

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET PERESZKE UTCA HRSZ.: 226/2 SZÁM
ALATTI KIVETT ZÁRTKERTI MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 1/1-ED 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.: 226/2 SZÁM ALATTI KIVETT
ZÁRTKERTI MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN
1/1-ED TULAJDONI HÁNYADÁNAK FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált 226/2 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed 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	718 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5.500,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	3.950.000,- Ft

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

Budapest, 2020 november 2.

„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

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 **226/2 helyrajzi számú** ingatlan 1/1-ed 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

Meghívó 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, 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 múltbéli vagy jelenlegi érdektünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

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

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

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is 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.: 226/2
Az ingatlan megnevezése:	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Helyrajzi száma:	226/2
Területe összesen:	718 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	nincs

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 gyenge 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.

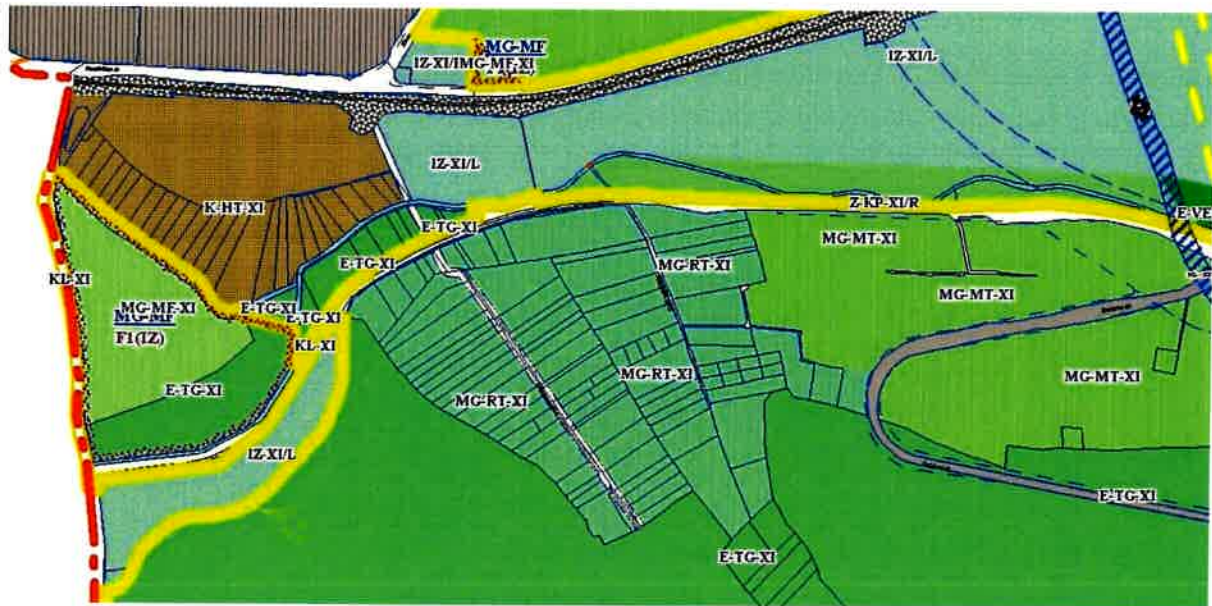
Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Repülőtéri úton közlekedő 87-es, 187-es, 756-os autóbusszokkal, illetve a 41-es és 47B-s villamosokkal közelíthető meg. A megállók 3-400, illetve kb. 800 méterre vannak, gyalogosan kb. 5-10 perc sétával érhető el.

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 kizárólagosan az Önkormányzat tulajdona.

Az ingatlan jelenleg is bérlő által használt, az Önkormányzat részére a szomszédos ingatlan tulajdonosa tett vételi szándéknyilatkozatot.

Ez a telek természetben szinte sík terepadottságú, a területén a bérlő által gondozott növényzet, illetve gyenge műszaki állapotú kerti építmények találhatóak.



A 226/1 hrsz-ú ingatlan a megbízási 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 keresztünk 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.: 226/2	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 makadámburkolat	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, víz, áram van, út makadámburkolat 30 m2 beton alapú faház	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, áram van, út makadámburkolat	MG-RT-XI övezetbe sorolt (3% beép., 0,05 szintterületi m.) telek, víz, áram van, út makadámburkolat
Területnagyság	718	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	718	15,0%	0,0%	15,0%
Utcafront mérete	6	-20,0%	-20,0%	-20,0%
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		-45,0%	-25,0%	-5,0%
Módosított alapár	5 581	4 991	6 746	5 005
Fajlagos négyzetméter ár	5 600			

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

A beépítési lehetőség vizsgálata során a 718 m² nagyságú telek beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv szerint megengedett beépítési paramétereit figyelembe véve.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL

HRSZ 226/2	718 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Egyéb épület	29	280 000	Ft/m ²	8 120 000 Ft
Út és parkoló	122	5 000	Ft/m ²	610 000 Ft
Zöldfelület, tereprendezés, kerítés	574	2 000	Ft/m ²	1 148 000 Ft
Összes kiviteli költség				9 878 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			493 900 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			493 900 Ft
Tartalék	5%			493 900 Ft
Nyeresség	20%			1 975 600 Ft
Összes járulékos költség				3 457 300 Ft
Költségek mindösszesen				13 335 300 Ft

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

Bevételek				
Egyéb rekreációs épület	29	600 000	Ft/m ²	17 400 000 Ft
Bevételek mindösszesen				17 400 000 Ft

Forgalmi érték	
Bevételek	17 400 000 Ft
Kiadások	13 335 300 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	4 064 700 Ft
Nem beépíthető szélességű telek, csak szomszédos ingatlannal együtt beépíthető (telekcseré alapján)	-5 %
Fajlagos négyzetméterár	5 378 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	5.581,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	5.378,- Ft
Átlagérték	5.480,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár	5.500,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 718 m² terület nagyságú telekrész becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	718 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5.500,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	3 950 000,- Ft

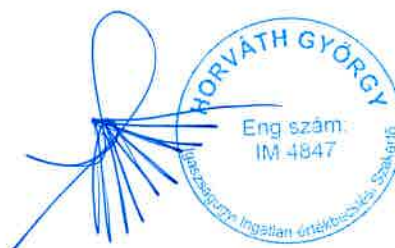
A fenti érték az ingatlan művelési ága alapján 0 %-os ÁFA mértéket tartalmazó bruttó érték.

Budapest, 2020. november 2.

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

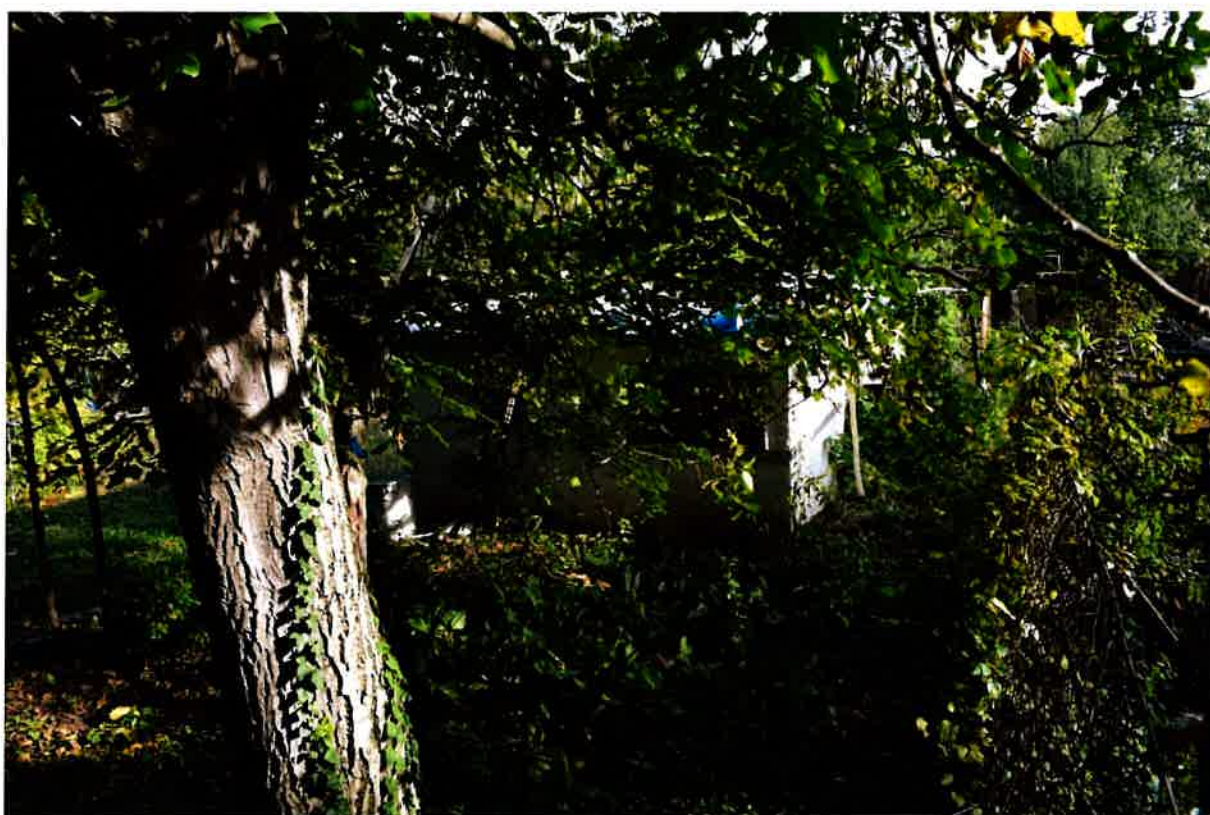


KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



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
Övezeti besorolás térképe és szöveges része
Nem hiteles tulajdoni lap másolata

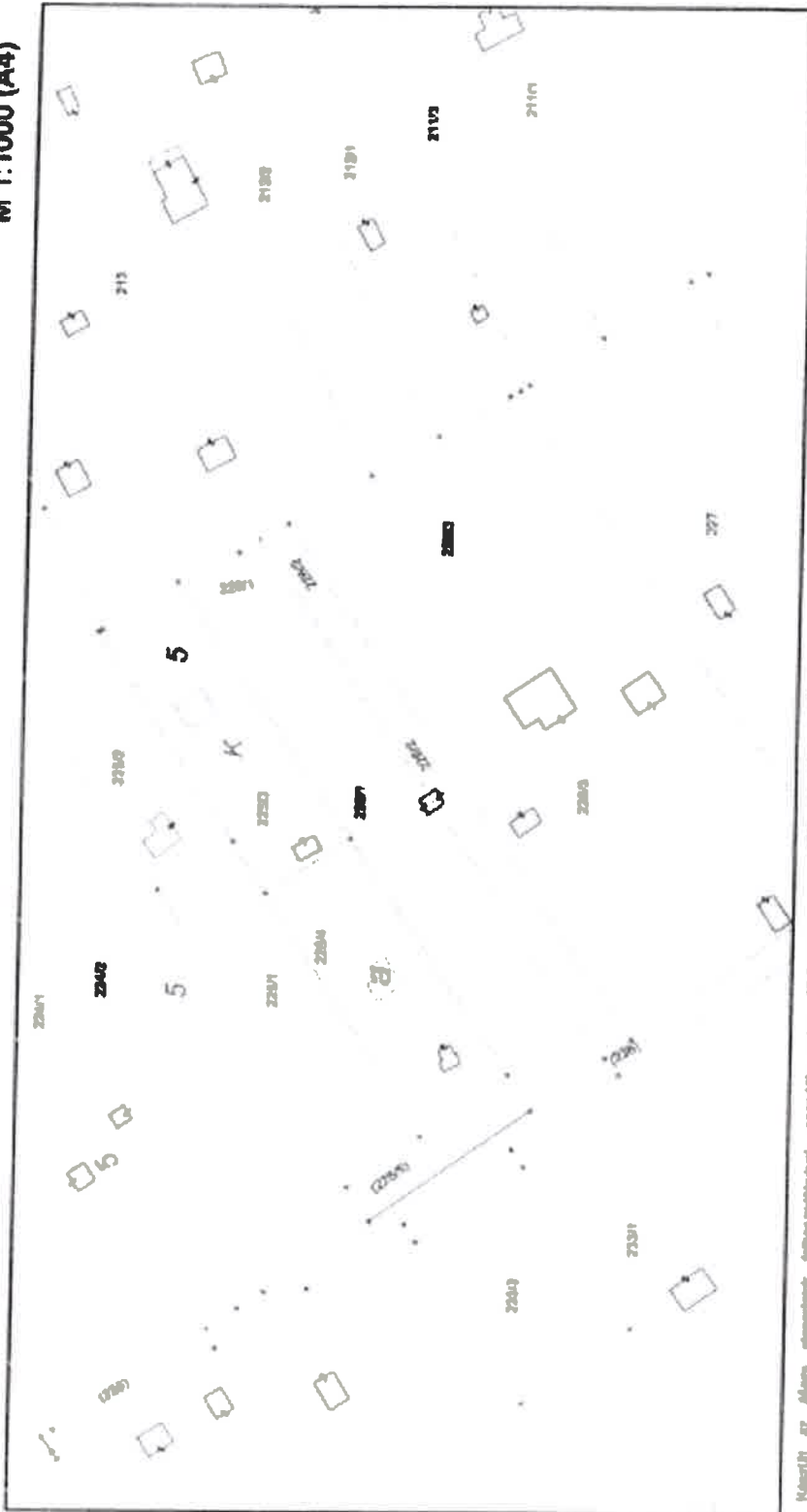




ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

1994
Térkép címe

M 1:1000 (A4)



Magyar ÉZ társaságok által készített, engedély szám: 27.03/2007 PVN ETT A térkép készítésének jogát, művelését és a térkép készítését az Országos Térképészeti Főosztály bízta meg az Újbuda Térinformatika Kft.-vel.

Egyéb információk

114

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

86. §¹⁰² Az övezetbe tartozó telkek körül a védelmi és korlátozási lapon feltüntetett, hidrogeológiai szempontból fokozottan érzékeny területeken építmény elhelyezni nem lehet.

E-TT-XI/T*Védett természeti emlékek*

87. §¹⁰³ Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

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

88. §¹⁰⁴ (1) A terület a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.

(2) Az épületek telőszere nem építhetők be.

(3) Az övezet szabályozási határértékei

38. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakít- ható legkiseb- b telekterü- let	Legkise- bb telek- szélessé- g	Beépítés i mód	Beépítés meg- engedett legnagy- obb mértéke	Építménymagassá- g		Zöldfelé- let legkiseb- b mértéke	Terepszí- nt 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 módosítása: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 39/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 3. §

¹⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 29/2016. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2016. XII. 20-tól

¹⁰⁴ Számvetés módosítása: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 39/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 3. §