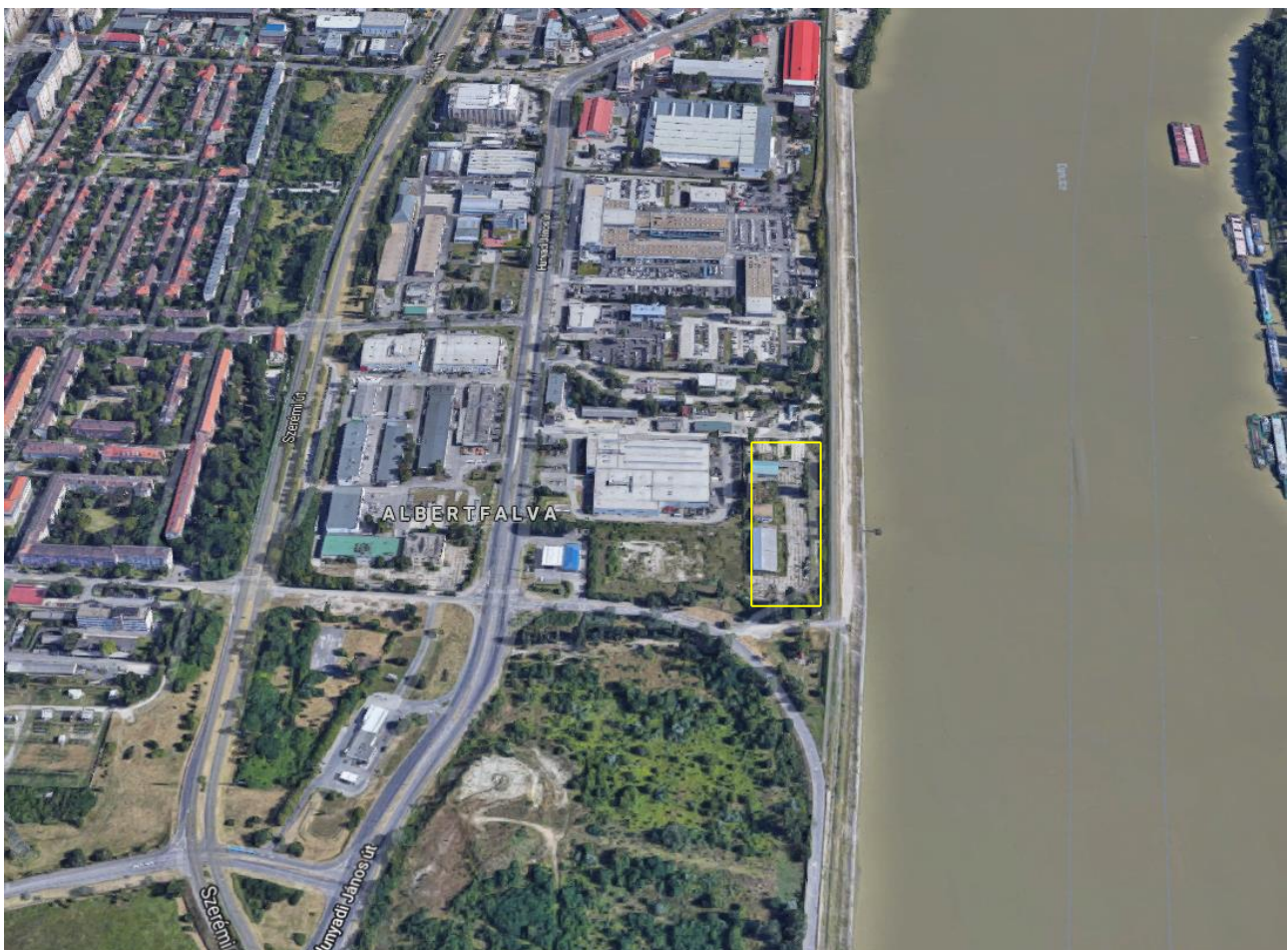


IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

1116 BUDAPEST, XI. MEZŐKÖVESD ÚT 22.
– 43587/11 HRSZ.– SZÁM ALATTI INGATLAN
1/1 TULAJDONI HÁNYADA
(KIVETT TELEPHELY)
FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



KÉSZÜLT 2 PÉLDÁNYBAN
AZ IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY 16 SZÁMOZOTT OLDALT
ÉS A MELLÉKLETEKET TARTALMAZZA

TARTALOMJEGYZÉK

SZAKÉRTŐI JELENTÉS	3
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
1. Megbízás körülményei.....	4
2. A szakértői vizsgálat tárgya, szakértő feladata.....	4
3. Előzmények.....	4
4. A szakértői vizsgálat módszere.....	4
5. A helyszíni szemle tapasztalatai	4
6. A vizsgált ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai	4
7. A vizsgált ingatlan leírása.....	5
8. Ingatlanforgalmi értékelés.....	7
8.1. Piaci összehasonlító értékelés.....	7
8.2. Piaci érték meghatározása hozamszámítással	9
9. Érték meghatározás, módszerek	13
Mellékletek:	
FOTÓK.....	15-16
TULAJDONI LAP	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **KIVETT TELEPHELY**
Település (város, kerület): **BUDAPEST, XI.**
Utca, házszám: **MEZŐKÖVESD ÚT 22. (ÁRASZTÓ ÚT)**
Irányítószám: **1116**
Hrsz.: **43587/11**

TULAJDONVISZONYOK

Értékelt tulajdon: **II/11. L.B. VETUS ARCHITECT INGATLANFORGALMAZÓ
KFT 2137/13262 t.h.
II/12. CZADÓ INGATLANFEJLESZTŐ KFT
11125/13262 t.h.**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: tulajdonjog/forgalomképes
Értékelt érdekelttség: 1/1 t.h.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	1 ha 3.262	m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	minden közművel ellátható	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, hozam szerinti értékelés
Helyszíni szemle időpontja: 2018. augusztus 10.
Értékelés fordulónapja: 2018. augusztus 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Ingatlan 1/1 részének bruttó forgalmi értéke kerekítve: **2 900 000 000,- Ft, azaz
Kettőmilliárd-kilencszázmillió forint**
euroban az MNB 2018. augusztus 14-ei árfolyamán: **8 968 333 euro azaz
Nyolcmillió-kilencszázhatvanhatsz-
háromszázharminchárom euro**

A meghatározott érték ÁFA körbe tartozó cég esetében tartalmazza a 27 % ÁFA-t.

Budapest, 2018. augusztus 15.

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

1. Megbízás körülményei

2018. augusztus 10-én Bibók László (1112 Budapest, Törökbálinti út 2.) megbízta Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt (1139 Budapest, Kartács utca 6.) a 1116 Budapest, XI. Mezőkövesd út 22. – 43587/11 hrsz.-ú ingatlan (kivett telephely) 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének vizsgálatával.

2. A szakértői vizsgálat tárgya, szakértő feladata

A szakértői vizsgálat tárgya a 1116 Budapest, XI. Mezőkövesd út 22. – 43587/11 hrsz. alatti kivett telephely megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

Megbízás szerint a szakértő feladata annak meghatározása, hogy a Megbízó tulajdonában (cégtulajdonában) lévő ingatlan milyen forgalmi értéket képvisel, egy eladás kapcsán milyen vételárat érvényesíthet a vevővel szemben.

3. Előzmények

A Társaságok 2008 és 2009 év folyamán szerezték meg a vizsgált telekingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát, amely cégekben Bibók László tulajdonos, ezért az eladás során tudnia kell, hogy milyen vételárat tud érvényesíteni a vevővel szemben, ezért szükséges az L.B. VETUS ARCHITECT INGATLANFORGALMAZÓ KFT 2137/13262 és a CZADÓ INGATLANFEJLESZTŐ KFT 11125/13262 tulajdoni hányadának reális forgalmi értékének megállapítása.

4. A szakértői vizsgálat módszere

Megbízó szakértő rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját (2018. 08. 10.), illetve a térképmásolatát (2018. 07. 03.).

Az ingatlan megismerése céljából Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő helyszíni szemlét tartott 2018. augusztus 10-én az ingatlanon. Az ingatlant az utcáról lehetett megtekinteni, amelyen néhány értéktelen felépítmény található, a szakértő a szemlén külső fényképfelvételeket készített.

Szakértő letöltötte a kerületi önkormányzat honlapjáról az ingatlanra vonatkozó beépítési előírásokat (szabályozási terv tervlap, rendelet szöveges része).

Piaci adatokat gyűjtöttem az értékelt ingatlan környezetéből: értékesítésre kínált építési telkek és új építésű lakások köréből.

A Megbízótól kapott dokumentumok, gyűjtött adatok, információk elemzésével elkészítettem a szakértői véleményt.

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

2018. augusztus 10-én történt helyszíni szemle alkalmával az ingatlant az utca felől lehetett szemlélni, fotókat lehetett készíteni. A telken térbeton alapra állított raktárépület és irodakonténer található, illetve egy régi téglasiló épülete, amelyek egy új fejlesztés során bontandó épületek, így azok részletes ismertetését nem végzem el. A terület régészeti kutatása az elmúlt évek során megtörtént, így egy építési engedély beszerzését követően a terület beépítése megvalósulhat.

6. A vizsgált ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

A vizsgált ingatlan telekkönyvi adatai a 2018. augusztus 10-i dátumú tulajdoni lap szerint a következők:

Cím:	1116 Budapest, XI. ker. Mezőkövesd út 22. (Árasztó út)
Hrsz:	43587/11
Megnevezés:	Kivett telephely
Terület:	1 ha 3.262 m ²

Tulajdonos:	II/11. L.B. VETUS ARCHITECT INGATLANFORGALMAZÓ KFT 2137/13262 t.h. II/12. CZADÓ INGATLANFEJLESZTŐ KFT 11125/13262 t.h.
Széljegyzet:	nincs
Teher, szolgálat:	releváns bejegyzés nem szerepel rajta

7. A XI. kerület és vizsgált ingatlan leírása

Budapest XI. kerülete, Újbuda Buda déli részén fekszik közvetlenül a Duna mellett. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km², amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.

A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérbereket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Mórícz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd), de tervezik egy vagy két Csepelre vezető híd megépítését is, amelyek Kelenföld déli részéről (Galvani híd) és Albertfalváról indulnának (Albertfalvai híd)

A Rákóczi hídtól a tervezett Albertfalvai hídig eső terület jellemzően régi ipartelepekkel beszótt beépítésű, amelynek néhány eleme megújult, illetve bontások árán új üres, beépíthető területek alakultak ki.

Az értékelt ingatlan a Budafoki út folytatása, a Hunyadi János út és a Mezőkövesd utca, Árasztó út találkozásánál közvetlenül a Duna-parton helyezkedik el a kerület Albertfalvai részén.

A gépkocsi-közlekedés mellett a tömegközlekedéssel jól megközelíthető terület: a 17 és 48 villamos megállója az AUCHAN előtt található kb. 800 méterre, a Hunyadi János úton a 33 és 133E autóbusz közlekedik, amely megállója kb. 250 méteren belül, sétatávolságra elérhető.

Az infrastruktúra kiépített: az Albertfalvai lakótelepen és a Savoya park bevásárló központ által megoldott, a kerület központi része kb. 7-8 km távolságra vannak.

Az út szélesítés és kialakítás miatt a jelenlegi 13.262 m²-ből kb. 2.300 m² leadása szükséges, amely után kb. 11.000 m² telekterület marad.

Mindezek alapján a feltételezett beépítésben az alábbi alapterületek és funkciók valósíthatók meg:

Bruttó szintterület:

- terepszint alatt (kétszintes mélygarázs): 13.200 m²
- terepszint felett (5,1 szint): 28.050 m²

Nettó szintterület:

- terepszint alatt (kétszintes mélygarázs): 11.220 m² (85 %)
 - terepszint felett (5,1 szint): 22.440 m² (80 %)
- (feltételezhetően a 25 méteres lehetséges építmény magasság és az optimális lakáskialakítás, tájolás miatt inkább 7 szint + penthouse kialakítású – gyakorlatilag 7,5 szint – épület valósul meg)

Eladható területek:

- terepszint alatt (kétszintes mélygarázs): 270 db gépkocsi beálló és lakásonként 5 m² tároló (gépészeti terek és közlekedő nélkül)
- terepszint felett (7,5 szint): 270 db lakás (75 m²/átlag lakás alapterülettel és 10 % terasz, erkély többlettel)

A számítások során ezzel a beépíthetőséggel fogok számolni, amely mértékeket természetesen pontosan egy építési engedélyezési dokumentáció alapján lehet meghatározni. Az átlagos 75 m²-es lakásméretet a III. és XI. körületi ingatlanos tapasztalataim és a környéken zajló építkezések alapján számszerűsítettem, illetve a lakásonkénti egy parkoló és tároló elhelyezési kötelezettség szerint meghatározott parkolószám is

8. Ingatlanforgalmi értékelés

A szakvéleményt Megbízott a MAGYAR INGATLANFORGALMAZÓK SZÖVETSÉGE és a TeGOVA (The European Group of Valuer's Associations) által kiadott EVS (European Valuation Standards) 2016 módszertani útmutató alapján az összehasonlító adatok és maradványérték elv módszerével készítette el, figyelembe véve a pénzügyminiszter 1997/70. számú MAGYAR KÖZLÖNYBEN megjelent 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.), illetve 26/2005 (VIII. 11.) PM rendeleteit.

8.1. Piaci összehasonlító értékelés

Az ingatlant 2018. augusztusi árszinten, a jelenleg nyilvánosan hozzáférhető adatok alapján értékelem.

Az ingatlan jelenleg kivett telephely, természetben raktárépület és szín található rajta.

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel történő értékeléséhez a kínálatban megjelenő hasonló elhelyezkedésű építési telkek adatait gyűjtöttük össze. (forrás: ingatlan.com). A felfokozott eladói elvárások és az Áfa változás miatt 15 % kínálati árrést vettem figyelembe.

Az esetleges talajszennyezettség a kétszintes mélygarázs építés kapcsán részben megoldódik, illetve a költségek között csak a lerakóhelyi díjat szerepeltettem -5 % mértékben, mert a többi a beruházás egészében elszámolásra kerül, illetve az összehasonlító adatok is vélhetően barnamezős területek, amelyek esetében szintén felmerül ezen költség.

Értékelés piaci összehasonlítással, üres építési telek állapotában:

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K	5-K
Elhelyezkedés	XI. Mezőkövesd út 22., Árasztó út	XI Kelenföld déli része	XI. Bogyó utca	XI Budafoki út	XI Kelenföld Etele tér	XI Szerémi út
Leírás	Vi-2-XI-10 övezet, 50% beép 25 m épmag, 2,55 szintter., 30 % zöldfel (1,3 szintter. terepszint alatt) 20.250 m ² lakás	eng. terv. üzlet 598,37 m ² 148 lakás 8.494,35 m ² , terasz, erkély 3.268,14 m ² , tárolók 398,12 m ² , 178 db parkoló	50% beép, 2,0 szintterületi mutató, terepszint alatt 70% 9.274 m ² lakás és üzlet terület	50% beép, 2,0 és 0,02 szintterületi mutató, terepszint alatt 70% 11.132 m ² lakás és üzlet terület	50% beép, 4,65 szintterületi mutató,	50% beép, 1,00 szintterületi mutató,
Telekterület m ²	13262 (11000)	4 603	6 423	11 175	5 500	18 513
Kínálati ár/Ft		1 750 000 000	1 714 500 000	2 153 136 410	2 583 440 000	1 250 000 000
Fajlagos alapár		380 187	266 931	192 674	469 716	239 150
Adat forrása, időpontja	2018 08	ingatlan.com 27569229	ingatlan.com 27252013	ingatlan.com 22149257	ingatlan.com 27027738	ingatlan.com 22271338
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos ár	kínálattal csökkentett	323 159	226 892	164 405	118 819	79 499
Fajlagos ár	lakás+üzlet m ² -re vetített	163 592	157 143	163 773	399 259	57 392
Módosító tényezők						
Terület		-10%	-5%	0%	-10%	10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Vi-2-XI-10	0%	0%	10%	-10%	10%
Elhelyezkedés	Duna-part	20%	30%	20%	30%	30%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%	-5%	0%
Terepviszonyok	sík	0%	0%	0%	0%	0%
Telek alakja	téglalap	0%	0%	0%	0%	0%
Környezet, tömb	részben ipari	0%	0%	0%	-5%	0%
Bontandó épület*	külön lesz levonva	0%	0%	0%	0%	0%
Építési terv**	nincs	-10%	0%	0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb	talajszennyezettség	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összesen		-5%	20%	25%	-5%	45%
Módosított fajlagos bruttó alapár telek m ² -re		307 001	226 892	204 717	379 296	83 219
Módosított fajlagos bruttó alapár lakás m ² -re		155 413	188 572	205 506	112 878	115 273
Módosított fajlagos bruttó alapár telek m ² -re vetítve						249 300
Módosított fajlagos nettó alapár						155 528

**A bontandó épület miatti módosító tényező tartalmazza az effektív bontási költségeken kívül a bontási előkészítési költségeit (bontási terv, engedélyeztetés folyamata és az azzal kapcsolatos ügyintézés költségei, valamint megjelenik a módosító tényezőben a bontás időigényének hatása a beépíthetőség időpontjára)*

***Az építési terv módosító tényező meghatározása a tervezettség fokától függ: jogerős építési engedély és kivitelezési terv megléte az építés azonnali kezdését jelenti, jobban előkészített projekt, befektető számára magasabb értéket képvisel. Jelen helyzetben, ahol az új lakásokra vonatkozó kedvezményes ÁFA 2019 elejéig van érvényben, az addig befejezhető projektek indulnak el.*

A módosító tényező nagyságának meghatározásában szerepet játszik a tervezési költségek mellett a szervezési/ügyintézési költségek nagysága és a tervezési/engedélyezési folyamat időértéke is.

A szabályozási terv változott, az övezetek változtak, a hirdetésekben még az előző szabályozás szerinti övezetek vannak feltüntetve. Az összehasonlítás elvégezhető a beépíthetőség tekintetében is.

Telek piaci értékének meghatározása, 2018. augusztusi árszinten telekárra vetítve

Helyrajzi szám	Telek terület m ² (megmaradó)	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítási mérték %	Mód fajlagos ár Ft/m ²	Ár Ft
43587/11	11 000	249 300	100%	249 300	2 742 300 000 Ft
Bontási költség kb. 1 500 m ² és térbeton					100 000 000 Ft
Piaci bruttó érték					2 642 300 000 Ft
Piaci bruttó érték kerekítve					2 642 000 000 Ft

Telek piaci értékének meghatározása, 2018. augusztusi árszinten építhető lakás négyzetméter árra vetítve

Helyrajzi szám	Eladható épület terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítási mérték %	Mód fajlagos ár Ft/m ²	Ár Ft
43587/11	20 250	155 528	100%	155 528	3 149 442 000 Ft
Bontási költség kb. 1 500 m ² és térbeton					100 000 000 Ft
Piaci bruttó érték					3 049 442 000 Ft
Piaci bruttó érték kerekítve					3 050 000 000 Ft

Mindkét eredmény vonatkozásában a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyiket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két számítási eredményt 50-50 %-ban veszem figyelembe:

$$((2.642.000.000,- \text{ Ft} * 50 \%) + (3.050.000.000,- \text{ Ft} * 50 \%)) / 2 = 2.846.000.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 2.850.000.000,- Ft

azaz: Kettőmilliárd-nyolcszázötvenmillió forint

amely 259.091,- Ft/m² összeget jelent a megmaradó 11.000 m² vonatkozásában és az MNB 2018. augusztus 14-ei 323,36 Ft/euro árfolyamán számolva **8.813.706 euro** összeget jelent

8.2. Piaci érték meghatározása hozamszámítással

Ingatlanfejlesztés esetén maradványérték számításával célszerű a forgalmi értéket megállapítani. A számítás során az ingatlan ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítását feltételezzük. Megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

A telekre 2018. évi szabályozás szerinti maximális beépíthetőséget kihasználó beépítést feltételezem az előzőekben részletezettek szerint.

A bevételek és a költségek szintje is 2018. évi árszinten kerül meghatározásra. A bevételeket 2018 évi kínálati adatok visszakorrigálásával, a költség adatokat az ÉTK 2018 évi kiadványa alapján becsüljük.

Új építésű lakás, tároló, garázs összehasonlító fajlagos árak (2018 II. negyedév):

- lakásár	850.000,- Ft/m ²
- tároló ár	350.000,- Ft/m ²
- teremgarázs beállóhely	3.500.000,- Ft/db

Az új építésű lakások esetében nincs kínálati árkorrekció, így ezen árakkal számoltam.

A költségeket az ÉTK Költségbecslési segédlet 2018. évi kiadványa alapján határozzuk meg. Társasház építési költsége 365.000 Ft/m² (bruttó költség), átlagos szintre vetítve.

A mélygarázs építés költségeit 220.000 Ft/m² (bruttó költség), átlagos szintre vetítve.

Beruházási költség csak a nettó beépíthető terület költségeit tartalmazza, a közmű-fejlesztés költségét, a bontás és talajcsere, a tervezési, szervezési és finanszírozási költséget nem tartalmazza, és egy 3%-os tartalékkeretet sem, amelyeket külön sorokon veszek figyelembe.

A tervezési költség a Magyar Építész Kamara díjszabása alapján került meghatározásra: a kivitelezés nagyságrendjének megfelelően a beruházási költség 5,85%-a.

A szervezési költség 3 %.

A befektetői haszon a kivitelezési költség 15-20%-a, jelen esetben a projekt mérete alapján 15 % alsó érték.

Az értékesítési költség az értékesítési ár 3%-a.

A bevételek és a költségek az ingatlan jelenértékének meghatározására szolgáló becsült költségek, átlagos projektköltségek alapján kerültek összeállításra.

Az alkalmazott hozamráta 5,0%.

A projekt időtartama: 2019-2020 év. A kedvezményes 5%-os ÁFA 2019-ben kifut, a projektet a cash-flow számításban meghatározott ár elérése érdekében addig le kellene zárni. (egyes elgondolások szerint az építés megkezdése, vagy a szerződések megkötése esetén az 5 % ÁFA a projekt időtartama alatt tovább vihető)

Cash-flow számítás

Befektetési kiadások	fajlagos ktsg	meny	költség			
	eFt/m ²	m ²	eFt			
közmű-fejlesztés			150 000,0			
egyéb váratlan költség	30	11000	330 000,0	talajcsere, bontás		
építési költség, fszt., emelet	365	22440	8 190 600,0			
garázsint építése	220	11 220	2 468 400,0			
összesen			11 139 000,0			
tervezés	5,85%		651 631,5			
szervezés	3%		334 170,0			
összesen			12 124 801,5			
tartalék	3%		363 744,0			
mindösszesen			12 488 545,5			
finanszírozási költség	6%		749 312,7			
összesen			13 237 858,3			
befektetői haszon	15%		1 873 281,8			
mindösszesen			15 111 140,1			
befektetési kiadások ütemezése				5%	85%	10%
			15 111 140,1	755 557,0	12 844 469,1	1 511 114,0
Kiadások						
értékesítési költség	3,00%		453 334,2	22 666,71	385 334,07	45 333,42
összesen				778 223,72	13 229 803,17	1 556 447,43
Bevételek	egységár					
	eFt/m ²	m ² , db	eFt			
lakás értékesítés	20250	850	17 212 500,0			
iroda/üzlet értékesítés	0	0	-			
parkoló, mélygarázs	270	3500	945 000,0			
tárolók (pincszint)	1350	350	472 500,0			
összesen:			18 630 000,0			
értékesítések ütemezése				10%	80%	10%
				1 863 000	14 904 000	1 863 000
Számítások						
évek				0	1	2
befektetési kiadások			15 111 140,1	-778 224	-13 229 803	-1 556 447
bevételek				1 863 000	14 904 000	1 863 000
cf				1 084 776	1 674 197	306 553
diszkontráta	5,00%					
éves cf jelenértéke				1 084 776	1 590 487	276 664
összegzett éves cf, ingatlanérték, eFt bruttó			2 951 927			
telekár négyzetméterenként bruttó			268 357	Ft/m ²		

Hozamszámítás szerinti bruttó piaci érték 1/1 telekre, 2018. augusztusi árszinten, kerekítve: 2.970.000.0000 Ft

Telek piaci értékének meghatározása hozamszámítással, 2018. augusztusi árszinten

Helyrajzi szám	Telek terület m ² (megmaradt)	Fajlagos ár Ft/m ²	Besz mérték %	Mód fajlagos ár Ft/m ²	Ár Ft
43587/11	11 000	268 357	100%	268 357	2 951 927 000 Ft
Piaci bruttó érték kerekítve					2 950 000 000 Ft

8.3. Értékek összevetése, végső piaci érték meghatározása, az összes tényező figyelembevételével

Végső piaci értéket a piaci összehasonlító érték és a hozamszámítás szerinti érték 50-50%-os beszámításával határoztam meg az összes ingatlant érintő teher figyelembevételével.

Üres építési telek piaci összehasonlítással	2 850 000 000 Ft	50%	1 425 000 000
Hozamszámítás szerinti érték	2 950 000 000 Ft	50%	1 475 000 000
Végső forgalmi érték			2 900 000 000 Ft

Mindezek alapján a 1116 Budapest, Mezőkövesd út 22. (Árasztó út) – 43587/11 hrsz ingatlan 1/1 részének piaci értéke, 2018. augusztusi állapotban:

kerekítve: 2 900 000 000 Ft

amely 263.636,- Ft/m² összeget jelent a megmaradó 11.000 m² vonatkozásában és az MNB 2018. augusztus 14-ei 323,36 Ft/euro árfolyamán számolva **8 968 333 euro** összeget jelent.

Ezt az egyes tulajdonosok között a tulajdoni hányaduknak megfelelő mértékben kell szétosztani.

Budapest, 2018. augusztus 15.

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

9. Értékmeghatározás, módszerek

- Az értékmeghatározás az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, az EVS 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az értébecslés kielégíti a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet által előírt módszertani elveket és követelményeket, valamint megfelel az értébecslésre vonatkozó, hatályban lévő jogszabályi előírásoknak.

DEFINÍCIÓK

A valós piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre: piaci összehasonlító, költségalapú megközelítés, valamint a nettó hozamok tőkésítésének módszere.

A 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a fenti módszerek közül minimum 2 módszer alkalmazását teszi kötelezővé a végső forgalmi érték megállapításához.

Az értébecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

A piaci összehasonlító értékelés lépései:

1. összehasonlító ingatlanok kiválasztása
2. fajlagos árak meghatározása: - felépítményes ingatlannál a vételár/kínálati ár az épület(ek) redukált alapterületére kerül vetítésre (a fajlagos ár a telekértéket is tartalmazza)
3. egyenkénti összevetéssel a módosított fajlagos árak alapján az átlagos fajlagos átlagár meghatározása
4. piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt két módszer valamelyikével alakítjuk át értéké. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

Ingatlanfejlesztés esetén maradványérték számításával célszerű a forgalmi értéket megállapítani. A számítás során az ingatlan ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítását feltételezzük. Megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

MELLÉKLETEK

FOTÓK
TULAJDONI LAP
TÉRKÉPMÁSOLAT



