

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET PERESZKE UTCA HRSZ.: 226/1 SZÁM
ALATTI KIVETT ZÁRTKERTI MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET ÉS
GAZDASÁGI ÉPÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 56928/95760-AD
TULAJDONI HÁNYADÁRA VONATKOZÓAN



2020. november 2.

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 PERESZKE UTCA HRSZ.: 226/1 SZÁM ALATTI KIVETT
ZÁRTKERTI MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 56928/95760-AD TULAJDONI HÁNYADÁNAK
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált 226/1 hrsz-ú ingatlan 56928/95760-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2020. november 2-ai határnappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk:

Az ingatlan területe	1 995 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5.800,- Ft/m ²
Tulajdoni hányad	56928/95760
Az ingatlanrész becsült piaci értéke -20% osztatlan közös	- 580,- Ft/m ²
Maradványérték	5.220,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	6.200.000,- Ft

A fenti érték az ingatlan művelési ága alapján 0 %-os ÁFA mértéket tartalmazó bruttó érték.

Budapest, 2020. november 2.

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 Budapest, XI. Pereszke utca **226/1 helyrajzi számú** ingatlan 56928/95760-ad 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

2020. október 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 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 bejegyzettek 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, szttenderdek

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

Felhasznált adatok

Az értékebecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőt, 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 értékebecslés 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 értékebecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékebecslés 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. Végő 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 alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A **földre maradó érték számítása** megközelítés lényege, hogy főként akkor használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük.

Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

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

A számítás lépései:

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

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Pereszke utca hrsz.: 226/1
Az ingatlan megnevezése:	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület
Helyrajzi száma:	226/1
Területe összesen:	1.995 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	két tulajdoni illetőségen összesen a Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 56928/95760 Szilágyi Péter - Tulajdoni hányad: 38832/95760
Terhek, széljegyek	61976/1/2013/12.04.19 számon Vezetékjog 30 m ² területre a 7103/535/2011, 7103/537/2011 és 7103/536/2011 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kőérberék elnevezésű részén található, a Repülőtéri út, majd a Muskétás utca és a Pereszke utca felől közelíthető meg. A Susulyka utcától az ingatlanig gyalogosan minőségű, egysávos makadám út vezet.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete hétvégi házas zártkerti övezet, amelynek nagyobb méretű telkein osztatlan közös tulajdonban több tulajdonos hétvégi háza állt.

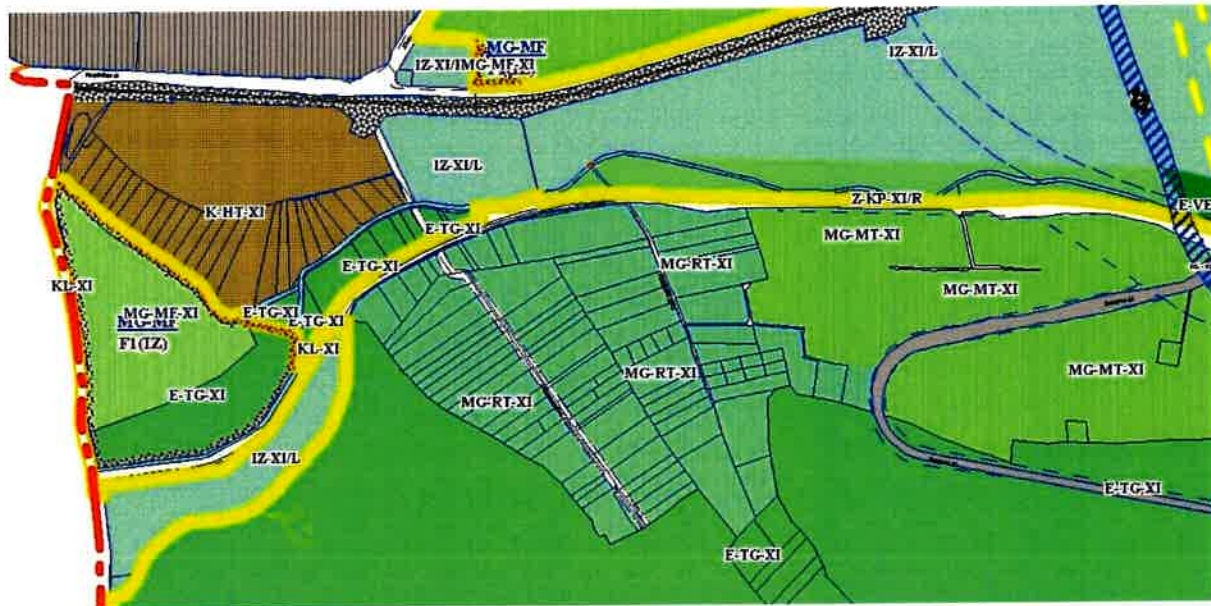
Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Repülőtéri úton közlekedő 87-es, 187-es, 756-os autóbuszokkal, illetve a 41-es és 47B-s villamosokkal közelíthető meg. A megállók 3-400, illetve kb. 800 méterre vannak, gyalogosan kb. 5-10 perc sétával érhető el.

Az ingatlan közvetlen környezetében semmilyen, az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola nem található meg, de a Kőérberék-Tóváros lakótelepen néhány szolgáltatás megtalálható, illetve az M1-M7 bevezető szakaszán lévő bevásárló központ terület is kb. 5 kilométeren belül elérhető. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat nagyon messze ~10 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a mellékletek között csatolt tulajdoni lap szerint osztatlan közös tulajdon, amely részben az Önkormányzat, részben magántulajdonosé.

Az ingatlan jelenleg is több bérlő által is használt, az Önkormányzat részére az osztatlan közös tulajdonos társ tett vételi szándékot.

Ez a telek természetben szinte sík terepadottságú, a vizsgált 56928/95760-ad rész területén a bérlő által gondozott növényzet, illetve tákolmány sufnik található.



A 226/1 hrsz-ú ingatlan a megbírói adatszolgáltatás szerint a 34/2003.(X.21.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KSZT vonatkozik, amely alapján **MG-RT-XI** övezeti besorolású, amely övezet a mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
MG-RT-XI övezet	mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	3 %
Min. zöldfelület	80 %
Terepszint alatti beépítés	10 %
Maximális építménymagasság	4,5 m
Minimális teleknagyság	2.000 m ²
Szintterületi mutató	0,05

A területen a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeihez szükséges épületek helyezhetők el, amelyek tetőtere nem építhető be.

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 és az MG-RT-XI övezeti elhelyezkedés miatt -15%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Pereszke utca hrsz.: 226/1	Bp. XI. ker. Kisködmön utca	Bp. XI. ker. Hold utca	Bp. XI. ker. Pereszke utca
Leírás	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, jelenleg csak áram van, út makadám burkolat	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, víz, áram van, út makadám burkolat 30 m ² beton alapú faház	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, áram van, út makadám burkolat	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, víz, áram van, út makadám burkolat
Területnagyság	1 995 (1 186)	1 302	756	1 436
Ingatlan bruttó ára		13 900 000 Ft	8 000 000 Ft	8 900 000 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		9 075	8 995	5 268
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	Pereszke utca	-10,0%	-5,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	MG-RT-XI övezet	0,0%	0,0%	0,0%
Területnagyság	1 186	0,0%	-10,0%	0,0%
Utcafront mérete	17	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	villany az utcában	-10,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nem szilárd burkolatú út határolja	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs épület rajta	-20,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-40,0%	-15,0%	0,0%
Módosított alapár	6 120	5 445	7 646	5 268
Fajlagos négyzetméter ár	6 000			

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

A beépítési lehetőség vizsgálata során az 1 186 m² nagyságú telek beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv szerint megengedett beépítési paramétereit figyelembe véve.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL				
HRSZ 222/1	1.186 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Egyéb épület	47	280 000	Ft/m ²	13 160 000 Ft
Út és parkoló	202	5 000	Ft/m ²	1 010 000 Ft
Zöldfelület, tereprendezés, kerítés	949	2 000	Ft/m ²	1 898 000 Ft
Összes kiviteli költség				16 068 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			803 400 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			803 400 Ft
Tartalék	5%			803 400 Ft
Nyereség	20%			3 213 600 Ft
Összes járulékos költség				5 623 800 Ft
Költségek mindösszesen				21 691 800 Ft

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

Bevételek				
Egyéb rekreációs épület	47	600 000	Ft/m ²	28 200 000 Ft
Bevételek mindösszesen				28 200 000 Ft

Forgalmi érték	
Bevételek	28 200 000 Ft
Kiadások	21 691 800 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	6 508 200 Ft
Fajlagos négyzetméterár	5 488 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	6.120,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	5.488,- Ft
Átlagérték	5.804,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár	5.800,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 1 186 m² terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	1 995 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5.800,- Ft/m ²
Tulajdoni hányad	56928/95760
Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanrész becsült piaci értéke: -10%	- 687 880,- Ft
Osztatlan közös tulajdon miatti fajlagos négyzetméter ár	5.220,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	6 200 000,- Ft

A fenti érték az ingatlan művelési ága alapján 0 %-os ÁFA mértéket tartalmazó bruttó érték.

Budapest, 2020. november 2.



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

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



TAKARNET	Információ	AKIN342 Helyzet: 04/11/2020
		Helyzet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. kerület, az 1117 Budapest, 21. d/1

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap: Földhivatali adatok
 Megrendelés száma: 018002044/2019/070
 2020. 10. 13.

BUDAPEST XI KER

Szelektív

Bécskerti 226/1 helyrajzi szám

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai:
 művelési mód: mezőgazdasági
 művelési mód/szállás megnevezése: rét

terület: hat 4 egy
 ha m² 6 fill

Kivett szabvány: művelési alaj bérces terület az ingatlan: 1991
 6 1991

2. Bejegyző határozat: 2018/07/2001/06 06 23
 Megnevezés: közlekedési út a megnevezés: jogszabály: 99/2000. évi 9.

LEÍRÁS

5. tulajdonosi hányag: 00016/95760
 bejegyző határozat: érvényes: 2008/07/2001/06 06 23
 jogcím: 1990. évi LVIV tv. 107. §
 jogállás: tulajdonos
 cím: XI. KER. BUDAPEST
 cím: 1113 BUDAPEST XI KER. Bécskerti út 12-14.

13. tulajdonosi hányag: 00016/95760
 bejegyző határozat: érvényes: 2008/07/2001/06 06 23
 jogcím: 1990. évi LVIV tv. 107. §
 jogállás: tulajdonos
 cím: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZM. ÉRTÉKELŐ IRODA
 cím: 1113 BUDAPEST XI KER. Bécskerti út 12-14.

26. tulajdonosi hányag: 00016/95760
 bejegyző határozat: érvényes: 2008/07/2001/06 06 23
 jogcím: 1990. évi LVIV tv. 107. §
 jogállás: tulajdonos
 cím: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZM. ÉRTÉKELŐ IRODA
 cím: 1113 BUDAPEST XI KER. Bécskerti út 12-14.

LEÍRÁS

7. bejegyző határozat: érvényes: 2008/07/2001/06 06 23
 Vezetési jog
 cím: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZM. ÉRTÉKELŐ IRODA
 cím: 1113 BUDAPEST XI KER. Bécskerti út 12-14.

Felvitelre a bírósághoz lehet fordulni

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

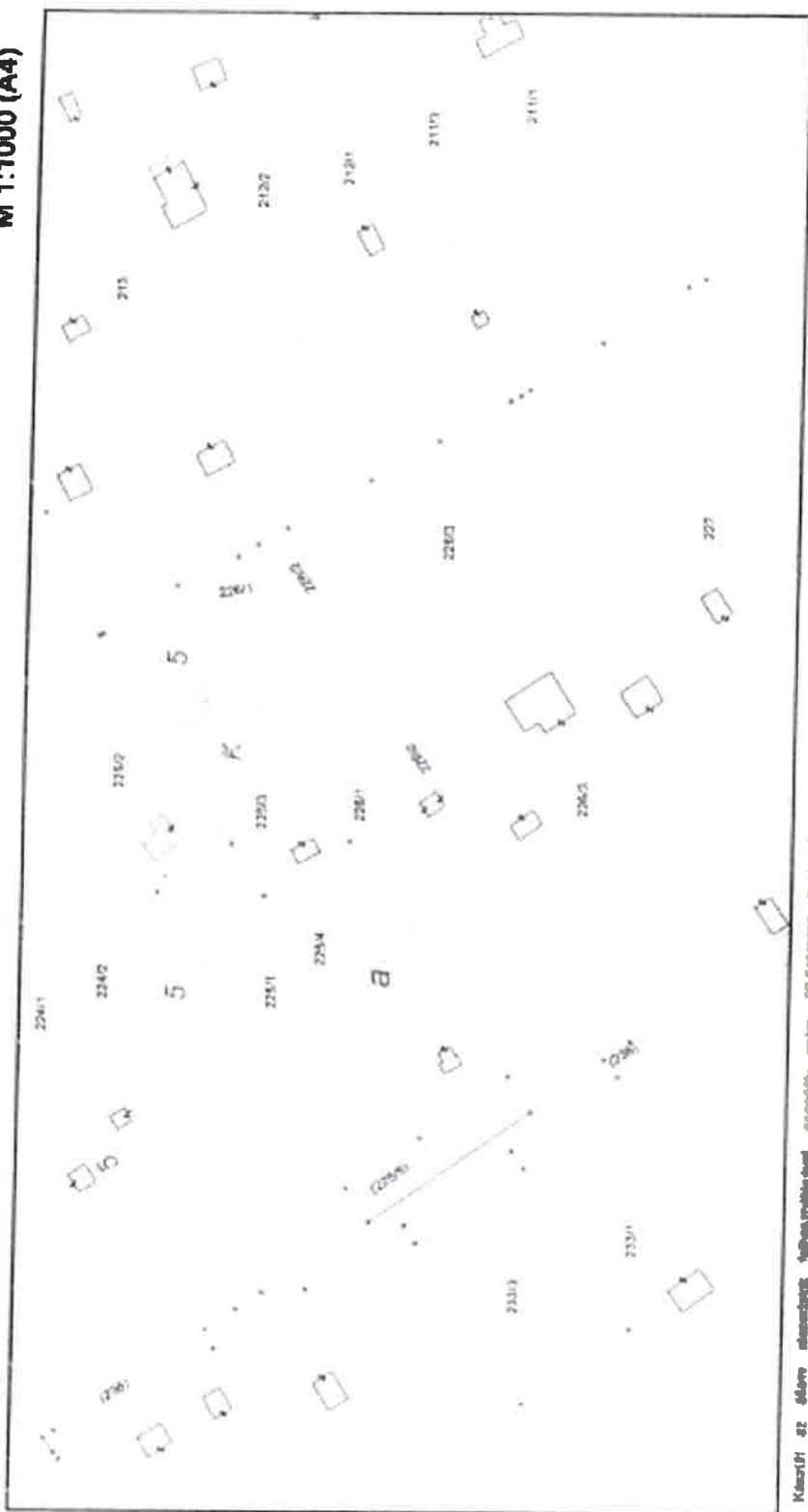
Nem hiteles tulajdoni lap



ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Változó térkép címe

M 1:1000 (A4)



Készítési az 54-es alaprajz térképszerűsítésével, engedély szám: 27/512/2007 FVM FTÉ. A térkép készítéséhez a Magyar Államkincstár által készített térkép alapján készült. A térkép készítéséhez a Magyar Államkincstár által készített térkép alapján készült. A térkép készítéséhez a Magyar Államkincstár által készített térkép alapján készült.

Egyéb információk

114

*E-TT-XI/K**Korlátozással érintett természeti terület*

86. §¹⁰² Az övezetbe tartozó telkek körül a védelmi és korlátozási lapon felhivatott hidrológiai szempontból fokozottan érzékeny területeken építményt elhelyezni nem lehet

*E-TT-XI/T**Védett természeti értéktérületek*

87. §¹⁰⁰ Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet

XIII. FEJEZET**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK***MG-RT-XI**Mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület*

88. §¹⁰¹ (1) A terület a párhuzamos és a rekreációs kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.

(2) Az épületek tevékenység nem építhetők be

(3) Az övezet szabályozási határértékei

38. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakít- ható legkiseb- b telekszerő- let	Legkise- bb telek- szélessé- g	Beépítés i mód	Beépítés meg- engedett legnagy- obb mértéke	Építmény magassá- g		Zöldfelü- let legkiseb- b mértéke	Terepszí- vonal alatti beépítés legnagy- obb mértéke	Szint- területi mutató meg- engedett legnagy- obb mértéke
					Legkise- bb	Leg- nagyobb			
MG- RT- XI	2000 m ²	22 m	SZ	3%	-	4,5 m	80%	10%	0,05

¹⁰² Számvetés módosította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 39/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 3. §

¹⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 29/2016. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2016. XII. 20-tól

¹⁰⁰ Számvetés módosította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 39/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 3. §