

Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2483 Gárdony, Chernel István. u. 7509/3.
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról
Helyrajzi szám: 7509/3



Budapest, 2021 szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Maradványértékelés

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Tulajdoni lap másolat

Térkép

Műholdkép

Építési szabályzat

Helyszínrajz

Fotó

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2016 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyponra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag a megrendelő szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat feltételeinek. Más a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építésművek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

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

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

2483 Gárdony, Chernel István. u. 7509/3.

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

Helyrajzi szám: № 7509/3

Jelenlegi forgalmi értéke:

68.000.000-Ft


azaz. hatvannyolcmillió.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 4 példányban készült.

Budapest, 2021. szeptember. 21.

 UB Új Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877600

Csák Attila

Ügyvezető



Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2021.09.13)
- Az ingatlan helyszínrajzát
- A település szabályozási tervét

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2021. 09. 18.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

Cím	2483 Gárdony, Chernel J. u. 7509/3	
Tulajdonos(ok)	Erzsébetváros Önkormányzata	1/1
Besorolás	Kivett beépítetlen terület	
Helyrajzi szám	7509/3	
Az ingatlan mérete	5010 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	<ul style="list-style-type: none">• Tulajdoni lap III. rész Vezetékjog, 8 m² területre, 20 KV közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra. Jogosult: E-on Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.	

Fentiek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Földrajzi elhelyezkedés	A becslés tárgyát képező terület, Gárdony nyugati szélén, a tópart közelében húzódó Chernel István. utcában található.
Megközelíthetőség	A gárdonyi vasútállomás kb. 4 km távolságra található.
Közlekedési eszközök	Személygépkocsi, vasút
Parkolás	A területen belül és kívül egyaránt parkolási lehetőség van.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	Az ingatlan környezetében, nagyrészt családi házak, üdülők találhatóak. Az ingatlan közelében áll, a XV. ker. Önkormányzat üdülője.

3.4. Értékelendő ingatlanok adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Beépítetlen terület				
Hasznosítás jelenlegi formája:	Beépítetlen, üres terület,				
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Beépítése célszerű.				
Helyiségei:	Az ingatlanon, épület nem található				
Össz. hasznos alapterület	5010 m ²	Kalkulálható alapterület	5010 m ²		
Általános ismertetés	Az értékelt ingatlan, Gárdony nyugati szélén található a Chernel István. utca és az Őrház utca sarkán. A közelben lévő Velencei tóval párhuzamosan húzódó utca a település, nyugati, illetve Székesfehérvár irányában kivezető utcája. A tópart felőli telekhatáron található a Budapest-Székesfehérvár vasútvonal sín párja. A tópart kb. 100 méterre található a területtől. A közelben található egy yacht kikötő. Az Őrház utca szemben lévő oldalán családi házakkal és üdülőkkel beépített terület áll. A területet megközelíteni, a Chernel István út, valamint a 7-es számú főúttal összekötő, aszfaltburkolatú, Őrház utcán keresztül lehetséges. A terület kerítetlen, sík felületű, kezeletlen, fás, bokros, gazos terület.				
Nyílászáróinak szerkezete	-	állaga	-		
Helyiségek belső falfelülete	-				
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz	Az utcában
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs				
Fűtési mód	-				
Melegvízellátás	-	állaga	-		
Egyéb ép. gépészet.	-	állaga	-		
Igényszint	-				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl.		90%			
Egyéb					

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
- Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
- 4.1. Műszaki szempontok
 - 4.2. Építészeti szempontok
 - 4.3. Használati szempontok
 - 4.4. Telekadottságok
 - 4.5. Infrastruktúra
 - 4.6. Környezeti szempontok
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

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

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan 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 újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 tartalmazhat.

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. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó.

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következő oldal a szemléletesség kedvéért táblázatos formában tartalmazza a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2021. szeptember 21-i fordulónappal** a következő:

5. AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a „maradványértékelés” módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a település nyugati szélén, a Velencei tó közelében, a település fejlődése szempontjából fontos területen, található. Az ingatlan közvetlenül az utcáról közelíthető meg, teljesen sík felületű. Az ingatlanok környezetében elsősorban többszintes, többségében családi házak állnak, de néhány üdülő és önkormányzati intézmény telephelye is található a közelben.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat -10%-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	A becslés tárgyát képező terület aszfaltozott utcában található
2	A szükséges infrastruktúra a rendelkezésre áll.	Az építkezéshez szükséges teljes infrastruktúra az utcában megtalálható.
3	Hasznosíthatóság	Az övezeti besorolásnak megfelelő funkció kialakítható
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Megközelítés	A tó irányából vasúti átkelőn keresztül
2.	Hasznosíthatóság	A közművek, csak az utcában elérhetőek, a telkekre bevezetésre nem kerültek
3.	Növényzet	A terület elhanyagolt, bokros, fás terület
4.	kerítettség	A terület kerítetlen

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.	ADAT 4.
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Cím	Gárdony, Chernel I. u. 7509/3	Gárdony	Gárdony	Gárdony	Gárdony
Leírás	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Alapterület (m2)	5010	3 200	8 731	6 159	3 327
Eladási ár/ Kínálati ár		49 000 000	118 000 000	100 000 000	69 900 000
Korrekción (év/kínálat)		10%	10%	10%	10%
Fajlagos ár		13 781	12 164	14 613	18 909
Korrekción					
Elhelyezkedés		rosszabb	h	rosszabb	hasonló
		-5%	0%	-5%	-5%
Méret		nagyobb	kisebb	kisebb	nagyobb
		-10%	5%	5%	-10%
Övezeti besorolás		La	La	La	La
		0%	0%	0%	0%
Építési eng		nincs	van	nincs	nincs
		0%	-10%	0%	0%
Összes korrekción		-15%	-5%	0%	-15%
Korrigált fajlagos ár ár	13 489	11 714	11 556	14 613	16 073
Ingatlan értéke	67 579 890				
Ingatlan értéke kerekítve	67 580 000 Ft				

5.4. Maradványértékelés

A **maradványelvű értékelés** egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, ezáltal lehetőségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant.

A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

Tárgyi ingatlan övezeti besorolása: *La. 2-2.5.4.3* részletes szabályozás a mellékletek között

La 2-2.5.4.3 övezeti besorolás:

Beépítés tekintetében az (*La*) besorolás *kertvárosi övezetet* jelent. Viszont a telek két oldalán is szükséges zöld területet létesíteni, meghagyni. *Beültetési kötelezettségű* terület a vasút felőli oldalon (*pöttyözött*, 24 méter széles). Az Örház utca felé pedig *véderdő övezetet* kell hagyni (*Ev*) 15 méteres szélességben. Ennek végétől számítva 6 méteres szakaszon még nem lehet építkezni, füvesítés vagy térkő lerakása képzelhető el az építendő házak körül. Átellenes oldalakon a telek határtól mindkét irányba 5 méter távolságra kezdődhet épület. A telken négy házhelyet jelöl a településrendezési terv, melyek között kétszer 3 méteres előkert meghagyása szükséges. Az építményeknek *szabadon állónak* kell lenniük, és minimum 700 *négyszélméteres* telekrészen kell állniuk, *legmagasabb építménymagasság* pedig nem haladhatja meg 4,5 métert a szabályzat értelmében. A helyi áramszolgáltató rendelkezik egy 8 négyzetméteres vezetékjoggal, tehát csupán a telek határát érinti egy kis területen.

7509/3 hrsz:

Beépítettség maximuma szint alatt: 60 %,

Beépítettség maximuma szint felett: 30 %,

Megengedett építmény magasság: 4,5 méter

Minimum zöldfelület: 55 %

Telek területe: 5010 m²

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület:

szint felett összesen: 1503 m²

				Fajlagos mennyiség	Összeg
A fejlesztés bevétele					
Eladási ár (lakás)	1 503 m ²	x	780 000 Ft/m ²		1 172 340 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	0 m ²	x	0 Ft/m ²		0 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)					1 172 340 000
Figyelembe vehető bevétel (nettó)					1 113 723 000 Ft
Költségek					
Építési költségek (nettó)	lakás	1 503 m ² x	490 000 Ft/m ² =		736 470 000 Ft
	tetőtér	m ² x	Ft/m ² =		0 Ft
	szint alatti terület	0 m ² x	0 Ft/m ² =		0 Ft
Építési költségek összesen					736 470 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a		51 552 900 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a		36 823 500 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a		22 094 100 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a		51 552 900 Ft
Összes költség					162 023 400 Ft
A fejlesztő elvárt haszna	értékesítési bevételek:	10%	-a		111 372 300 Ft
A fejlesztés maradványértéke					103 857 300 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a		35 040 000 Ft
A telek nettó maradványértéke					68 817 300 Ft
Maradványérték kerekítve					68 800 000 Ft

A maradványérték számításnál, a kerületi építési szabályzatban meghatározott értékekkel számoltunk. Feltételeztük, hogy a területre a megengedett alapterület megépítése történik. Az építési költségeket, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020-as kiadása alapján állapítottuk meg.

5.5. Az eredmények összefoglalása


Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés módszerével is megbecsültük.

A piaci összehasonlító módszer jobban tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a maradványérték számítás.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Ennek eredményeképpen a következő súlyozást alkalmaztuk. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2021. szeptember 20-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	67 580 000	70	47 306 000	Ft
Maradványérték számítás	68 800 000	30	20 640 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			67 946 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			68 000 000	Ft

Budapest, 2021. szeptember 21.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

.....

Csák Attila

Ügyvezető



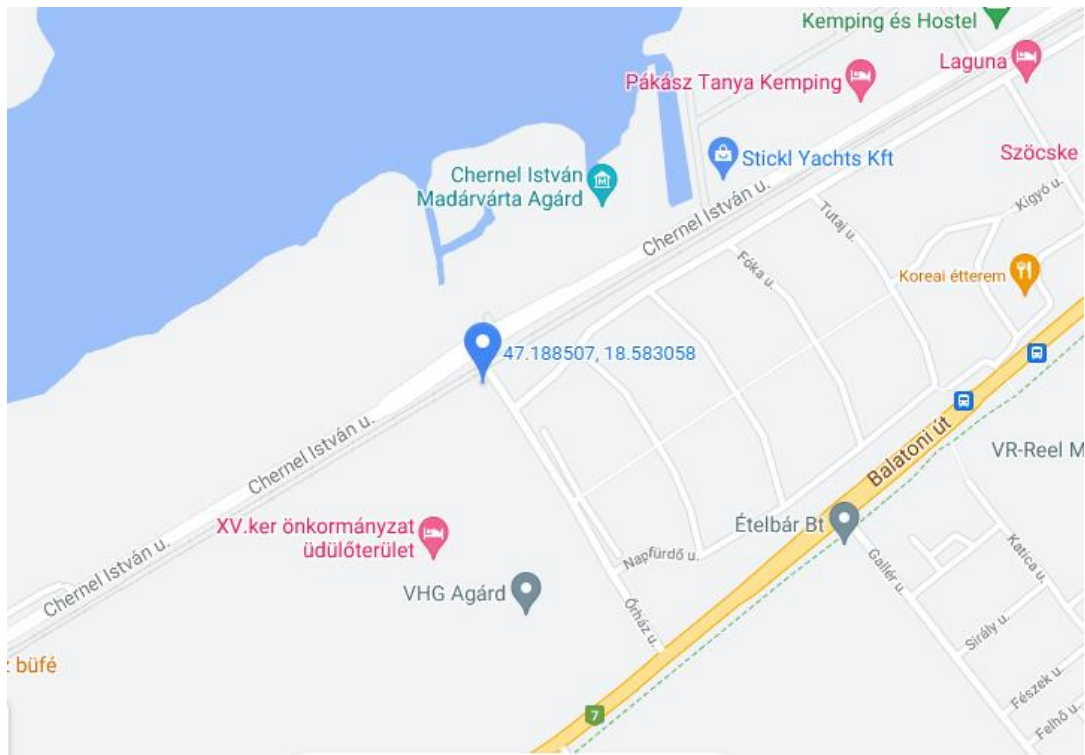
.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLETEK

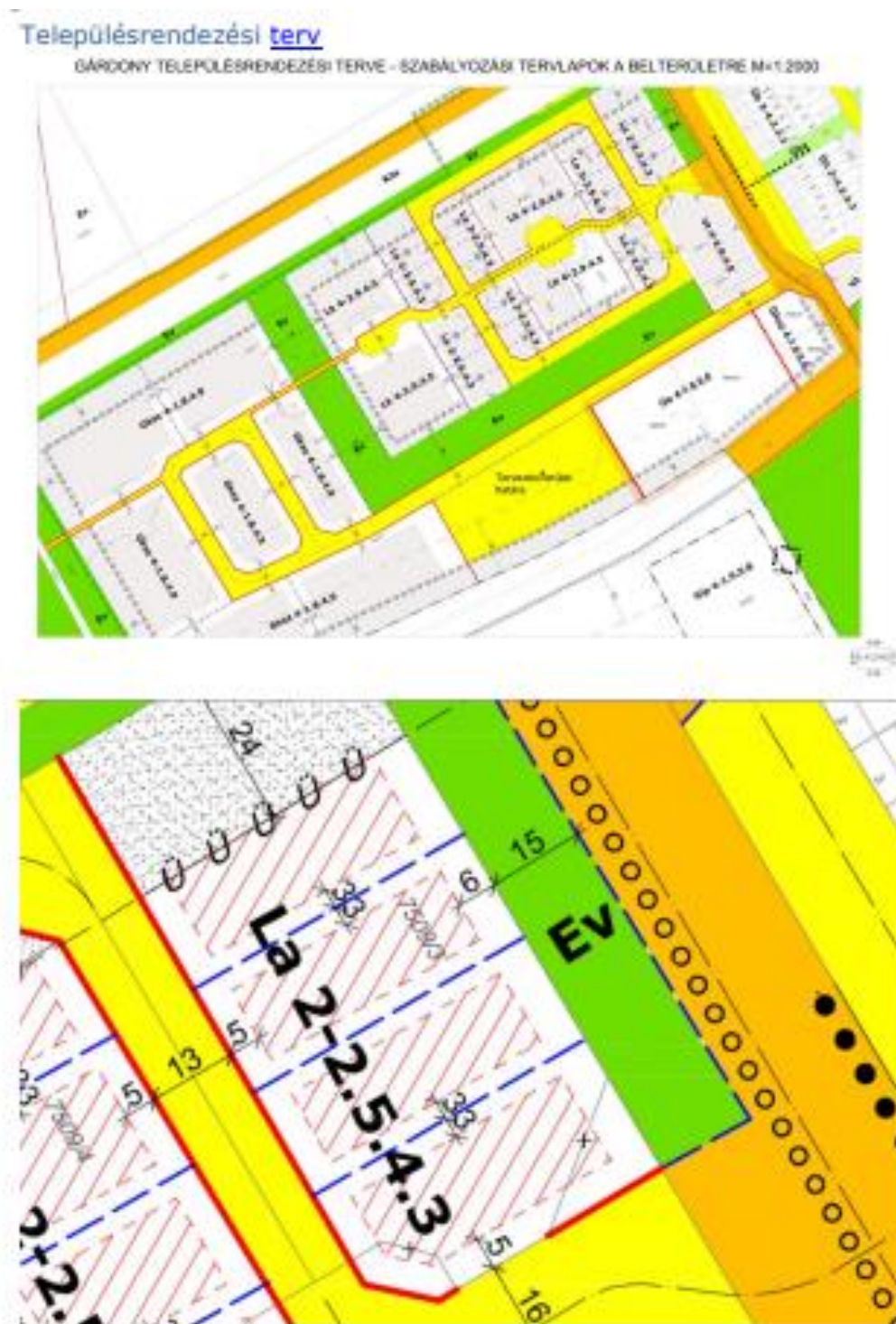
TÉRKÉP



Műholdkép



Gárdony településrendezési terve



**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2009.(I. 28.) számú rendelete
Gárdony Város Építési Szabályzatáról
(GÉSZ)
Kivonat**

(29)³⁷ Építési övezeti előírások táblázati – szabályozási terv kódjainak értelmezése

Építészeti karakterek

Kód	Beépítés építészeti karakter övezete
1.	kisvárosias
2.	kertvárosias
3.	falusias
4.	egyéb

Beépítési módok

Kód	Beépítési módok
1.	szabadon álló (vegyes-telepszerű)
2.	szabadon álló
3.	oldalhatáron álló
4.	ikres
5.	zárt sorú

A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)

Kód	Legkisebb telek-terület (m ²)	Legkisebb telek-mélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű) 1.	szabadon álló 2.	oldalhat. álló 3.	ikres 4.	zárt sorú félig zárt. 5.
1.	180 ≤	20 ≤					6
2.	300 ≤	25 ≤				14	10
3.	400 ≤	25 ≤		18	14	14	
4.	550 ≤	30 ≤		18	14		
5.	700 ≤	35 ≤		18	18		
6.	800 ≤	40 ≤		18	18		
7.	1100 ≤	50 ≤		20			
8.	2000 ≤	50 ≤	25	20	18		
9.	4000 ≤	50 ≤	40	40			
10.	6000 ≤	50 ≤	50	50			
11.	10.000 ≤	50 ≤	50	50			
12.	50.000 ≤	50 ≤	50	50			

A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség

Kód	Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség
0.*	≤ 2 (beépítésre nem szánt Kk területen)	85 ≤
0.	≤ 5	80 ≤
1.	≤ 10	75 ≤
2.	≤ 15	70 ≤
3.	≤ 20	65 ≤
3*	≤ 20+5	60 ≤
4.	≤ 30	55 ≤
5.	≤ 40	30 ≤
6.	≤ 60	10 ≤
7.	≤ 80	10 ≤
8.	≤ 75	10 ≤

Építménymagassági értékek és kódok

Kód	Építménymagasság értéke (m)
1.	≤ 3,5
2.	≤ 4,0
3.	≤ 4,5
4.	≤ 6,0
5.	≤ 7,0
6.	≤ 7,5
7.	≤ 9,5
8.	≤ 10,0
9.	≤ 10,5
10	≤ 12,5

HELYSZÍNRAJZ

Fejér Megyei Körményhivatal

Székesszegvár Levelezési cím: 8000 Székesszegvár, Kégl Gy. u. 1.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.17 13:40:15

Helyrajzi szám: GÁRDONY beherület 7509/3

Megrendelés szám: 7387496/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretei levételekre nem használható!

FÉNYKÉPEK

