

3. melléklet

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1025 Budapest, Vöröstorony utca 5. szám alatt elhelyezkedő

11825/5 helyrajzi számú, természetben

T Á R S A S H Á Z

1/1 tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2018. augusztus 30.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2018.08.30.
Az értékbecslés hatálya:	2018.11.30.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása közös értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	társasház
Az ingatlan címe:	1026 Budapest, Vöröstorony utca 5. (11825/5)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 2063 m ² 1 db épület: cca. 250 m ² 1 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony utca és a Kapy utca kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlanok együttese, mely természetben egy társasház és annak telekterülete. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét. A tömegközlekedési adottságok jók: 1-2 percen belül elérhető a 29-es autóbusz megállója, 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. A telek szabálytalan sokszög alakú, utcafrontja ívelt, átlagos szélessége kb. 31 m átlagos mélysége cca. 63 m, minden irányból kerített. A terület déli irányba erős lejtésű, a telek utcafrontja és udvari része közötti szintkülönbség meghaladja az 5 m-t. A szabadonálló társasház cca. 1940-ben épülhetett és később emeltráépítéssel bővítették. Az épület 3 szintes földszint, félemelet és 1. emelet szintelosztású, hagyományos téglá szerkezetű, nyeregtetős épület, mely 5 lakást tartalmaz (340 m²). A társasház udvara parkosított pihenőkert, részben elhanyagolt állapotban. A társasház telkének középső részén elhelyezett 3 tagú garázssor áll (45 m²). Az épületeket állapotukra és az ingatlan optimális hasznosítására tekintettel bontandónak tekintjük. Az értékelés során, megbízó által megfogalmazottak szerint, a meglévő felépítmény bontását és a társasház telekterületének értékesítését feltételezzük. A szabályozási terv alapján a terület L6-II-07 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szinterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m.

Forgalmi érték:		315 Ft/EUR
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	268 000 000 Ft	850 794 EUR
Hozadéki értékelés szerint	247 000 000 Ft	784 127 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	268 000 000 Ft	850 794 EUR

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."

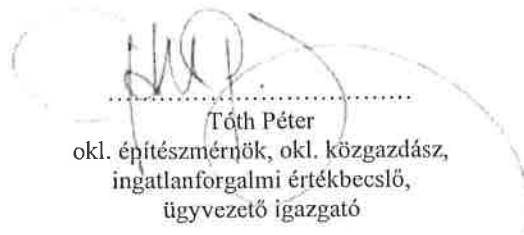
Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2018. augusztus 30.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK**VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ****TARTALOMJEGYZÉK**

- 1. FELADATMEGHATÁROZÁS**
 - 1.1. Megbízó
 - 1.2. Megbízás
 - 1.3. Az értékelés célja
 - 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya
- 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK**
 - 2.1. Adatszolgáltatás
 - 2.2. Szakértői módszer
 - 2.3. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelíthetőség
 - 3.3. Társasház
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, funkció
 - 3.7. Előnyök, hátrányok
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1025 Budapest, Vöröstorony utca 5. (11825/5 hrsz) szám alatti társasház forgalmi értékét (telek és felépítmény). Az értékelés során, megbízó által megfogalmazottak szerint, a meglévő felépítmény bontását és a társasház telekterületének értékesítését feltételezzük.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonostársakkal közös értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2018. augusztus 21.
- értékelés zárása 2018. augusztus 30.
- értékelés hatálya 2018. november 30. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat
- társasházi alapító okirat vonatkozó része
- alaprajz
- statikai szakvélemény (2017.10.17)

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki tájékoztatást adott az ingatlanról és annak berendezési tárgyairól, valamint a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft.-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony utca és a Kapy utca kereszteződésének közelében fekvő önálló ingatlanok együttese, mely természetben egy társasház és annak telekterülete.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2018.08.30.)

cím:	1025 Budapest, Vöröstorony utca 5.
helyrajzi szám:	11825/5
terület (m ²):	2063
helyiség típus:	kivett lakóház udvar
tulajdonos	Társasházi tulajdon a tulajdonosok a/1-/8 különlapokon
tulajdoni hányad	-
jogcím	-
jelzálog:	-
szolgalmak:	-
egyéb:	-
egyéb:	-
széljegy:	-

A vizsgálat nem terjed ki az egyes albetétek tulajdoni viszonyainak vizsgálatára, megbízó tájékoztatása alapján feltételezzük, hogy az egyes albetétek tulajdoni helyzete rendezett és az ingatlan együttes értékesítésének nincs jogi akadálya.

Feltételezésünk szerint a vizsgált ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Törökvészen, a Vöröstorony utca Kapy utcai kereszteződésének közelében fekszik. A Kapy utca a kerület egyik fontos kelet-nyugati főútvonala, erős gépjárműforgalommal. A közvetlen környezet az 1930-40-es és 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 1-2 percen belül elérhető a 29-es autóbusz megállója, 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Telek, társasház

A vizsgált ingatlant közterület dél-keletről határolja (Vöröstorony utca), egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A telek szabálytalan sokszög alakú, utcafrontja ívelt, átlagos szélessége kb. 31 m átlagos mélysége cca. 63 m, minden irányból kerített. A terület déli

irányba erős lejtésű, a telek utcafrontja és udvari része közötti szintkülönbség meghaladja az 5 m-t.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen és az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre és a lakóépületbe hiánytalanul bekötötték.

3.5. Társasház

A szabadonálló társasház cca. 1940-ben épülhetett és később emeltráépítéssel bővítették. Az épület 3 szintes földszint, félemelet és 1. emelet szintelosztású, hagyományos téglaszerkezetű, nyeregtetős épület, mely 5 lakást tartalmaz (340 m²). A társasház udvara parkosított pihenőkert, részben elhanyagolt állapotban. A társasház telkének középső részén elhelyezett 3 tagú garázssor áll (45 m²).

Az épületeket állapotukra és az ingatlan optimális hasznosítására tekintettel bontandónak tekintjük.

3.6. Funkció, hasznosítás

Szabályozás

A területre érvényes (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007. /I.18./ rendelete Budapest II. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról) szabályozási terv alapján a terület L6-II-07 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5

A fenti szabályozás alapján a telek megosztásra nincs lehetőség. A jelenlegi beépítés nem meríti ki az övezeti előírás lehetőségeit.

Aktuális hasznosítás,

A telken álló lakó és garázsépület nincs használatban, üresen állnak.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosítása a meglévő felépítmények bontása után az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lenne.

3.7. Előnyök, hátrányok

Előnyök	Hátrányok
keresett budai lakóövezet	felújítandó társasház
	felújítandó lakások
Lehetőségek	Kockázatok
a társasház teljes kivásárlása és a telek lakó célú fejlesztése	-

4. PIACI HELYZET

Gazdaság, ingatlanpiac általában

Gazdasági mutatók	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd/JLL</i>					
GDP növekedés	2,0	3,6	2,9	1,5	2,3
Kiskereskedelmi forgalom változása	0,3	1,8	3,0	4,6	3,0
Ipari termelés	1,4	7,2	7,1	2,3	3,7
Beruházások	7,3	11,2	1,9	-14,4	6,3
Munkanélküliségi ráta (ILO%)	9,8	7,5	6,6	5,1	4,7
Infláció	1,7	-0,2	-0,1	0,3	2,2
HUF/EUR (éves átlag)	297,01	306,66	309,90	311,92	309,85
HUF/USD (éves átlag)	223,70	232,60	279,33	279,61	284,14
Kamatszint - 3 havi (%)	4,4	2,4	1,6	1,0	0,9
Kamatszint - 10 éves (%)	5,9	4,8	3,4	3,1	3,1

A fenti eredmények biztatóak, ugyanakkor a Csehországhoz, Szlovákiához és Lengyelországhoz képesti lemaradásunk alig mérséklődik, utóbbi két országban mind a 2016, mind a 2017 évi GDP növekedés 3,0% feletti értékeket mutat. A gazdasági törvénykezés korábbi, unorthodox lépesei miatt a magyar gazdaság még mindig kevésbé kiszámíthatónak számít, a konzervatív befektetők listájára nehezen kapaszkodik vissza az ország. Ugyanakkor a nemzetközi megítélésünk javult, ezt tükrözik az növekvő ingatlanbefektetési volumenek. 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke elérte a 790 millió eurót, ezen ügyleti érték 2016 első 3 negyedében viszont már cca. 1 500 millió euró volt, így éves szinten akár az 1 800 millió eurós ingatlanbefektetési volumen is elérhetőnek látszik, mivel a III. negyedévi befektetési összérték 590 millió euró volt. Az éves ingatlanbefektetések 65%-a irodapiaci tranzakció volt, 17% kereskedelmi létesítményekre irányult. Az irodapiaci volument jelentősen növelte a magyar ingatlanbefektetések történetének eddigi legnagyobb tranzakciója (175 millió euró), a Millennium Towers CA Immo általi megvásárlása.

Ahogy azt már 2014 óta tapasztaljuk, megerősödött az aktuális kockázati szintet jobban elfogadó külföldi – gyakran a Közel-Keletről érkező – befektetők jelenléte, emellett

jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok, intézményi befektetők aktivitása is és 2016-ban végre számos kockázatkerülő tradicionális intézményi befektető is megjelent a magyar piacon. A legnagyobb intézményi befektetők az aktív hazai ingatlanalapok, vevői oldalon az ERSTE és a Diófa Ingatlanalap tekinthető volumenben a legnagyobb vásárlóknak. Mindkét alap 3-4 nagyobb irodapiaci tranzakciót hajtott végre 2016 során, ezek jellemzően 90-100%-ban, 5-10 éves szerződéssel bérbeadott, új építésű, vagy legfeljebb 2-3 éve átadott, „A” kategóriás irodaházak voltak. A tranzakciós hozamszintek 6,75-7,50% között mozogtak, a nem központi piaci szegmensben 7,50% fölötti hozamszint volt a jellemző.

A befektetési kockázati szintek 2016 során érzékelhetően csökkentek, amit a kedvező hitelminősítői értékelések (is) tükröznek. Az ingatlanbefektetések hozamszintje még mindig a cseh és lengyel hozamok felett van, de végre csökkentek a korábbi relatíve magas kockázati szintek, 2016 III. negyedévében a prime yield-ek szintje irodaházak esetében 6,75%, kereskedelmi egységek esetében 6,25/6,75% (utcai/bevásárlóközponti), logisztikai ingatlanok esetében 8,50%-os

Lakáspiac - Budapest

2017 első felében is folytatódott a lakáspiaci forgalom 2014 II. félévé tartó növekedése. Az első két negyedévben közel 5 százalékkal több lakás cserélt gazdát, mint egy évvel korábban. A használt lakások 2017 I. negyedévében 3,1, a II. negyedévben további 2,1 százalékkal drágultak. Az új lakások ára ugyancsak emelkedett: az I. negyedévi 4,9 százalék után a II. negyedévben 3,2 százalékkal - derül ki a KSH legfrissebb elemzéséből.

2017 I-II. negyedévében a Budapesten eladott használt lakások átlagosan 22,6 millió forintba kerültek, 1,4 millió forinttal többre, mint 2016-ban. Tavaly az eladott használt lakások négyzetméterára Budapesten 361 ezer forint volt, ez 2017 I-II. negyedévében 402 ezer forintra emelkedett, amivel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. A négyzetméterárak főváros és vidék közötti - 2014 előtt még kétszeres - különbsége 2017 I-II. negyedévére közel háromszorosára nőtt.

A 2017 első félév értékesítési adatai alapján a megyei jogú városokban és fővárosban lévő használt téglapépítésű társasházi lakások fajlagos áraiban a tavalyi év azonos időszakában tapasztalt átlagos 20-30 százalékos áremelkedéshez képest enyhébb, 10-20 százalékos növekedés volt, sőt több városban stagnáltak, vagy kis mértékben csökkentek az átlagárak. Míg egy évvel ezelőtt a legnagyobb mértékben dráguló V., a VII., a VIII. és a IX. kerületben 40 százalékkal, vagy azt meghaladó mértékben emelkedtek a lakásárak (az előző év azonos időszakához képest), addig 2017 első félévében az V. kerületi eladásoknál lényegében a tavalyi árszinten történtek tranzakciók, a VII. kerületben az árváltozás 4%, a VIII., IX. kerületben 14-18% volt. Az idei év első félévében regisztrált átlagos egy négyzetméterre vetített társasházi téglalakások árainál is hasonló törések figyelhetők meg. Az V. kerületben majdnem 800 ezer Ft/m² az átlagár, míg 550 ezer Ft/m² a főváros VI. kerületében, valamint Budán az I., II. és XII. kerületben. A főváros többi részén 350-480 ezer Ft/m² árfekvés a mértékadó, aminél néhány közlekedésileg, közbiztonságilag periférián lévő kerületben tapasztalhatóak alacsonyabb árak. Legolcsóbban a XX. és XXI. kerületben jutunk lakáshoz 305-310 ezer Ft/m²-ért. Kiemelkedő arányú volt az elmúlt időszakban a befektetői vásárlók jelenléte a Belvárosban. A vásárlók 60-80%-a kiadási céllal vett lakást az V., VI. vagy VII. kerületben. Ennek jellemző oka a rövidtávú bérbeadással elérhető magas jövedelem.

Az a folyamat, hogy a használt lakások piacán az arányok az olcsóbb szegmens felé tolódtak el jól mutatja, hogy hiába drágulnak folyamatosan a lakások, a vásárlók - főként az első lakásba vagy nagyobb méretű lakásba költözők - egyre nehezebben tudják megfizetni a megemelkedett árakat, ezért a lakás mérete vagy állapota szempontjából kompromisszumokra kényszerülnek. Ez is azt vetíti előre, hogy ha még lesz is további áremelkedés a piacon, annak üteme a következő időszakban fokozatosan enyhülni fog.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan a Budai, magas presztízsű, zöldövezeti területen fekvő, fejlesztési telek. A megfelelő összehasonlító adatok a felújítandó vagy lakható villaépületekkel rendelkező telkek köréből kerülhetnek ki, a II. kerület Törökvész, Rézmál és Rózsadomb városrészeiből.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett, a helyi önkormányzat adatai, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület-ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Törökvész Gábor Áron u. (2018.06)	2 158	(370)	dél-keleti lejtésű, összközműves panorámas, építési telek, bontandó házzal. L6-II-07 övezet	360,0		(167)
Budapest, II. Törökvész (2018.06)	1 177	(304)	dél-keleti lejtésű, összközműves panorámas, építési telek, bontandó házzal. L6-II-07 övezet	175,0		(149)
Budapest, II. Törökvész (2018.06)	1 133	-	sík, üres, összközműves építési telek. L6-II-07 övezet	160,0		(141)

A vizsgált ingatlan környezete a budai oldalon belül az egyik legmagasabb presztízsű terület, ennek megfelelően az árak kiemelkedően magasak. Az összehasonlító adatokat a szűkebb környékről válogattuk, figyelmet szentelve annak, hogy a vizsgálthoz beépíthetőségben és méretben hasonló ingatlanok kerüljenek felsorolásra.

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értékcsökkentőnek (amennyiben bontandó), illetve értéknövelőnek (amennyiben megtartható) tekintjük, az alapértéket ennek megfelelően korrigáljuk.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkentést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmaztunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- Valamennyi adat 2018-os, ezért dátum szerinti korrekció alkalmazása nem indokolt.

Másodlagos korrekciók

A másodlagos korrekciók során az összehasonlító adatok lokációja, fizikai paraméterei, hasznosítása alapján végzünk korrekciókat. A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív

korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan. Az összehasonlítást első körben a felépítmények redukált alapterületére vetített fajlagos értékekkel végeztük el.

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat. az ingatlanok azonos területen fekszenek.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet. E szempontból nem alkalmazunk korrekciót.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból a Gábor Áron utcai ingatlannal szemben alkalmazunk korrekciót.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat. A kisebb ingatlanokkal szemben negatív korrekciót érvényesítünk.
- *Alak és lejtésvizonyok* szempontjából nincsenek lényeges különbségek az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan között
- *A bontandó beépítést* értékcsökkentőnek tekintettük a vizsgált ingatlan szempontjából. a meglévő épületek bontása közel azonos költség az összehasonlító adatok lakóépületeinek bontásához viszonyítva.
- *Panoráma* szempontjából a gerincen magasabban elhelyezkedő ingatlanokkal szemben alkalmaztunk értékcsökkentő tényezőket

Az értékelés szempontjából a vizsgált telken álló felépítmények bontandóak.

Hrsz 11825/5	Vizsgált	Összehasonlító adatok		
		1.	2.	3.
Település	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Városrész	Törökvész	Törökvész	Törökvész	Törökvész
Uta, közterület	Vöröstorony	Gábor Áron		
Házzám	5			
Terület	m ² 2 063	2 158	1 177	1 133
Övezet	L6-II-07	L6-II-07	L6-II-07	L6-II-07
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m 7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	309	324	177	170
Építhető szintterület	825	863	471	453
Kínálati ár	eFt	360 000	175 000	160 000
Értékesítési ár	eFt			
Dátum		2018.06	2018.06.	2018.06.
Kiinduló fajlagos érték		166,82	148,68	141,22
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció				
Fajlagos érték	eFt/m ²	150,139	133,815	127,096
Kiindulási érték		100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%			
mikrokörnyezeti jellemzők	100%			
megközelítés	100%	-5%		
közlekedési adottságok	100%			
területi méret	100%		-5%	-5%
alak, lejtésviszonyok	100%	-5%		
közművek	100%			
telekfejlesztések	100%			
beépítés, bontás	100%			-5%
beépítés lehetősége	100%			
fejlesztési terv, engedély	100%			
egyéb hasznosítási korlátok	100%			
egyéb (különleges panoráma, benapozás)	100%		5%	5%
egyéb	100%			
Korrekció mértéke		90%	100%	95%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²	135,125	133,815	120,741
Súly		3	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	129,894		
Becsült érték aktuális állapotban	eHUF	267 971		

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 268,0 M Ft
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték tartalmazza az ÁFA értékét.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; épületek bontása
- új beépítés: 1 pincszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 4 lakásos lakóépület emelése, közös megközelítésű, pincszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Vöröstorony utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt első fázisa az előkészítése, ekkor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások, illetve az önerőből történő befektetések. A fejlesztés méretére tekintettel, az előkészítési időt 3 hónapban határoztuk meg.
- a kivitelezés időtartamát további 15 hónapra becsüljük.
- a 15 hónapos kivitelezési időtartamot elégségesnek ítéljük a létrehozott egységek értékesítéséhez, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 18 hónap.

Szintek		Terület	Terület	N/B	Terület	Terület	Terület	Terület
			építhető bruttó		építhető nettó	lakás nettó	erkély nettó	értékesít. nettó
11825/5		m2	m2	0,85	m2	m2	m2	m2/db
I. Beépíthet Buidlability								
Telek	Land	2063,0						
Építhető 1	Build by height	7,5	3,00	2,50	15%	774	0,85	658
Építhető 2	Build by density	0,40				825	0,85	701
Összesen é Total buildable					774			
		Közös	Ért 1	Ért 2				
II. Modell Project model								
		0,0	701	140,0	773,6	0,91	701	120,0
	lakás		175,4				175,4	175,4
	lakás		175,4				175,4	175,4
	lakás		175,4				175,4	175,4
	lakás		175,4				175,4	175,4
	garázs			140				
								6

5.3.2. Kivitelezési költségek

Az építéssel kapcsolatos költségeket a gyakorlati tapasztalataink alapján, a hazai építési normaköltségek figyelembevételével számszerűsítjük.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vesszük a szakmai sztenderdként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) vonatkozó értékeit, korrigálva azt a saját adatbázisunkban szereplő luxus igény szintű létesítmények építési költségeivel.

Az értékelés során zöldmezős fejlesztési telekből indulunk ki, így elsődleges bontási munkák nem merülnek fel.

Az újrapótlási értéket – amennyiben az indokolt – csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő állagszorzókkal, az avulás „inverzével” (az eredmény a nettó pótlási érték).

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális (erkölcsi) avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

KÖLTSÉGEK			426 794 626	537 301 696
Kivitelezés			370 769 995	470 877 894
Bontás, előkészítés				
terület előkészítés	2 063,00	500	1 031 500	1 310 005
bontás	385,00	15 000	5 775 000	7 334 250
Épület közvetlen				
lakás	701,4	425 000	298 103 500	378 591 445
garázs	140,0	125 000	17 500 000	22 225 000
terasz	120,0	75 000	9 000 000	11 430 000
Telken belüli külső				
Közművek		1 10 000 000	10 000 000	12 700 000
Parkosítás, kert	1504	8 000	12 028 400	15 276 068
Telken kívüli munkák				
közterület rendezés	0,0		0	0
Tartalék				
Tartalék	5,0%		17 331 595	22 011 126
Soft cost			38 515 450	48 914 621
Tervezés	4,5%		16 684 650	21 189 505
Menedzsment	18	250 000	4 500 000	5 715 000
Műszaki ellenőrzés	12 4,0%	1 235 900	14 830 800	18 835 116
Marketing	1,0%		2 500 000	3 175 000

Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50 %-ban sajátteréből, 50-70 %-ban banki hitelből történik. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 18 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 6 hónap, kivitelezés: 12 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

5.3.3. A projekt bevételei (a kulcsrakész ingatlan jövőbeli értéke)

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db
Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp, II. Hidász u. (2018.08.)	-	L:110 T:25 (122)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú 2. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 4,5 M Ft	148,0	-	(1 213)
Bp, II. Fillér u. (2018.08.)	-	L:139 T:24 (151)	újépítésű 23 lakásos társasházban (2019 decemberi átadás), luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 6,0 M Ft	176,9	-	(1 172)
Bp, II. Fillér u. (2018.08.)	-	L:103 T:24 (148)	újépítésű 23 lakásos társasházban (2019 decemberi átadás), luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 6,0 M Ft	133,4	-	(1 160)
Bp, II. Hidász u. (2018.08.)	-	L:120 T:55 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 4,5 M Ft	143,7	-	(971)

Egy-egy ingatlaneladásra most leginkább az jellemző, hogy a tulajdonosok több ajánlatot kapnak, mint akár egy éve, és látva az érdeklődők számát, nem is engednek annyit az árból, mint korábban. Vagy legalábbis nem olyan gyorsan és eredményesen zajlik egy-egy alku, így a forgalomnövekedés által kiváltott áremelkedésről beszélhetünk. Változatlanul sok a készpénzes vevő, és ezekhez képest elhanyagolható a hitelre vásárlók száma. Az elmúlt évek lakáspiaci élénkülését, valamint a kedvezményes lakás ÁFA megszűnését is figyelembe véve, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 1250 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 4,5 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel		770 688 976	978 775 000
Lakások	701	984 252 1 250 000	690 374 016 876 775 000
Erkélyek, teraszok	120,0	492 126 625 000	59 055 118 75 000 000
Tároló		118 110 150 000	0 0
Parkolók normál	6	3 543 307 4 500 000	21 259 843 27 000 000

5.4.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **20,0 %-on** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a 20,0 %-os érték a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (15-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke. A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamelvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

**Az ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel
megállapított forgalmi értéke 247,0 M Ft.
Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t. (CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).**

Projekt elemek	N.év	Hó	Költségek	Project elements						Total
				Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	
	év			2019.01.03.	2019.04.06.	2019.07.09.	2019.10.12.	2020.01.03.	2020.04.06.	
	Q	M.	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
INGATLAN			252 139 587	0	0	0	0	0	0	252 139 587
Vásárlás			247 195 674							247 195 674
Illeték	2,0%		4 943 913							4 943 913
Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%		0							0
KIVITELÉZÉS			370 769 995	0	70 379 538	92 787 353	103 801 553	103 801 553	0	370 769 995
Bontások		1 3	6 806 500		6 806 500					6 806 500
Terrületvásárlás			0							0
Szerkezet- szabápar	73,0%	4 12	236 960 555		59 240 139		59 240 139			236 960 555
Gépszáraz	18,0%	3 9	58 428 630		19 476 210		19 476 210			58 428 630
Elektromos munkák	9,0%	3 9	29 214 315		9 738 105		9 738 105			29 214 315
Egyéb közvetlen		1 3	0							0
Telken belüli külső		2	22 028 400				11 014 200			22 028 400
Telken kívüli külső		2	0			0				0
Tartalék		4 12	17 331 595		4 332 899		4 332 899			17 331 595
BERENDEZÉS			0	0	0	0	0	0	0	0
Bútorok		0	0							0
Felszerelések		0	0							0
Egyéb		0	0							0
SOFT COSTS			63 416 119	4 544 177	13 604 518	7 111 560	18 921 986	11 875 694	7 358 184	63 416 119
Tervezés		2 6	16 684 650		8 342 325		8 342 325			16 684 650
Menedzsment		6 18	4 500 000		750 000		750 000		750 000	4 500 000
Műszaki ellenőrzés		5 15	14 830 800		2 966 160		2 966 160		2 966 160	14 830 800
Engedélyeztetés		2 6	280 000		140 000		140 000		140 000	280 000
Ügyvéd		6 18	1 500 000		250 000		250 000		250 000	1 500 000
Értékesítési jutalék	3,00%	3 9	23 120 669		578 017		5 780 167		6 936 201	25 120 669
Marketing			2 500 000				833 333		833 333	2 500 000
BEVÉTEL			770 688 976	192 672 244	385 344 488	77 068 898	192 672 244	231 206 693	211 939 469	770 688 976

BEVÉTEL	ΔNCOME	19267224,4	38534448,8	77 068 898	192 672 244	231 206 693	211 939 469	770 688 976
		2,5%	5,0%	10,0%	25,0%	30,0%	27,5%	
Üzleterek (Földszint)	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzleterek (Földszint)	0	0	0	0	0	0	0	0
Lakások	10	17 259 350	34 518 701	69 037 402	172 593 504	207 112 205	189 852 854	690 374 016
Teraszok	10	1 476 378	2 952 756	5 905 512	14 763 780	17 716 535	16 240 137	59 055 118
Parkolók normál	10	531 496	1 062 992	2 125 984	5 314 961	6 377 953	5 846 437	21 259 843
	0	0	0	0	0	0	0	0
EREDMÉNY		-237 416 540	-45 449 607	-22 830 015	69 948 706	115 529 446	204 581 284	84 363 275
FINANSZÍROZÁS		0	0	0	5 871 246	4 228 746	7 409 189	17 509 182
Teljes projektköltség		256 683 764	83 984 056	99 898 913	122 723 338	115 677 247	7 358 184	686 325 701
Saját erő - telektár		252 139 387						252 139 387
Saját erő - projekt		4 544 177	83 984 056	0	0	0	0	22 390 693
Saját erő	40,0%	256 683 764	340 667 820	340 667 820	340 667 820	340 667 820	340 667 820	274 530 281
Hitel	60,0%	0	0	99 898 913	122 723 338	115 677 247	7 358 184	411 795 421
Folyósított hitel		0	0	99 898 913	222 622 451	338 399 697	345 657 881	
Futamidő	6 18							
Egyeszen díjak	1,5%	6 176 931			3 088 466		3 088 466	6 176 931
Kamatfizetés	5,0%	11 332 250	0	0	2 782 781	4 238 746	4 320 724	11 332 250
Tőketölesztés	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb	18	0	0	0	0	0	0	0
FEJLESZŐI HASZON		112 229 637	353 502 008	371 177 109	395 607 210	419 616 317	448 006 322	0
Saját erős befektetés		112 229 637	17 675 100	18 538 855	19 780 361	20 980 816	22 409 316	112 229 637
Elvárt hozam	20,0%	93 714 541	16 031 837	16 031 837	16 273 352	16 439 018	16 715 461	
Elvárt hozam jelenérték		66 854 093	-45 449 607	-22 830 015	64 077 460	111 300 700	197 172 095	66 854 093
IDŐSZAKI EGYENLIG		-237 416 540	-45 449 607	-22 830 015	64 077 460	111 300 700	197 172 095	66 854 093
Egyenlő jelenérték		0	-41 224 153	-19 721 425	52 716 683	87 207 011	147 132 853	
INGÁLLANÉRIK		247 195 674						
OPEN MARKET V.								

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	268 000 000	850 794
Hozadéki értékelés	0%	247 000 000	784 127
Egyeztetett érték , kerekítve		268 000 000	850 794

A táblázatra tekintve látható, hogy a két értékelési módszertan eltérő azonos eredményre vezetett. Az eltérés oka a kedvezményes ÁFA kivezetése miatti költségnövekedés, ami jelen pillanatban még nem érezhető az új lakások áraiban. A kedvezményes ÁFA 2020. január 1-ét megelőzően használatba vett lakások esetében alkalmazható. A várható változások bizonytalanságára tekintettel, az aktuális piaci helyzetet tükröző, összehasonlító értékelés 100 %-os figyelembe vételét javasoljuk végső forgalmi értéként.

Végső forgalmi értéként az összehasonlító alapú számítás végeredményének figyelembe vételét javasoljuk.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan becsült végső forgalmi értéke
összesen, kerekítve
268,0 M Ft,
azaz
kettőszázhatvannyolcmillió forint.**

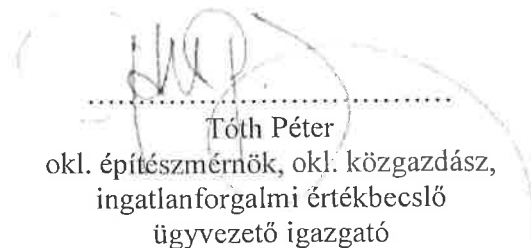
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye 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.”

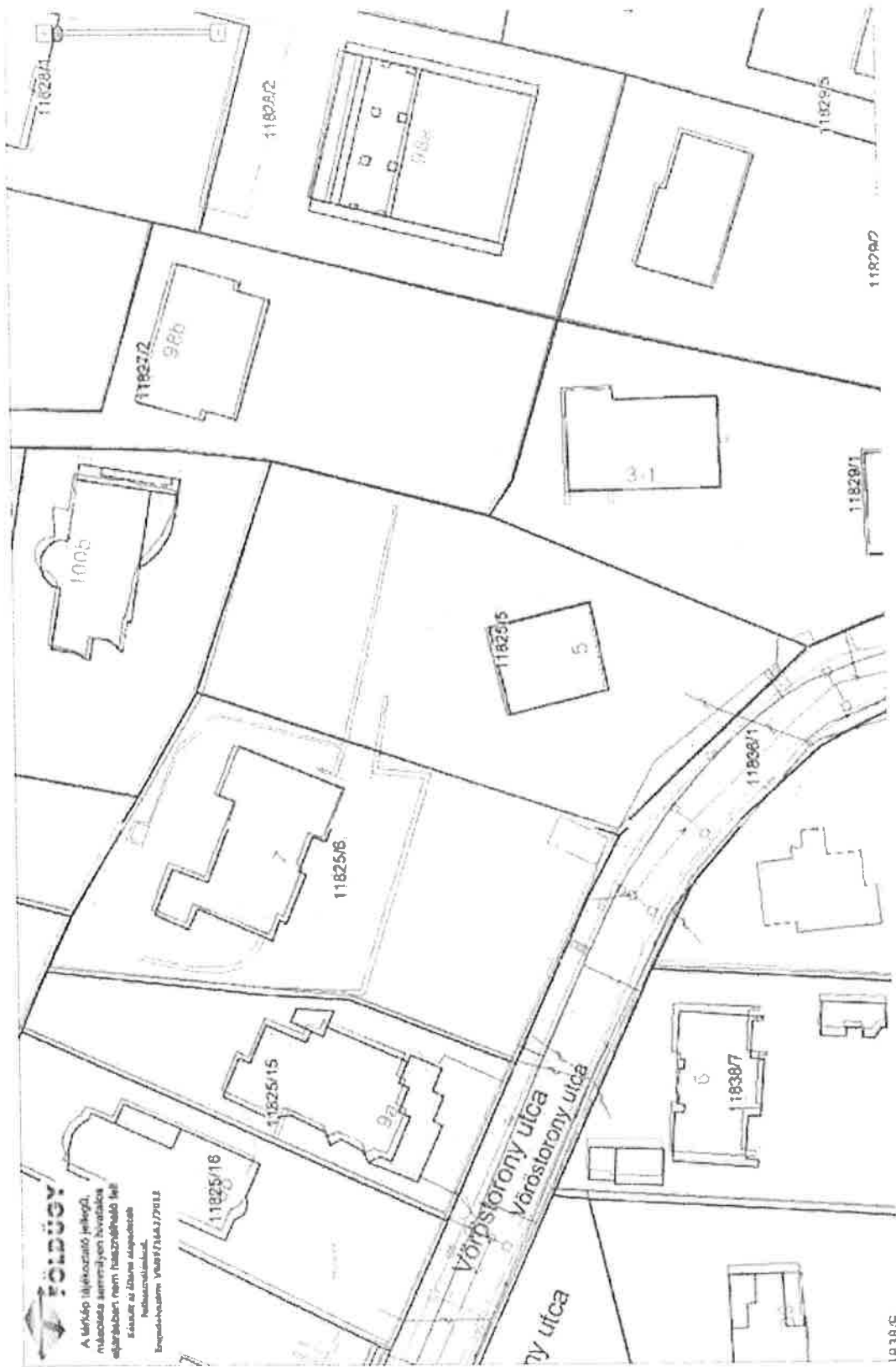
Budapest, 2018. augusztus 30.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető igazgató



FÖLDÜGY

A terület felmérési jellege,
 méretei, szerkezeti ábrája
 előzetesen a 11825/15-ös és
 11825/16-os telkekre
 vonatkozóan
 11825/15-ös és 11825/16-os
 telkekre vonatkozóan
 11825/15-ös és 11825/16-os
 telkekre vonatkozóan

1A.30.5.

5. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/439211/2018

2018.09.13

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11825/5/A/3 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony utca 5. "felülvizálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	15	0 0	44/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 38333/1/1994/1994.01.24				

2. bejegyző határozat: 108114/1989/1989.12.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24
jegycím: 1991. évi KKKIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/439218/2018

2018.09.13

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11825/5/A/6 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony utca 5. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	2 1	205/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 38333/1/1994/1994.01.24

2. bejegyző határozat: 108114/1989/1989.12.01

Táreas ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1/1994/94.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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