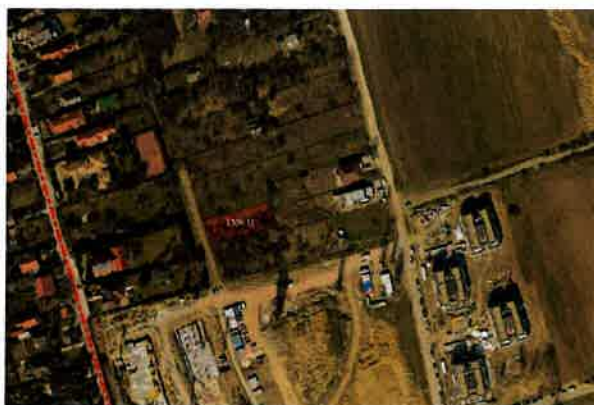


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET SPANYOLRÉT ÚT 1309/11 HRSZ.-Ú
INGATLANRA VONATKOZÓAN



2021. április 9.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

**BUDAPEST, XI. KERÜLET SPANYOLRÉT ÚT 1309/11 HRSZ.-Ú INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉRE**

A vizsgált 1309/11 hrsz-ú 1 000 m² nagyságú önállóan beépíthető telekingatlan 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	1 000 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	65.400,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára	51.496,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó becsült piaci értéke kerekítve	51.500.000,- Ft

A fenti érték nettó érték és nem tartalmazza a mindenkori áfa mértékét, jelenleg 27 % és 11.610.000,- Ft.

Budapest, 2021. április 9.

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

KISS-LEIZER GÁBOR *h.*

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 1309/11 hrsz.-ú 1 000 m² nagyságú önállóan beépíthető telekingatlan forgalmi értékének megállapításával.

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

2021. március 19-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, szennyeződésért 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 vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben 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 vagyonértékelő 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, megfelelve 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.

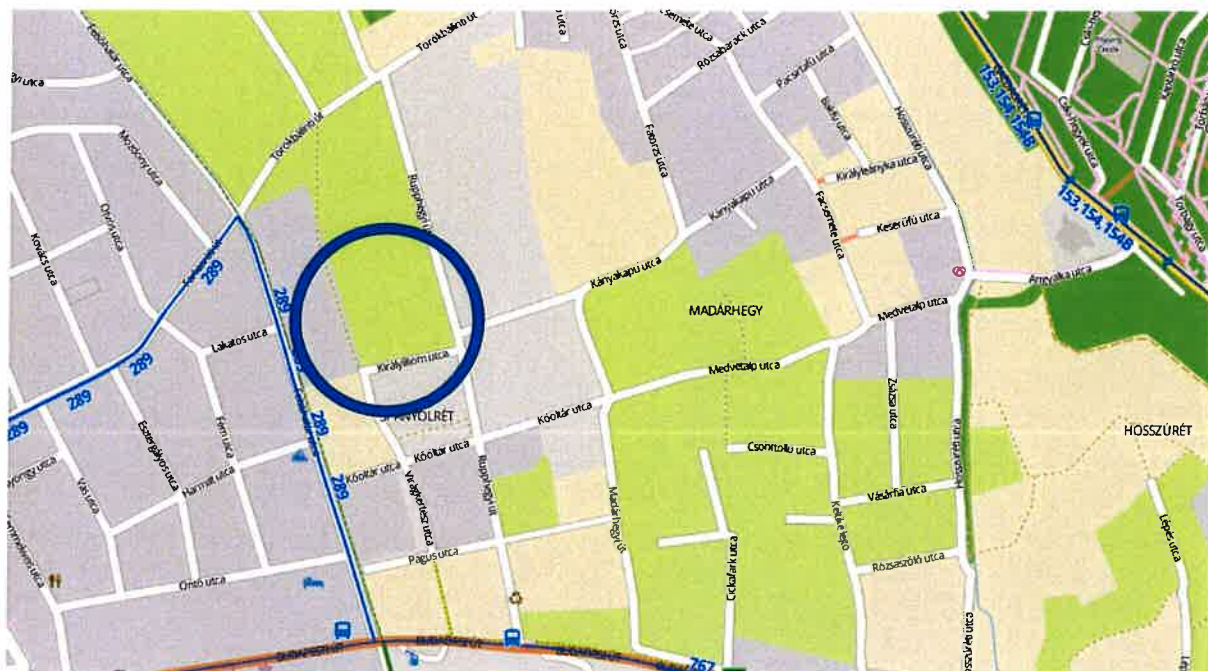
A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

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 Spanyolrét út 1309/11
Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	1309/11
Területe összesen:	1 000 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata, 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. Tulajdoni hányad: 604/1000 és 396/1000-ed, összesen 1/1
Terhek, széljegyek	a T - 99049 számú változás vázrajz alapján a 1309/9, a 1310/4, a /5, a 1311/5, a 1312/3, a /5, a /6 és a /7 hrsz.-ú ingatlanok egyesítve és megosztva a 1309/10, a /11, a /19, a /13, a /14, a /15 és a /16 hrsz.-ra

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Madárhegy elnevezésű részén található, a Budaörsi út, majd a Rupphegyi út felől, illetve a most aszfaltozott Királyliliom utca közelíthető meg.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete egykor hétvégi házas zártkerti övezet volt, melyet már lakóövezetté átminősítettek. A Madárhegyen és Hosszúréten végbement fejlesztéseknek köszönhetően a korábbi gyümölcsöskertek, hétvégi házak helyén családi házak, ikerházak illetve kisebb lakásszámú társasházak épültek. A terület lakóövezeti beépülése a Gazdaréti és a Törökbalinti út felől kezdődött el. Innen halad a fejlesztés, az utak kiépítése, a közművesítés dél felé, a Budaörsi út irányába.

A már kiszabályozott új utcákban a közművesítéssel párhuzamosan kezdődhetnek meg az építkezések. A vizsgált terület tágabb környezetében új építésű társasházak és üres, új parcellázású telkek találhatóak. A vizsgált ingatlan megközelítését biztosító Rupphegyi út és Királyliliom utca kiszabályozása megtörtént, leaszfaltozták, de a kopóréteg még nem került kialakításra, a közeljövőben várhatóan az is megtörténik. Közművek a Királyliliom utcában: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított, míg a telek előtti földúton a gáz, villany kiépített a közműterkép szerint.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Budaörsi úton közlekedő 40-es, 40B-s, 87-es, 88-as, 88B-s, 140-es, 140A-s, 142-es, 240-es, 767-es, 940-es, 972-es, 972B-s és a Felsőhatár úton közlekedő 289-es autóbuszokkal, illetve a Gazdagréti lakótelepen közlekedő 153-as, 154-es és 154B jelű járatokkal közelíthető meg. A megállók 300-1000 méterre vannak, gyalogosan kb. 5-15 perc sétával érhetők 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. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~5 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező 1309/11 hrsz.-ú ingatlan a mellékletek között csatolt tulajdoni lap szerint az Önkormányzat tulajdona, önállóan beépíthető.

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



A 1309/11 hrsz.-ú ingatlan és környezete a megbízói adatszolgáltatás szerint a 43/2018.(XII.4.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ vonatkozik, amely alapján **Lke-2-XI-01** övezeti besorolása, amely övezet kertvárosias, laza beépítésű lakóterület.

A vizsgált telek beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
Lke-2-XI-01 övezet	kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
Beépítési mód	szabadon álló
Maximális beépítés	15 %
Min. zöldfelület	75 %
Terepszint alatti beépítés	25 %
Maximális építménymagasság	7,5 m
Minimális teleknagyság	1.000 m ²
Szintterületi mutató	0,4
Parkolási szintterületi mutató	0,25
Építhető lakó/rendeltetési egység száma	maximum 4



ÉRTÉKELEÉS

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 -20%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, mert a telkek **valós értéke feletti** kínálat tapasztalható. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Spanyolréti út hrsz.: 1309/11 telek ingatlan	Bp. XI. ker. Spanyolrét	Bp. XI. ker. Madárhegy	Bp. XI. ker. Medvetalp utca
Leírás	Lke-2-XI-01 övezetbe sorolt (15% beép., 0,4 szintterületi m.) telek, új parcellázású környezetben, összes közmű rendelkezésre áll a Királylilium utcában, a telek előtti út földút	Lke-2-XI-01 övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat nem kiépített, panorámás 0,4-es szintterületi mutató	Lke-2-XI-01 övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat nem kiépített, panorámás 0,4-es szintterületi mutató	Lke-2-XI-01 övezetbe sorolt építési telek, összközműves utcában, szilárd útburkolat kiépített, panorámás 0,4-es szintterületi mutató
Területnagyság	1 000	1 092	1 006	1 065
Ingatlan bruttó ára		125 000 000 Ft	115 000 000 Ft	125 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com adatbázis 2021.	ingatlan.com adatbázis 2021.	ingatlan.com adatbázis 2021.

Kínálati árrés miatti korrekció		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Fajlagos bruttó alapár		91 575	91 451	93 897
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	Spanyolréti út	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szint-területi mutató	Lke-2-XI-01 lakóövezet	0,0%	0,0%	0,0%
Területnagyság	1 000	0,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	közművek a Királyliliom utcán biztosítottak, illetve a gáz, villany a telek előtt	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Egyéb	szilárd burkolatú út nem határolja	0,0%	0,0%	-5,0%
Egyéb	panoráma	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Terv	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-30,0%	-30,0%	-35,0%
Módosított alapár	63 051	64 103	64 016	61 033
Fajlagos bruttó négyzetméter ár				63 100

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

A beépítési lehetőség vizsgálata során, mint beépíthető ingatlant, a környékbeli beépíthetőségét feltételeztük a kerületi szabályozási terv szerint megengedett beépítési paramétereit figyelembe véve.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL				
HRSZ 1309/11	1 000 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Lakások (2-3 db)	320	600 000	Ft/m ²	192 000 000 Ft
Út és parkoló	100	30 000	Ft/m ²	3 000 000 Ft
Közmű	víz, csatorna teljes	gáz, villany utcáról		20 000 000 Ft
Zöldfelület, kerítés	750	10 000	Ft/m ²	7 500 000 Ft
Összes kiviteli költség				222 500 000 Ft
Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	5%			11 125 000 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			11 125 000 Ft
Tartalék	5%			11 125 000 Ft
Nyereség	20%			44 500 000 Ft
Összes járulékos költség				77 875 000 Ft
Költségek mindösszesen				300 375 000 Ft

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

Bevételek				
Lakás	320	1 150 000	Ft/m ²	368 000 000 Ft
Bevételek mindösszesen				368 000 000 Ft

Forgalmi érték	
Bevételek	368 000 000 Ft
Kiadások	300 375 000 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	67 625 000 Ft
Fajlagos bruttó négyzetméterár kerekítve	67 600 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 hivatalosan eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszerrel kapott értékek számtani középértékét vesszük figyelembe a következők szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	63.100,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	67.600,- Ft
Átlagérték	63.350,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár	65.400,- Ft

Mindezek alapján a vizsgálat tárgyát képező 1 000 m² terület nagyságú telek becsült piaci értéke a következők szerint kerül megállapításra:

Az ingatlan területe	1 000 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	65.400,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó fajlagos négyzetméter ára	51.496,- Ft/m ²
Az ingatlan nettó becsült piaci értéke kerekítve	51.500.000,- Ft

A fenti érték nettó érték és nem tartalmazza a mindenkor érvényes áfa mértékét, jelenleg 27 % és 13.905.000,- Ft.

Budapest, 2021. április 9.

"BUDA-HOLD" KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14. 3.
Adószám: 10523447-2-43
Cgl.: 01-09-075505
Bankszámlaszám:
1910-803-03015036-00000000

KISS-LEIZER GÁBOR h.

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY
Eng. szám:
IM 4847

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magaspító üzemtechnikus

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



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: 8000004/106583/2021

2021.03.04

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 1309/11 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

előnytáji

ter

adatok

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1000

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 604/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 39545/1/2017/17.01.17

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

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

5. tulajdoni hányad: 396/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 69895/2/2017/17.03.14

jogcím: vétel

utalás: II /2-4.

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: 39545/1/2017/17.01.17

- a T-88049 számú változási vázrajz alapján a 1309/9, a 1310/4, a 1310/5, a 1311/5, a 1312/3, a 1312/5, a 1312/6 és a 1312/7 hrsz-ú ingatlanok egyesítve és megosztva a 1309/10, a 1309/11, a 1309/19, a 1309/13, a 1309/14, a 1309/15 és a 1309/16 hrsz-ra.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

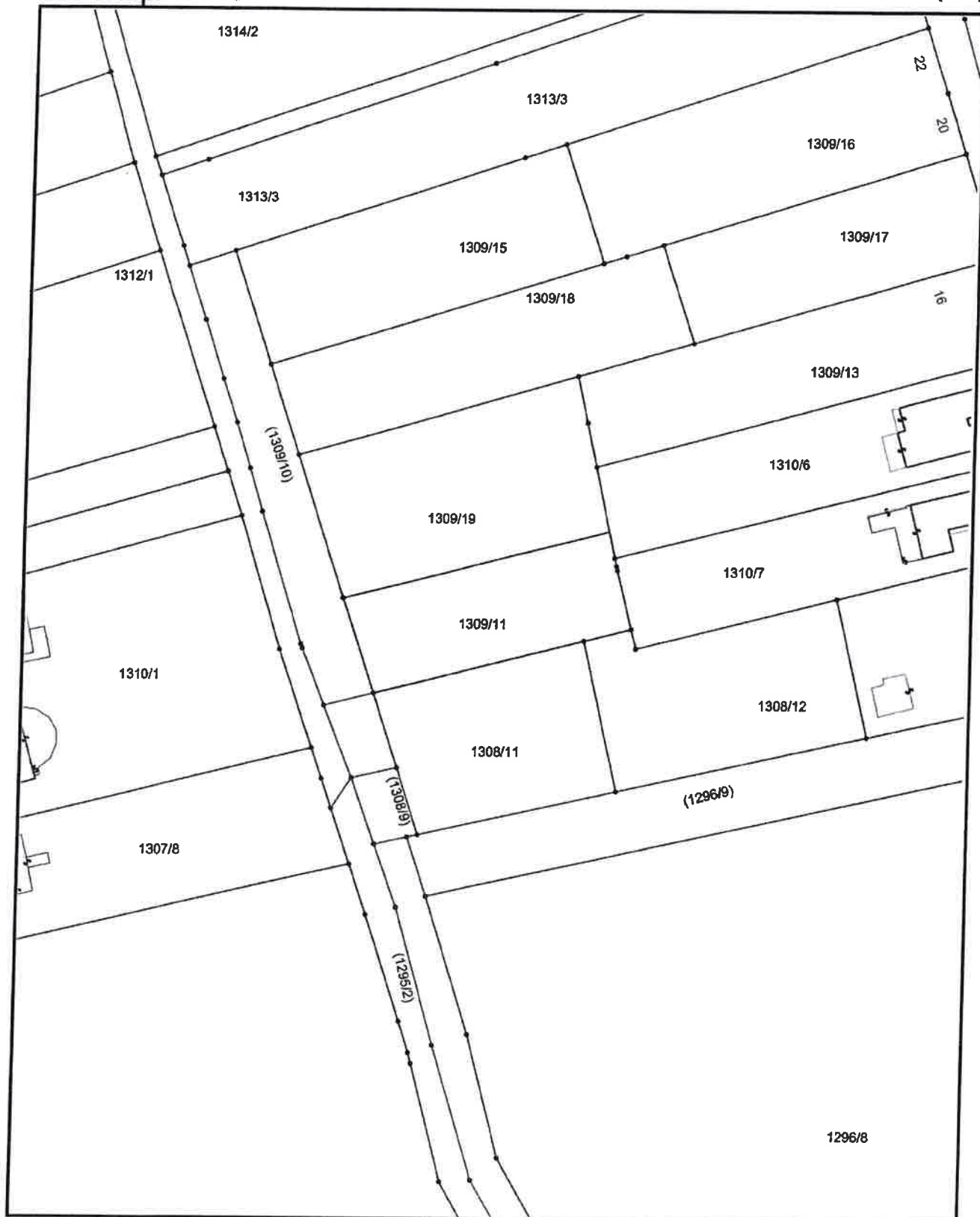


ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Választó

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!

0 10 20 30m

Egyéb információ