

Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/120

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen lévő
5 db építési telekről**

Budapest, 2021.05.10.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 35 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	5
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	5
2.2 Az ingatlanok jellemzői	7
2.3 SWOT analízis.....	13
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	14
4. ÉRTÉKELÉS.....	16
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	16
4.2 Forgalmi érték meghatározása hozam alapú módszerrel (maradványelvű, DCF)	22
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	33
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	35
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lapok	
Térképmásolatok.....	
Áttekintő térkép.....	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen lévő 5 db építési telek piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlanok értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.05.10.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.05.10.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozam alapú értékelés (maradványelvű, DCF)

Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

Hrsz.	Tulajdoni lap szerinti cím	Megnevezés	Terület	Tulajdonos	Terhek, szolgálomak	Széljegy
195325/7	nincs cím megadva	kivett építési terület	10 598	Budapest Főváros Önkormányzata 3/4 Budapest Főváros XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata 1/4	-	-
195325/11	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		11 985		-	-
195325/15	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		6 282		-	-
195325/21	1230 Budapest XXIII. ker. Passuth László utca "felülvizsgálat alatt"		10 327		-	-
195325/41	1237 Budapest XXIII. ker. Szent László utca "felülvizsgálat alatt"		6 383		Telekalakítási eljárás megindítása (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata)	-

Az értékelés eredménye:

A 195325/7 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**111 300 000 Ft + áfa,
azaz száztizenegymillió-háromszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 10598 m² nagyságú területre vetítve):

10 500 Ft/m² + áfa,
azaz tízezer-ötszáz forint/m² + áfa

A 195325/11 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**119 500 000 Ft + áfa,
azaz száztizenkilencmillió-ötszázzezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 11985 m² nagyságú területre vetítve):

9 970 Ft/m² + áfa,
azaz kilencezer-kilencszázhetven forint/m² + áfa

A 195325/15 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**65 100 000 Ft + áfa,
azaz hatvanötmillió-százezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 6282 m² nagyságú területre vetítve):

10 360 Ft/m² + áfa,
azaz tízezer-háromszázhatvan forint/m² + áfa

A 195325/21 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**108 400 000 Ft + áfa,
azaz száznyolcmillió-négyszázzezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 10327 m² nagyságú területre vetítve):

10 500 Ft/m² + áfa,
azaz tízezer-ötszáz forint/m² + áfa

A 195325/41 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**81 800 000 Ft + áfa,
azaz nyolcvanegymillió-nyolcszázzezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 6383 m² nagyságú területre vetítve):

12 810 Ft/m² + áfa,
azaz tizenkettőezer-nyolcszázötven forint/m² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező 5 db építési telek piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából. Ezen a területen elhelyezkedő építési/fejlesztési telkek többsége már értékesítésre került.

A vizsgált terület egy része aszfaltozott út mellett fekszik, míg a belső területek megközelítésére szolgáló utak még nincsenek kiépítve. Ugyanúgy a közművek elérhetősége is változó: a terület északi részén található egy Lidl áruház, mely minden közművel és parkolóval ellátott. A Szent László utcáról és a Szentlőrinci útról egyaránt elérhetőek a közművek. A Szentlőrinci lakótelep közép-nyugati részen elhelyezkedő telkek távolabb helyezkednek el a közműcsatlakozási lehetőségektől. Ezeket az adottságokat az értékelés során korrekciós tényező alkalmazásával vettük figyelembe.

Budapest, 2021.05.10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapokat, térképmásolatokat, helyi építési szabályzat vonatkozó részeit.

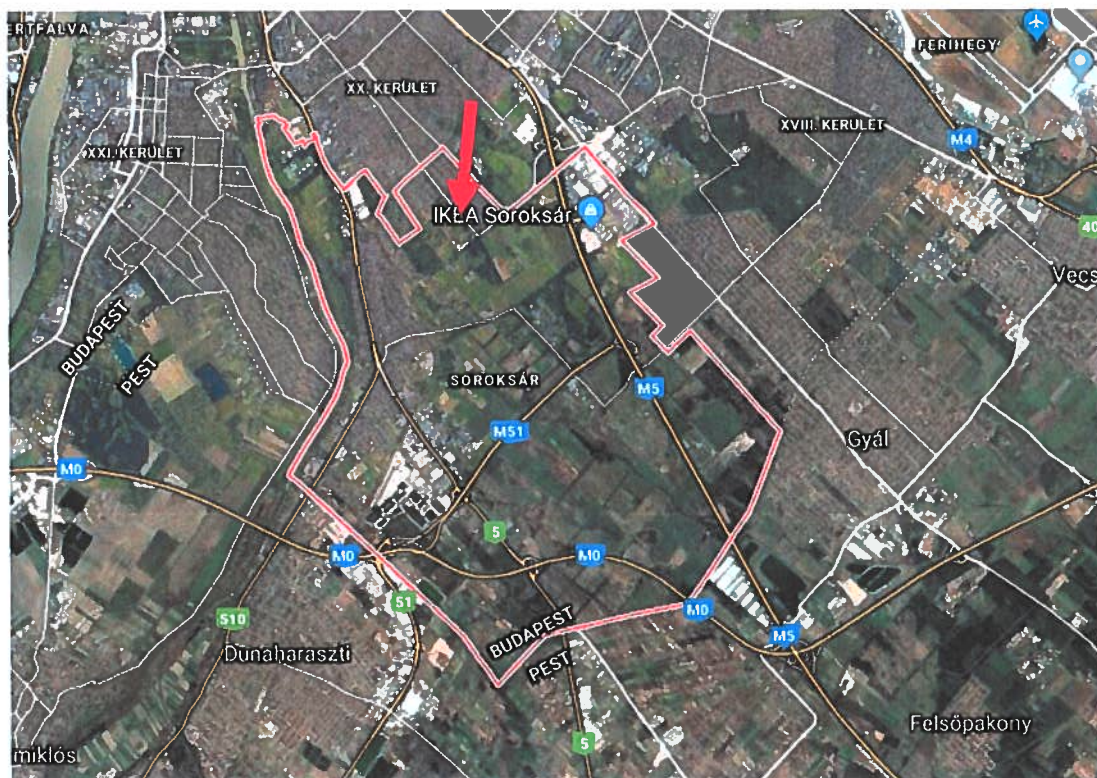
Helyszíni szemle:

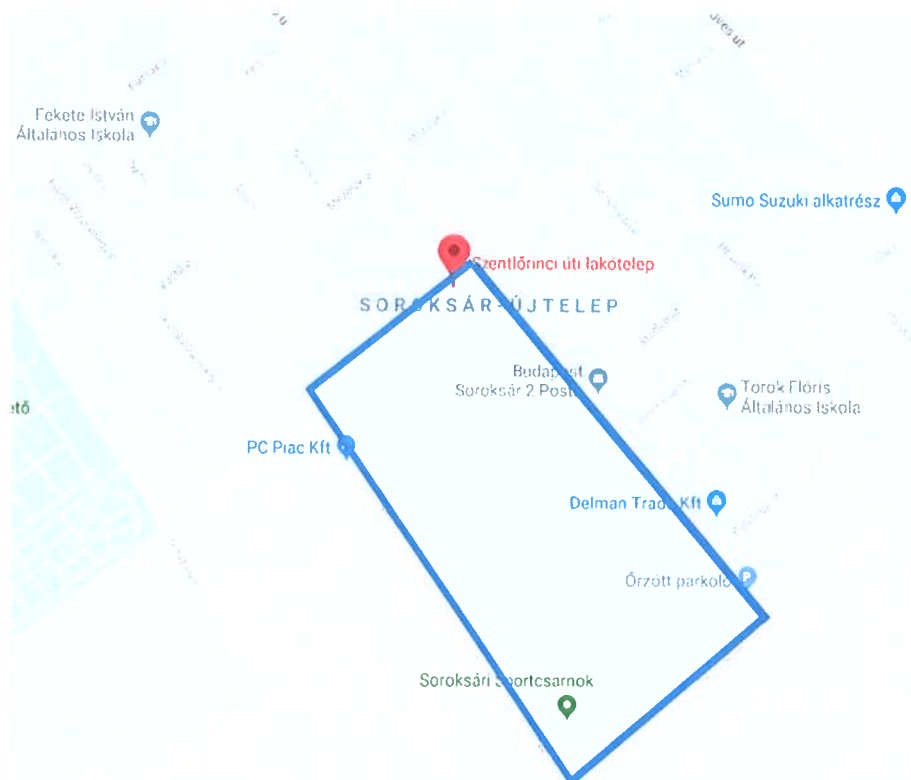
A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

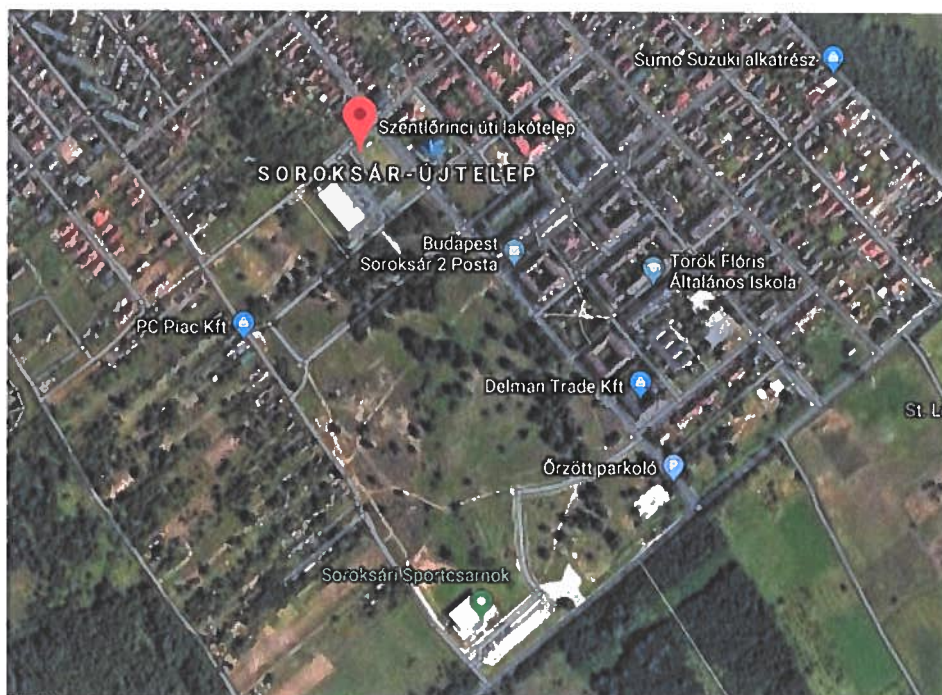
2.1 Elhelyezkedés, környezet

Soroksár, Budapest XXIII. kerülete, a Duna bal partján a pesti oldal legdélebbi közigazgatási egysége. 1950. január 1-jén a budapesti agglomerációs településekkel együtt került a fővároshoz, majd egészen 1995-ig Pesterzsébettel közösen alkotta Budapest XX. kerületét. Soroksár a mai napig megtartotta kisvárosias, falusias jellegét, közigazgatási területének közel kétharmada külterület, s jelentős mezőgazdasági területekkel rendelkezik. Földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően mindig is kedvező helyzetben volt, hiszen a fővárosba vezető egyik főút már a kezdetektől fogva a központján vezetett. Soroksárt három országos jelentőségű autót út nyomvonal is érinti, az M0, az M5 autópálya és az M51-es autót, ezek mentén alakult ki a kerület kereskedelmi övezete, valamint logisztikai, raktártelephelyeket összegyűjtő gazdasági ipari területei.





Az ingatlan Soroksáron az úgynevezett Soroksár-Újtelep városrészben a Szent László utca – Szentlőrinci út – Nyír utca – Fatimai utca által határolt tömbben helyezkedik el.



Az ingatlan gépkocsival könnyen megközelíthető a Szent Lőrinci úton vagy a Szent László úton keresztül. Tömegközlekedéssel a Keleti Pályaudvarról induló 35-ös jelű busszal közelíthető meg. Továbbá a 123-as jelű, a 123A jelű és a 135-ös jelű autóbuszokkal egyaránt elérhető.

2.2 Az ingatlanok jellemzői

A telkek ismertetése

	Hrsz.	Terület m ²	Övezeti besorolás	Telek alakja	Domborzat	Növényzet	Egyéb	Kertítettség	Közművek
1	195325/7	10 598	Lk-2- XXIII-3/2	hosszúcs téglalap alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület kijelölt a telken	nem kerített	vízellátás telekhatáron, többi közmű a szomszéd utcákból elérhető
2	195325/11	11 985	Lk-2- XXIII-4/1	"L" alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület kijelölt a telken	nem kerített	vízellátás telekhatáron belül, többi közmű a szomszédos utcákból elérhető
3	195325/15	6 282	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyyszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, néhány közmű elérhető a környező utcákról a többi közmű távolabbról érhető el
4	195325/21	10 327	Lk-2- XXIII-3/2	szabálytalan alakú	sík	fákkal, bokrokkal borított	kötelezően megtartandó zöldfelület kijelölt a telken	részben kerített	közmű nélküli, az összes közmű elérhető a Szent László utca felől
5	195325/41	5 629	Lk-2- XXIII-2/1	szabálytalan négyyszög	sík	fákkal, bokrokkal borított	-	nem kerített	közmű nélküli, a közművek elérhetőek a Szent László utca és a Szentlőrinci utca felől

A hatályos Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselőtestületének 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzata (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt) alapján a telkek övezeti besorolásai a következők:

Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek általános előírásai:

21/C. Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek általános előírásai

23/A. §

(1) Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:

- Kisvárosias, jellemzően lakó rendeltetésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-1.
- Kisvárosias, vegyes rendeltetésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-2.
- Kisvárosias, jellemzően intézményi rendeltetésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-3.
- Kisvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek: Lk-2-XXIII-4.

(2) Az építési övezetekben eltérő övezeti rendelkezés hiányában telkenként egynél több főépület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – legfeljebb hatlakásos lakóépület, vagy egy épületben maximálisan hat rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Az építési övezetekben teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(5) Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületen a telkekre és épületekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 1. pontjának táblázata tartalmazza.

21/D. Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek részletes előírásai

23/B. §

(3) Az Lk-2-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a lakó rendeltetési egységen kívül kizárólag szállás, szolgáltatás, iroda, kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el.
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telkek legkisebb területe	D. kialakítható telkek				E. legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldterület	H. épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása				
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)	
17.	Lk-2-XXIII-2/1	SZ	600	600	1000	16	30	45	45	1.5	1.0	0.5	25	4.5	7.5

(4) Az Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- legfeljebb 30 lakásos lakóépület helyezhető el.
- a Passuth László utca és a Szent László utca mentén a lakófunkciót nem zavaró, a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók, valamint oktatási, egészségügyi rendeltetés a lakóépületek földszintjén helyezendők el a közterület felé néző főbejárattal.
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

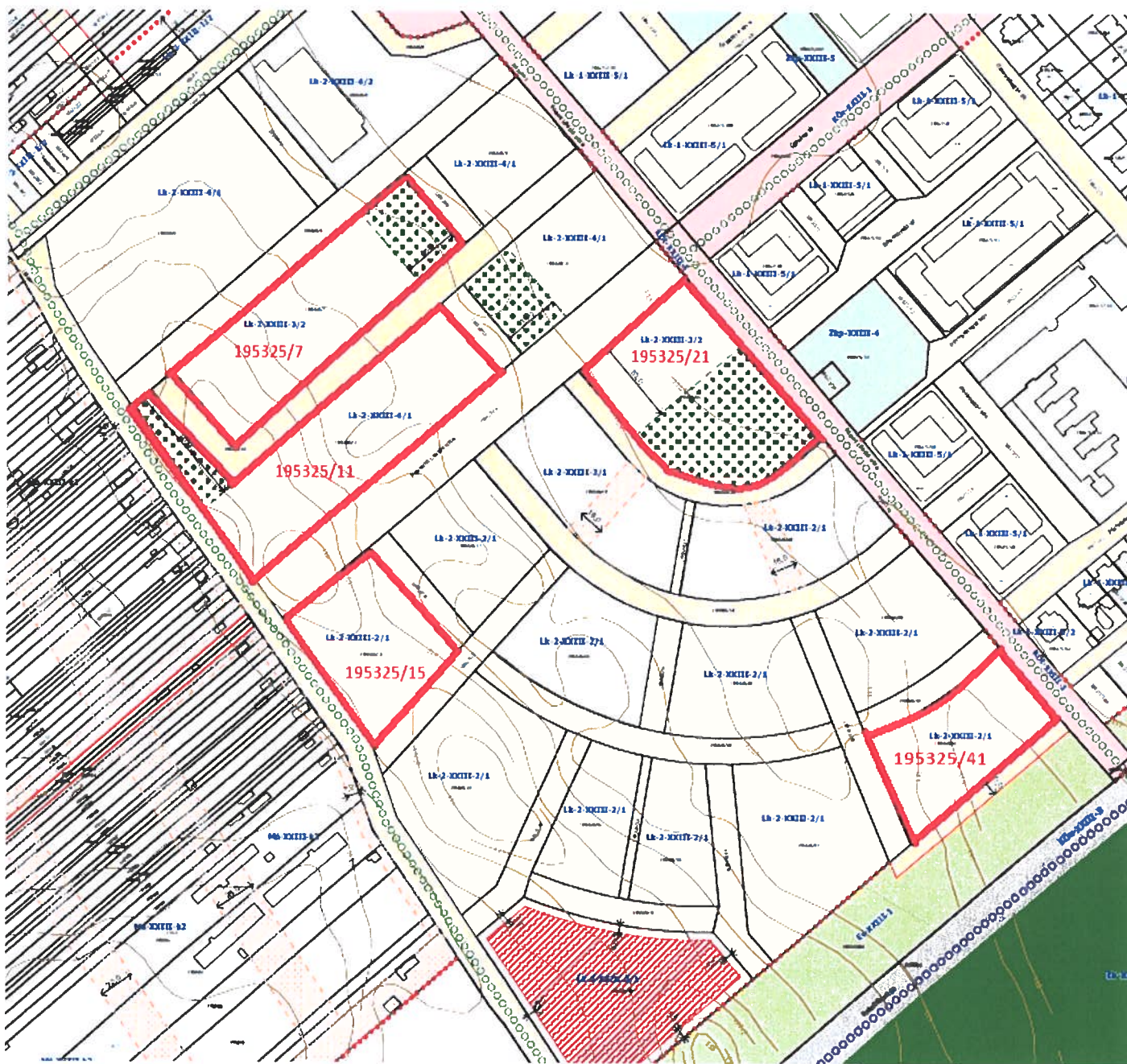
1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség terepszint		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	épületmagasság	
				legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	alatt (%)	felett (%)	határetek (m ² /m ²)	határetek bontása			legkisebb (m)	legnagyobb (m)
											általános (m ² /m ²)	parkolásra fordítható (m ² /m ²)			
20.	Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2.0	1.6	0.4	35	10.0	13.5

Az Lk-2-XXIII-3/2 építési övezetnek nincs részletes leírása a rendeletben.

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség terepszint		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	épületmagasság	
				legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	alatt (%)	felett (%)	határetek (m ² /m ²)	határetek bontása			legkisebb (m)	legnagyobb (m)
											általános (m ² /m ²)	parkolásra fordítható (m ² /m ²)			
19.	Lk-2-XXIII-3/2	SZ	2400	2400	-	30	30	-	40	1.8	1.8	-	35	-	12.5

Övezeti besorolás és a telkek elhelyezkedése



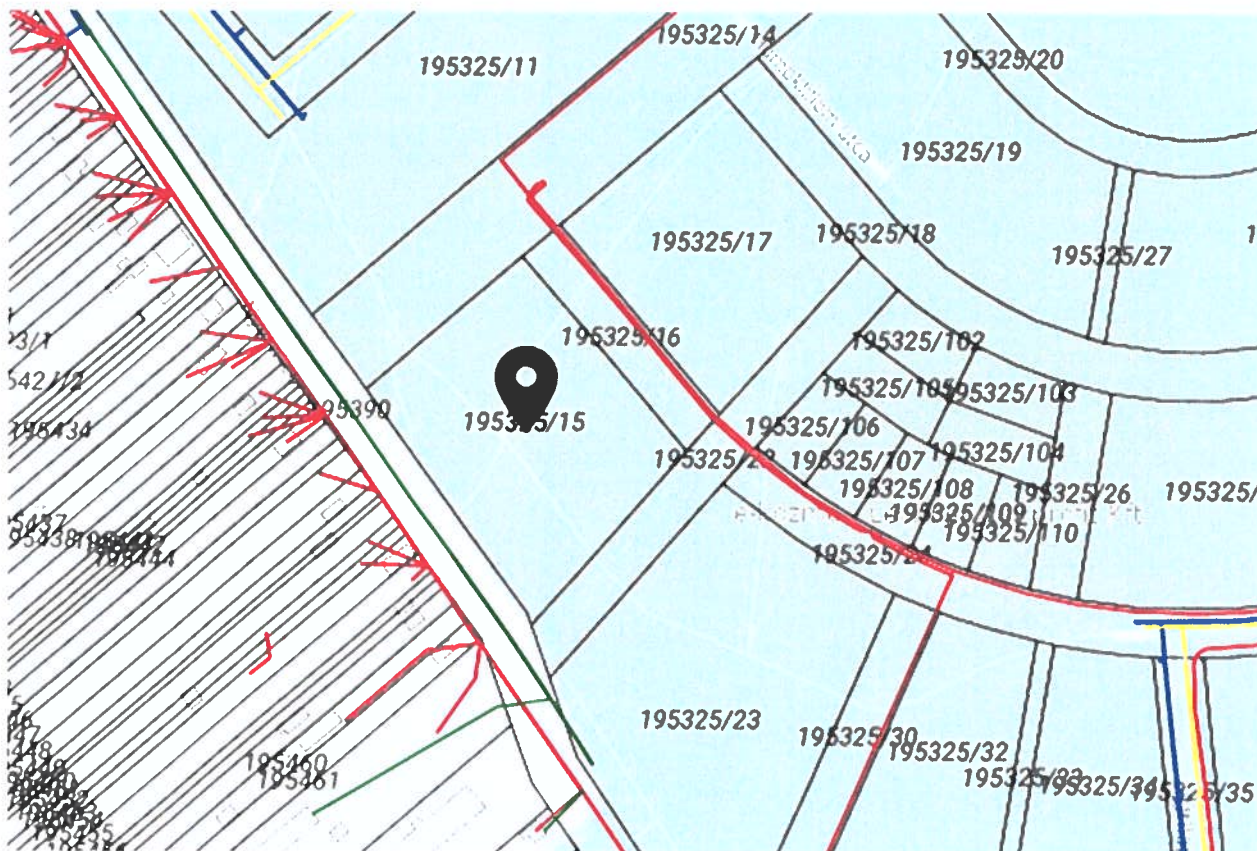
Jelmagyarázat:



MEGLÉVO MEGTARTANDÓ
ZÖLDFELÜLET

Közműterkép







Jelmagyarázat

HÁLÓZAT	▼	⊙
>	HÍRKÖZLÉS	⊙ ⊙
>	SZÉNHYDROGÉN	⊙ ⊙
>	TÁVHŐ	⊙ ⊙
>	VILLAMOS ENERGIÁ	⊙ ⊙
>	VIZELLÁTÁS	⊙ ⊙
>	VIZELVEZETÉS	⊙ ⊙

2.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedés • tovább osztható telkek 	<ul style="list-style-type: none"> • többségben közmű nélküli telkek • egyes telkeknek kötelezően megtartandó zöldfelülete van • közművek távolsága egyes telkek esetén
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlanok fejlesztési telekként történő értékesítése 	<ul style="list-style-type: none"> • nem jellemző

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. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési 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.

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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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 átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újr építési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újr építési költség együttesen: újr-előállítási költség.

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

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

Az újr-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újr-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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újr-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú módszert (maradványelvű, DCF) alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A telkek forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az alábbi táblázatok szerint:

Hrsz.: 195325/7

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír utca - Falimai u. által határolt területen - 195325/7 hrsz.	XXIII., Orbánhegyi dűlő	XXIII., Apostolhegy	XXII., Nagytétény - Óhegy
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kínálai adat	kínálai adat	kínálai adat
Adat dátuma		2021. május	2021. április	2021. április
Adat forrása		www.ingatlan.com/32240962	www.ingatlan.com/21127410	www.ingatlan.com/32111122
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálai ár		65 000 000 Ft	39 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Nettó kínálai ár		51 181 102 Ft	30 708 661 Ft	31 417 323 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kínálai korrekció mértéke: -10%	46 062 992 Ft	27 637 795 Ft	28 275 591 Ft
Telek terület	10598 m ²	3055 m ²	2200 m ²	2700 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		15 078	12 563	10 472
Szöveges leírás	Egybefüggő területen elhelyezkedő, lakóvezeteli építési telek. Részleges közművel.	Lakópark építésére alkalmas építési telek, közművek elérhetőek a szomszédos utcákból. Két külön hrsz.-el rendelkezik.	Gáz nem elérhető a környező utcákban sem. Víz, villany a telek mellett elérhető. Lakóvezeteli telekre módosult a teljes terület	Lakóvezeteli építési telek, közmű nélküli.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten/kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Apostolhegy	Nagytétény-Óhegy
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, fűves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Meglévő/megtartandó zöldfelület	van	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	10598 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-19%	-22%	-19%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság és közművek távolsága)	összes közmű elérhető a határoló utcákból	összes közmű elérhető a határoló utcákból	gáz közmű nem elérhető	összes közmű elérhető a határoló utcákból
Korrekció		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	jellemzően intézményi rendeltetésű (lakó funkcióra alkalmas)	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség/szintterület mutató	beép. 40%; szintter. 1,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 20%; szintter. 0,5 m ² /m ²
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-19%	-17%	-14%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	10 500	12 213	10 427	9 006
Korrigált ár (Ft)	111 279 000			
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)		111 300 000 Ft		

Hrsz.: 195325/11

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinczi út - Nyír utca - Falmai u. által határolt területen - 195325/11 hrsz.	XXIII., Orbánhegyi dűlő	XXIII., Apostolhegy	XXII., Nagytétény - Óhegy
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. május	2021. április	2021. április
Adat forrása		www.ingatlan.com/32240962	www.ingatlan.com/21127410	www.ingatlan.com/32111122
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálási ár		65 000 000 Ft	39 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Nettó kínálási ár		51 181 102 Ft	30 708 661 Ft	31 417 323 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kinálási korrekció mértéke: -10%	46 062 992 Ft	27 637 795 Ft	28 275 591 Ft
Telek terület	11985 m ²	3055 m ²	2200 m ²	2700 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		15 078	12 563	10 472
Szöveges leírás	Egybefüggő területen elhelyezkedő, lakóövezeti építési telek. Részleges közművel.	Lakópark építésére alkalmas építési telek, közművek elérhetőek a szomszédos utcákból. Két külön hrsz.-el rendelkezik.	Gáz nem elérhető a környező utcákban sem. Víz, villany a telek mellett elérhető. Lakóövezeti telekre módosult a teljes terület	Lakóövezeti építési telek, közmű nélküli.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten/kerületen befüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Apostolhegy	Nagytétény-Óhegy
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Meglévő/megtartandó zöldfelület	van	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	11985 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-24%	-25%	-25%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság és közművek távolsága)	összes közmű elérhető a határoló utcákból	összes közmű elérhető a határoló utcákból	gáz közmű nem elérhető	összes közmű elérhető a határoló utcákból
Korrekció		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	lakó	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség/szintterület mutató	beép. 45%; szintter. 2 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 20%; szintter. 0,5 m ² /m ²
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-24%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	9 970	11 459	10 050	8 378
Korrigált ár (Ft)	119 490 450			
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)		119 500 000 Ft		

Hrsz.: 195325/15

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír utca - Fatimai u. által határolt területen - 195325/15 hrsz.	XXIII., Orbánhegyi dőlő	XXIII., Apostolhegy	XXII., Nagytétény - Óhegy
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. május	2021. április	2021. április
Adat forrása		www.ingatlan.com/32240962	www.ingatlan.com/21127410	www.ingatlan.com/32111122
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár		65 000 000 Ft	39 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Nettó kínálati ár		51 181 102 Ft	30 708 661 Ft	31 417 323 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kinálati korrekció mértéke: -10%	46 062 992 Ft	27 637 795 Ft	28 275 591 Ft
Telek terület	6282 m2	3055 m2	2200 m2	2700 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		15 078	12 563	10 472
Szöveges leírás	Egybefüggő területen elhelyezkedő, lakóövezeti építési telek. Részleges közművel.	Lakópark építésére alkalmas építési telek, közművek elérhetőek a szomszédos utcákból. Két külön hrsz.-el rendelkezik.	Gáz nem elérhető a környező utcákban sem. Víz, villany a telek mellett elérhető. Lakóövezeti telekre módosult a teljes terület	Lakóövezeti építési telek, közmű nélkül.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten/kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Apostolhegy	Nagytétény-Óhegy
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves, fás, borkos terület részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Meglévő/megtartandó zöldfelület	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	6282 m2	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-16%	-17%	-16%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság és közművek távolsága)	összes közmű távolabbról érhető el	összes közmű elérhető a határoló utcákból	gáz közmű nem elérhető, a többi közmű a határoló utcákból	összes közmű elérhető a határoló utcákból
Korrekció		-15%	-10%	-15%
Övezeti besorolás	vegyes rendeltetésű	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség/szintterület mutató	beép. 45%; szintter. 1,5 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 20%; szintter. 0,5 m ² /m ²
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-21%	-17%	-16%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	10 370	11 912	10 427	8 797
Korrigált ár (Ft)	65 144 340			
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)		65 100 000 Ft		

Hrsz.: 195325/21

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír utca - Fafimai u. által határolt területen - 195325/21 hrsz.	XXIII., Orbánhegyi dűlő	XXIII., Apostolhegy	XXII., Nagytétény - Óhegy
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. május	2021. április	2021. április
Adat forrása		www.ingatlan.com/32240962	www.ingatlan.com/21127410	www.ingatlan.com/32111122
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálási ár		65 000 000 Ft	39 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Nettó kínálási ár		51 181 102 Ft	30 708 661 Ft	31 417 323 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kinálási korrekció mértéke: -10%	46 062 992 Ft	27 637 795 Ft	28 275 591 Ft
Telek terület	10327 m ²	3055 m ²	2200 m ²	2700 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		15 078	12 563	10 472
Szöveges leírás	Egybefüggő területen elhelyezkedő, lakóövezeti építési telek. Részleges közművel.	Lakópark építésére alkalmas építési telek, közművek elérhetőek a szomszédos utcákból. Két külön hrsz.-el rendelkezik.	Gáz nem elérhető a környező utcákban sem. Víz, villany a telek mellett elérhető. Lakóövezeti telekre módosult a teljes terület.	Lakóövezeti építési telek, közmű nélkül.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten/kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Apostolhegy	Nagytétény-Óhegy
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík területű, füves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Meglévő/megtartandó zöldfelület	van	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	10327 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-19%	-22%	-19%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság és közművek távolsága)	összes közmű elérhető a határoló utcákból	összes közmű elérhető a határoló utcákból	gáz közmű nem elérhető	összes közmű elérhető a határoló utcákból
Korrekció		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	jellemzően intézményi rendeltetésű (lakó funkcióra alkalmas)	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség/szintterület mutató	beép. 40%; szintter. 1,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 20%; szintter. 0,5 m ² /m ²
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-19%	-17%	-14%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	10 500	12 213	10 427	9 006
Korrigált ár (Ft)	108 433 500			
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)		108 400 000 Ft		

Hrsz.: 195325/41

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp., XXIII. Ker. Szent László u. - Szentlőrinci út - Nyír utca - Falmai u. által határolt területen - 195325/41 hrsz.	XXIII., Orbánhegyi dűlő	XXIII., Apostolhegy	XXII., Nagytétény - Óhegy
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. május	2021. április	2021. április
Adat forrása		www.ingatlan.com/32240962	www.ingatlan.com/21127410	www.ingatlan.com/32111122
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálási ár		65 000 000 Ft	39 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Nettó kínálási ár		51 181 102 Ft	30 708 661 Ft	31 417 323 Ft
Kínálati mátt korrigált ár	kinálási korrekció mértéke: -10%	46 062 992 Ft	27 637 795 Ft	28 275 591 Ft
Telek terület	6383 m ²	3055 m ²	2200 m ²	2700 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		15 078	12 563	10 472
Szöveges leírás	Egybefüggő területen elhelyezkedő, lakóövezeti építési telek. Részleges közművel.	Lakópark építésére alkalmas építési telek, közművek elérhetőek a szomszédos utcákból. Két külön hrsz.-el rendelkezik.	Gáz nem elérhető a környező utcákban sem. Víz, villany a telek mellett elérhető. Lakóövezeti telekre módosult a teljes terület	Lakóövezeti építési telek, közmű nélkül.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten/kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep	Orbánhegy	Apostolhegy	Nagytétény-Óhegy
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík felületű, füves, fás, borkos terület, részben kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Meglévő/megtartandó zöldfelület	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	6383 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-11%	-14%	-12%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság és közművek távolsága)	összes közmű elérhető a határoló utcákból	összes közmű elérhető a határoló utcákból	gáz közmű nem elérhető	összes közmű elérhető a határoló utcákból
Korrekció		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	vegyes rendeltetésű	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség/szintterület mutató	beép. 45%; szintter. 1,5 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 25%; szintter. 0,8 m ² /m ²	beép. 20%; szintter. 0,5 m ² /m ²
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-1%	1%	3%
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	12 810	14 927	12 688	10 787
Korrigált ár (Ft)	81 766 230			
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	81 800 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása hozam alapú módszerrel (maradványelvű, DCF)

Elvégeztük a telkek fejlesztési telekként történő értékelését a hozam alapú módszert alkalmazva.

Az értékelés során az értékelt ingatlanok jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A maradványérték számítás során az alábbi lépéseket hajtottuk végre:

Az ingatlanra vonatkozó szabályozások, előírások áttanulmányozását követően a vizsgált 5 db fejlesztési telekre külön modellt készítettünk a legoptimálisabb beépíthetőséget feltételezve, az eltérő övezeti besorolások alapján.

Meghatároztuk az értékelt területen létesíthető épület típusát, területét és darabszámát figyelembe véve a kialakítható lakások darabszámát.

Környékbeli újépítésű társasházi lakások kínálati adatait vizsgáltuk, melyek alapján meghatároztuk az átlagos fajlagos négyzetméter árakat.

Az ÉKS 2020 kiadvány segítségével megbecsültük a beruházás várható összköltségét, társasházak kialakítását alapul véve.

DCF módszerrel megvizsgáltuk a felépített épület eladásából származó bevételt, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás költségének különbözeteként megkaptuk a telek forgalmi értékét.

A projektek során tervezett új építésű társasházi lakások értékesítésének meghatározásához gyűjtött összehasonlító kínálati adatok:

Piaci lakás kínálati adatok maradványértékeléshez				
XXIII. Kerület	Forrás és azonosító	Terület (m ²)	Bruttó ár	Fajlagos érték
Soroksár-Újtelep	https://ingatlan.com/xxiii-ker/elado+lakas/teгла-epitesu-lakas/32184334	69	49 900 000 Ft	723 188 Ft/m ²
Soroksár-Újtelep	https://ingatlan.com/xxiii-ker/elado+lakas/teгла-epitesu-lakas/32184268	69	52 400 000 Ft	759 420 Ft/m ²
Soroksár-Újtelep	https://ingatlan.com/xxiii-ker/elado+lakas/teгла-epitesu-lakas/32184205	60	52 890 000 Ft	881 500 Ft/m ²
Soroksár-Újtelep	https://ingatlan.com/xxiii-ker/elado+lakas/teгла-epitesu-lakas/32184138	103	79 980 000 Ft	776 505 Ft/m ²
Soroksár-Újtelep	https://ingatlan.com/xxiii-ker/elado+lakas/teгла-epitesu-lakas/32178192	113	82 240 000 Ft	727 788 Ft/m ²
Soroksár-Újtelep	https://ingatlan.com/xxiii-ker/elado+lakas/teгла-epitesu-lakas/32178303	121	85 400 000 Ft	705 785 Ft/m ²
Átlag :	Összes lakás			762 364 Ft/m ²
Átlag :	60-100 m ²			788 036 Ft/m ²
Átlag :	100 m ² <			736 693 Ft/m ²

195325/7 hrsz.

A 195325/7 hrsz.-ú telekre tervezett épület táblázata - 1 db épületre vonatkozóan

TERVEZETT 20 db 6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ											
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó lakások összterület terasz, tároló és lépcsőház nélkül (m ²)	Nettó területek						Lakásonként 1 tároló	
				Tárolók (1 lakáshoz 8m ²)	Értékesíthető lakások teraszokkal szintenként 2 db lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Egy lakás mérete terasz nélkül (m ²)		Erkély, terasz (1 lakáshoz 10 m ² , felső emelethez 20 m ²)	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Földszint	211,0 m ²	179,4 m ²	125,4 m ²	16,0 m ²	145,4 m ²	17,9 m ²	62,7 m ²	62,7 m ²	20,0 m ²	2 db	2 db
I. Emelet	211,0 m ²	179,4 m ²	125,4 m ²	16,0 m ²	145,4 m ²	17,9 m ²	62,7 m ²	62,7 m ²	20,0 m ²	2 db	2 db
II. Emelet	211,0 m ²	179,4 m ²	125,4 m ²	16,0 m ²	145,4 m ²	17,9 m ²	62,7 m ²	133,4 m ²	20,0 m ²	2 db	2 db
III. Emelet	211,0 m ²	179,4 m ²	141,4 m ²		161,4 m ²	17,9 m ²	70,7 m ²		20,0 m ²		
Összterülete	844 m²	717 m²	518 m²	48 m²	598 m²	72 m²			80 m²	6 db	6 db

A 195325/7 hrsz.-ú telek maradványértékelése:

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT		Budapest, XXIII., 195325/7 hrsz.	
Helyrajzi szám	195325/7		
Cím	Budapest XXIII., 195325/7 hrsz.		
Beruházás	lársasház létesítése		
Telek méret	10598 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Lk-2-XXIII-3/2		
Minimális telekméret	2 400 m ²		
Minimális telekszélesség	30 m		
Építménymagasság	12,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	0%	0 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	40%	4239,2 m ²	
Minimális zöldterület	35%	3 709,3 m ²	
Szintterület mutató	1,8 m ² /m ²		
Bruttó ráépíthető szintterület	19 076 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Lakás (m ²)	62,71		A részletes területszámást külön táblázat tartalmazza
2 szintes lakás (m ²)	133,42		
Terasz, erkély (m ²)	10,00		
2 szintes lakáshoz tartozó erkély (m ²)	20,00		
Tároló (m ²)	8,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
Értékesítés	Fajlagos árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
Eladási ár lakásokra	788 036 F/m ²	3 953 262 561 Ft	3 765 011 963 Ft
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	394 018 F/m ²	315 214 493 Ft	300 204 279 Ft
Eladási ár 2 szintes lakás	736 693 F/m ²	3 931 433 354 Ft	3 744 222 242 Ft
Eladási ár 2 szintes lakás terasz, erkélyére	368 346 F/m ²	294 677 012 Ft	280 644 773 Ft
Eladási ár tárolókra (lakások 25%-os fajt. árával számolva)	197 009 F/m ²	189 128 696 Ft	148 920 233 Ft
Összbevétel értékesítésből		8 683 716 115 Ft	8 239 003 489 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 TERÜLETÉLŐKÉSZÍTÉS			
Tereprendezés	12 717 600 Ft		
Bontási költségek	- Ft		
Területelőkészítési költség összesen	12 717 600 Ft		
5.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS (6 lakásra)			
KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÖSSZESEN	12 000 000 Ft	Budapest Főváros XXIII Kerület Önkormányzat	
5.3. ÉPÍTKEZÉS NETTÓ ÁRAKON			
Felépítmény	Fajlagos ár	Beépített terület	Építés költsége
	438 000 F/m ²	14 348,00	6 284 424 000 Ft
Építkezési ktg. összesen			6 284 424 000 Ft
5.4 Szakértői díjak			
Építész	188 532 720 Ft	3,0%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakus	94 266 360 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakmérnökök	94 266 360 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakértői költség összesen	377 065 440 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	50 473 133 Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
Iroda	31 545 708 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
Értékesítés, marketing	164 780 070 Ft	2,0%	4. Bevételek értékesítésére vetve
Menedzsmentköltség összesen	246 798 911 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	346 650 298 Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	346 650 298 Ft		
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)			
	7 279 656 248 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
Építkezési költsön kamatfő (árfaj)	6,00%		
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)			
	2 183 896 874 Ft	30,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
8. HITEL (NETTÓ)			
	5 095 759 374 Ft	70,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
Egyszeri és garancia költség	76 436 391 Ft	1,5%	8. Hitel-re vetve
Kamatköltség	305 745 562 Ft		
Összes költség	7 661 838 201 Ft		
Elvárt nyereség	327 584 531 Ft	15,0%	7. Saját tőkére vetve
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	76 618 382 Ft	1,00%	8. Összes ktg.-re vetve
Összes költség:	8 066 041 114 Ft		
Összes bevétel - Összes költség	172 962 375 Ft		

A 195325/7 hrsz.-ú telek DCF tábla:

cash flow tábla		évek:	0	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	2,75	3
bevételek	tervezett beruházás várható értéke:		8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489	8 239 003 489
	adott időszakra eső árbevétel:	0%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
	potenciális bevétel:	0	1 235 850 523	1 235 850 523	823 900 349	823 900 349	823 900 349	823 900 349	411 950 174	411 950 174	411 950 174	411 950 174	411 950 174	411 950 174	
költségek	beruházás teljes költsége:		8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	8 056 041 114	
	adott időszakra eső költségek	5%	10%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%		
	potenciális költség:	403 302 056	806 604 111	1 209 906 167	806 604 111	806 604 111	806 604 111	806 604 111	403 302 056	403 302 056	403 302 056	403 302 056	403 302 056		
cash flow:			-403 302 056	429 246 412	25 944 356	17 296 237	17 296 237	17 296 237	17 296 237	8 648 119	8 648 119	8 648 119	8 648 119	8 648 119	
éves diszkont tényező:		7,25%													
diszkontált cash flow:			403 302 056	421 800 751	25 052 106	16 411 704	16 127 078	15 847 290	15 572 405	7 551 144	7 518 428	7 388 014	7 259 862	7 133 934	
jelenértékek összege:			151 470 800 Ft												
megjegyzés		A tervezett beruházás bevételeit a beruházás előrehaladtától függően (előértékesítés, már látható (szerkezet) állapottal megugró értékesítés, ezt követő időszak) becsültuk, összesen 3 éves intervallumra. A költségek jelentős része az első 2 évben felmerül a tapasztalatok szerint.													
Az értékbecslésben alkalmazott diszkont ráta: 7,25%															
A telek maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:												151 500 000 Ft			

195325/11 hrsz.

A 195325/11 hrsz.-ú telekre tervezett épület táblázata - 1 db épületre vonatkozóan -

TERVEZETT 4 db 30 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ										
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó lakások összterület terasz, tároló és lépcsőház nélkül (m ²)	Nettó területek					Lakásonként 1 tároló	
				Tárolók (emeleti lakásokhoz 8m ² , földszinti lakásokhoz 6,22 m ²)	Értékesíthető lakások teraszokkal szintenként 7 db lakás, földszint 9 db lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Egy lakás mérete terasz nélkül (m ²)	Erkély, terasz (1 lakáshoz 10 m ²)	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Földszint	1 198,0 m ²	1 018,3 m ²	790,5 m ²	56,0 m ²	860,5 m ²	101,8 m ²	87,8 m ²	70,0 m ²	9 db	9 db
I. Emelet	1 198,0 m ²	1 018,3 m ²	790,5 m ²	56,0 m ²	860,5 m ²	101,8 m ²	112,9 m ²	70,0 m ²	7 db	7 db
II. Emelet	1 198,0 m ²	1 018,3 m ²	790,5 m ²	56,0 m ²	860,5 m ²	101,8 m ²	112,9 m ²	70,0 m ²	7 db	7 db
III. Emelet	1 198,0 m ²	1 018,3 m ²	790,5 m ²	56,0 m ²	860,5 m ²	101,8 m ²	112,9 m ²	70,0 m ²	7 db	7 db
Összterülete	4 792 m²	4 073 m²	3 162 m²	224 m²	3 442 m²	407 m²		280 m²	30 db	30 db

A 195325/11 hrsz.-ú telek maradványértékelése:

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT		Budapest, XXIII., 195325/11 hrsz.	
Helyrajzi szám	195325/11		
Cím	Budapest XXIII., 195325/11 hrsz.		
Beruházás	lársasház létesítése		
Telek méret	11985 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Lk-2-XXIII-4/1		
Minimális telekméret	1 800 m ²		
Minimális telekszélesség	-		
Építménymagasság	13,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	0%	0 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	45%	5393,25 m ²	
Minimális zöldterület	35%	4 194,8 m ²	
Szinterületi mutató	1,6 m ² /m ²		
Brutó ráépíthető szinterület	19 176 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Lakás fszl. (m ²)	87,83		A részletes területszámást külön táblázat tartalmazza
Lakás (m ²)	112,92		
Terasz fszl.-i lakáshoz tartozó (m ²)	7,70		
Erkély (m ²)	10,00		
Tároló fszl.-i lakáshoz tartozó (m ²)	6,20		
Tároló (m ²)	8,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
	Értékesítés	Fajlagos árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)
			Bevételek értékesítésből (nettó)
	Eladási ár lakásokra	736 693 F/m ²	9 317 392 438 Ft
	Eladási ár teraszokra, erkélyekre	368 346 F/m ²	412 547 817 Ft
	Eladási ár tárolókra (lakások 25%-os faji. árával számolva)	184 173 F/m ²	165 004 393 Ft
	Összbevétel értékesítésből		9 894 944 647 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 TERÜLETELŐKÉSZÍTÉS			
	Tereprendezés	16 179 750 Ft	
	Bontási költségek	- Ft	
	Területelőkészítési költség összesen	16 179 750 Ft	
5.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS (6 lakásra)			
	KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÖSSZESEN	12 000 000 Ft	Budapest Főváros XXIII Kerületi Önkormányzat
5.3. ÉPÍTKEZÉS NETTÓ ÁRAKON			
	Fajlagos ár	Beépített terület	Építés költsége
	Felépítmény	438 000 F/m ²	16 292,80
	Építkezési ktg. összesen		7 136 246 400 Ft
5.4 Szakértői díjak			
	Építész	214 087 392 Ft	3,0% 5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
	Státikus	107 043 696 Ft	1,5% 5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
	Szakmérnökök	107 043 696 Ft	1,5% 5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
	Szakértői költség összesen	428 174 784 Ft	
5.5 Menedzsment költségek			
	Kivitelezés felügyelete	57 315 409 Ft	0,8% 5.1+5.2+5.3 - ra vetve
	Iroda	35 822 131 Ft	0,5% 5.1+5.2+5.3 - ra vetve
	Értékesítés, marketing	187 930 690 Ft	2,0% 4. Bevételértékesítésére vetve
	Menedzsmentköltség összesen	281 068 230 Ft	
5.6 Tartalékképzés			
	Előre nem látható költségek	393 683 458 Ft	5,0% 5.1 - 5.5 -ig
	Tartalékképzés összesen	393 683 458 Ft	
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)			
	8 267 352 622 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
	Építkezési kölcsön kamatláb (átlag)	6,00%	
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)			
	2 480 205 787 Ft	30,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
8. HITEL (NETTÓ)			
	5 787 146 835 Ft	70,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
	Egyszeri és garancia költség	86 807 203 Ft	1,5% 8. Hitel-re vetve
	Kamat költség	347 228 810 Ft	
	Összes költség	8 701 388 634 Ft	
	Elvárt nyereség	372 030 868 Ft	15,0% 7. Saját tőkére vetve
	Utamozással kapcsolatos többletkockázatok	87 013 886 Ft	1,00% 8. Összes ktg.-re vetve
	Összes költség:	9 160 433 389 Ft	
	Összes bevétel - Összes költség	236 101 096 Ft	

A 195325/11 hrsz.-ú telek DCF tábla:

cash flow tábla		evek:	0	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	2,75	3	
bevételek	tervezett beruházás várható bevételei:		9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485	9 396 534 485
	adott időszakra eső árbevételei:	0%	10%	15%	15%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	potenciális bevétel:	0	939 653 449	1 409 480 173	1 409 480 173	939 653 449	939 653 449	939 653 449	469 826 724	469 826 724	469 826 724	469 826 724	469 826 724	469 826 724	469 826 724	469 826 724
költségek	beruházás teljes költsége:		9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389	9 160 433 389
	adott időszakra eső költségek:	5%	15%	15%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	potenciális költség:	458 021 669	1 374 065 008	1 374 065 008	916 043 339	916 043 339	916 043 339	458 021 669	458 021 669	458 021 669	458 021 669	458 021 669	458 021 669	458 021 669	458 021 669	458 021 669
cash flow:			-458 021 669	-434 411 560	35 415 164	493 436 834	23 610 110	23 610 110	481 631 779	11 805 055	11 805 055	11 805 055	11 805 055	11 805 055	11 805 055	11 805 055
éves diszkont tényező:		7,25%														
diszkontált cash flow:			-458 021 669	-426 876 305	34 197 205	468 302 351	22 014 088	21 632 234	433 629 853	10 444 141	10 262 978	10 084 958	9 910 025	9 738 127	9 569 210	
jelenértékek összege:			154 787 207 Ft													
megjegyzés		A tervezett beruházás bevételeit a beruházás előrehaladtától függően (előértékesítés, már látható (szerkezet) állapottal megugró értékesítés, ezt követő időszak) becsültük, összesen 3 éves intervallumra. A költségek jelentős része az első 2 évben felmerül a tapasztalatok szerint.														
Az értékecsésben alkalmazott diszkont ráta: 7,25%																
A telek maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:		154 800 000 Ft														

195325/15 hrsz.

A 195325/15 hrsz.-ú telek tervezett épület táblázata - 1 db épületre vonatkozóan -

TERVEZETT 10 db 6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ										
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó lakások összterület terasz, tároló és lépcsőház nélkül (m ²)	Nettó területek					Lakásonként 1 tároló	
				Tárolók (1 lakáshoz 5m2)	Értékesíthető lakások teraszokkal szintenként 3 db lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Egy lakás mérete terasz nélkül (m ²)	Erkély, terasz (1 lakáshoz 10 m2)	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Földszint	282,0 m ²	239,7 m ²	170,7 m ²	15,0 m ²	200,7 m ²	24,0 m ²	56,9 m ²	30,0 m ²	3 db	3 db
I. Emelet	282,0 m ²	239,7 m ²	170,7 m ²	15,0 m ²	200,7 m ²	24,0 m ²	56,9 m ²	30,0 m ²	3 db	3 db
Összterülete	564 m²	479 m²	341 m²	30 m²	401 m²	48 m²		60 m²	6 db	6 db

A 195325/15 hrsz.-ú telek maradványértékelése:

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT		Budapest, XXIII., 195325/15 hrsz.	
Helyrajzi szám	195325/15		
Cím	Budapest XXIII., 195325/15 hrsz.		
Beruházás	társasház létesítése		
Telek méret	6282 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Lk-2-XXIII-2/1		
Minimális telekméret	600 m ²		
Minimális telekszélesség	16 m		
Építménymagasság	7,5 m		
Max. beépítheőség szint alatt	45%	2826,9 m ²	
Max. beépítheőség szint felett	45%	2826,9 m ²	
Minimális zöldterület	25%	1570,5 m ²	
Szintterület mutató	1 m ² /m ²		
Bruttó ráépítheő szintterület	6282 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Lakás (m ²)	56,91		A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza
Terasz, erkély (m ²)	10,00		
Tároló (m ²)	5,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
Értékesítés	Fajlagos árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
Eladási ár lakásokra	788 036 F/m ²	2 690 828 517 Ft	2 562 693 826 Ft
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	394 018 F/m ²	236 410 870 Ft	225 153 209 Ft
Eladási ár tárolókra (lakások 25%-os faji. árával számolva)	197 009 F/m ²	59 102 717 Ft	46 537 573 Ft
Összbevétel értékesítésből		2 986 342 104 Ft	2 834 384 608 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 TERÜLETELŐKÉSZÍTÉS			
Tereprendezés	8 480 700 Ft		
Bontási költségek	- Ft		
Területelőkészítési költség összesen	8 480 700 Ft		
5.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS (6 lakásra)			
KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÖSSZESEN	12 000 000 Ft	Budapest Főváros XXIII. Kerületi Önkormányzat	
5.3. ÉPÍTKEZÉS NETTÓ ÁRAKON			
Feépítmény	Fajlagos ár	Beépített terület	Építés költsége
	438 000 F/m ²	4 794,00	2 099 772 000 Ft
Építkezési ktg. összesen			2 099 772 000 Ft
5.4 Szakértői díjak			
Építész	62 993 160 Ft	3,0%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Statikus	31 496 580 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakmérnökök	31 496 580 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakértői költség összesen	125 986 320 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	16 962 022 Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
Iroda	10 601 264 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
Értékesítés, marketing	56 687 692 Ft	2,0%	4. Bevételek értékesítésére vetve
Menedzsmentköltség összesen	84 250 977 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	116 524 500 Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	116 524 500 Ft		
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	2 447 014 497 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
Építkezési kölcsön kamatátó (áttag)	6,00%		
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	734 104 349 Ft	30,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
8. HITEL (NETTÓ)	1 712 910 148 Ft	70,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
Egyszeri és garancia költség	25 693 652 Ft	1,5%	8. Hitel-re vetve
Kamatköltség	102 774 609 Ft		
Összes költség	2 575 482 758 Ft		
Elvárt nyereség	110 115 652 Ft	15,0%	7. Saját tőkére vetve
Útmutatással kapcsolatos többletkockázatok	25 754 828 Ft	1,00%	8. Összes ktg.-re vetve
Összes költség:	2 711 353 238 Ft		
Összes bevétel - Összes költség	123 031 370 Ft		

A 195325/15 hrsz.-ú telek DCF tábla:

cash flow tábla		évek:	0	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	2,75	3	
bevételek	tervezett beruházás várható értéke:		2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608	2 834 384 608
	adott időszakra eső árbevétel:		0%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
	potenciális bevétel:		0	425 157 691	425 157 691	283 438 461	283 438 461	283 438 461	283 438 461	141 719 230	141 719 230	141 719 230	141 719 230	141 719 230	141 719 230	141 719 230
költségek	beruházás teljes költsége:		2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238	2 711 353 238
	adott időszakra eső költségek:		5%	10%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
	potenciális költség:		135 567 662	271 135 324	406 702 986	271 135 324	271 135 324	271 135 324	271 135 324	135 567 662	135 567 662	135 567 662	135 567 662	135 567 662	135 567 662	135 567 662
cash flow:		-135 567 662	154 022 367	18 454 705	12 303 137	12 303 137	12 303 137	12 303 137	6 151 568	6 151 568	6 151 568	6 151 568	6 151 568	6 151 568	6 151 568	
éves diszkont tényező:	7,25%															
diszkontált cash flow:		-135 567 662	151 350 712	17 820 032	11 673 951	11 471 456	11 271 474	11 076 943	5 442 402	5 347 998	5 255 233	5 164 076	5 074 500	4 986 479		
Jelenérték összege:			110 368 593 Ft													
megjegyzés		A tervezett beruházás bevételeit a beruházás előrehaladtától függően (előértékesítés, már látható (szerkezet) állapottal megugró értékesítés, ezt követő időszak) becsültuk, összesen 3 éves intervallumra. A költségek jelentős része az első 2 évben felmerül a tapasztalatok szerint.														
		Az értékbecslésben alkalmazott diszkont ráta: 7,25%														
A telek maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:																
110 400 000 Ft																

195325/21 hrsz.

A 195325/21 hrsz.-ú telek tervezett épület táblázata - 1 db épületre vonatkozóan -

TERVEZETT 20 db 6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ											
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó lakások összterület terasz, tároló és lépcsőház nélkül (m ²)	Nettó területek						Lakásonként 1 tároló	
				Tárolók (1 lakáshoz 8m ²)	Értékesíthető lakások teraszokkal szintenként 2 db lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Egy lakás mérete terasz nélkül (m ²)		Erkély, terasz (1 lakáshoz 10 m ² , felső emelethez 20 m ²)	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Földszint	206,0 m ²	175,1 m ²	121,6 m ²	16,0 m ²	141,6 m ²	17,5 m ²	60,8 m ²	60,8 m ²	20,0 m ²	2 db	2 db
I. Emelet	206,0 m ²	175,1 m ²	121,6 m ²	16,0 m ²	141,6 m ²	17,5 m ²	60,8 m ²	60,8 m ²	20,0 m ²	2 db	2 db
II. Emelet	206,0 m ²	175,1 m ²	121,6 m ²	16,0 m ²	141,6 m ²	17,5 m ²	60,8 m ²	129,6 m ²	20,0 m ²	2 db	2 db
III. Emelet	206,0 m ²	175,1 m ²	137,6 m ²		157,6 m ²	17,5 m ²	68,8 m ²		20,0 m ²		
Összterülete	824 m²	700 m²	502 m²	48 m²	582 m²	70 m²			80 m²	6 db	6 db

A 195325/21 hrsz.-ú telek maradványértékelése:

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT		Budapest, XXIII., 195325/21 hrsz.	
Helyrajzi szám	195325/21		
Cím	Budapest XXIII., 195325/21 hrsz.		
Beruházás	lársasház létesítése		
Telek méret	10327 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Lk-2-XXIII-3/2		
Minimális telekméret	2 400 m ²		
Minimális telekszélesség	30 m		
Építménymagasság	12,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	0%	0 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	40%	4130,8 m ²	
Minimális zöldterület	35%	3 614,5 m ²	
Szintterület mutató	1,8 m ² /m ²		
Bruttó ráépíthető szintterület	18 589 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Lakás (m ²)	60,80		A részletes területszámást külön táblázat tartalmazza
2 szintes lakás (m ²)	129,59		
Terasz, erkély (m ²)	10,00		
2 szintes lakáshoz tartozó erkély (m ²)	20,00		
Tároló (m ²)	8,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
Értékesítés	Fajlagos árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
Eladási ár lakásokra	788 036 F ^v /m ²	3 832 693 017 Ft	3 650 183 826 Ft
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	394 018 F ^v /m ²	315 214 493 Ft	300 204 279 Ft
Eladási ár 2 szintes lakás	736 693 F ^v /m ²	3 818 719 397 Ft	3 636 875 616 Ft
Eladási ár 2 szintes lakás terasz, erkélyére	368 346 F ^v /m ²	294 677 012 Ft	280 644 773 Ft
Eladási ár tárolókra (lakások 25%-os faji. árával számolva)	197 009 F ^v /m ²	189 128 696 Ft	148 920 233 Ft
Összbevétel értékesítésből		8 450 432 614 Ft	8 016 828 727 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 TERÜLETTELŐKÉSZÍTÉS			
Tereprendezés	12 392 400 Ft		
Bontási költségek	- Ft		
Területelőkészítési költség összesen	12 392 400 Ft		
5.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS (6 lakásra)			
KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÖSSZESEN	12 000 000 Ft	Budapest Főváros XXIII Kerület Önkormányzat	
5.3. ÉPÍTKEZÉS NETTÓ ÁRAKON			
Fajlagos ár	Beépített terület	Építés költsége	
Feépítmény	438 000 F ^v /m ²	14 008,00	6 135 504 000 Ft
Építkezési ktg. összesen			6 135 504 000 Ft
5.4 Szakértői díjak			
Építész	184 065 120 Ft	3,0%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Statikus	92 032 560 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakmérnökök	92 032 560 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet
Szakértői költség összesen	368 130 240 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	49 279 171 Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
Iroda	30 799 482 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
Értékesítés, marketing	160 336 575 Ft	2,0%	4. Bevételek értékesítésére vetve
Menedzsmentköltség összesen	240 415 228 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	338 422 093 Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	338 422 093 Ft		
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)			
	7 108 863 961 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
Építkezési költsön kamafáb (átlag)	6,00%		
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)			
	2 132 059 188 Ft	30,0%	5.7 Fejlesztési ktg. -re vetve
8. HITEL (NETTÓ)			
Egyszeri és garancaköltség	4 974 804 773 Ft	70,0%	5.7 Fejlesztési ktg. -re vetve
Kamatköltség	74 622 072 Ft	1,5%	8. Hitel-re vetve
Kamatköltség	298 488 286 Ft		
Összes költség	7 479 974 319 Ft		
Elvárt nyereség	319 808 878 Ft	15,0%	7. Saját tőkére vetve
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	74 799 743 Ft	1,00%	8. Összes ktg. -re vetve
Összes költség:	7 874 582 941 Ft		
Összes bevétel - Összes költség	142 245 786 Ft		

A 195325/21 hrsz.-ú telek DCF tábla:

cash flow tábla															
		évek:	0	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	2,75	3
bevételek	tervezett beruházás várható		8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727
	adott időszakra eső árbevételek:	0%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	potenciális bevétel:	0	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727	8 016 828 727
költségek	beruházás teljes költsége:		7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941	7 874 582 941
	adott időszakra eső költségek	5%	10%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	potenciális költség:	393 729 147	787 458 294	787 458 294	787 458 294	787 458 294	787 458 294	787 458 294	393 729 147	393 729 147	393 729 147	393 729 147	393 729 147	393 729 147	393 729 147
cash flow:			-393 729 147	415 066 015	21 336 888	14 224 579	14 224 579	14 224 579	14 224 579	7 112 289	7 112 289	7 112 289	7 112 289	7 112 289	7 112 289
éves diszkont tényező:		7,25%													
diszkontált cash flow:			-393 729 147	407 856 325	20 603 074	13 497 130	13 263 010	13 032 952	12 806 884	6 292 368	6 183 222	6 075 968	5 970 575	5 867 010	5 765 242
Jelenértékek összege:			123 494 613 Ft												
megjegyzés															
A tervezett beruházás bevételeit a beruházás előrehaladtától függően (előértékesítés, már látható (szerkezet) állapottal megugró értékesítés, ezt követő időszak) becsültük, összesen 3 éves intervallumra. A költségek jelentős része az első 2 évben felmerül a tapasztalatok szerint.															
Az értékbecsésben alkalmazott diszkont ráta: 7,25%															
A telek maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:														123 500 000 Ft	

195325/41 hrsz.

A 195325/41 hrsz.-ú telek tervezett épület táblázata - 1 db épületre vonatkozóan -

TERVEZETT 10db 6 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ										
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó lakások összterület terasz, tároló és lépcsőház nélkül (m ²)	Nettó területek					Lakásonként 1 tároló	
				Tárolók (1 lakáshoz 5m ²)	Értékesíthető lakások teraszokkal szintenként 3 db lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Egy lakás mérete terasz nélkül (m ²)	Erkély, terasz (1 lakáshoz 10 m ²)	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Földszint	287,0 m ²	244,0 m ²	174,6 m ²	15,0 m ²	204,6 m ²	24,4 m ²	58,2 m ²	30,0 m ²	3 db	3 db
I. Emelet	287,0 m ²	244,0 m ²	174,6 m ²	15,0 m ²	204,6 m ²	24,4 m ²	58,2 m ²	30,0 m ²	3 db	3 db
Összterülete	574 m²	488 m²	349 m²	30 m²	409 m²	49 m²		60 m²	6 db	6 db

A 195325/41 hrsz.-ú telek maradványértékelése:

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS				
1. PROJEKT		Budapest, XXIII., 195325/41 hrsz.		
Helyrajzi szám	195325/41			
Cím	Budapest XXIII., 195325/41 hrsz.			
Beruházás	Iársasház létesítése			
Telek méret	6383 m ²			
2. SZABÁLYOZÁS				
Övezeti besorolás	Lk-2-XXIII-2/1			
Minimális telekméret	600 m ²			
Minimális telekszélesség	16 m			
Építmény magasság	7,5 m			
Max. beépítheőség szint alatt	45%	2872,35 m ²		
Max. beépítheőség szint felett	45%	2872,35 m ²		
Minimális zöldterület	25%	1 595,8 m ²		
Szintterület mutató	1 m ² /m ²			
Bruttó ráépítheő terület	6 383 m ²			
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Lakás (m ²)	58,19	A részletes területszámást külön táblázat tartalmazza		
Terasz, erkély (m ²)	10,00			
Tároló (m ²)	5,00			
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN				
	Értékesítés	Fajlagos árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
	Eiadási ár lakásokra	788 036 F/m ²	2 751 113 289 Ft	2 620 107 894 Ft
	Eiadási ár teraszokra, erkélyekre	394 018 F/m ²	236 410 870 Ft	225 153 209 Ft
	Eiadási ár tárolókra (lakások 25%-os faji árával számolva)	197 009 F/m ²	59 102 717 Ft	46 537 573 Ft
	Összbevétel értékesítésből		3 046 626 876 Ft	2 891 798 676 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN				
5.1 TERÜLETELŐKÉSZÍTÉS				
	Tereprendezés	8 617 050 Ft		
	Bontási költségek	- Ft		
	Területelőkészítési költség összesen	8 617 050 Ft		
5.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS (6 lakásra)				
	KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÖSSZESEN	12 000 000 Ft	Budapest Főváros XXIII Kerületi Önkormányzat	
5.3. ÉPÍTKEZÉS NETTÓ ÁRAKON				
	Fajlagos ár	Beépített terület	Építés költsége	
	Felépítmény	438 000 F/m ²	4 879,00	2 137 002 000 Ft
	Építkezési ktg. összesen			2 137 002 000 Ft
5.4 Szakértői díjak				
	Építész	64 110 060 Ft	3,0%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet.
	Statikus	32 055 030 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet.
	Szakmérnökök	32 055 030 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet.
	Szakértői költség összesen	128 220 120 Ft		
5.5 Menedzsment költségek				
	Kivitelezés felügyelete	17 260 952 Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
	Iroda	10 788 095 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra vetve
	Értékesítés, marketing	57 835 974 Ft	2,0%	4. Bevétel értékesítésére vetve
	Menedzsmentköltség összesen	85 885 021 Ft		
5.6 Tartalékképzés				
	Előre nem látható költségek	118 586 210 Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig
	Tartalékképzés összesen	118 586 210 Ft		
	5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	2 490 310 401 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK				
	Építkezési kölcsön kamatáb (áttag)	6,00%		
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)				
		747 093 120 Ft	30,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
8. HITEL (NETTÓ)				
		1 743 217 281 Ft	70,0%	5.7 Fejlesztési ktg.-re vetve
	Egyszeri és garanoaköltség	26 148 259 Ft	1,5%	8. Hitel-re vetve
	Kamatköltség	104 593 037 Ft		
	Összes költség	2 621 051 697 Ft		
	Elvart nyereség	112 063 968 Ft	15,0%	7. Saját tőkére vetve
	Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	26 210 517 Ft	1,00%	8. Összes ktg.-re vetve
	Összes költség:	2 759 326 182 Ft		
	Összes bevétel - Összes költség	132 472 494 Ft		

A 195325/41 hrsz.-ú telek DCF tábla:

cash flow tábla															
		évek:	0	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	2,75	3
bevételek	tervezett oerunazás várható		2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676	2 891 798 676
	adott időszakra eső árbevétel:	0%	15%	15%	30%	30%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	potenciális bevétel:	0	433 769 801	433 769 801	289 179 868	289 179 868	289 179 868	289 179 868	144 589 934	144 589 934	144 589 934	144 589 934	144 589 934	144 589 934	144 589 934
költségek	beruházás teljes költsége:		2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182	2 759 326 182
	adott időszakra eső költségek:	5%	10%	15%	30%	30%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	potenciális költség:	137 966 309	275 932 618	413 898 927	275 932 618	275 932 618	275 932 618	275 932 618	137 966 309	137 966 309	137 966 309	137 966 309	137 966 309	137 966 309	137 966 309
cash flow:		-137 966 309	157 837 183	19 820 874	13 247 249	13 247 249	13 247 249	13 247 249	6 623 625	6 623 625	6 623 625	6 623 625	6 623 625	6 623 625	6 623 625
éves diszkont tényező:	7,25%														
diszkontált cash flow:		-137 966 309	155 099 357	19 187 497	12 569 782	12 351 748	12 137 496	11 916 960	5 860 038	5 758 391	5 658 506	5 560 354	5 463 905	5 369 129	
jelenértékek összege:			118 976 853 Ft												
megjegyzés		A tervezett beruházás bevételeit a beruházás előrehaladtától függően (előértékesítés, már látható (szerkezet) állapottal megugró értékesítés, ezt követő időszak) becsültük, összesen 3 éves intervallumra. A költségek jelentős része az első 2 évben felmerül a tapasztalatok szerint.													
		Az árbebecslésben alkalmazott diszkont ráta: 7,25%													
A telek maradvány elvű módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:														119 000 000 Ft	

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XXIII. ker., Szent László u. – Szentlőrinci út – Nyír u. – Fatimai u. által határolt területen kialakított 5 db építési telek forgalmi értékének meghatározását.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-ának figyelembevételével állapítottuk meg. Jelen esetben a maradványértékelést csak ellenőrzésképpen használtuk, tekintettel az abban rejlő bizonytalansági tényezőkre, vagyis a jelenlegi gyorsan változó gazdasági és ingatlanpiaci helyzetre, amely bizonytalanná teszi az elvárt befektetői nyereség mértékét, a beruházáshoz szükséges hitel és kamat nagyságát, valamint az újépítésű ingatlanok iránti kereslet prognosztizálását.

Az értékelés megállapításának eredményei:

A 195325/7 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**111 300 000 Ft + áfa,
azaz száztizenegymillió-háromszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 10598 m² nagyságú területre vetítve):

**10 500 Ft/m² + áfa,
azaz tízezer-öttszáz forint/m² + áfa**

A 195325/11 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**119 500 000 Ft + áfa,
azaz száztizenkilencmillió-öttszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 11985 m² nagyságú területre vetítve):

**9 970 Ft/m² + áfa,
azaz kilencezer-kilencszázhetven forint/m² + áfa**

A 195325/15 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**65 100 000 Ft + áfa,
azaz hatvanötmillió-százezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 6282 m² nagyságú területre vetítve):

10 360 Ft/m² + áfa,
azaz tízezer-háromszázhatvan forint/m² + áfa

A 195325/21 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

108 400 000 Ft + áfa,
azaz száznyolcmillió-négyszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 10327 m² nagyságú területre vetítve):

10 500 Ft/m² + áfa,
azaz tízezer-ötszáz forint/m² + áfa

A 195325/41 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

81 800 000 Ft + áfa,
azaz nyolcvanegymillió-nyolcszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 6383 m² nagyságú területre vetítve):

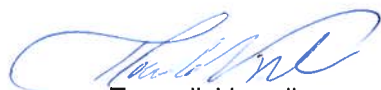
12 810 Ft/m² + áfa,
azaz tizenkettőezer-nyolcszázötven forint/m² + áfa

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

Budapest, 2021.05.10.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekeshazy Attila
Ingatlanértékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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 vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, 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.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, szttenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

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 becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103335/2021

2021.03.03

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok	ter	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2	k.fill

- Kivett építési terület 0 1.0598 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 tiszta térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Bizonyító erőteljes nem rendelkezik

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103362/2021

2021.03.03

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/11 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII.KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					

- Kivett építési terület

0 1.1985 0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 tiszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103374/2021

2021.03.03

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII.KER.

Belterület 195325/15 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII.KER. Passuth László utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
- Kivett építési terület	0	6292	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 ttszámú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/135009/2021

2021.03.23

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/21 helyrajzi szám

1230 BUDAPEST XXIII.KER. Passuth László utca. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.Fill
- Kivett építési terület	0	1.0327	0.00		

- Kivett építési terület

0

1.0327

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 tiszta számú térrajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103412/2021

2021.03.03

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 195325/41 helyrajzi szám

1237 BUDAPEST XXIII.KER. Szent László utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett építési terület

0

6383

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

jogcím: ingatlanrendezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40972/1/2006/06.01.17

- a T-73612 tiszta számú tétterajz alapján az ingatlan határrendezés átvezetve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800306/1/2016/16.02.26

törölő határozat: 155187/1/2020/20.09.24

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1239 BUDAPEST XXIII. KER. Grassalkovich út 162

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolatok

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

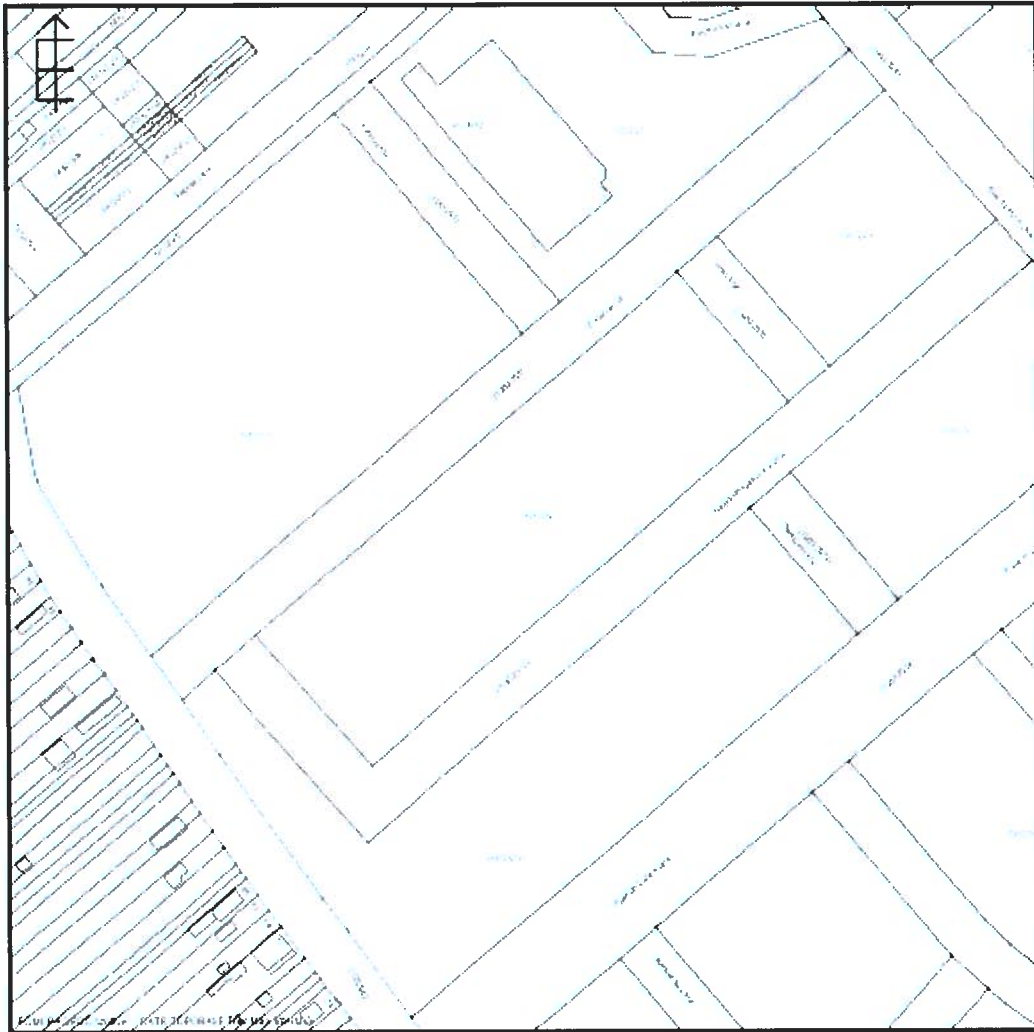
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.03 09:30:47

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. behatárolt terület 195325/7

Megrendelés szám: 9000 2866 2021

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadását megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.03 09:33:05

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. behatárolt 195325/11

Megrendelés száma: 9000 2867/2021

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

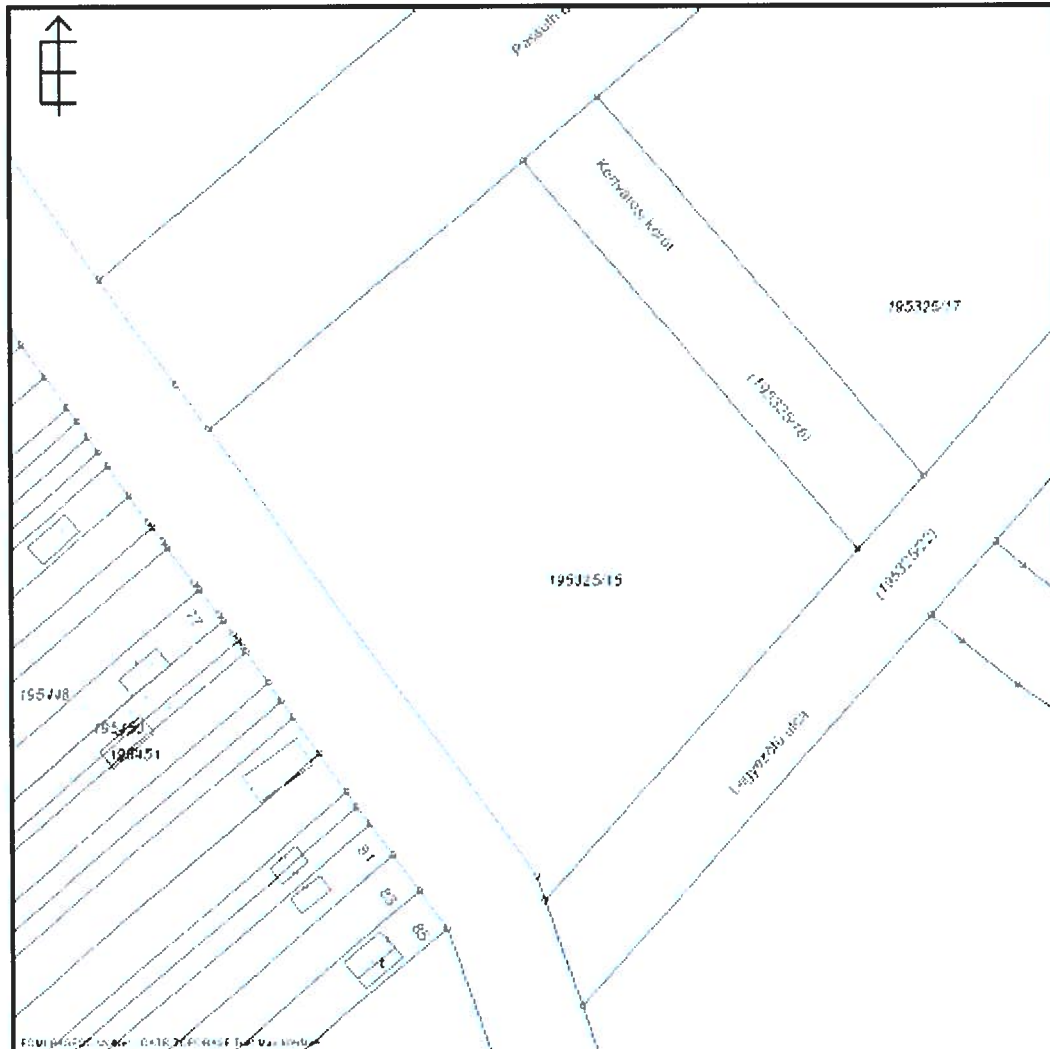
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.03 09:39:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII KER. behatárolt 195325/15

Megrendelés szám: 9000 2870 2021

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levetelére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

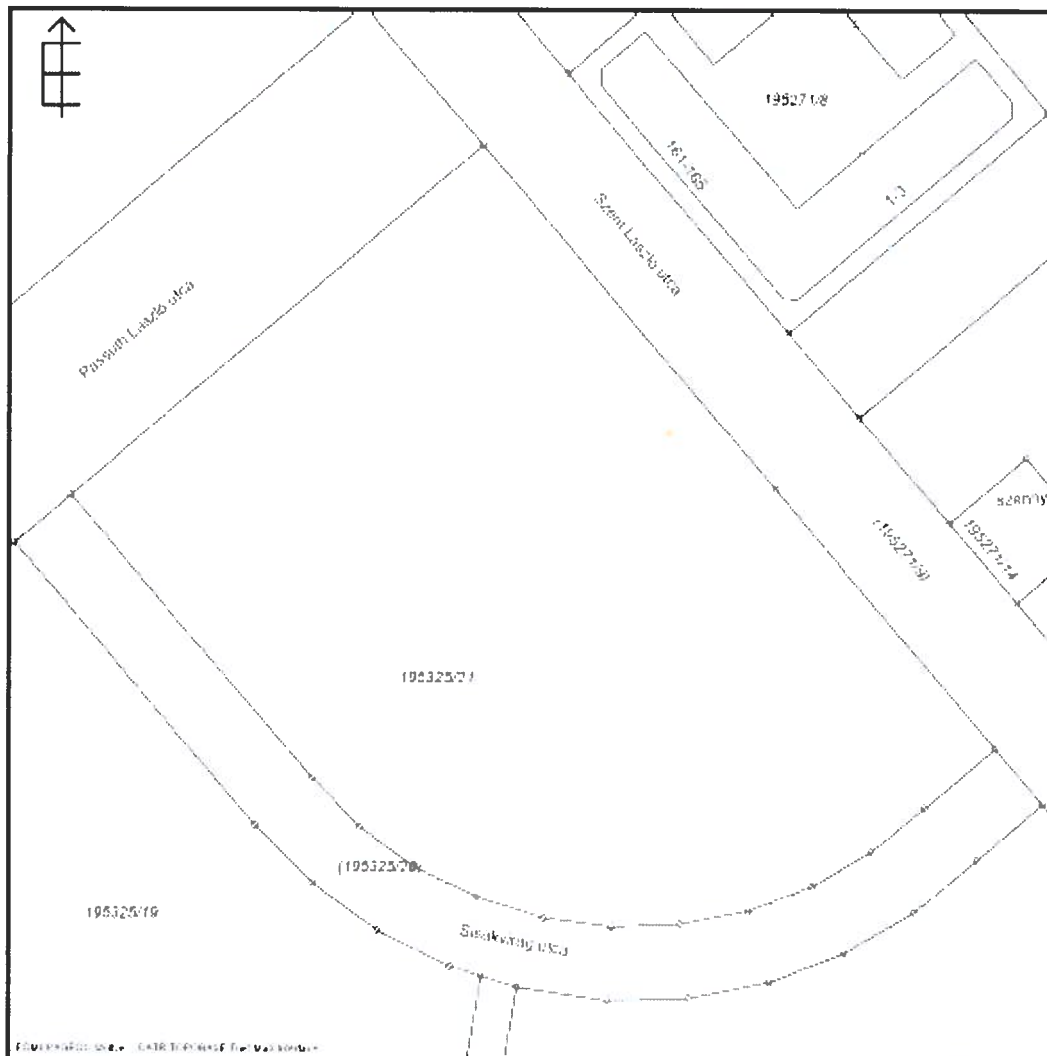
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.23 09:58:20

Heblyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. behatárolt terület 195325/21

Megrendelés szám: 9000 3869 2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

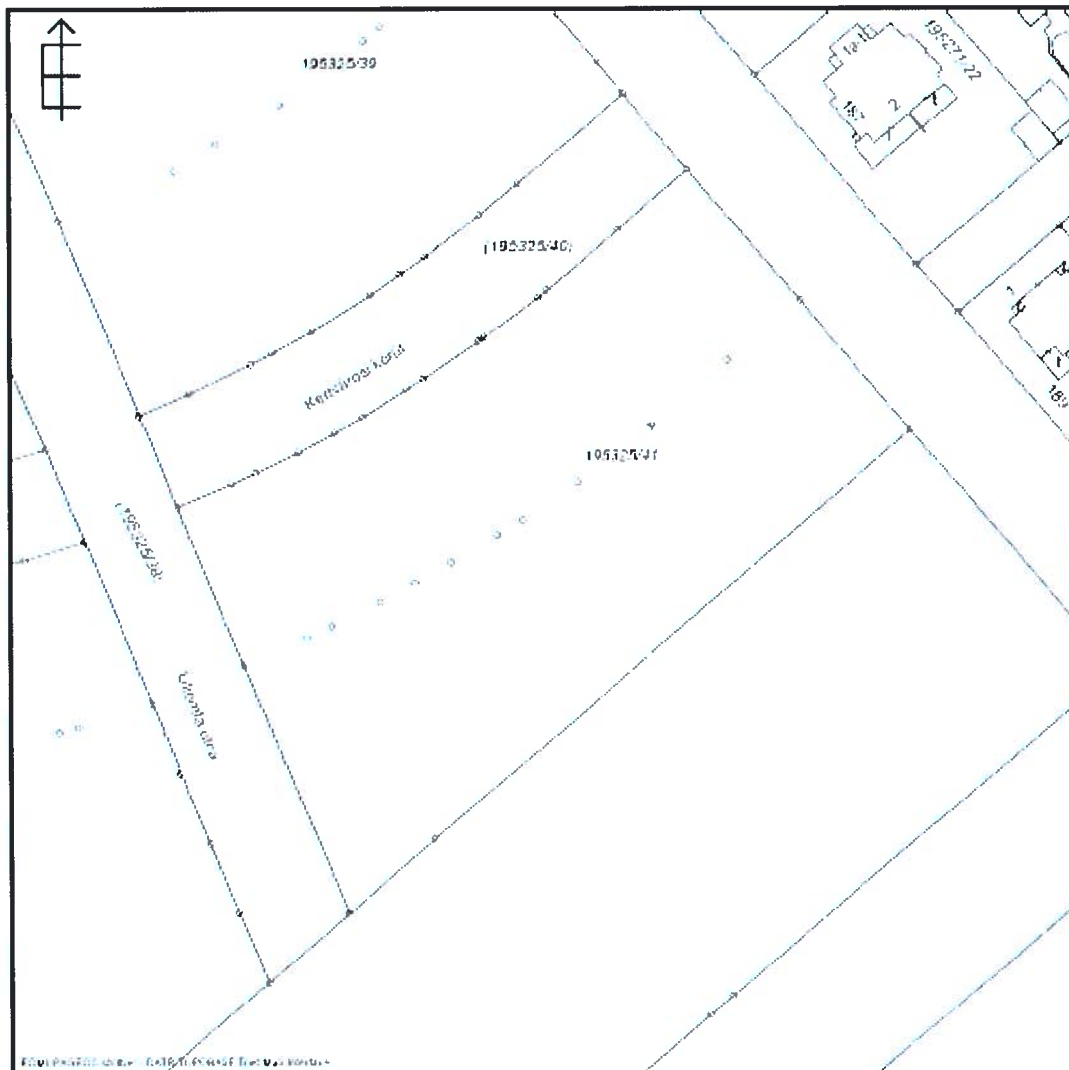
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.03 09:41:57

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII. KER. beherület 195325-41

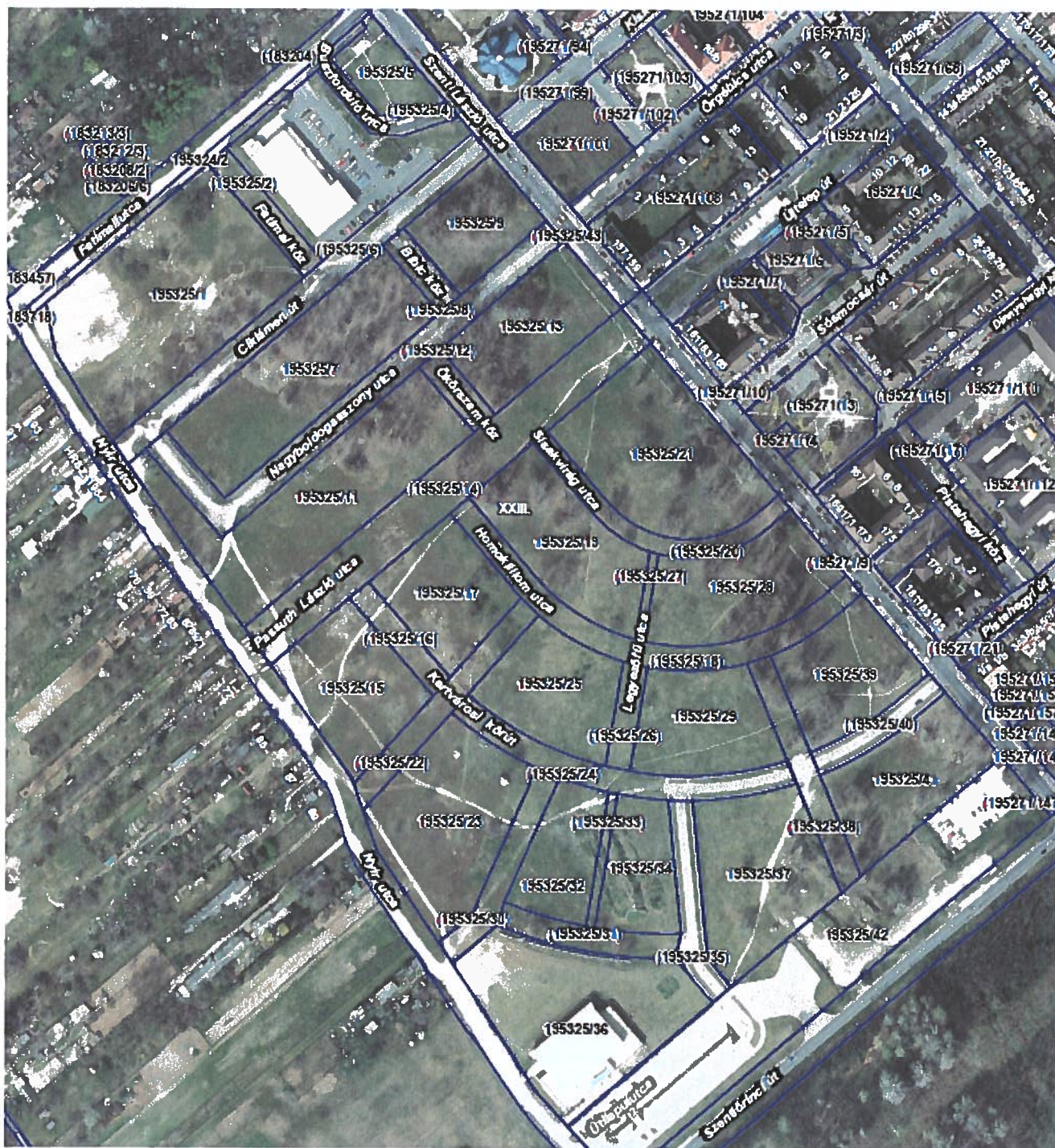
Megrendelés szám: 9000 1871 2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Áttekintő térkép



Képek



195325/7 hrsz.-ú telek környezete



195325/7 hrsz.-ú telek



195325/11 hrsz.-ú telek



195325/15 hrsz.-ú telek



2021.05.10.



2021.05.10.

195325/21 hrsz.-ú telek



2021.05.10.



2021.05.10.

195325/41 hrsz.-ú telek

