



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz
Hrsz:	10893/7
Természetbeni címe:	1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz
Dátum:	2021. szeptember 28.



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1	INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA	3
2.	Előzmény	6
3.	Szakértői szemle.....	6
4.	Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	6
5.	Ingatlan nyilvántartási adatok	10
6.	Az ingatlan általános jellemzői	12
6.1	Telek jellemzése.....	13
7.	Hasznosítás.....	16
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	16
7.2.	Gazdasági áttekintés	17
8.	Az értékelés módszere	18
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	18
8.1.1.	<i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i>	<i>20</i>
9.	Ingatlan értékelésének összesítése	21
10.	Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes.....	22
11.	Mellékletek	23

1 INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Ingatlan címe:	1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz
Természetben:	1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz
Hrsz:	10893/7

Ingatlan típusa:	Kivett közterület
------------------	-------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1,
Jelenlegi készülsége:	100%

Telek területek összesen:	14292 m ²
Értékelt, vázrajzon jelölt telekrész területe:	572 m ²

Értékelés határnapja:	2021.09.28
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Veres Balázs
---------------------------	--------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	39 000 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
Költség alapú földhasználati érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
Összesített érték:	39 000 000 ,- Ft

azaz Harminckilencmillió Forint + ÁFA

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

Készítette:

Ellenőrizte:

Veres Balázs

Veres Balázs
ingatlan értékbecslő

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A
INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ

Településnév	Budapest	
Kerület	XII	
Fekvés	belterület	
Cím	1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz	
Helyrajzi szám	10893/7	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	14292 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	1	
Földrészleten található épületek és építmények száma	0	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	KIVETT KÖZÚT	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	14 292	m2
Mennyiség és mértékegység	572	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	39 000 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft

Értékelésünk tárgya a 1120 Budapest Budakeszi út belterület 010893/7 hrsz alatt lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint, „Kivett közút” megnevezésű ingatlan, változási vázrajzon a szomszédos (10874/2 hrsz) ingatlanhoz csatolt része. Értékelt terület 572m²*, szabálytalan, nyújtott alakú, közművek nélküli, hatályos szabályozási terv szerint Vi-2/ÉK-14 övezeti besorolású.

**Csatolt változási vázrajz szerint az értékelt 10893/7 hrsz változás utáni területe 13653m², ami 639m² -el kisebb, mint a változás előtti terület. A 639m² részben a 10874/1 és 10874/2 hrsz-ú ingatlanhoz kerül csatolásra, azonban ennek megoszlását a változási vázrajz számszerűen nem jelöli/említi, így 10874/2 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó terület nagyságát a megbízónk tájékoztatása alapján vettük figyelembe.*

(Szabályozási terven a telekalakítások a változási vázrajznak megfelelően jelölésre kerültek)

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályosság kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Térképmásolat nem áll rendelkezésünkre, értékelt ingatlan beazonosítása az E-közmű térkép és változási vázrajz alapján történt. A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, változási vázrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.**

Vezetékjogok pontos tartalmáról illetve, a vezetékjoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák.

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

Vizsgálatunk kiterjedt a földterületet, az építményeket és az épületeket magába foglaló ingatlanra, ugyanakkor vizsgálataink nem terjedtek ki gépekre, berendezésekre, készletekre, anyagokra, immateriális javakra, vállalati jelentésekre és forgóeszközökre.

2. Előzmény

A **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízta a **City-Form 2000 Kft**-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1120 Budapest Budakeszi út belterület 010893/7 hrsz. (HRSZ: 10893/7) alatti ingatlan változási vázrajzon a szomszédos (10874/2 hrsz) ingatlanhoz csatolt részének értékelésével.

3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén a megbízó képviselője nem vett részt.

Helyszíni szemle időpontja: 2021.09.27.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Helyi építési szabályzat
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. Ingatlan mérete és alakja nem teszi lehetővé a fejlesztést, így a hozadék értékelést, mint ellenőrző módszert nem alkalmaztuk.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdeketséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- * minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- * a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- * a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- * a rendelkezésre álló földállomány véges,
- * a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz		belterület
Helyrajzi szám:		10893/7

I. rész

Terület megnevezése:	Kivett közterület
Területe: (nm)	14292

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	1052 Budapest V. ker. Városház u. 9-11.

III. rész

Terhelés:	Vezetékjog
Jogosult neve:	ELMŰ RT.
Címe:	1032 Budapest Váci út 72-74.
Terhelés:	Vezetékjog 23m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Címe:	1032 Budapest Váci út 72-74.
Terhelés:	Vezetékjog 8m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.
Terhelés:	Vezetékjog 20m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.
Terhelés:	Vezetékjog 59m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.
Terhelés:	Vezetékjog 1137m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.
Terhelés:	Vezetékjog 42m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.


Terhelés:	Vezetékjog 15m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.
Terhelés:	Vezetékjog 1m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT
Címe:	1031 Budapest Anikó u. 4.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A tulajdoni lap, és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

Térképmásolat nem áll rendelkezésünkre, értékelt ingatlan beazonosítása az E-közmű térkép és változási vázrajz alapján történt. A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, változási vázrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Budapest XII. kerület	
	Népesség: 58 322 fő	Terület: 26,67 km ²
Település leírása:	 <p>Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviselőnek is helyet ad. Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.</p>	
Településen belüli elhelyezkedése:	Vizsgált ingatlan Budapest XII. kerület határán a Budakeszi úton található	
Környezete:	Az ingatlan környezetében lakó-intézményi-kereskedelmi funkciót betöltő ingatlanok, beépítetlen zöld terület a jellemző.	
Megközelíthetősége:	Budakeszi úton keresztül	
Tömegközlekedési eszközök:	BKK ~50m-re (22, 22A, 222, jelű autóbuszok)	
Utca burkolata:	Aszfalt út	
Infrastruktúra:	Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek a településközpontban elérhetők el. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Övezeti besorolás, elhelyezkedés, forma-alak	

6.1 Telek jellemzése

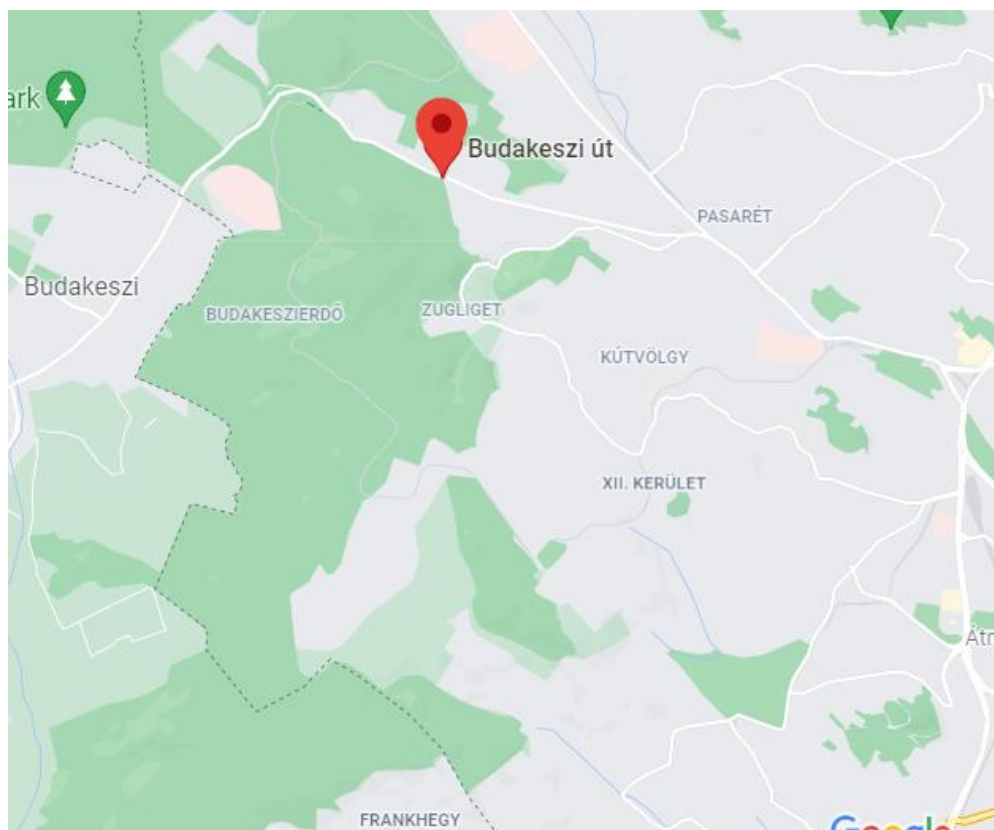
Értékelésünk tárgya a 1120 Budapest Budakeszi út belterület 010893/7 hrsz alatt lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint, „Kivett közút” megnevezésű ingatlan, változási vázrajzon a szomszédos (10874/2 hrsz) ingatlanhoz csatolt része. Értékelt terület 572m²*, szabálytalan, nyújtott alakú, közművek nélküli, hatályos szabályozási terv szerint Vi-2/ÉK-14 övezeti besorolású.

**Csatolt változási vázrajz szerint az értékelt 10893/7 hrsz változás utáni területe 13653m², ami 639m² -el kisebb, mint a változás előtti terület. A 639m² részben a 10874/1 és 10874/2 hrsz-ú ingatlanhoz kerül csatolásra, azonban ennek megoszlását a változási vázrajz számszerűen nem jelöli/említi, így 10874/2 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó terület nagyságát a megbízónk tájékoztatása alapján vettük figyelembe.*

(Szabályozási terven a telekalakítások a változási vázrajznak megfelelően jelölésre kerültek)

Domborzat, lejtés, tájolás:	Változó felszínű, nyújtott, hossz tengelye szerint ÉNy-DK-i tájolású.
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög,
Jelenlegi beépítettség: %	-
Kerítettség:	Kerítetlen
Növényzet, ha van:	Fák, bokrok
Jelenlegi hasznosítás:	Beépítetlen terület
Parkolás:	Közterületen
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Zöldövezet, forma-alak, övezeti besorolás

Ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja:



E-közmű térkép:

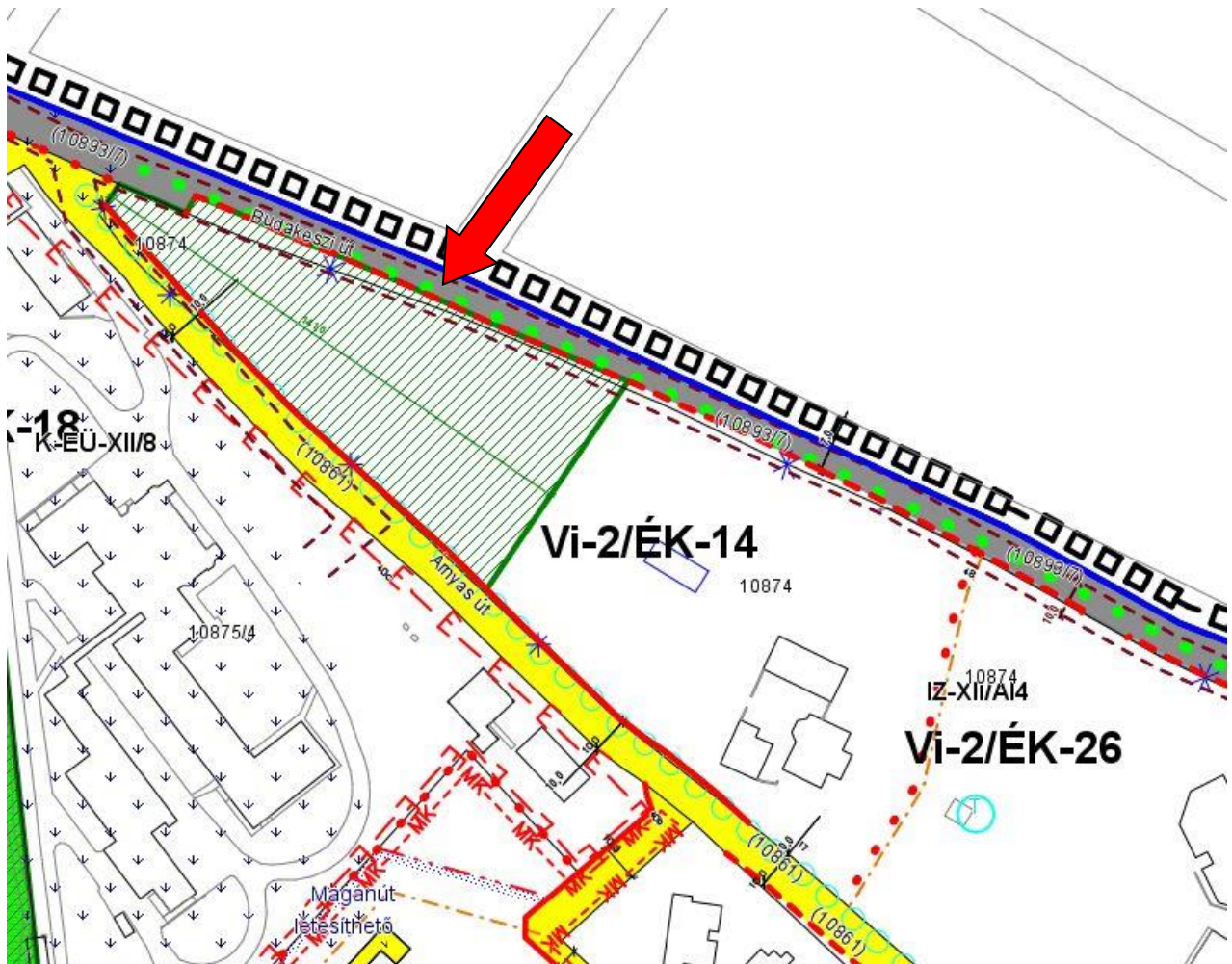


(Értékelt telekrész piros színnel jelölve)

Közművek:







Víz	Nincs, az ingatlan előtt az utcában érhető el
Villany	Nincs, az ingatlan előtt az utcában érhető el
Gáz	Nincs, az ingatlan előtt az utcában érhető el
Csatorna	Nincs, az ingatlan előtt az utcában érhető el

Övezeti besorolás + HÉSZ:







Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:

-  Tervezett szabályozási vonal
-  Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt megszüntető jel
-  Közhasználatra átadható terület
-  Karakterében megőrzendő közpark, köztér

41. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

79. § (4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) irodai,
- i) sport

rendeltetés helyezhető el.

(14) A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

80. § A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31 építési övezetekben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parholási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
16	Vi-2/ÉK-14	5000	30	50	SZ	15	50	20	0,35	0,25	3,5	10,5

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

A 10893/7 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint „Kivett közterület”, hasznosítása ennek megfelelő.

Alternatív használat:

Értékelt telekrész változási vázrajzon jelölt, szomszédos ingatlanhoz való csatolása megfelel az alternatív hasznosítás elvének.

7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Belterületi fekvés, zöldövezet	Forma-alak
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Telekalakítás	-

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

7.2. Gazdasági áttekintés

„Országszerte visszaesett az értékesített építési telkek száma, a kereslet csökkenése azonban nem járt áreséssel, sőt: az Otthon Centrum elemzése szerint emelkedtek az árak, átlagosan már 23 millióba kerül egy telek Magyarországon. A legdrágább Budapesten a XII. kerület, ahol a telekpiacra csak százmillió feletti tranzakciókat kötöttek. A harmadik negyedévben időarányosan majdnem tíz százalékkal kevesebb építési telket adtak el az Otthon Centrum közreműködésével, mint egy évvel korábban: a tranzakciószám mellett az átlagár is változott, amíg 2019-ben a telkek átlagára 15 millió, az átlagos négyzetméterár pedig 15 ezer forint volt, addig idén szeptemberre a telkek középértéke 23 millió forintra nőtt, míg az átlagos négyzetméterár kevéssel 16 ezer forint fölé kúszott. A legdrágább telkek Budapesten a XII. kerületben találtak gazdára, ahol tavaly még voltak 50-80 milliós tranzakciók is, nemcsak 100 millió forint feletti. Idén jóval kevesebb telket értékesítettek, ezek jellemzően 140-160 ezer Ft/m² áron keltek el, abszolút értékben pedig a tavalyi maximumokat akár háromszorosan is túlszárnyalták. A II. kerület külső részein egy éve az 50-80 milliós telkekből volt forgalom, idén jóval kisebb tranzakciószám mellett az árak 60 millió környékén maradtak. A III. kerület eltérő adottságú városrészei között jelentős különbség alakult ki: voltak 30-50 milliós tranzakciók, de 100 millió feletti is. Belső-Óbudán nem ritkán 300 ezer Ft/m² volt az eladási ár, azonban ezeken a telkeken legtöbbször többlakásos házakat építettek az új tulajdonosok. Idén jellemzően 70-120 milliós telkeket vásároltak Ürömhegyen, Testvérhegyen és Táborhegyen. A négyzetméterárak 35-60 ezer Ft/m² sávban mozogtak, de a társasházak építésére alkalmas telkek négyzetméterára bőven 100 ezer Ft felett volt, belső Óbudán a telekár elérte a 350 ezer forintot is. A budai oldalon a XXII. kerület, Nagytétény a leginkább megfizethető. Tavaly ebben a kerületben volt olyan telek, amit alig 10 millióért vásároltak meg, míg a felkapott Rózsavölgyben nem volt ritka a 100-130 milliós tranzakció sem. Idén az alacsonyabb árú telkek domináltak, de a skála 8,7 milliótól 69 millióig igen széles, a legolcsóbb négyzetméterár 5000 Ft/m², míg a legdrágább ennek tízszerese. 2019-ben a pesti oldalon hat kerületben (XV., XVI., XVII., XVIII., XIX. és XX.) is 10 millió forint alatt kezdődtek az árak, és a legdrágább telkek is csak elvéve haladták meg a 40 millió forintot. Idén a fajlagos árakban nem volt lényeges változás, de jóval polarizáltabb lett a piac, több igazán olcsó vétel mellett a tavalyinál drágábban, akár 60 millióért is értékesítettek telket. A XIII. kerület évek óta a lakásépítés sztárja, Angyalföldön az átlagos telek négyzetméterár 150 ezer forint. A belvárostól távolabb, tömegközlekedéssel kevésbé ellátott részeken 50 millió alatt is volt telek adás-vétel, de Angyalföld frekvenciált részein 250 ezer-400 ezer Ft/m² a fajlagos telekár. Az Otthon Centrum ugyan 2020-ban Pest megyében, a fővárosi agglomerációban közvetítette a legtöbb telket, ám az adás-vételek száma 2019-hez képest érezhetően visszaesett. Az idej telek átlagár az agglomerációban 14 millió forint, a fajlagos négyzetméterár pedig 13 ezer forint körül alakult. A legélénkebb forgalmat Érden, Cegléd és Budaörsön tapasztalták az Otthon Centrum munkatársai. A tranzakciók zöme bőven 20 millió Ft alatt maradt. A legolcsóbb fajlagos árak telek négyzetméterre vetítve az 500-2500 forint közötti sávban mozogtak. Tápióbicske, Tápiószentmárton, Mikebuda településen és Monorierdőn több 2 millió forint alatti adás-vétel kötött. Szintén elérhető áron, a 3-6 millió forintos ársávban találtak a vevők telket Albertirsán, Gombán, Kakucsán és Sósúton, illetve Szentendrei sziget településein is. Az agglomeráció budai részére – Budakalász, Budajenő, Diósd és Törökbálint – a 20 millió feletti adás-vételek voltak a jellemzőek, ennél drágább Solymár, Gödöllő és Nagykovácsi, ahol többnyire 30 millió felett keltek el az építési telkek. A telekárak alakulásáról szólva Soóki-Tóth Gábor, az Otthon Centrum elemzési vezetője kiemelte, hogy az árakban igen nagy szórás alakult ki a regionális és a településen belüli elhelyezkedéstől függően. *De ezen kívül az árra hat még a tájolás, a telek mérete, a domborzat és a beépíthetőség mértéke is*”

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Összehasonlításba bevont telkek mind a vizsgált ingatlan tágabb környezetében elhelyezkedő hasonlóbeépítési paraméterekkel és méretekkel rendelkező telkek, melyek ipari ingatlanok építésére alkalmasak. Az ingatlanok árai a telek területére vetítve (nettó) cca. 65,0 – 100,0 eFt/nm közötti ársávban mozognak.

Értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetén 0,9-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 10%-kal is csökkenhetnek a végleges adásvételkor.

Értékelés

A makrokörnyezet vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.

A mikrokörnyezet vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.

A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.

A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.

A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.

A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat.

A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.

A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.

A tervek, engedélyek vizsgálata: A beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10-15%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély. A vizsgált ingatlan esetében tervek és hatályos engedélyek nem állnak rendelkezésre, továbbá az értéket a tervek, engedélyek nélkül állapítjuk meg (hisz a tervezés költségei szerepelnek a projekt költségek között), így azokkal az ingatlanokkal szemben értékcsökkentést alkalmazunk, amelyek esetében rendelkezésre állnak tervek, engedélyek, és ezek az árban foglaltatnak.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló beépítési lehetőséggel bíró ingatlanokat vesszük figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól. A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Bp. XII. ker (Virányos)	Bp. XII. ker Zugligeti út	Bp. XII. ker Istenhegyi út
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vi-2/ÉK-14	L6/A-XII/Sz1 (10%)	L6/A-XII/Sz1 (10%)	Lke-3/ÉK2(10%)
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
		31951298	31421825	28673624
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		335 433 071	283 464 567	250 000 000
telekméret (m ²)	572	2 213	1 892	2 204
fajlagos ár (Ft/m ²)		151 574	149 823	113 430
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2021. szeptember	2021. szeptember	2021. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		128 838	127 349	96 416
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
telekméret (m ²)	572	nagyobb 1,14	nagyobb 1,12	nagyobb 1,14
övezeti besorolás	Vi-2/ÉK-14	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
beépíthetőség	15%	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan kedvezőtlen	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,90
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	aszfaltút	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
meglévő közművek	utcában	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
panoráma	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		76 458	65 634	61 962
Összes korrekció		-41%	-48%	-36%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	572			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	68 102			
becsült érték (Ft)	38 954 594			
becsült érték kerekítve (Ft)	39 000 000			

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású 2 éven belüli realizált adat nem állt rendelkezésünkre.

9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	39,0 MFt	súly:	100%	39,0 MFt
Hozam módszer szerinti érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú értékelési módszerrel	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

39,0 MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 1120 Budapest XII. ker. Budakeszi út 010893/7 hrsz
10893/7 hrsz alatti ingatlan, 572m²-es részének értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2021.09.28 -i fordulónapra, az ingatlanrész tehermentes valós piaci
értékét összesen: 39 000 000 ,- Ft-ban, azaz

Harminckilencmillió Forint +ÁFA

10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek