



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	1121 Budapest, Árnyas út 10861 hrsz.
Hrsz:	10861



2021.06.23

Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1. Ingatlan összesített értékelési lapja	3
1.1. Adatlapok.....	4
1.1.1. <i>Telekalakítás előtti állapot</i>	4
1.1.2. <i>Telekalakítás utáni állapot</i>	5
1.1.3. <i>Megbízó kérésére számított terület</i>	6
1.2. Összegzés.....	7
1.3. Korlátozó feltételek.....	7
2. Előzmény	8
3. Szakértői szemle	8
4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	8
5. Ingatlan nyilvántartási adatok	12
5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések:.....	12
5.2. Telekalakítási eljárás részletei.....	13
6. Az ingatlan általános jellemzői	15
6.1. Telek általános jellemzői.....	15
7. Az értékelés módszere	17
7.1. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése (DRC módszer).....	17
7.1.1. <i>Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel (telekalakítás előtt)</i>	22
7.1.2. <i>Telek értéke telekalakítás különböző fázisaiban</i>	23
7.1.3. <i>Bruttó pótlási költségek meghatározása</i>	23
8. Az ingatlan értékelésének összesítése	25
9. Záradék	26
10. Mellékletek	27

1. Ingyatlan összesített értékelési lapja

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Ingyatlan címe:	1121 Budapest, Árnys út 10861 hrsz.
Hrsz:	10861

Ingyatlan típusa:	kivett közterület
--------------------------	-------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Megbízó részére.
--------------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Telek területe (változás előtt):	11 834 m ²
---	-----------------------

Helyszíni szemle dátuma:	2021.06.22
Értékelés határnapja:	2021.06.23
Értékelés érvényessége:	2021.12.20 (180 nap)

Szakvéleményt készítette:	Németh Roland Gusztáv
----------------------------------	-----------------------

Értékelés összesített eredménye:

Költség alapú érték
Telekalakítás előtt: 10861 hrsz: 11834 m² 470 300 000 Ft azaz Négyszázhetvenmillió-Háromszázezer Forint
Telekalakítás után: 10861 hrsz: 12125 m² 481 800 000 Ft azaz Négyszáznyolcvanegymillió-Nyolcszázezer Forint
A 10874 hrsz.-ú ingatlanból a CARTORANJE Kft. által 2542-1344. munkaszámon készített változási vázrajz szerint a 10861 hrsz.-ú ingatlanhoz átcsatolásra kerülő 279 m² nagyságú földrészletnek a becsült forgalmi értéke a 10861 hrsz. alatti ingatlanhoz történő átcsatolás előtt 11 100 000 Ft azaz Tizenegymillió-Egyszázezer Forint

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

Budapest, 2021.06.23

Készítette:



Németh Roland Gusztáv
ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

1.1. Adatlapok

1.1.1. Telekalakítás előtti állapot

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Településnév	Budapest	
Kerület	XII.	
Fekvés	belterület	
Cím	1121 Budapest, Árnys út 10861 hrsz.	
Helyrajzi szám	10861	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	11 834 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	1	
Földrészleten található épületek és építmények száma	-	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett közterület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	11 834	m2
Mennyiség és mértékegység	11 834	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	374 700 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft
2. Vagyonelem csoportja	építmény	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett közterület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	útburkolat és tartozékai	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)	5. 61-80 %	
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)	2021.06.22	
Épület/építmény összes területe	11 242	m2
Mennyiség és mértékegység	11 242	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	95 600 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y002 - Lineáris, a beszerzési értékből, 2,0% napra pontos	
Maradványérték		Ft

1.1.2. Telekalakítás utáni állapot

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A		
INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN		
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Településnév	Budapest	
Kerület	XII.	
Fekvés	belterület	
Cím	1121 Budapest, Árnyas út 10861 hrsz.	
Helyrajzi szám	10861	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	12 125 m ²	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	1	
Földrészleten található épületek és építmények száma	-	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett közterület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	12 125	m ²
Mennyiség és mértékegység	12 125	m ²
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	383 900 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft
2. Vagyonelem csoportja	építmény	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett közterület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	útburkolat és tartozékai	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)	5. 61-80 %	
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)	2021.06.22	
Épület/építmény összes területe	11 519	m ²
Mennyiség és mértékegység	11 519	m ²
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	97 900 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y002 - Lineáris, a beszerzési értékéből, 2,0% napra pontos	
Maradványérték		Ft

1.1.3. Megbízó kérésére számított terület

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A		
INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN		
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Településnév	Budapest	
Kerület	XII.	
Fekvés	belterület	
Cím	1121 Budapest, Árnys út 10861 hrsz.	
Helyrajzi szám	10861	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	279 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	1	1
Tulajdonos száma	1	
Földrészleten található épületek és építmények száma	-	
1. Vagyonelem csoportja	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett közterület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	279	m2
Mennyiség és mértékegység	279	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	8 800 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft
2. Vagyonelem csoportja	építmény	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	kivett közterület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	útburkolat és tartozékai	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)	5. 61-80 %	
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)	2021.06.22	
Épület/építmény összes területe	265	m2
Mennyiség és mértékegység	265	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	2 300 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y002 - Lineáris, a beszerzési értékéből, 2,0% napra pontos	
Maradványérték		Ft

1.2. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya Budapest XII. kerületének Zugliget elnevezésű részén található a Budakeszi úttal párhuzamosan, az Árnyas úton. Az ingatlan környezetében lakó- és társasházias ingatlanok, intézmények találhatóak. Megközelíthető a Budakeszi út és a Zugligeti út felől aszfalt úton.

Megbízásunk a 10861 hrsz alatti kivett közterület megnevezésű, természetben Árnyas útra vonatkozik. A 10861 hrsz. alatti kivett közterület megnevezésű ingatlan esetében telekalakítás van folyamatban. A telekalakítás a 10861 hrsz-ú kivett közterület, a 10874 hrsz-ú kivett iskola, udvar és a 10893/7 hrsz-ú kivett közterület telek-határrendezése miatt történik. A csatolt változási vázrajz és telekalakítási engedély alapján a telekalakítás előtti (jelenlegi, nyilvántartott) állapot szerint az ingatlan területe 11834 m², a telekalakítás utáni terület 12125 m². **A különbség 291 m², azonban a Megbízó kérésére a különbség területet 279 m²-rel vesszük figyelembe a tételes értékmegállapításnál.**

A telekalakítás előtti (jelenlegi) állapot szerint 11834 m² térmértékű, szabálytalan alakú, DK-i irányban lejtős, rendezett közterület. A telek csaknem teljes szélességben burkolt, egyes szakaszokon É-i részén járda kiépített.

A hatályos helyi építési szabályozás szerint az ingatlan Köu-XII/2 jelű, forgalomcsillapítható úthálózat terület alá eső beépítésre nem szánt terület.

1.3. Korlátozó feltételek

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni szemlénk alapján az ingatlan beazonosítható.
- **Tekintettel, hogy nem rendelkezünk bővebb információról a telek burkolt felületével kapcsolatban, így számításaink során feltételezzük, hogy a telekalakítás előtti, utáni állapot és így a különbség (számított 279 m²) területe is azonos burkolt felület aránnyal rendelkezik. Pontos adatok birtokában a megállapított értékek felülvizsgálata szükséges.**
- Vezetékjogok pontos tartalmáról, illetve a joggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladék tárolásáról információkkal nem rendelkezünk.
- A megállapított értékek per-, teher- valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

2. Előzmény

A **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.), megbízta a **City-Form 2000 Kft**-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) **1121 Budapest, Árnas út 10861 hrsz.** alatti ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

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

Helyszíni szemle időpontja: 2021.06.22

A szakértői szemle során:

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

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

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, infrastrukturális ellátottságát, kerítettségét stb.

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

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

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

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

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

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

Esetünkben a DRC ALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszert alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

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

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

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől saját adatbázisunkból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

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

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

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

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

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

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

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

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

1121 Budapest, Árnvas út 10861 hrsz.		<i>belterület</i>
Helyrajzi szám:		10861

I. rész

Terület megnevezése:		<i>kivett közterület</i>
Területe:		11834 m ²

II. rész

Tulajdoni hányad:		1/1
Jogállás:		<i>Tulajdonos</i>
Jogosult neve:		<i>XII.ker. Önkormányzat</i>

III. rész

Bejegyzés:		<i>Vezetékjog 2276 m2 területre</i>
Jogosult neve:		<i>ELMŰ Hálózati Kft.</i>

Bejegyzés:		<i>Vezetékjog 307 m2 területre</i>
Jogosult neve:		<i>ELMŰ Hálózati Kft.</i>

Bejegyzés:		<i>Vezetékjog 827 m2 területre</i>
Jogosult neve:		<i>ELMŰ Hálózati Kft.</i>

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt **E- hiteles tulajdoni lap** és térképmásolat birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

5.1. **Ingtalan-nyilvántartási és jogi megjegyzések:**

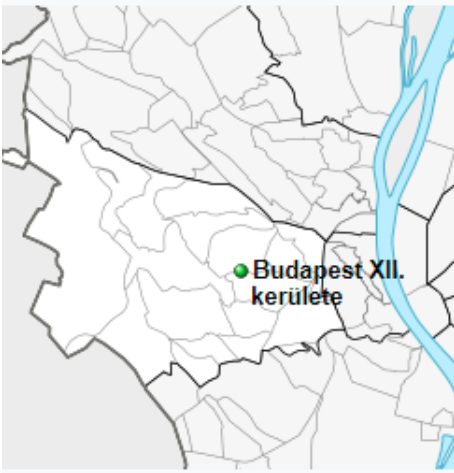
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni szemlénk alapján az ingatlan beazonosítható.
- Vezetékjogok pontos tartalmáról, illetve a joggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák.

5.2. Telekalakítási eljárás részletei



Változás előtt							Változás után								
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. ó	Terület		AK	Helyrajzi szám	jel	Alrészlet		Min. ó	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²				műv. ág	ha		m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
(10861)	-	kivett, közterület	-	1	1834	-	(10861)	-	kivett, közterület, közút	-	1	2125	-		
							10874/1		kivett, iskola, udvar	-	2	2621	-		
10874		kivett, iskola, udvar		3	7639		10874/2		kivett, gyermekotthon, udvar		1	5366	-		
(10893/7)		kivett, közterület		1	4292		(10893/7)		kivett, közterület, közút		1	3653	-		
Összesen:				-	6	3765					-	6	3765	-	

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Budapest XII. kerülete
	Népesség: 57.566 fő Terület: 26,67 km ²
Település leírása:	<p>Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviseletnek is helyet ad. Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.</p>
<p>Elhelyezkedése</p>  <p>Pozíció Budapest térképén</p>	
Településen belüli elhelyezkedés:	Vizsgálatunk tárgya Budapest XII. kerületének Zugliget elnevezésű részén található a Budakeszi úttal párhuzamosan, az Árnys úton.
Környezete:	Az ingatlan környezetében lakó- és társasházias ingatlanok, intézmények találhatóak.
Megközelíthetősége:	Megközelíthető a Budakeszi út és a Zugligeti út felől aszfalt úton.
Utca burkolata:	Aszfalt
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Elhelyezkedés, megközelíthetőség

6.1. Telek általános jellemzői

Megbízásunk a 10861 hrsz alatti kivett közterület megnevezésű, természetben Árnys útra vonatkozik. A 10861 hrsz. alatti kivett közterület megnevezésű ingatlan esetében telekalakítás van folyamatban. A telekalakítás a 10861 hrsz-ú kivett közterület, a 10874 hrsz-ú kivett iskola, udvar és a 10893/7 hrsz-ú kivett közterület telek-határrendezése miatt történik. A csatolt változási vázrajz és telekalakítási engedély alapján a telekalakítás előtti (jelenlegi, nyilvántartott) állapot szerint az ingatlan területe 11834 m², a telekalakítás utáni terület 12125 m². **A különbség 291 m², azonban a Megbízó kérésére a különbség területet 279 m²-rel vesszük figyelembe a tételes értékmegállapításnál.**

A telekalakítás előtti (jelenlegi) állapot szerint 11834 m² térmértékű, szabálytalan alakú, DK-i irányban lejtős, rendezett közterület. A telek csaknem teljes szélességben burkolt, egyes szakaszokon É-i részén járda kiépített.

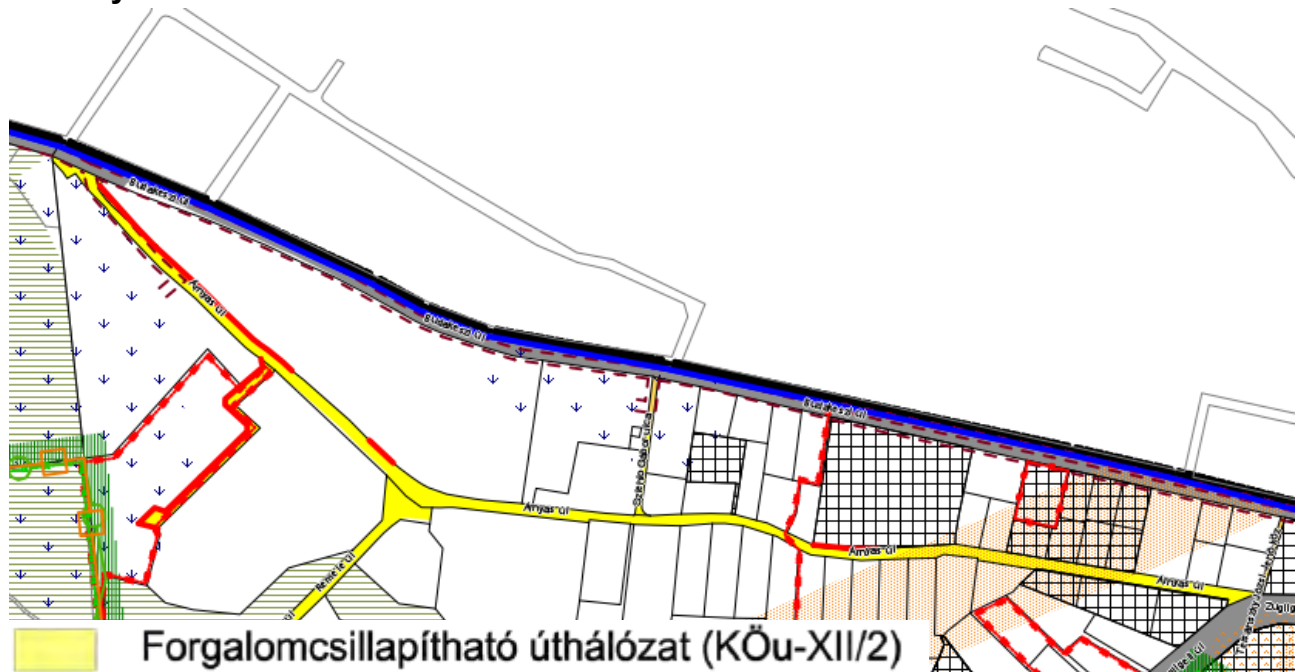
A hatályos helyi építési szabályozás szerint az ingatlan Köu-XII/2 jelű, forgalomcsillapítható úthálózat terület alá eső beépítésre nem szánt terület.

Közművek

Víz	közterületen
Csatorna	közterületen
Villany	közterületen
Gáz	közterületen

Az ekozmu.e-epites.hu alapján.

Szabályozási terv részlet:



Részletek 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (HÉSZ, hatályos 2021.02.24-től):

Forgalomcsillapítható úthálózat KÖu-XII/2

60. §

- (1) Az övezet a lakóutak (kiszolgáló utak) kialakítására szolgál, melyek
 - a) lakó-pihenő övezetként,
 - b) tempó 30 zónaként építhetők ki.
- (2) Az övezet elsődlegesen közutak, csomópontok, kerékpárutak és sávok, pályatestek várakozóhelyek (parkolók), járdák, mindezek zöldfelületei és környezetvédelmi létesítményei, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál. A meglévő üzemanyag-töltő állomás megtartható és a jelölt építési helyen belül építési tevékenység végezhető.
- (3) Az övezet területén tömegközlekedési járatok nem üzemeltethetők.

7. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

A KÖLTSÉG ALAPÚ (DRC) ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

7.1. Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése (DRC módszer)

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és építmények újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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/tereptárgy újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítjuk meg a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön becsültük meg.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Jelen esetben - a tételes költségvetés hiányából adódóan – a munkanemenkénti átlagos fajlagos egységárakat az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020-as egységárainak felhasználásával illetve piaci szereplők árajánlataiból állapítottuk meg, figyelembe véve a vizsgált ingatlantípus általános műszaki paraméterei és jellemzői miatti eltéréseket.

A speciális és többlet munkálatokat saját kalkuláció és hasonló (de nem a vizsgálat tárgyát képező) létesítmények költségvetése alapján határoztuk meg.

Az így kalkulált munkanemenkénti fajlagos átlagárakat a rendelkezésre álló dokumentációk, a helyszíni szemlén látottak, tapasztaltak alapján korrigáltuk, figyelembe véve a beépített anyagok és a kivitelezés minőségét és a ingatlan országon belüli fekvését.

Az épített terület bruttó pótlási költségéből levonjuk az avulás valamennyi lényeges formáját, melyek az EVS szerint a következők:

- *Fizikai (gazdasági) avulás:* kor, állapot, idő múlásából, múltbeli használatból eredő műszaki állagromlás, figyelembe véve a múltbeli és a várható jövőbeni felújítások költségének mértékét, fenntartási kötelezettségei egy korszerű helyettesítő épülettel összehasonlítva.
- *Funkcionális avulás:* a jelenlegi használatra való alkalmasság, a folytatólagos használat kilátásai, vagy az adott tevékenységtől eltérő célra történő hasznosítás lehetőségének vizsgálata.
- *Piaci (környezeti-erkölcsi) avulás:* a jelenlegi használat és az alkalmazott technológia összevetése az adott tevékenység eszközeinek fejlesztési jellemzőivel, az adott funkció jogi, piaci környezetének változásával.

Az árak, egységárak ismertetése

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2021) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2021-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

Az **anyagköltség** tartalmazza:

- a „közvetlen” anyagok beszerzési, helyszínre szállítási és rakodási költségét 50 km-es távolság figyelembevételével, átlagos beszerzési forrás és finanszírozási feltételek mellett és max. 1 éves kivitelezési időszak árkokázatát a szükséges depónia képzésekkel,
- esetleges anyagigazgatási költségeket,
- az átlagos veszteségeket, szükséges átfedéseket,
- komplex tételeknél pedig az egyéb egységre jutó, közvetlenül előirányozható, kiegészítő anyagok, segédanyagok költségét.

A **munkadíj** tartalmazza:

- a munkanormák szerinti élőmunka költségeket, a munkahelyen belüli átlagos anyagmozgatási költségeket és a teljesítményarányos gépköltségeket

A **szakmánkénti óradíj** magában foglalja:

- a bérköltséget (közvetlen bér, bérpótlék és járulékai),
- az átlagos fedezetet, amely magában foglalja mindazon általános költségeket, amelyek nem szerepelnek a közvetett költségek között, így a munkahelyi és központi irányítás költségét, ezen belül a rezsianyagok és eszközök költségét, a tervezett nyereséget és a kockázati költséget.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés (telekérték meghatározáshoz)

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. 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.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható

négyszetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyszetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyszetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyszetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyszetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyszetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az ingatlan hasznosíthatósága miatt, továbbá mert a piacon nem ismert hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan (kivett közút) adásvétele vagy piaci kínálata, ezért számításaink során eltérő adottságú ingatlanok ajánlati árait vettük figyelembe. Az értékelésbe környező építési telkek kínálati árait vontuk be.

7.1.1. Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel (telekalakítás előtt)

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1121 Budapest, Árnypusztai út 10861 hrsz.	12. kerület, Diós árok 54.	12. kerület, Irhás árok	12. kerület, Farkasvölgy
Környezete:	lakó/intézményi	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	kivett közterület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépített terület
Övezeti besorolás:	Köu-XII/2 (beép-re nem szánt)	Lk-2/XIX-7 (10%)	Lk (10%)	L6/A-XII/SZ-1 (10%)
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		26994539	32228395	32260856
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi bruttó ár (Ft)		179 000 000	295 000 000	95 000 000
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)		140 944 882	232 283 465	74 803 150
telekméret (m ²)	11 834	2 045	3 500	960
fajlagos ár (Ft/m ²)		68 922	66 367	77 920
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2021. június	2021. június	2021. június
kínálat/adásvétel miatti korrekció		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		58 583	56 412	66 232
ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Budapest XII. kerület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	Zugliget	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület	11 834 m ²	2045 0,96	3500 0,96	960 0,95
alak, forma, oszthatóság	szabálytalan lankás	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Köu-XII/2 (beép-re nem szánt)	Lk-2/XIX-7 (10%) 0,70	Lk (10%) 0,70	L6/A-XII/SZ-1 (10%) 0,70
beépíthetőség	Beépítésre nem szánt terület	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
hasznosíthatóság	út	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
jogi jelleg	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
bontandó épület/ építmény hatása		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
közművesíthetőség	közterületen	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		29 798	31 861	33 385
ÖSSZES KORREKCIÓ		-49%	-44%	-50%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	11 834			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	31 662			
becsült érték (Ft)	374 690 781			
becsült érték kerekítve (Ft)	374 700 000			

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Az átlagostól magasabb korrekciók alkalmazását a telek beépíthetőségi paraméterei és hasznosíthatósága indokolták.

7.1.2. Telek értéke telekalakítás különböző fázisaiban

A telekalakítás utáni, valamint a két állapot közti (Megbízó kérésére számított) 279 m² különbszet értékét a 7.1.1 pontban meghatározott fajlagos ár alapján kalkuláljuk:

Státusz:	Terület:	Fajlagos ár:	Piaci érték:
Telekalakítás előtti állapot:	11 834 m ²		374 700 000 Ft
Telekalakítás utáni állapot:	12 125 m ²	31 662 Ft/m ²	383 900 000 Ft
Megbízó kérésére számított rész :	279 m ²		8 800 000 Ft

7.1.3. Bruttó pótlási költségek meghatározása

Az alábbi táblázat első oszlopa fő munkanemenkénti bontásban tartalmazza az épület/építmény típusra jellemző átlagos fajlagos árakat, melyeket az ÉKS 2021 és a saját kalkulációk alapján határoztunk meg.

Az útburkolat előállítási költségét az ÉKS 2021-ből vezettük le. A kisforgalmú aszfaltút (4cm AC-11 aszfalt kopórtq., 6cm AC-16 aszfalt kötőrtq., 20cm CKT-4 alaprtq., 20cm homokos kavics) előállítási költsége 25-28e Ft/m². Az aszfaltozott felületet helyszínen tapasztaltak alapján a telek területének 95%-ban határoztuk meg.

Tekintettel, hogy nem rendelkezünk bővebb információról a telek burkolt felületével kapcsolatban, így számításaink során feltételezzük, hogy a telekalakítás előtti, utáni állapot és így a különbszet (számított 279 m²) területe is azonos burkolt felület aránnyal rendelkezik. Pontos adatok birtokában a megállapított értékek felülvizsgálata szükséges.

A táblázat 4., 5, 6, 7. oszlopa a konkrét ingatlan jellemzői alapján tartalmazza a korrekciós százalékos értékeket, melyek segítségével az átlagos fajlagos árból képezzük az adott épület/építmény fajlagos árát.

Telekalakítás előtt:

1121 Budapest, Árnas út 10861 hrsz.	Mennyiség	Átlagos fajlagos költség	Átlagos minőségtől való eltérés	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Piaci avulás*	Korrigált költség
Munkanem megnevezése	m ²	Ft/m ²	%	%	%	%	Ft
út és tartozékai	11242	25 000	15,00%	60,00%	0,00%	0,00%	95 559 550
Épületek, építmények, műtárgyak avulással csökkentett értéke kerekítve:							95 600 000
* Építőipari költségbecslési segédlet 2021 alapján							
A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel: telek értéke 374 700 000 Ft + építmény értéke 95 600 000 Ft = 470 300 000 Ft							
Fizikai avulás meghatározása							
Munkanem megnevezése	Kora (a)	(a*100)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)			(a+b)	
út és tartozékai	30	3000	20			50	
	Fizikai avulás: (x)			60,0			
* A nettó pótlási költségek meghatározására az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021 ill. egyéb szakmai ajánlások (betonshop) adatait használtuk fel, ezen kiadvány(ok) költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújt tájékoztató árakat átlagos tartalom és feltétel mellett, így nem fejezheti ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.							

Telekalakítás után:

1121 Budapest, Árnas út 10861 hrsz.	Mennyiség	Átlagos fajlagos költség	Átlagos minőségtől való eltérés	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Piaci avulás*	Korrigált költség
Munkanem megnevezése	m2	Ft/m2	%	%	%	%	Ft
út és tartozékai	11519	25 000	15,00%	60,00%	0,00%	0,00%	97 909 375
Épületek, építmények, műtárgyak avulással csökkentett értéke kerekítve:							97 900 000
* Építőipari költségbecelesi segédlet 2021 alapján							
A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:							
telek értéke 383 900 000 Ft + építmény értéke 97 900 000 Ft = 481 800 000 Ft							
Fizikai avulás meghatározása							
Munkanem megnevezése	Kora (a)	(a*100)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)			(a+b)	
út és tartozékai	30	3000	20			50	
	Fizikai avulás: (x)		60,0				
* A nettó pótlási költségek meghatározására az Építőipari Költségbecelesi Segédlet 2021 ill. egyéb szakmai ajánlások (betonshop) adatait használtuk fel, ezen kiadvány(ok) költségtervezéshez, értékbeceleshez nyújt tájékoztató árakat átlagos tartalom és feltétel mellett, így nem fejezheti ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.							

Megbízói kérésre számított telekrész (különbözet) DRC értéke

1121 Budapest, Árnas út 10861 hrsz.	Mennyiség	Átlagos fajlagos költség	Átlagos minőségtől való eltérés	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Piaci avulás*	Korrigált költség
Munkanem megnevezése	m2	Ft/m2	%	%	%	%	Ft
út és tartozékai	265	25 000	15,00%	60,00%	0,00%	0,00%	2 252 925
Épületek, építmények, műtárgyak avulással csökkentett értéke kerekítve:							2 300 000
* Építőipari költségbecelesi segédlet 2021 alapján							
A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:							
telek értéke 8 800 000 Ft + építmény értéke 2 300 000 Ft = 11 100 000 Ft							
Fizikai avulás meghatározása							
Munkanem megnevezése	Kora (a)	(a*100)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)			(a+b)	
út és tartozékai	30	3000	20			50	
	Fizikai avulás: (x)		60,0				
* A nettó pótlási költségek meghatározására az Építőipari Költségbecelesi Segédlet 2021 ill. egyéb szakmai ajánlások (betonshop) adatait használtuk fel, ezen kiadvány(ok) költségtervezéshez, értékbeceleshez nyújt tájékoztató árakat átlagos tartalom és feltétel mellett, így nem fejezheti ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.							

8. Az ingatlan értékelésének összesítése

A KÖLTSÉG ALAPÚ (DRC) ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

Végső érték meghatározása (telekalakítás előtt):

Költség alapú érték:	470,30 MFt	súly:	100%	470,3 MFt
----------------------	------------	-------	------	-----------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **470,30 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1121 Budapest, Árnycs út 10861 hrsz.
alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2021.06.23 -i fordulónapra, az ingatlanok tehermentes forgalmi
értékét összesen: 470 300 000 ,- Ft-ban, azaz

Négyszázhetvenmillió-Háromszázezer

Forint összegben határoztuk meg.

Végső érték meghatározása (telekalakítás után):

Költség alapú érték:	481,80 MFt	súly:	100%	481,8 MFt
----------------------	------------	-------	------	-----------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **481,80 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1121 Budapest, Árnycs út 10861 hrsz.
alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2021.06.23 -i fordulónapra, az ingatlanok tehermentes forgalmi
értékét összesen: 481 800 000 ,- Ft-ban, azaz

Négyszáznyolcvanegymillió-Nyolcszázezer

Forint összegben határoztuk meg.

Végső érték meghatározása (Megbízói kérésre számított telekrész (különbözet):

Költség alapú érték:	11,10 MFt	súly:	100%	11,1 MFt
----------------------	-----------	-------	------	----------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **11,10 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1121 Budapest, Árnycs út 10861 hrsz.
alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2021.06.23 -i fordulónapra, a 279 m²-es ingatlanrész tehermentes forgalmi
értékét összesen: 11 100 000 ,- Ft-ban, azaz

Tizenegymillió-Egyszázezer

Forint összegben határoztuk meg.

9. Záradék

Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

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

10. Mellékletek