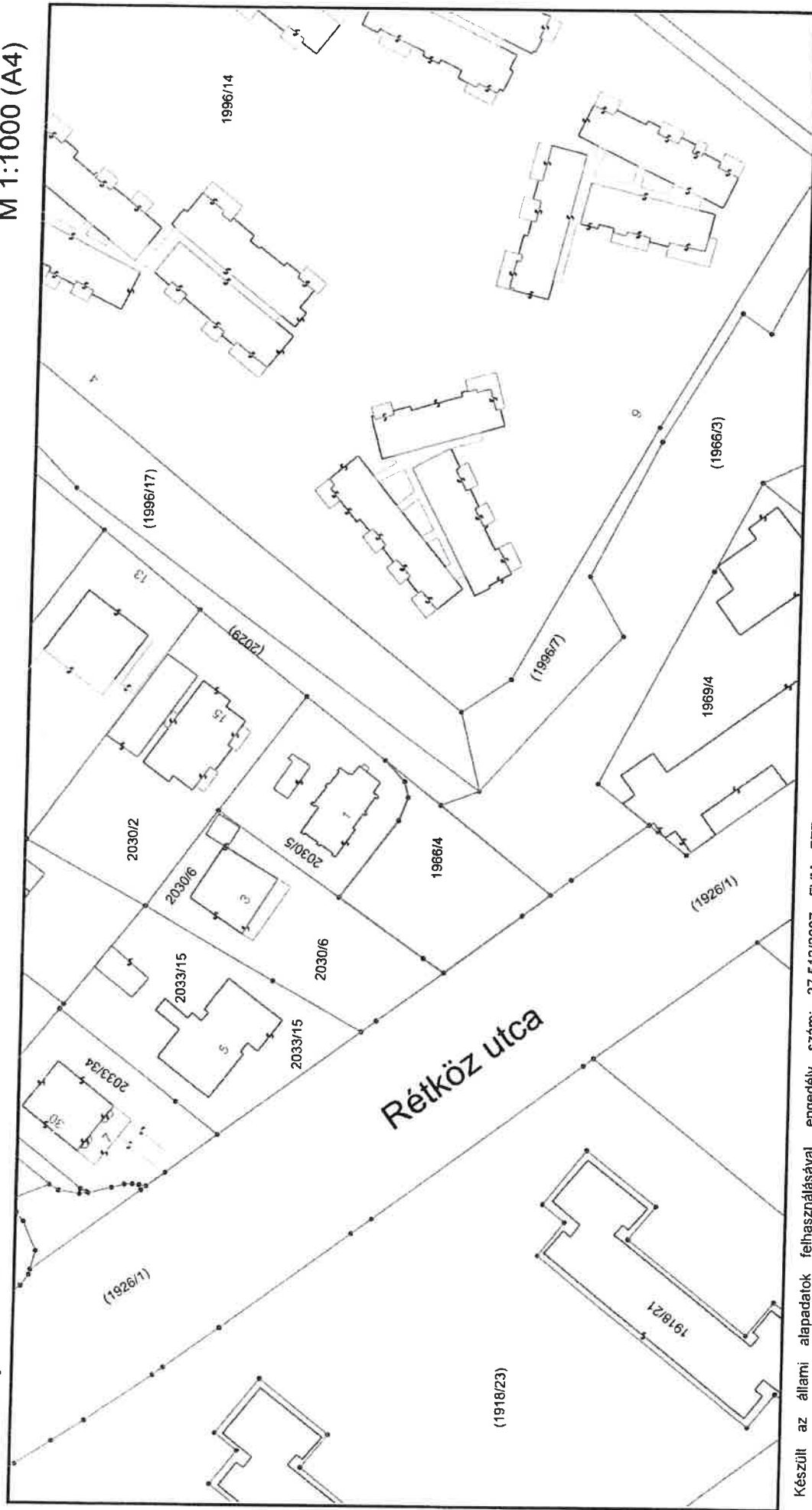
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Térkép címe

M 1:1000 (A4)



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

Egyéb információ

