



Az értékelés azonosítója: B16Ú71

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti,  
14948/4 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.*

2016. március 08.



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti, 14948/4 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2016. március 08.-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

## A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. március 08.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. március 05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

## Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület			
Az ingatlan címe:	Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	14948/4			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L2	TSZT szerinti:	Ln-2
	KSZT szerinti:	L2-II-12	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 1104 m <sup>2</sup>		Értékelt: 1104 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

## Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	110 600 000 Ft
	azaz: Száztízmillió-hatszáz ezer forint
	(fajlagos ár: 100 180 Ft/m <sup>2</sup> )

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

*Az értékelt II. Daru utcában lévő, 14948/4 hrsz.-ú ingatlan. Az ingatlan barlangvédelmi zónában és felszínmozgás-veszélyes területen fekszik, geológiai szakvélemény nem áll rendelkezésünkre, feltételezzük a telek beépíthetőségét ezen veszélyek mellett. A helyi építési szabály szerint a telek max. beépíthetősége 25%, szintterületi mutatója 1%.*

*Az ingatlan a II. kerület Helyi Építési Szabályzata szerint L2-II-12 övezeti besorolású. (FSZKT szerint L2-es övezet ill. a telek kis része Z-KK besorolású. Jelen esetben a II. kerületi Önkormányzat Építésügyi Osztályával egyeztetve a jelenlegi szabályzás szerint a telek teljes egésze L2-II-12 övezeti besorolású, az irányadó szabályokat e szerint veszik figyelembe.)*

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a két módszerrel kapott érték számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét és veszi figyelembe az ingatlan adottságait.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 1104 m<sup>2</sup> tekintetében 116 400 000 Ft forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján a maradványértékeléssel meghatározott *forgalmi érték* az 1 104 m<sup>2</sup> telek terület tekintetében

104 840 000 Ft. Az értékelés során az ingatlanra tervezett fejlesztés jövedelemtermelő képességét megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiséget becsültük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A területre a kerületi szabályozás rendelkezésre áll, építési engedéllyel még nem rendelkezik a telek, ezért a tervezett beépítés paramétereit a kerületi szabályozás alapján készítettük el.

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve: 110 600 000 Ft  
azaz: Száztízmillió-hatszázezer forint  
(fajlagos ár: 100 180 Ft/m<sup>2</sup>)

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa kömek.*

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingatlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szletterdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végző érték kialakításának módját, indoklását.

**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

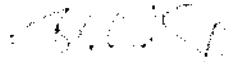
**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körümenyt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

**Mellékletek:** okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2016. március 08.

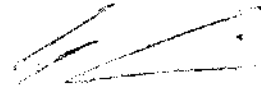
**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2.**



Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csentes Edina  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:1491/2007

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	7
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	7
1.4 Koriátózások .....	7
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	8
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 SWOT analízis.....	10
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
3.1 Piaci forgalmi érték .....	11
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	11
3.3 Nem piaci érték .....	11
3.4 Méltányos érték.....	11
3.5 Speciális érték.....	11
3.6 Befektetési érték .....	12
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	12
3.8 Biztosítási érték.....	12
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	12
3.10 Felszámolási érték.....	12
3.11 Előszereteti érték .....	12
3.12 Könyv szerinti érték.....	12
3.13 Használati érték .....	12
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	12
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása) .....	13
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	13
3.17 Kiválasztott érték.....	13
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	13
4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	14
4.3 Nettópótlási költségszámítás .....	14

5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	15
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	15
5.2	Hozam alapú módszer.....	15
5.3	Végső érték kialakítása.....	17
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17
6.1	Felhasználás.....	17
6.2	Jogi körülmények.....	17
6.3	Kompetencia.....	18
6.4	Megbízástól való függés.....	18
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek.....	18
6.6	Felhasznált adatok.....	18
6.7	Felelősség kizárása.....	18
6.8	Rejtett hibák.....	18
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	18
6.10	Érvényesség.....	19
	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>20</b>
	Tulajdoni lap.....	21
	Térképmásolat.....	22
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	23
	Számítások.....	25
	Képek.....	29
	<b>NYILATKOZAT.....</b>	<b>30</b>

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot.

**Beszereztük:**

Térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

2016. március 05.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

### 1.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### 1.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

**Tágabb környezet:**

Az ingatlan Budapest II. kerületben helyezkedik el, a Szemlőhegy és Újjak kerületrészt határolja, de már az Újjak kerületrésztben, a Zsigmond tér közelében.

**Budapest II. kerülete:**

Buda északi részén terül el. Északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton szomszédjai Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár.

A II. kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom vagy Kurucles.

A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A Budai Tájvédelmi Körzet jelentős hányadát foglalja el, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatóak. Számos, jelentős hegycsúcs található a kerületben.





A kerület útőteréül a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út útvonal, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja szolgál. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró és a 4-es, valamint a 6-os villamos is elérhető, illetve a II/A kerületet kiszolgáló hűvösvölgyi busz-, és villamos végállomás.

A kerület legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móríc Zsigmond körtér között.

### Közvetlen környezet, megközelíthetőség

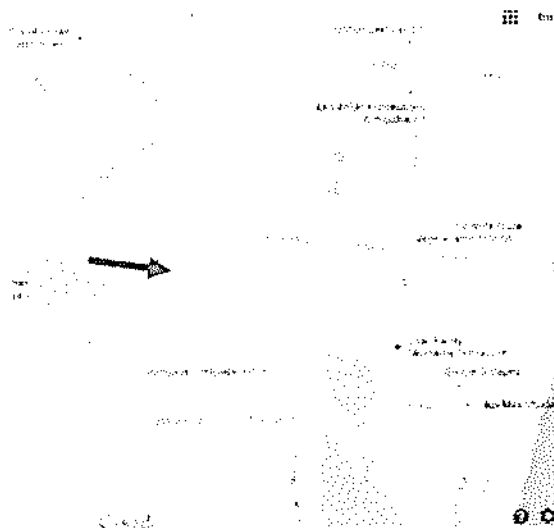
Újlak (régebben Buda-Újlak) Budapest egyik városrésze a II. és III. kerületben. 1950 óta oszlik meg a II. és a III. kerület között, melyek között a Szépvölgyi út jelöli ki a határt.

Az ingatlan közigazgatásilag a II. kerület része, de az itt átmenő főútvonal és a Kolosy tér közvetlen közelsége a fentek értelmében összekapcsolja a III. kerülettel is.

Az ingatlan közvetlen környezetében társasházak találhatóak.

Megközelítése elhelyezkedésének köszönhetően jó, mind személygépkocsival, mind tömegközlekedési eszközzel. Személygépkocsival az Árpád fejedelem útja felől (Ürömi u. – Kolozsvári Tamás u.-n keresztül), a Pusztaszeri út felől (Felhévizi u. – Daru u.-n keresztül), illetve a Szépvölgyi út (Ürömi u. – Kolozsvári Tamás u.-n keresztül) felől is jól megközelíthető. Tömegközlekedéssel is (kis sétával) könnyen megközelíthető, hiszen a Bécsi út 350-400 m-re, a Zsigmond tér kb. 500-re található.

Az ingatlan összközműves területen fekszik, a közművek az utcában megtalálhatóak (a társasházak előtt).



### 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingotlan természetbeni címe:	Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz.
Helyrajzi száma:	14948/4
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek alapterülete:	Teljes: 1104 m <sup>2</sup> , Értékelt: 1104 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	

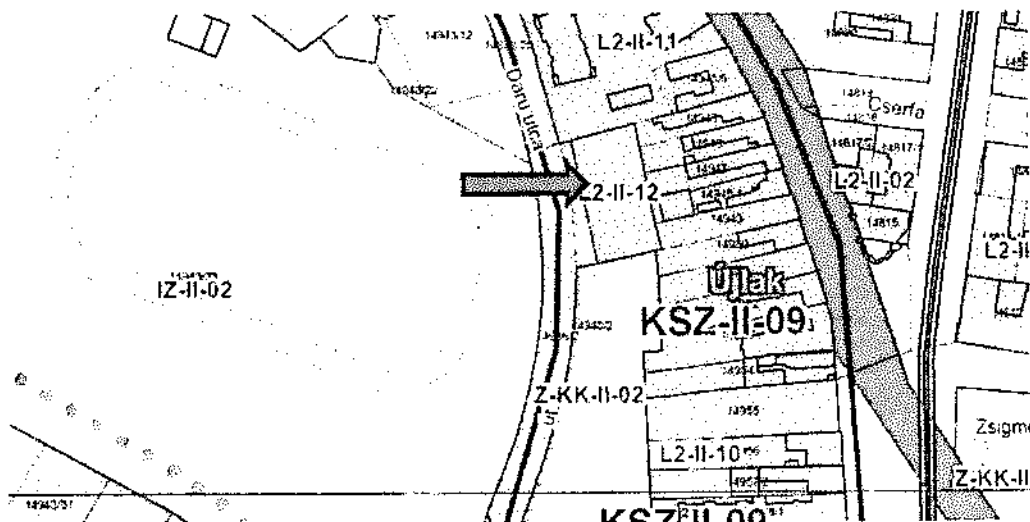
### 2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: L2 (a telek egy kis része Z-KK övezetbe jelölve)	KSZT: L2-II-12 (városias lakóterület, felszínmozgás- veszélyes terület, barlangvédelmi zóna)
	TSZT: Ln-2	KÉSZ: még nem készült el

A telek egy része a FSZKT szerint Z-KK övezetbe esik. A beépítésbe

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A

TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



Városias lakóterület  
L2 jelű övezetek  
1.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1 2 táblázat

Övezet	beépítés módja	telék					szintterületi mutató			építménymagasság	
		legkisebb területé	legnagyobb területé	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag telken belül és tetőemelőtlen	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup> LKT	m <sup>2</sup> LNT	m LKS	m LKM	% LNB	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> STM	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> STT	% LKZ	m LKE	m LNE
L2-II-10	Z	600	-	18	-	50	3,00	-	20	15	29,0 <sup>R</sup>
L2-II-11	Z	600	-	18	-	50	2,50	-	20	7,5 <sup>R</sup>	15,0
L2-II-12	SZ	600	-	18	-	25	1,00	-	20	-	10,5

<sup>R</sup> OTÉK ellenőrzés alapján

<sup>R</sup> a 14954 hrsz telék mellett max. 10,0 m

<sup>R</sup> közterületen

<sup>R</sup> lejtőoldali homlokzatmagasság: 25 Gm

<sup>R</sup> saroktelék esetén

<sup>R</sup> épületek magassági csatlakozásának szabályai szerint (lásd 28-29 §!)

- (2) Az övezetek területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) A pince, földszint és első emeleti szinteken elhelyezhető kereskedelmi funkciók bruttó össz-szintterülete (függetlenül a rendeltetési egységek számától) telkenként nem haladhatja meg sem a megengedett legnagyobb beépítettség alapján beépíthető bruttó alapterület mértékét, sem a 2.500 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Az övezetek területén földszinti és emeleti teremgarázs – a parkolóhelyek megközelítéséhez és üzemeltetéséhez szükséges területek kivételével – nem alakítható ki.
- .....
- (7) Az L2-II-12 jelű építési övezet területén, a Zsigmond tér – Darázs utca – Daru utca – Kolozsvári Tamás utca – Ürömi utca által határolt területen

- a) elhelyezhető főfunkciók a következők:
- aa) egy – vagy többlakásos lakóépület
  - ab) szálláshely szolgáltató épület
  - ac) közintézmény épület
  - ad) irodaház
  - ae) kiskereskedelmi épület
  - af) sportépítmény
  - ag) parkoló építmény,
  - ah) egyéb, a fő funkciót kiszolgáló, vagy kiegészítő különálló épület a lakóterületen nem helyezhető el. Kiskereskedelmi funkció csak a pince, földszint, és I. emeleti szinteken létesülhet, mértéke max. a bruttó beépíthető telekterület 50 %- a, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>.
- b) a terepszint alatti beépítés max. mértéke megegyezik az építési hely határával.
- c) A számított gk. parkolóhely szükséglet telken belül terepszinten, épület földszinti vagy pinceszinti teremgarázsában, különállóan csak térszint alatti gk. tárolóban biztosítandó. Utcai sorigarázs nem létesíthető. Térszint alatti mélygarázsban csak a telken belül megvalósuló, vagy a meglévő funkciók kiszolgálására létesíthető gépkocsi-tároló.
- d) az oldalkert mértéke 5,0 m.
- e) kereskedelmi funkció nem létesíthető.

Beépítettség:	beépítetlen terület
Telek alakja:	szabályos négyszög
Domborzat:	A terepszintje lejt az Urömi utca felé, felszíne változó.
Kert, növényzet:	fák, bokrok
Kerítés:	Az ingatlan bekerített, a kerítés fém tartóoszlopos, dróthálós.

#### 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elhelyezkedés.</li> <li>• Környezet.</li> <li>• Fejlesztési terület.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A környezetéhez képest lényegesen alacsonyabb a beépíthetőség, amely alacsonyabb értéket eredményez.</li> <li>• Felszínmozgás-veszélyes terület.</li> <li>• Barlangvédelmi zóna.</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fejlesztés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A felszínmozgás-veszélyes terület, és a barlangvédelmi zóna befolyásolja a fejlesztési lehetőségeket.</li> <li>• Még mindig korlátozott fejlesztési lehetőségek.</li> </ul>

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

### 3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

#### 3.1 *Piaci forgalmi érték*

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

#### 3.2 *Speciális feltételezések miatti eltérések*

##### Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

##### Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

##### Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

#### 3.3 *Nem piaci érték*

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

#### 3.4 *Méltányos érték*

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

##### **Ugyanez számviteli célok esetén:**

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

#### 3.5 *Speciális érték*

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### **3.6 Befektetési érték**

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

### **3.7 Hitelbiztosítéki érték**

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

### **3.8 Biztosítási érték**

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

### **3.9 Értékcsökkentett pótlási költség**

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### **3.10 Felszámolási érték**

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

### **3.11 Előszereteti érték**

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### **3.12 Könyv szerinti érték**

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### **3.13 Használati érték**

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### **3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

### 3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szereshető gazdasági előny értéke.

### 3.16 Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

### 3.17 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

## 4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### 4.1 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. Végső 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 ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak állagától 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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.

#### 4.2 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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

#### 4.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulási, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com ingatlanügynökségek adatai. stb ) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/letadási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0-30\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest rosszabb a beépíthetősége, barlangvédelmi és talajmozgás veszélyes területe fekszik. Ezek a tényezők az ingatlan értékét csökkentik.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a  $1104 m^2$  tekintetében **116 400 000 Ft** forgalmi értéket jelent.



## 5.2 Hozam alapú módszer

Mivel egy fejlesztésre alkalmas telek az értékelés tárgya, ezért a hozam alapú módszerek közül a maradványértékelést alkalmaztuk. E módszer alapján az ingatlanra tervezett épületvolumen alapján a telekért fizethető ár került meghatározásra.

A területre a kerületi szabályozás rendelkezésre áll, építési engedéllyel még nem rendelkezik a telek, ezért a tervezett beépítés paramétereit a kerületi szabályozás alapján készítettük el.

Az értékelés során az ingatlanra tervezett fejlesztés jövedelemtermelő képességét megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiséget becsültük, amely kifejezi az ingatlan értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a felmerülésük időpontjában vettük figyelembe, nem lekintve el a jövedelmek különböző időpontokhoz kapcsolódó realizálódástól, illetve ezek jelenértékre történő transzformálásától.

A fejlesztés, a szabályozás, valamint a telek adatait a táblázat első két pontja tartalmazza.

A harmadik részben a tervezett épület-volumen nettó alapterületét összegeztük, a külön táblázatban lévő részletes terület-adatok alapján.

Kiszámítottuk a fejlesztés után az épületekben lévő helyiségek értékét is a lakások értékesítését figyelembe véve (4. pont). A modellezéshez megvizsgáltuk a jelenleg a környéken (Újlak, Szemlőhegy) kínált hasonló (50-100 m<sup>2</sup> területű) új, vagy újnak tekinthető lakások jellemzőit:

Kerületrész	Terület (m <sup>2</sup> )	Ár (M Ft)	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )
Szemlőhegy	87	60,0	689 655
Újlak	73	49,9	683 561
Újlak	78	44,0	564 102
Szemlőhegy	68	43,9	645 588
Újlak	94	52,9	562 765
Szemlőhegy	99	60,0	606 060
Szemlőhegy	89	60,0	674 157
Újlak	99	61,1	616 161
Szemlőhegy	71	42,5	598 591
Újlak	49	28,9	589 795
Újlak	80	55,0	687 500
<b>Átlag</b>	<b>80</b>	<b>50,7</b>	<b>628 903</b>

A fenti táblázat alapján az átlagos lakás kb. 80 m<sup>2</sup> alapterületű, kínálati ára 628 903 Ft/m<sup>2</sup>

A lakások méreténél 65 m<sup>2</sup>-t vettünk figyelembe, mivel a szabályozást és a maximális szintterületet figyelembe véve ez a méret a leggazdaságosabb.

### Fejlesztési költségek:

A bevételek jelenértékét csökkentettük a fejlesztés költségével (5. pont), ami az ingatlanért fizethető pénzmennyiséget adta eredményül. A számítást a mellékletként csatolt maradványértékelő táblázat tartalmazza. A bekerülési költséget a tervezett felépítmények bruttó alapterületére számítottuk ki.

A szakértői díjak az építési költséggel arányosak. A menedzsment költségek közül a kivitelezés felügyelete és az iroda költsége együttesen a kivitelezés költségének 1,3%-ával arányos. A marketing és értékesítési

költségeket a nettó bevétel 2%-ára becsültük. Számításunkban az előre nem látható költségek felmerülésére a fejlesztési költség 3%-ával számoltunk.

A fejlesztéshez kapcsolódó pénzügyi költségek áttekintését tartalmazza a 6. 7. 8. pont. A kölcsön és a saját tőke aránya 30%-70% a kivitelezési munkák teljes költségére (tervezés, kivitelezés, értékesítés) vonatkoztatva.

A részletezést külön táblázat tartalmazza. A kölcsön kamatlába 6 %. A hitel kamatköltsége így nagyságrendileg 5.589 E Ft összegre adódott. A bankgarancia költségét 1%-ban, a beruházás elvárt nyereségét a modellben 10%-ban számszerűsítettük, valamint figyelembe vettük az ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatokat is 2%-os értékkel.

A projekt összes költségének és nettó bevételének különbsége határozza meg a telekért fizethető árat.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján a maradványértékeléssel meghatározott *forgalmi érték* az 1.104 m<sup>2</sup> telek terület tekintetében

104 840 000 Ft.

### 5.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti, 14948/4 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert és a hozamszámításon alapuló (maradványértékelés módszert) alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a két módszerrel kapott érték számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelebbi legjobban az ingatlan reális értékét és veszi figyelembe az ingatlan adottságait. Mindezek alapján az értékelés eredménye

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

110 600 000 Ft  
azaz: Száztizmillió-hatszázezer forint  
(fajlagos ár: 100 180 Ft/m<sup>2</sup>)

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia. annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa kornek.*

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben 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) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### 6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcimmal, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt

vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbizótól 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.

### 6.3 *Kompetencia*

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és 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.

### 6.4 *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 megbizót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### 6.5 *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.

### 6.6 *Felhasznált adatok*

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbizót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### 6.7 *Felelősség kizárása*

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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.

### 6.8 *Rejtett hibák*

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### 6.9 *Értékelői függetlenség, objektivitás*

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becslést ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**6.10 Érvényesség**

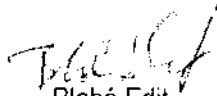
Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazotti feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. március 08.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2.**



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:1491/2007

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNEI Értéktárolási Információs Rendszer

Hely: www.takarnei.hu/ertekinformaciorendszer/erteknaplo/valtozok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Értéktárolási és Hitelintézmény  
Budapest XI. kerület, Pf. 6. | Budapest 11494

Nem hiteles tulajdoni lap - Többségi tulajdon

Nyilvántartási szám: 40/2006/2004/2007

2004.09.14

BUDAPEST II. KER.

Budapesti II. kerület, 1414048 helyrajzi szám

TRÉSZ

1. A tulajdoni lap adatai  
 a) az ingatlan adatai  
 b) az ingatlan jogviszonyainak leírása

1. A tulajdoni lap adatai  
 a) az ingatlan adatai  
 b) az ingatlan jogviszonyainak leírása

1. A tulajdoni lap adatai  
 a) az ingatlan adatai  
 b) az ingatlan jogviszonyainak leírása

1. A tulajdoni lap adatai  
 a) az ingatlan adatai  
 b) az ingatlan jogviszonyainak leírása

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Térképmásolat**

Budapesti Számvetés Társaság  
Budapest, M. Pókai köz 50. sz. alatti 1-15.

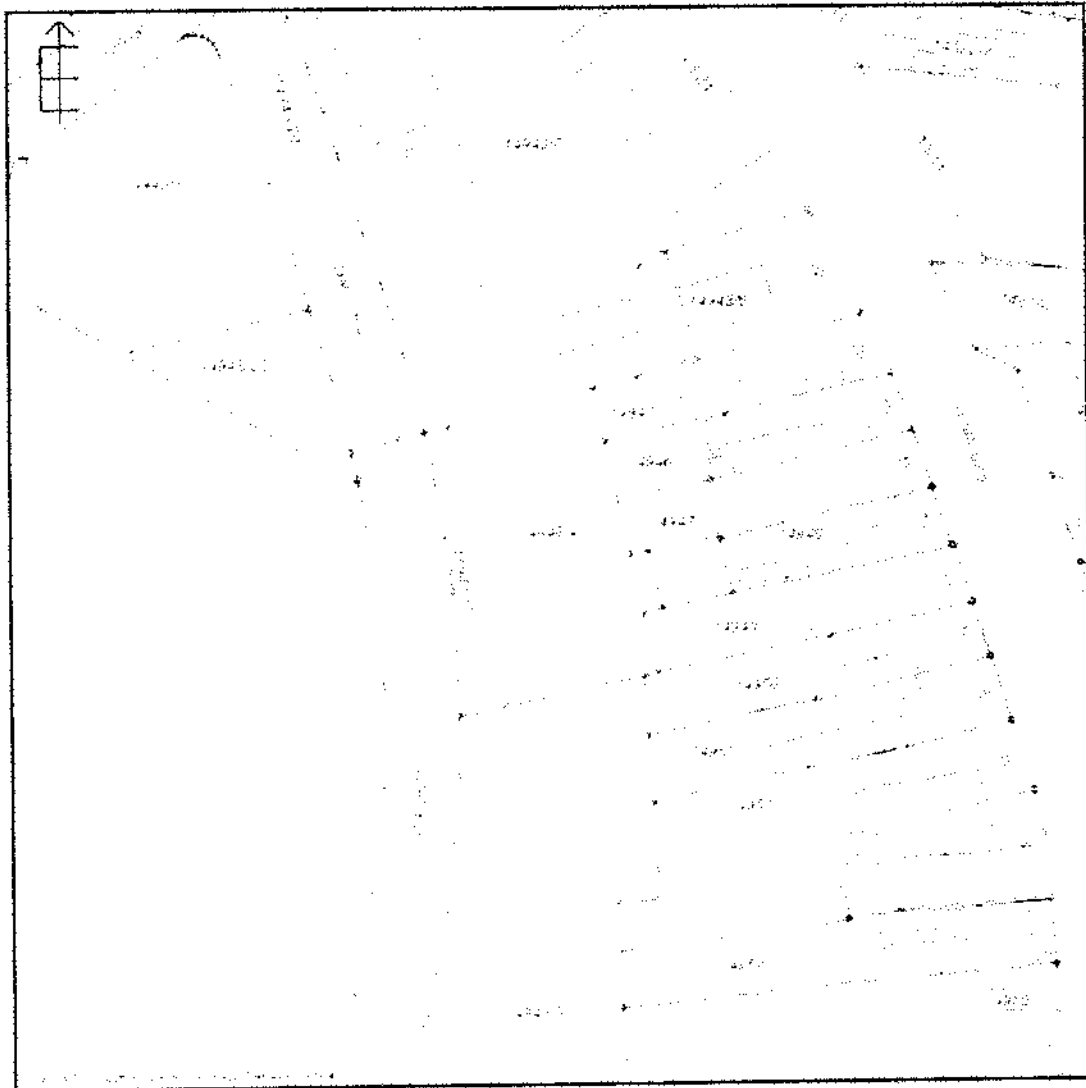
**E-hiteles térképmásolat**

Méret: 1:12 500

Levegőtérkép: 10 113/15-16/14 Budapest II., 1494B/4

Méret: 1:12 500

Méretarány: 1:1000

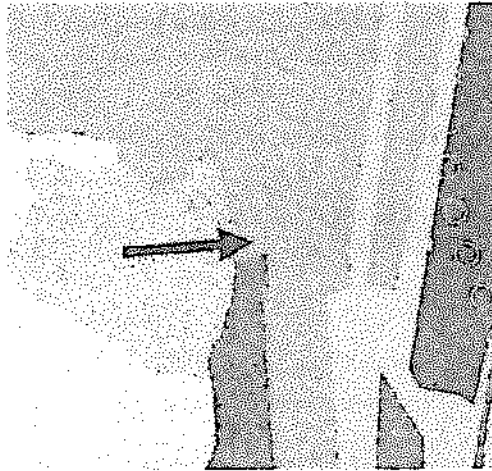


A térképmásolat a terület megnevezésére, amely egy részben az ingatlan-nyilvántartás térképi adataira tartalmazza.





## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:

*Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (L1-2) területfoglalási egységbe a telektömbök keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártváros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a főbbekében az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zártváros lakóterületek sűrűségét, a terz 1,75 - 5,0<sup>2</sup> közötti értékekben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket.*

## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	116 400 000	50%	58 200 000
Hozam	104 840 000	50%	52 420 000
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>		<b>100%</b>	<b>110 600 000</b>

## 1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest II. Daru u.	II. Pusztaszeri út-Boróka u sarok	II. Cimbalom u.	II. Felső Zöldmál
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		140 000 000	270 000 000	178 000 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		119 000 000	229 500 000	151 300 000
Telek terület(m <sup>2</sup> )	1104	979	1781	1481
Fajlagos nm ár (F/m <sup>2</sup> )		121 553	128 860	102 161
Szinterületi mutató	100%	L3-II-04,	L3-II-07	L6-II-08, mutató 0,3 + 0,1
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	jobb
Méret (m <sup>2</sup> )	1104	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	5%	5%
Bontandó ház		hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	5%	5%
Ovezeti besorolás, beépíthetőség		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		5%	5%	5%
terepviszony	meredek	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%
panoráma	nincs	hasonló	jobb	jobb
		0%	-5%	-5%
Egyéb	kivitelezés bonyolultsága	jobb	jobb	jobb
		-15%	-15%	-15%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos ár (F/m <sup>2</sup> )	105 449	103 320	115 974	97 053
Korrigált ár (Ft)	116 415 696	fajlagos nm ár x telek terület		
<b>A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)</b>		<b>116 400 000</b>		

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS

## 1. PROJEKT

Budapest II., Daru u.

Helyrajzi száma	14948/4
Város	Budapest II. ker
Beruházás	társasház létesítése
Telekterület	1 104 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	1 104 m <sup>2</sup>

## 2. SZABÁLYOZÁS

Cévezés besorolás	L2-II-12	városias lakóterület
Minimális telekméret	600 m <sup>2</sup>	
Minimális telekszélesség	18 m	
Építmény magasság	0-10,5 m	
Max. beépíthetőség szint alatt	100%	1 104 m <sup>2</sup>
Max. beépíthetőség szint felett	25%	276 m <sup>2</sup>
Minimális zöldterület	20%	221 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Bruttó beépíthető szintterület	1 104 m <sup>2</sup>	

## 3. TERVEZETT BÉEPÍTÉS

Nettó (m<sup>2</sup>, db)

Lakás	786,00	
Terasz, erkély	46,30	A részletes területszámítást
Tároló	360,00	külön táblával tartalmazza
Teremgarázs beálló (db)	15,00	

## 4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN

## 4.1 FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK

Eladási ár üzletekre (nettó + Áfa)	629 921 Ft / m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Eladási ár lakásokra (Áfa-val)	629 921 Ft / m <sup>2</sup>	786,00 m <sup>2</sup>
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	314 961 Ft / m <sup>2</sup>	46,30 m <sup>2</sup>
Eladási ár tárolókra	314 961 Ft / m <sup>2</sup>	360,00 m <sup>2</sup>
Eladási ár teremgarázs beállításokra	3 500 000 Ft/beállítás	15 db

## 4.2 BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESÍTÉSŐL

Bevétel lakás eladásból	495 117 906 Ft	
Bevétel terasz, erkély eladásból	14 582 694 Ft	
Bevétel tárolók eladásából	113 385 960 Ft	
Bevétel teremgarázs beállítás eladásából és beállókából	52 500 000 Ft	
<b>Bruttó összbevétel</b>	<b>675 586 560 Ft</b>	<b>45 039 104</b>

## 4.3 NETTÓ BEVÉTELEK

Bevétel üzlet eladásból	0 Ft	1,00
Bevétel lakás eladásból	389 855 839 Ft	0,7874
Bevétel terasz, erkély eladásból	11 462 413 Ft	0,7874
Bevétel tárolók eladásából	89 280 105 Ft	0,7874
Bevétel teremgarázs beállítás eladásából	41 338 500 Ft	0,7874

<b>Nettó összbevétel</b>	<b>531 956 857 Ft</b>
--------------------------	-----------------------

<b>c FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN</b>		
<b>5.1 Területelőkészítés</b>		
Bontás és tereprendezés,	500 000 Ft	
környezetszennyezés kármentesítés		
<b>Területelőkészítési költség összesen</b>	<b>500 000 Ft</b>	
<b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 15 db</b>		
Víz	1 800 000 Ft	
Csatorna	3 000 000 Ft	
Elektromoshálózat	1 800 000 Ft	
Gáz	1 800 000 Ft	
Telefón	1 200 000 Ft	
<b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>	<b>9 600 000 Ft</b>	
<b>5.3 Építkezés nettó árakon</b>		
Pince szint	119 610 000 Ft	
	135 000 Ft / m <sup>2</sup>	886,00 m <sup>2</sup> - bruttó terület
Felszerkezel	242 880 000 Ft	
	220 000 Ft / m <sup>2</sup>	1 104,00 m <sup>2</sup> - bruttó terület
<b>Építkezési költség összesen</b>	<b>362 845 000 Ft</b>	
<b>5.4 Szakértői díjak építési költség %-ban</b>		
Építész	5 442 675 Ft	1,5%
Statikus	4 716 985 Ft	1,3%
Szaktémakövek	4 716 985 Ft	1,3%
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>14 876 645 Ft</b>	
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>		
Kivitelezés felügyelete	2 583 560 Ft	0,8% 5.1+5.2+5.3-ra
Iroda	1 564 725 Ft	0,5% 5.1+5.2+5.3-ra
Értékesítés, marketing	10 639 137 Ft	2,0% nettó összbevételek
<b>Menedzsmentköltség összesen</b>	<b>15 487 422 Ft</b>	
<b>5.6 Tartalékképzés</b>		
Előre nem látható költségek	4 033 091 Ft	1,0% 5.1 - 5.5 -ig
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>4 033 091 Ft</b>	
<b>5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>		
	407 342 158 Ft	5.1 - 5.6 -ig
<b>6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK</b>		
Építkezési kölcsön kamatláb	6,00% (átlag)	
<b>7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)</b>		
	285 139 511 Ft	70,0%
<b>8. HITEL (NETTÓ)</b>		
Egyszerű és garancia költség	1 222 026 Ft	30,0%
Kamatköltség	7 576 563 Ft	1,0%
<b>Összes költség</b>	<b>416 140 747 Ft</b>	
Elvárt nyereség	42 770 927 Ft	15,0%
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	8 322 815 Ft	2,00%
<b>Összes költség :</b>	<b>467 234 489 Ft</b>	
<b>Összes bevétel - Összes költség</b>	<b>64 722 368 Ft</b>	<b>82 550 000 Ft</b>

<b>9. Maradék telekérték (nettó)</b>	<b>82 550 000 Ft</b>
--------------------------------------	----------------------

<b>Maradék telekérték (bruttó)</b>	<b>104 840 000 Ft</b>
------------------------------------	-----------------------

## TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTEKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület terasz, függőfolyo- só nélkül (m <sup>2</sup> )	Maximális nettó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó összterület terasz, függőfolyoso nélkül (m <sup>2</sup> )	Nettó területek (m <sup>2</sup> )							Értékesíthető albetétei darabszáma						
				Terem- garázs	Tárolók	Üzlet terület	Értéke- síthető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Függő- folyosó	Terasz, erkély	Üdvar	Terem- garázs beállások száma lakásokhoz (db)	Terem- garázs beállások száma (rosához, üzlethez) (db)	Lakások száma (db)	Nettó bruttó arány		
Pince - I	384	888	856	450	390			46					15			87,0%	
Faz	276	232	222				197	23		11,6					3	79,7%	
I em.	276	232	222				197	23		11,6					3	79,7%	
II em.	276	232	222				197	23		11,6					3	79,7%	
Tetőter	273	229	219				195	23		11,5					3	79,9%	
<b>Összterületek</b>	<b>2 085</b>	<b>1 811</b>	<b>1 734</b>	<b>450</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>786</b>	<b>138</b>	<b>0,0</b>	<b>46,3</b>	<b>0,0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>12</b>			
Bruttó terület terasz nélkül			1 121	m <sup>2</sup>													
Bruttó terület terasz azzal			964	m <sup>2</sup>													

## HITELKAMAT SZÁMÍTÁS MARADVÁNY ÉRTEKELÉSHEZ

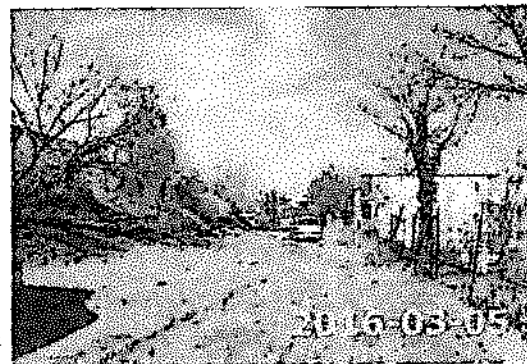
HITEL KAMAT (ÁTLAG) 6,00%

NETTO ÖSSZES BÉRÜHAZASI  
KÖLTSÉG 354 084 790 Ft

HITELIGÉNY 88 521 198 Ft

Hónap	HITELFOLYÓ-SÍTÁS ÜTEMEZÉSE	HITELIGÉNY	GÖNGYÖLT HITELIGÉNY	HAVI KAMAT A FENNÁLLÓ HITEL UTÁN
1	0,00%	0 Ft	0 Ft	
2	20,00%	17 704 240 Ft	17 704 240 Ft	0 Ft
3	10,00%	8 852 120 Ft	26 556 360 Ft	88 521 Ft
4	10,00%	8 852 120 Ft	35 408 480 Ft	132 782 Ft
5	10,00%	8 852 120 Ft	44 260 600 Ft	177 042 Ft
6	10,00%	8 852 120 Ft	53 112 720 Ft	221 303 Ft
7	10,00%	8 852 120 Ft	61 964 840 Ft	265 564 Ft
8	10,00%	8 852 120 Ft	70 816 960 Ft	309 824 Ft
9	10,00%	8 852 120 Ft	79 669 080 Ft	354 085 Ft
10	10,00%	8 852 120 Ft	88 521 200 Ft	399 345 Ft
11		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
12		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
13		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
14		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
15		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
16		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
17		0 Ft	88 521 200 Ft	442 606 Ft
18				442 606 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>88 521 200 Ft</b>		<b>5 488 314 Ft</b>

Képek



Horváth György okl. magasépítő üzem mérnök, okl. ingatlan gazdálkodó-ESSEC, okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő IM 4847/1996

## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**Budapest II., Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti, 14948/4 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. március 08 -án/én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

**110 600 000 Ft**  
**azaz: Száztízmillió-hatszáz ezer forint**  
**(fajlagos ár: 100 180 Ft/m<sup>2</sup>)**

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolni, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

összegeben.

**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.**

Budapest, 2016. március 08.

Horváth György  
okl. magasépítő üzem mérnök  
okl. ingatlan gazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996

