



Az értékelés azonosítója: B/16/A/282

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a 1023 Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz. alatti,  
a Budapest Főváros Önkormányzata  
1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2016. november 22.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 18 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



## Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS.....	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS.....	4
AZ INGATLAN ADATAI.....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE.....	4
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>6</b>
Tulajdoni lap.....	7
Térképmásolat.....	8
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	9
Számítások.....	12
Képek.....	17
<b>NYILATKOZAT.....</b>	<b>18</b>

## ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. 2016. március 08.-i fordulónappal ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1023 Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti, 14948/4 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

### FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a 2016. március 08.-án készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingallanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

Mindezek alapján a 2016. március 08.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelőnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1023 Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozó 110 600 000,- Ft becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 100 180,- Ft/m<sup>2</sup>) az ingatlannál változatlanul fenntartjuk.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltiségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1023 Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti, 14948/4 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgy ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

## MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. november 22.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. november 16
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás (maradványértékelés) módszere

## AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1023 Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	14948/4			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L2	TSZT szerinti:	Ln-2
	KSZT szerinti:	L2-II-12	KESZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbe lépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	1104 m <sup>2</sup>			
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

## AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **110 600 000,- Ft**  
azaz: **száztizmillió-hatszáz ezer forint**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve: **100 180,- Ft/m<sup>2</sup>**  
azaz: **százezer-száznyolcvan forint/m<sup>2</sup>**

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

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2016. március 08.-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a 2016. március 08.-án készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

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

***Az ingatlan a II. kerület Helyi Építési Szabályzata szerint L2-II-12 övezeti besorolású.***

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

Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

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

Budapest, 2016. november 22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 1491/2007

## MELLÉKLETEK

**Tulajdoni lap**

Értékbecslés és értékelési tájékoztató a tulajdoni lapról

http://www.katasztralis.gov.hu/infocentrum/infocentrum.html

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Magyar Köztársaság Kormányának N. Kormányrendelet  
száma: XI. 2013. évi XL. 1013/2013. (XII. 17.) Korm. r.

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljeli hivatal  
Méggyűlési szám: 6/2013. (XII. 17.) Korm. r.  
2013. évi XL.

BUDAPEST 11. KER.  
Belföldi terület: 14948/4 helyjele: 14948/4

<b>TERÜLET</b>	
1. Az ingatlan adatai alapszáma: 14948/4	terület: 14948/4
2. A terület használatának jogviszonya száma: 14948/4	terület: 14948/4
3. A terület beépítésének területe száma: 14948/4	terület: 14948/4
<b>ÉRTÉK</b>	
1. Tulajdoni érték bejegyzett érték: 14948/4 száma: 14948/4	terület: 14948/4
2. Tulajdoni érték száma: 14948/4	terület: 14948/4

Nem hiteles tulajdoni lap

<b>TERÜLET</b>	
1. A terület használatának jogviszonya száma: 14948/4	terület: 14948/4
2. A terület beépítésének területe száma: 14948/4	terület: 14948/4
<b>ÉRTÉK</b>	
1. Tulajdoni érték száma: 14948/4	terület: 14948/4
2. Tulajdoni érték száma: 14948/4	terület: 14948/4

Nem hiteles tulajdoni lap

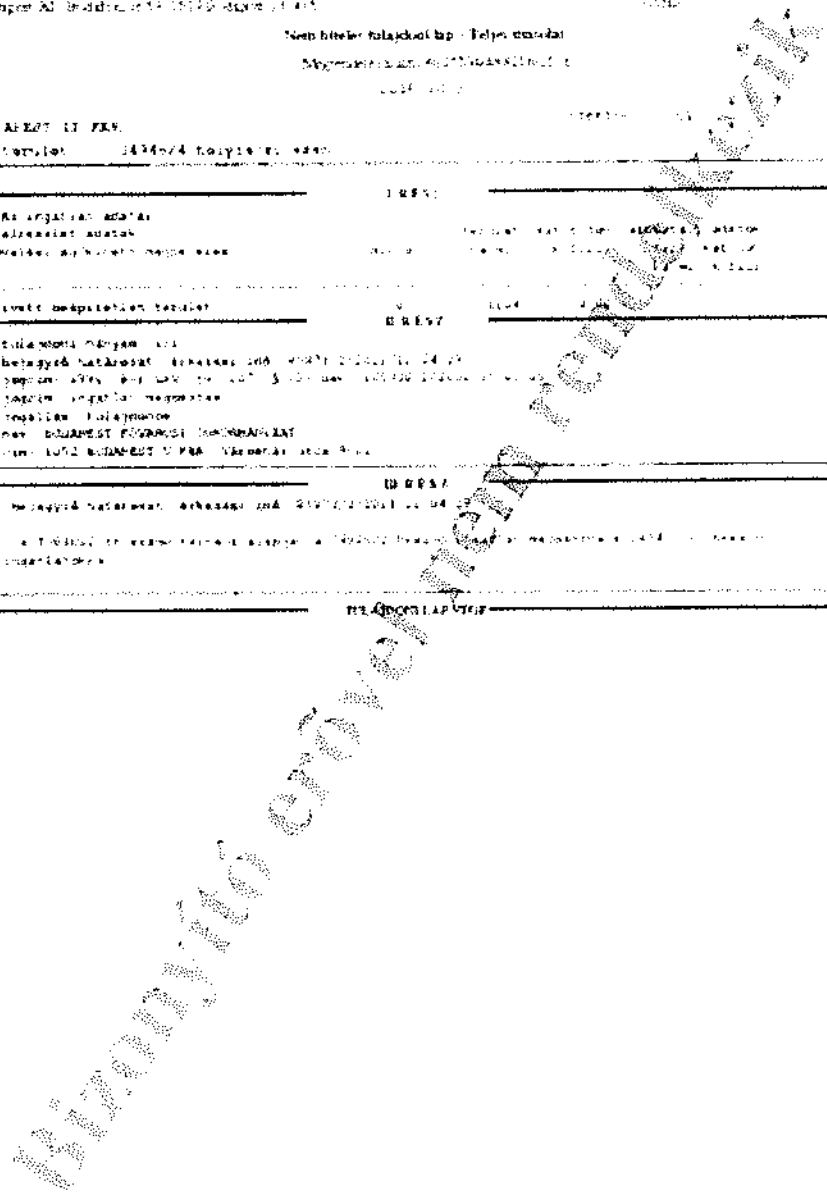
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





## Térképmásolat

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Hivatala  
Budapest, XI., Budatutka utca 89. 1139 Budapest, Pf. 415

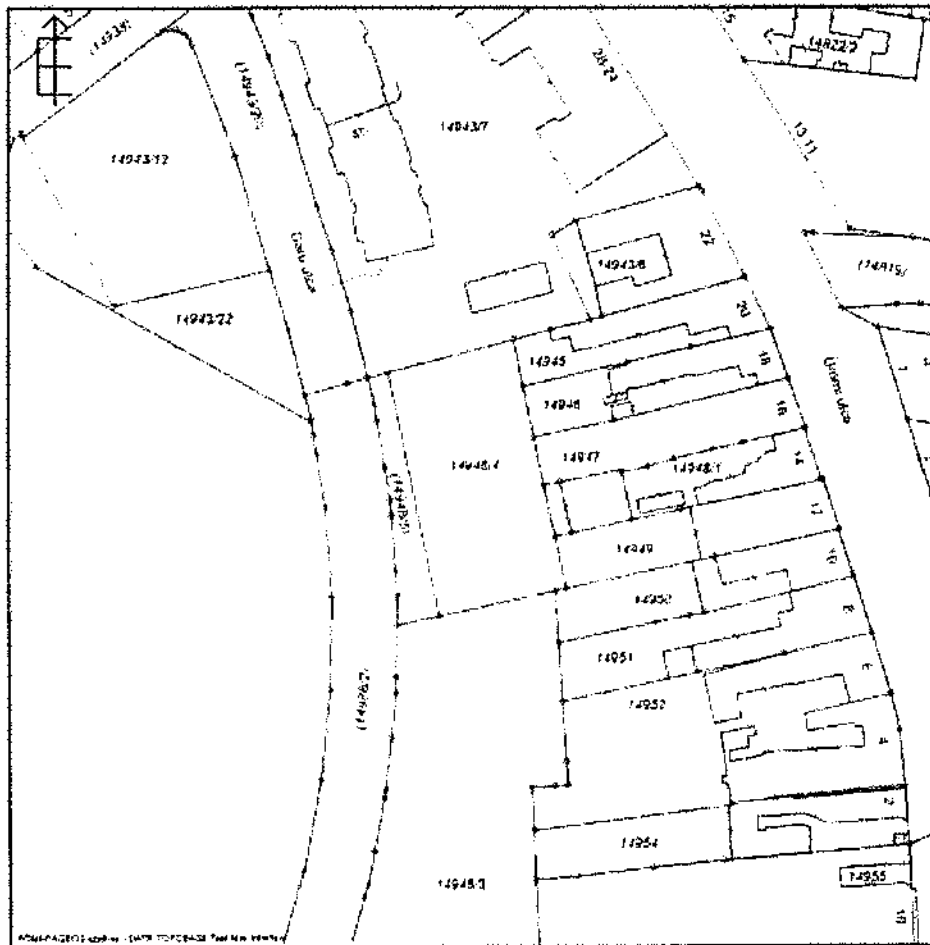
## E-hiteles térképmásolat

2016.10.20. 10:15:36

Helyrajz szám: BUDAPELST II KLF: bekenekr 14948/4

Mégrendelés szám: 900 14211 2016

Méretarány: 1 : 1000

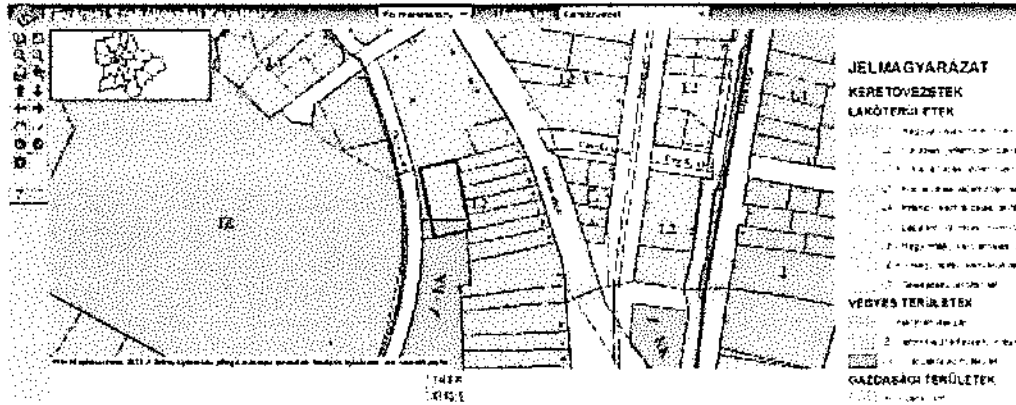


A térképmásolat a kredít megkötés napjáig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával

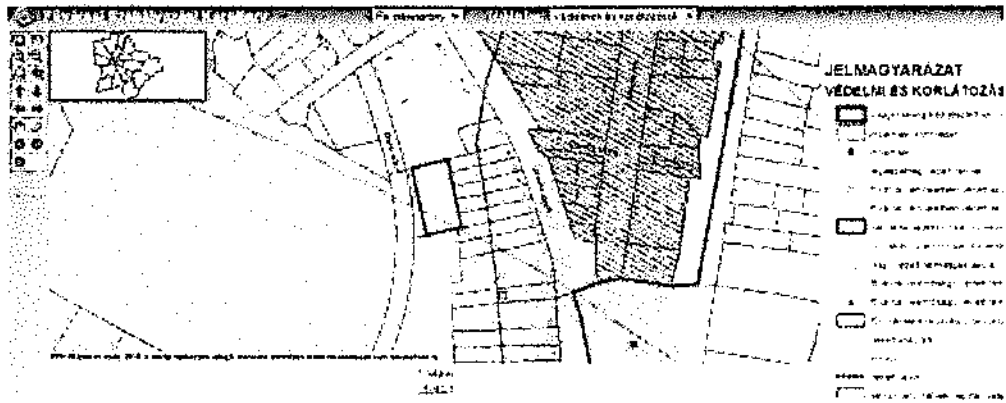
### Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-I és a hozzá kapcsolódó FRSZT-t. A TSZT 2015 március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-en hatályban lévő valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbe lépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

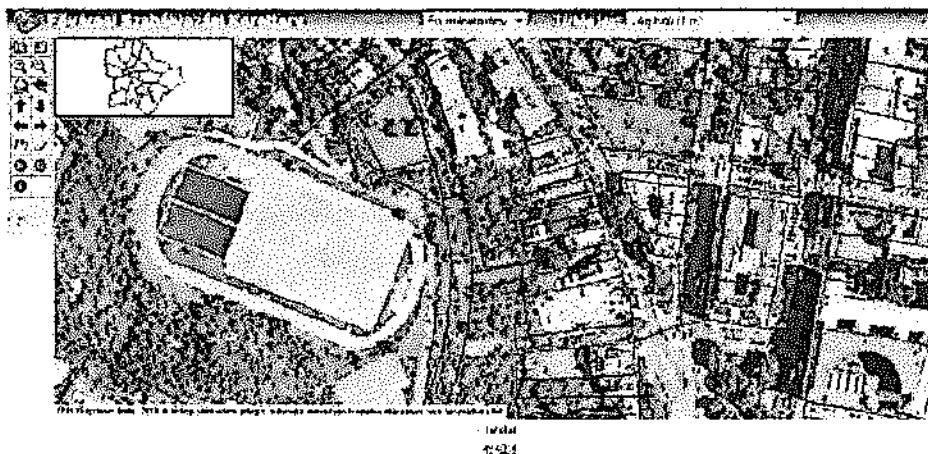
#### FSZKT övezeti besorolás:



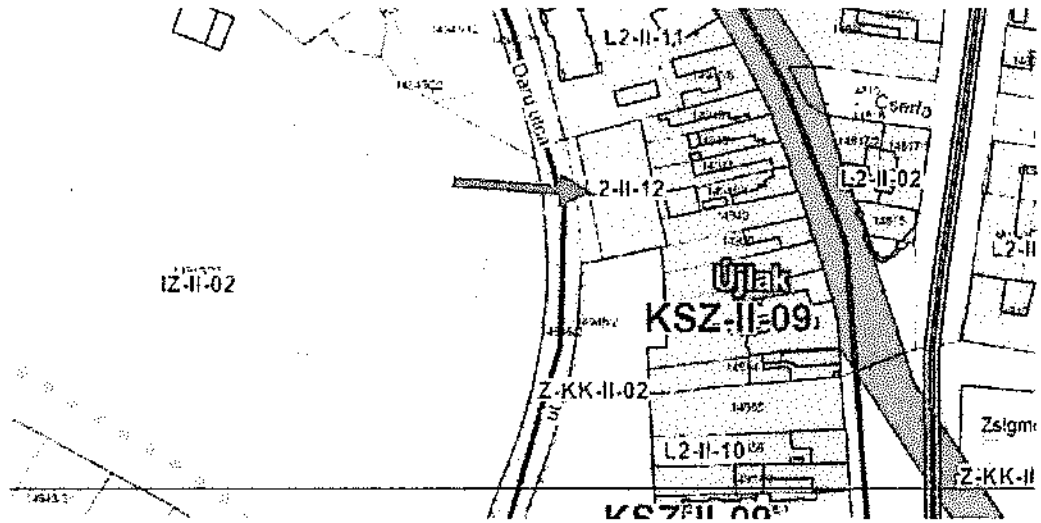
#### FSZKT védelmek és korlátozások:



#### FSZKT légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás:



## Városias lakóterület

## L2 jelű övezetek

## 1.§

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

1 2 táblázat

Övezet	telek						szintterületi mutató			építménymagasság	
	Beépítés módja	Legkisebb terület	Legnagyobb terület	Legkisebb szabályság	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	hátsóérték	Közterület felületén és földemelőn	Legkisebb zártfelület	Legkisebb	Legnagyobb
L2-II-10	Z	600	.	18	.	50	3,00	.	20	15	20,0 <sup>b)</sup>
L2-II-11	Z	600	.	18	.	50	2,50	.	20	7,5 <sup>a)</sup>	15,0
L2-II-12	SZ	600	.	18	.	25	1,00	.	20	.	10,5

a) OTÉK előírás alapján

b) a 14964 hrsz. telek mellett max 10,0 m

c) közterületen

d) legfördéki homlokzatmagasság 20,0m

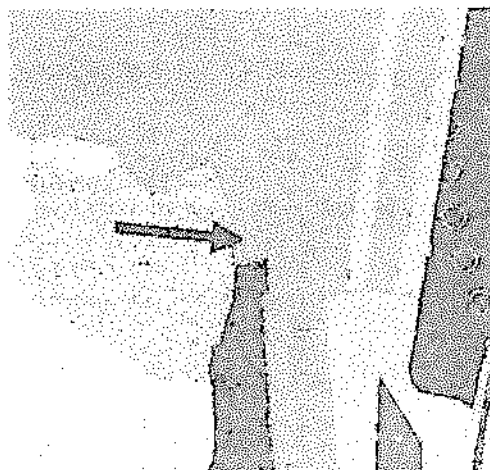
e) saroktelek esetén

f) épületek magasság: csatlakozásának szabálya szerint (lásd. 28-29.§)

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

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

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



### A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Az övezetbe sorolás, a lakóterületi övezetbe sorolás. Részt vesz benne az övezetbe sorolt terület felhasználás-egységbe a területen békelt keretben beépíthető lakóterületek területének, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zárt városi beépítést váltották fel, másrészt a rendszertől eltérő lakóterület jellegzetes formái, keretezi a fővárosban az övezetben a lakóterületi terület a beépítés mértéke általában nem emeli a zárt városi lakóterületi területet a terület 1,75 - 5,0<sup>2</sup> közötti értékben határozza meg a megengedett legnagyobb érték.

**Számítások****AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	108 300 000 Ft	50%	54 150 000 Ft
Hozam alapú (maradványértékelés)	104 840 000 Ft	50%	52 420 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	106 570 000 Ft

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

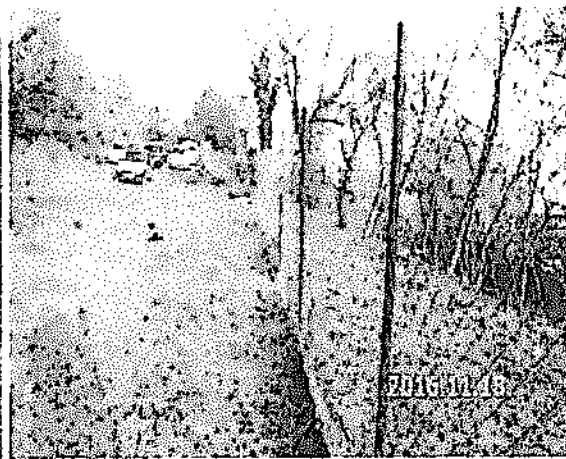
A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	II Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz.	II Budapest, Zöldmái	II Budapest, Felső Zöldmái út 89	II Budapest, Selyemkötő utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2016.11.	2016.11.	2016.11.
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/21018953">www.ingatlan.com/21018953</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/21635356">www.ingatlan.com/21635356</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22093761">www.ingatlan.com/22093761</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		145 000 000 Ft	140 000 000 Ft	132 000 000 Ft
Kínálati nyit korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: - 10%	131 400 000 Ft	134 100 000 Ft	125 100 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1104 m <sup>2</sup>	986 m <sup>2</sup>	1481 m <sup>2</sup>	1380 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		133 266	90 547	90 652
Összegzés	Az ingatlan barlangvédelmi zónában és felszínmozgás-vezéves területen fekszik. geológiai szakvélemény nem áll rendelkezésünkre. Felbecsüljük a telek beépíthetőségét a veszélyek mellett. A telek max beépíthetősége 25% szterületi mutatója 1%.	L3-I-04 20% ban beépíthető 0,6+0,15% os szterületi mutatóval és max 9,5m-es építménymagassággal. A két utcántról is megközelíthető telen egy 120m <sup>2</sup> es (nem védett) bontandó épülettel	Helyrajz szám: 15/481, +150 cm önkormányzati telektervezési (bővíthető), összközműves Mátyás-hegyre panorámas, LÉNY/08-as besorolás, 15% os beépíthetőségű (max szterületi mutató 0,3 + 0,1). A teleken van egy 90 m <sup>2</sup> alapterületű régi ház	L5A1-01 az övezeti besorolás 10% a beépíthetőség. Nincs határ, 2000 korlátozás alatt
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Panoráma	nincs	nincs	van	nincs
		0%	-5%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Telek méret	1104 m <sup>2</sup>	hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Bontandó ház		van	van	nincs
Korrekció		5%	5%	0%
Terepviszonyok	meredek	jobb	jobb	jobb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	L2-II-12	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Egyéb	kivételzés bonyolultsága	jobb	jobb	jobb
Korrekció mértéke		15%	15%	-15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	98 070	126 602	86 020	81 587
Korrigált ár (Ft)	108 268 902 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>		<b>108 300 000 Ft</b>		

## 2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS MÓDSZERREL

**MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS**

1. PROJEKT		Budapest II. Daru u.	
Helyrajzi száma	14948/4		
Város	Budapest II. ker.		
Beruházás	társasház létesítése		
Telekterület	1 104 m <sup>2</sup>		
	<u>1 104 m<sup>2</sup></u>		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	L2-II-12	városias lakóterület	
Minimális telekterület	600 m <sup>2</sup>		
Minimális telekszélesség	18 m		
Építmény magasság	0-10,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	100%	1 104 m <sup>2</sup>	
Max. beépíthetőség szint felett	25%	276 m <sup>2</sup>	
Minimális zöldterület	20%	221 m <sup>2</sup>	
Szintterület mutató	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Bruttó napítható szintterület	1 104 m <sup>2</sup>		
3. TERVEZETT BEEPÍTÉS			
	Nettó (m <sup>2</sup> , db)		
Lakas	786,00		
Terasz, erkély	46,30	A részletes területszámítást	
Tároló	360,00	külön táblázat tartalmazza	
Teremgarázs beálló (db)	15,00		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
4.1 FAJLAGOS ELADÁSI ARAK			
Eladási ár lakásokra (A-fa-va)	629 921 Ft/m <sup>2</sup>	786,00 m <sup>2</sup>	
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	314 961 Ft/m <sup>2</sup>	46,30 m <sup>2</sup>	
Eladási ár tárolókra	314 961 Ft/m <sup>2</sup>	360,00 m <sup>2</sup>	
Eladási ár teremgarázs beállókra	3 500 000 Ft/beálló	15 db	
4.2 BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESÍTÉSŐL			
Bevétel lakás eladásból	495 117 906 Ft		
Bevétel terasz, erkély eladásból	14 582 654 Ft		
Bevétel tárolók eladásából	113 365 960 Ft		
Bevétel teremgarázs beálló eladásából és beállókból	52 500 000 Ft		
<b>Bruttó összbevétel</b>	<b>675 566 560 Ft</b>	<b>45 039 104</b>	
4.3 NETTÓ BEVÉTELEK			
Bevétel üzlet eladásból	0 Ft	1,00	
Bevétel lakás eladásból	389 856 839 Ft	0,7874	
Bevétel terasz, erkély eladásból	11 482 413 Ft	0,7874	
Bevétel tárolók eladásából	89 280 105 Ft	0,7874	
Bevétel teremgarázs beálló eladásából	41 336 500 Ft	0,7874	
<b>Nettó összbevétel</b>	<b>531 956 857 Ft</b>		

Képek





## NYILATKOZAT

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

**1023 Budapest, Daru utca 14948/4 hrsz. szám alatti, 14948/4 hrsz.-ú,**

a Budapesti Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFKV Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbéslés során felhasználta összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetérték az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint általam elfogadható mértékű reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. november 22 -én érvényes árszinten.

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

**110 600 000,- Ft**

**azaz: száztizsmillió-hatszázezer forint**

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve:

**100 180,- Ft/m<sup>2</sup>**

**azaz százezer-száznyolcvan forint/m<sup>2</sup>**

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

összegben.

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

Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

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

Budapest, 2016. november 22.

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

