

PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
FELSŐSZINTŰ EU MINŐSÍTÉSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ
EUFIM-TEGOVA
Telefon/fax: 06(33) 454-465, Tel: 06(30) 9776-805,
E-mail cím: petranyi.t@invitel.hu

**AKTUALIZÁLÓ
IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKVÉLEMÉNY**

a
BUDAPEST XXIII. ker. FELSŐ DUNA SOR 26-28. sz. alatti
184939 HRSZ.-Ú,
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL,
MELY A TERMÉSZETBEN
A VOLT ARANYKERESZT SZOCIÁLIS OTTHON TERÜLETÉHEZ
TARTOZÓ, DE ÖNÁLLÓ HRSZ.-Ú BEÉPÍTETLEN TERÜLETET FOGLAL
MAGÁBAN, AMI A KERTVÁROSIAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
Lke-1-XXIII-2/2 ÖVEZETI, - KORLÁTOZÁSOKKAL - BEÉPÍTHETŐ,
INGATLANFEJLESZTÉSI TERÜLET.



2023.06.05.

**RÉGIÓ CONSULT TÉRSÉGFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMI
SZAKTANÁCSADÓ KFT.**
1072 BUDAPEST AKÁCFA U. 37.-39. TEL/FAX: 06 1 321-9340, TEL:06 30 9776-805
e.mail: petranyi.t@invitel.hu

1. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Az ingatlan aktualizált forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Felső Duna Sor 26-28. alatti, belterület 184939 hrsz.-ú, **kivett Beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét**, az egyes értékképzési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Megnevezés	Alapterület /m2 /	2020.07.03.. forgalmi érték / netto /	Figyelembe vett értékmódosítás	netto Forg. Érték / Ft /
Kivett beépítetlen terület	1.904 m2	49.500.000,- Ft	-10 %	44.550.000,- Ft

**Az ingatlan (aktualizált) netto forgalmi értéke össz:
44.550.000,- Ft**

JELEN ÉRTÉKBECSLÉS FORDULÓNAPJA: 2023.06.05.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Budapest , 2023.06.05.



PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

2. Értékbecslés korlátozó feltétei:

- A munka elvégzése az ingatlan értékbecslés általánosan elfogadott szabályaival összhangban kerültek teljesítésre.
- A megbízást független szakértőként vállaltam.
- Minden külön bizonyítás nélkül feltételeztük a részünkre átadott adatok pontosságát. Minden iratot és a munka során keletkezett munkaanyagot és dokumentációt amit az értékbecsléshez nem csatoltunk, bizalmasan kezelünk.
- Felméréseinket csak a jelen iratanyagban feltüntetett célra történő felhasználásra érvényesek. Harmadik személyek céljára történő felhasználása érvénytelen.
- A jogszabályi kereteknek megfelelően az értékelési munkával kapcsolatos szóbeli és írásbeli információkat, valamint az átadott dokumentációkat és nyilvántartásokat bizalmasan kezeljük.
Az értékelt vagyontárgyakkal kapcsolatos jogügyletekkel kapcsolatban felelősséget nem vállalunk. Ilyen vonatkozásban az értékelt vagyontárgyakat nem vizsgáltuk. Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett tulajdoni viszonyok érvényesek, a tulajdonjogok megfelelőek és érvényesíthetőek.
- Tudomásunk szerint minden adat, melyet szakvéleményünkben és a csatolt bizonyítványban közzétettünk, helytálló. Nem vizsgáltuk a Megbízó, vagy a megbízó által megjelölt személy által rendelkezésre bocsátott adatok, információk valódiságát, feltételeztük azok valódiságát.
- Az értékbecslésben megállapított piaci érték 6 hónap időintervallumra érvényes. A meghatározott idő elteltével változhatnak a piaci kereslet-kínálati viszonyok, valamint olyan változások állhatnak be a felépítmény műszaki állapotában, melyek befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

3. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:

Jelen érték megállapítás, A 2023.06.05.-án végrehajtott helyszíni szemle tapasztalatai, és az ingatlan piac friss forgalmi érték adatai alapján készült. Rendelkezésemre állt a 2020.07.03.-án, általam készített, értékbecslési szakértői vélemény.

Szakértői megállapítás:

Megállapításra került, hogy az ingatlan piaci megítélésében **az előző értékbecslést követően**

VÁLTOZÁS ÁLLT BE.

Az értékbecslési megbízás értelmében, az értékelés során, az ingatlant, út szolgálmi joggal terheltnek kell tekinteni. Ennek oka, hogy az ingatlan, közvetlen szomszédja a volt Aranykereszt Szociális otthonnak, melynek egyik gyalogos megközelítése jelenleg is a vizsgált ingatlanon keresztül kialakított járdán történik. Az út szolgálmi jog alapításával, és a tulajdoni lapra történő bejegyzésével tiszta jogi helyzet alakul ki, és a bejárat szabályos, nyilvántartásának is megnyílik a lehetősége. Az előző értékbecslést követő, elmúlt időszakban az ingatlanon a megbízó által végrehajtott műszaki fejlesztés, beruházás nem történt.

Értékelő megállapítások: Az előző értékbecslést követő időszakban végbement ingatlanpiaci változások is módosították az ingatlan korábban megállapított forgalmi értékét.

3.1. Megelőző értékbecslés forgalmi adatainak ismertetése:

/ Adatok forrása: Régió Consult Kft.. / lásd: 2. sz. melléklet/

CÍM	Forgalmi érték
Budapest, XXIII. ker. Felső Duna Sor 26-28. alatti, belterület 184939 hrsz.-ú, kivett Beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét	49.500.000,- Ft

3.2. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Értéknövelő: -

Értékcsökkentő:

- 3.2.1. **Az értékbecslési megbízás értelmében, az értékelés során, az ingatlant, út szolgálmi joggal terheltnek kell tekinteni, és csak a volt szociális otthon ingatlannal együtt kerülhet értékesítésre. Tehát ezt az értékesítési korlátozást is figyelembe kell venni az értékképzés során.**

Ennek oka, hogy az ingatlanra a szolgálmi jog, a közeljövőben, a Megbízó által bejegyzésre fog kerülni, és jelen érték megállapítást, már ezzel a változással terheltén kívánta elkészíttetni. Az értékelt ingatlan közvetlen szomszédja a volt Aranykereszt Szociális otthonnak, melynek egyik gyalogos megközelítése jelenleg is a vizsgált ingatlanon keresztül kialakított járdán történik. A kapott információk alapján, a jelenlegi kaputól indulva, egy 4 m széles út kerülne bejegyzésre. Ennek biztosítására fog szolgálmi joggal terhelődni az ingatlan tulajdoni lapja. Így tiszta jogi helyzet alakul ki, és a bejárat szabályos, nyilvántartásának is megnyílik a lehetősége. **Az értékcsökkentő tényező mértékének meghatározásánál figyelembe vettem, hogy a bejegyzésre kerülő szolgálmi jog által védeni kívánt bejárás lehetőség gyalogos változata, fizikailag már hosszú ideje (10 évnél régebben) kialakításra került. Az ingatlan, a szomszédos volt szociális otthon ingatlantól nehezen leválasztható szoros egységként, került figyelembe vételre a korábbi értékbecslésben. (Önálló ingatlan, de funkcionálisan, jelenleg a volt szoc. otthon, egyben kerített területének részét képezi.)**

Út szolgálmi jog bejegyzés: - 5%

- 3.2.2. **Piaci adottságok, az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló változások ismertetése:**

A jelen aktualizálás tárgyát képező, eredeti értékbecslés, 2020.07.03. -án kelt időpontja, a COVID járvány első hullámának időszakára esett. Az azt követő időszak ingatlan piacáról elmondható, hogy a bekövetkezett események hatására, az addig dinamikusan működő ingatlan piac megtorpant, jelentősen beszűkült, a megelőző időszakot jellemző ingatlan kereslet eltűnt. Az ingatlan árak emelkedése megtorpant, stagnálásba, sok esetben csökkenésbe váltott. Az értékelthez hasonló beruházási, befektetési ingatlanok esetén, az árak alakulását, az adott üzletág profit termelő képesség változása határozza meg.

**Befektetési ingatlanok iránti kereslet csökkenés,
romló ingatlanfejlesztési feltételek,
drága ingatlanfejlesztés, a fejlesztés előtt álló ingatlanok
realizálható értékét stagnálásban tarja, illetve lefelé mozdítja: - 5%**

ÖSSZES ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: -10 %

4. Az ingatlan aktualizált forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Felső Duna Sor 26-28. alatti, belterület 184939 hrsz.-ú, **kivett Beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét**, az egyes értékképzési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Megnevezés	Alapterület /m2 /	2020.07.03.. forgalmi érték / netto /	Figyelembe vett értékmódosítás	netto Forg. Érték / Ft /
Kivett beépítetlen terület	1.904 m2	49.500.000,- Ft	-10 %	44.550.000,- Ft

**Az ingatlan (aktualizált) netto forgalmi értéke össz:
44.550.000,- Ft**

Megjegyzés:

Jelen értékbecslés aktualizálás csak a 2020.07.03.-án a Régió Consult Kft. által készített eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás az eredeti szemrevételezés és a helyiség bérlőjétől kapott információk, valamint a jelenleg aktuális ingatlanpiaci adatok alapján készült.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Társasházi alapító okirat

Budapest , 2023.06.05.



PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

1. Melléklet

TULAJDONI LAP



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/207236/2023
2023.05.25

BUDAPEST XXIII KER.

Szektor: 15

Belterület 184939 helyrajzi szám

1238 BUDAPEST XXIII.KER. Felső Duna sor 26-28.

II RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület

	0	1904	0.00	
--	---	------	------	--

III RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 106952/1/2016/16.05.26
jogcím: adásvétel
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII.KER. SOROKSÁRI ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1239 BUDAPEST XXIII.KER. Grassalkovich út 162.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. Melléklet

Eredeti, felülvizsgált értébecslés

PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
FELSŐSZINTŰ EU MINŐSÍTÉSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ
EUFIM-TEGOVA
Telefon/fax: 06(33) 454-465, Tel: 06(30) 9776-805,
E-mail cím: petranyi.t@invitel.hu

**IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKVÉLEMÉNY**

a
BUDAPEST XXIII. ker. FELSŐ DUNA SOR 26-28. sz. alatti
184939 HRSZ.-Ú,
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL,
MELY A TERMÉSZETBEN
A VOLT ARANYKERESZT SZOCIÁLIS OTTHON TERÜLETÉHEZ
TARTOZÓ, DE ÖNÁLLÓ HRSZ.-Ú BEÉPÍTETLEN TERÜLETET FOGLAL
MAGÁBAN, AMI A KERTVÁROSIAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
Lke-1-XXIII-2/2 ÖVEZET SZABÁLYAI SZERINT BEÉPÍTHETŐ
PROJEKTÁLHATÓ, INGATLANFEJLESZTÉSI TERÜLET.



2020.07.03.

**RÉGIÓ CONSULT TÉRSÉGFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMI
SZAKTANÁCSADÓ KFT.**
1072 BUDAPEST AKÁCFA U. 37.-39. TEL/FAX: 06 1 321-9340, TEL:06 30 9776-805
e.mail: petranyi.t@invitel.hu

1. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

Az ingatlan forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Felső Duna Sor 26-28. alatti, belterület 184939 hrsz.-ú, **kivett Beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét**, az egyes értékbecslési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Az értékelt ingatlan netto forgalmi értéke össz:

49.500.000,- Ft

Megjegyzés:

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezet feltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és az ingatlan tulajdonosától kapott információk alapján készült.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Tulajdoni lap, helyszínrajz, korábbi értékbecslések

JELEN ÉRTÉKBECSLÉS FORDULÓNAPJA: 2020.07.03

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Budapest , 2020.07.03.



PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

2. Előzmények:

2.1. A megbízás tárgya, célja, Megbízói adatszolgáltatás :

Az értékbecslés elkészítésére, a XXIII. ker. Önkormányzat képviselője adott megbízást a Régió Consult. Térségfejlesztő és Ingatlanforgalmi Szaktanácsadó Kft.-nek. A megbízás célja, a – **a Bp. XXIII. ker. Felső Duna sor 26-28. sz alatti, 184939 hrsz.-ú, Kivett,beépítetlen terület ingatlan, (Volt Aranykereszt Szociális Otthon területéhez tartozó, önálló hrsz.-ú beépítetlen telek) jelenlegi piaci forgalmi értékének megállapítása volt.** Megbízó a munkafeladat elvégzéséhez rendelkezésemre bocsájtotta az ingatlan tulajdoni lapját, K.É.SZ. vonatkozó rendelkezéseit, térképmásolatát, valamint az ingatlanról 2015-ben, a Pusztai Mérnök Iroda által készített, és 2017.-ben aktualizált ingatlanforgalmi értékbecslést. **Ezen anyagok megállapításai, adattartalmuk, a jelenlegi aktuális körülmények figyelembe vételével felhasználhatóak.**

2.2. A helyszíni szemle eredményének összefoglalása.:

Az ingatlan értékeléséhez szükséges helyszíni szemlére 2020.06.24.- én került sor. Megtörtént az értékelendő ingatlan helyszínelése. Felmértem a forgalmi értéket befolyásoló műszaki létesítmények adatait.

A helyszíni bejárás – a tulajdonos képviseletében jelen volt Dr. Winkler Krisztina. A Megbízott képviseletében Petrányi Tibor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő vett részt a bejárás.

3. Értékbecslés korlátozó feltételei:

- A munka elvégzése az ingatlan értékbecslés általánosan elfogadott szabályaival összhangban kerültek teljesítésre.
- A megbízást független szakértőként vállaltam.
- Minden külön bizonyítás nélkül feltételeztük a részünkre átadott adatok pontosságát. Minden iratot és a munka során keletkezett munkaanyagot és dokumentációt amit az értékbecsléshez nem csatoltunk, bizalmasan, titokként kezelünk.
- Felméréseinket csak a jelen iratanyagban feltüntetett célra történő felhasználásra érvényesek. Harmadik személyek céljára történő felhasználása érvénytelen.
- A jogszabályi kereteknek megfelelően az értékelési munkával kapcsolatos szóbeli és írásbeli információkat, valamint az átadott dokumentációkat és nyilvántartásokat bizalmasan kezeljük.
Az értékelt vagyontárgyakkal kapcsolatos jogügyletekkel kapcsolatban felelősséget nem vállalunk. Ilyen vonatkozásban az értékelt vagyontárgyakat nem vizsgáltuk. Az értékelés feltételezi, hogy az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett tulajdoni viszonyok érvényesek, a tulajdonjogok megfelelőek és érvényesíthetőek.
- Tudomásunk szerint minden adat, melyet szakvéleményünkben és a csatolt bizonyítványban közzétettünk, helytálló. Nem vizsgáltuk a Megbízó, vagy a megbízó által megjelölt személy által rendelkezésre bocsátott adatok, információk valódiságát, feltételeztük azok valódiságát.
- Az értékbecslésben megállapított piaci érték **6 hónap időintervallumra érvényes**. A meghatározott idő elteltével változhatnak a piaci kereslet-kínálati viszonyok, valamint olyan változások állhatnak be a felépítmény műszaki állapotában, melyek befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

4. Szakvélemény:

4.1. Ingatlannyilvántartási adatok:

/ A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
XI. kerület Budafoki út 59. által 2020.06.16.-án kelt, tulajdoni lap alapján /:

Címe: Budapest, XXIII. ker. Felső Duna sor 26.-28.

Helyrajzi száma:	184939
Terület mértéke:	1.904 m²
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület

Tulajdonosa(i):

1. Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata
tulajdoni hányad: 1/1 rész

Egyéb bejegyzések, terhelések:

/ A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 2020.06.16.-án kelt,
tulajdoni lap alapján / **lásd. 2. sz. mell. tulajdoni lap. /**

-

Bejegyzés nincs.

**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
TEHERMENTES ÁLLAPOTRA VONATKOZIK.**

4.2. A befoglaló környezet fekvési - városrendezési műszaki , infrastrukturális és közlekedési adottságai:

Az ingatlan Soroksár északi részén a Ráckevei Duna part közelében, a Felső Duna soron, elkerített, védett ősfákkal dúsan beültetett vízközelet területen helyezkedik el. A közvetlen környezetében teljes közművesítéssel rendelkező, karbantartott, vegyes életkorú lakóingatlanok találhatóak. A környező utak és a gyalogos közlekedést szolgáló járdák aszfalt burkolattal ellátottak. A tömegközlekedési eszközzel való megközelítése jónak ítéhető. A Grassalkovich úton lévő BKV busz és a HÉV megálló, és a kerület központjában lévő valamennyi kereskedelmi, és szolgáltató egység pár perc sétával elérhetőek.

Szakértői megállapítások: Az ingatlanról 2015-ben, a Pusztai Mérnök Iroda által készített ingatlanforgalmi értébecslés, és 2017.-ben elvégzett aktualizálás megállapításaihoz képest változás nem történt. Az értékelt ingatlan, (ősfás, csendes nyugodt, elkerített, parkosított)- lejtős, kevésbé kedvező lejtésvizonyai ellenére is, jó ingatlanfejlesztési területnek tekinthető.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetének legfőbb sajátossága, hogy a Felső Duna sorról nézve mögötte elhelyezkedő, közvetlen Duna parti, dunai vízkapcsolattal rendelkező ingatlan, hosszú idő óta egy ingatlan egységet képez. Így a - korábban Aranykereszt Szociális Otthont befogadó - 1,1ha-t meghaladó, ősfás parkként kialakított ingatlan területével, egybe kerített, és egybe gondozott telekrészét képezi. A két ingatlan között, - azok határmezsgyéjén – egy önálló helyrajzi számon nyilvántartott kiszáradt patakmeder található. A Tulajdonostól kapott információk alapján az év túlnyomó részében kiszáradt állapotban van. Csak extrém csapadék viszonyok között szállít ideiglenesen vizet.

A rendelkezésekre bocsájtott dokumentumok alapján az értékelt ingatlanra, a vezetékes víz, és az elektromos áram bevezetésre került. Igény esetén, az ingatlan teljes közművesítése, a Felső Duna sorról akadálymentesen megoldható. Össz. közmű bevezetésének, műszaki akadálya nincs.

Tehát az

- **elektromos áram, - telekre bekötve**
- **vezetékes víz, - telekre bekötve**
- **vezetékes gáz, - Felső Duna sorról beköthető**
- **közüzemi csatorna, - Felső Duna sorról beköthető**

Az ingatlan utcafrontja, és két oldala elkerített. A hátsó telekhatárán kerítés nem készült. A volt Aranykereszt Szociális Otthont befogadó 185003 hrsz.-ú, 1,1ha-t meghaladó, ősfás parkként kialakított ingatlan telek területével, és a két ingatlan között húzódó patakmederrel, egy létesítményként került kialakításra. (A volt szociális otthon területével egyben elkerített, egyben gondozott terület.)

A környező ingatlanok kerített, karbantartott, családi házas ingatlanok.



Felső Duna sor – Ingatlan előtti közút



185003 hrsz.-el egy telektestként funkcionál

/ Az értékelt terület, befoglaló környezete /

4.3. Az értékelt ingatlan leírása, a forgalmi értéket befolyásoló tényezők ismertetése:

adatok forrása: Helyszíni szemle adatai, Megbízói adatszolgáltatás, korábbi értékbecslések adatai/

Az értékelt ingatlan szabályos négyszög alakú, felszíne kissé lejtős. A telekhatárán húzódó önálló hrsz.-ú keskeny sekély patakmeder túloldalán lévő, azzal szomszédos, 185003 hrsz.-ú ingatlannal egyben hasznosított. Azzal egy funkcionális egységet képez. A fentiek miatt a két ingatlan és a közte húzódó patak meder egyben kerített oly módon, hogy a tárgyi és a szomszédos 185003 hrsz.-ú ingatlan között belső kerítés nem készült. A két ingatlant csak a kiszáradt patak medre választja el egymástól, ami átjárható felületű.



Az ingatlan telekhatárán húzódó önálló hrsz.-ú kiszáradt patakmeder. A meder túloldalán a volt Aranykereszt szociális otthon 185003 hrsz.-ú területe található.

Mindkét telek kis – közepes mértékben a patak medre felé lejt, mely fölött egy gyalogos használatra kialakított híd vezet át. A híd, egy gyalog út részét képezi, mely a Felső Duna sor utcai – főbejáratot – köti össze a volt szociális otthon üzemképtelen, jelentősen avult épületével. A gyalogutat két oldalról, terebélyes lombkoronájú, öreg – ősfás platánsor szegélyezi. Ezekhez hasonló ős platánok találhatóak még nagy számban elszórtan, az 1 ha-t meghaladó telek területén, melyek szintén védettek. Esetleges ingatlanfejlesztési projekt (építkezés) esetén nem eltávolíthatóak.

Az ingatlan kerítésének anyaga a Felső Duna sor utcán fém tartóváz közti hegesztett drótrács. Más helyeken drótfonat, **Állapota: Betölti funkcióját. Előregedett** A jobb oldali oldalkerítést a szomszédos lakóingatlan téglá építésű, szilárd kerítése alkotja. Az ingatlan földterülete elhanyagolt gondozatlan.

Az ingatlan gépkocsival, jelenleg nem közelíthető meg. Ennek oka, hogy csak gyalogosokra méretezett kapubejáróval rendelkezik.

Felépítmények ismertetése:

Az ingatlanon épületek nincsenek. A patakmeder felett egy részlegesen avult, téglá – beton építésű gyalogos híd vezet át. Az ingatlan beépítetlen.

[Figyelembe vehető beépítési követelmények:](#)

*/ adatok forrása: Kerületi Építési Szabályzat_Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról Hatályos állapot: 2020. április 15-től / Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei: **lásd: 4. sz. melléklet** //*

A terület besorolása:	Lke-1-XXIII-2/2	
Legnagyobb beépíthetőség:	Terepszint felett:	35%
	Terepszint alatt:	45%
Szintterületi mutató határérték:	1,05	
Ebből általános:	0,85	
Parkolásra fordítható:	0,20	
Legkisebb zöldfelület:	55%	
Legnagyobb épületmagasság:	5,0 m	
Beépíthető telek legkisebb mérete:	400 m ²	

Létrehozható: Lakó rendeltetésen kívül, szállás-szolgáltatás, közintézmény,kulturális, közösségi szórakoztató, igazgatási iroda, sport, lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi rendeltetésű építmény.

A figyelembe vehető beépítési követelmények alapján beépíthető:

Telek mérete: 1.904 m²

Beépíthető bruttó terület 0,85 m²/m² szintterületi mutató alapján:

$$1.904 \text{ m}^2 \times 0,85 = 1.618 \text{ m}^2$$

Beépíthető terepszint feletti bruttó terület a 35% os beépíthetőségi mutató alapján:

$$1.904 \text{ m}^2 \times 0,35 = 666 \text{ m}^2$$

Beépíthető terepszint alatti bruttó terület a 45% os beépíthetőségi mutató alapján:

$$1.904 \text{ m}^2 \times 0,45 = 856 \text{ m}^2$$

Legkisebb zöldfelületi minimum 55%:

$$1.904 \text{ m}^2 \times 0,55 = 1.047 \text{ m}^2$$

A legnagyobb épületmagasság (5,0 méter) határérték, és a lejtős terepen a Ráckevei – Soroksári Duna felőli oldalon megengedett 8,5 m-es homlokzatmagasság figyelembe vételével, az ingatlanon **pince, földszint plusz tetőtér beépítéses lakóépület hozható létre.** (A helyszíni szemlét megelőzően a kerületi főépítéssel lefolytatott egyeztetés, és adatszolgáltatás során részéről a fenti beépítésre vonatkozó információ megerősítésre került.) A 35 %-os mértékű terepszint feletti beépíthetőség teljes mértékű kihasználása mellett, a kialakítható becsült szint számok alapján, az összes beépíthető bruttó lakóterület (a tetőtéri terület 70 százalékos mértékű figyelembevételével):

Beépíthető lakószint(bruttó)

Földszint:	666 m ² (bruttó)
Tetőtér:	666 m ² X 0,7= 466 m ² (bruttó)
Össz. lakóterület:	1.132 m²

A lakásokhoz létesíthető pince szintek (garázs, tároló) bruttó területen a vonatkozó szintterületi mutató (0,85m²/m²)figyelembevételével:

$$1.904 \text{ m}^2 \times 0,85 = 1.618 \text{ m}^2$$

$$1.618 \text{ m}^2 - 1.132 \text{ m}^2 = 486 \text{ m}^2 \text{ (bruttó) } \quad (486 \text{ m}^2 < 856 \text{ m}^2 \text{ m}^2) \text{ MEGFELEL.}$$

Beépíthető netto hasznos építmény terület (nettó):

Az ingatlan nettó hasznos alapterülete a bruttó alapterület 85%-rabebecsülhető.

A fentiek alapján, az értékelt ingatlan becsült nettó alapterülete:

Földszint:	666 m ² X 0,85 =	566 m ²
Tetőtér:	466 m ² X 0,85=	396 m ²
Össz. lakóterület:		962 m²
Pince: (Garázs + tároló)	486 m ² X 0,85=	413 m ²

Térburkolat, magánutak, közlekedő felületek:

(A telek területének 10%-a: $1.904 \text{ m}^2 \times 0,1 = 190 \text{ m}^2$)

Legkisebb zöldfelület: K.É.Sz.: 55% ($1.904 \text{ m}^2 \times 0,55 = 1.047, - \text{ m}^2$)

Létesítendő zöldfelület:

$1.904 \text{ m}^2 - (\text{épület: } 666 \text{ m}^2 + \text{térburk, közl: } 190 \text{ m}^2) = 1.048 \text{ m}^2$

$1.048 \text{ m}^2 > 1.047 \text{ m}^2$ (zöldfelületi határérték) **MEFELEL.**

Beépíthető nettó hasznos terület:

Földszint:	566 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>396 m²</u>
Lakóterület:	962 m²
<u>Pince: (Garázs + tároló)</u>	<u>413 m²</u>
ÉPÍTHETŐ ÖSSZESEN:	1.375 m²

A 184939 hrsz.-ú ingatlanon létrehozható felépítmény össz. hasznos alapterülete:
1.375 m²

4.4. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA:

4.4.1. Módszer

Piaci érték megállapítás összehasonlító forgalmi adatok alapján

Az értékmeghatározási módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlan valamennyi műszaki és funkcionális paraméterét felméri. Ezt követően begyűjti az ingatlanpiacon fellelhető hasonló funkciójú, leginkább összehasonlítható paraméterekkel rendelkező ingatlanok piaci ár adatait, ingatlanforgalmazók kínálati áradatait. Ezek ismeretében összehasonlítja az értékelendő ingatlan adottságait az ingatlanpiacon szereplőkével és paraméterei alapján értéknövelő és értékcsökkentő tényezők képzésével kifejezi az árra korrekciós hatással bíró egyedi eltéréseket. Végül meghatározza az ingatlan forgalmi értékét. **Az eljárás alkalmazása során a legnagyobb ármeghatározó tényezőnek a mindenkor piaci keresleti-kínálati viszonyokat tekinthetjük, valamint azt, hogy az értékelt ingatlanhoz hasonló ingatlanok jelen vannak az ingatlanpiacon.**

4.4.2. Módszer

PROJEKT ÉRTÉKBECSLÉS - maradvány értékelés - MÓDSZERE:

A fejlesztendő ingatlan forgalmi érték megállapítása azt a befektetői szemléletet követi, mely szerint annyi a fejlesztés előtt álló ingatlan hasznossága,(értéke) amennyi a fejlesztéssel létrehozott piacképes ingatlan eladásából (hasznosításából) származó összbevétel, csökkentve a projekt lebonyolításának valamennyi műszaki és járulékos költségével, valamint az elvárt befektetői haszonnal. A fenti számok különbsége megadja, azt az ingatlan értéket, amennyiért még normál kockázatok mellett befektető megvásárolja a fejlesztendő ingatlant és lebonyolítja a fejlesztést.

4.4.3. A telek piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelése:

Összehasonlító adatok /Adatok forrása:ingatlan.com kínálati adatok+szakértői adatgyűjtés/

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Település	Budapest XXIII.ker.	Budapest XXIII.ker.	Budapest XXIII.ker.	Budapest XXIII.ker.
Utca / út / tér	Felső Duna sor 26.	János apostol utca	Apostol hegy	n.a. Központ közeli, vízparti
Ingatlan típus	Projektálható beépítetlen építési terület.	Projektálható beépítetlen építési terület.	Projektálható beépítetlen építési terület.	Projektálható beépítetlen építési terület.
Tagolódás	KÉSZ: Kertv.lakót Lke-1-XXIII-2/2	KÉSZ: Kertv.lakót Lke-1-XXIII-1/8	KÉSZ: Kertvárosi lakóterület	25% beépíthetőség 4 lak. társ.ház építhető
Ajánlat adatai:	-	GL Investment Zrt. Dr. Nagy Viktor Tel: 06 70 592-9426 Ing. azonosító: 30669250	Nefelejcs Ing. Iroda Dr. Nagy Viktor Tel: 06 70 638-8992 Ing. azonosító: 24267658	GDN Ing. Iroda Halmosi Tibor Tel:06 73 607-9033 Ing. azonosító: 28247243
Hasznos alapterület	1.904 m2	827 m2	523 m2	1.063 m2
Ár (nettó)	-	33,0 M Ft 39.903,- Ft/m2	21,0 M Ft 40.152,- Ft/m2	63,5 M Ft 59.736,- Ft/m2
Fekvés, elhelyezkedés	Belterület. Központtól 1,7 km	0% Apostol hegy Hasonló.	0% Apostol hegy Hasonló.	-10% Ez jobb. Központ közeli.
Infrastruktúra	Víz villany telken, össz közmű beköthető	0% Össz. közmű.	0% Össz. közmű.	0% Össz. közmű.
Vízkapcsol. vagy egyedi panoráma	Dunai vízkapcsolattal, nem rendelkezik.	-10% Ez örök panorámás.	-10% Ez örök panorámás.	-10% Ez Dunai vízparti
Kerítettség, környezet	Elkerített. Kiépült utcában. Ósfás terület.	+5% Az értékelt jobb. Mindkettő kiépült.	+5% Az értékelt jobb. Mindkettő kiépült.	+5% Az értékelt jobb. Mindkettő kiépült.
Domborzati viszo.	Közepes lejtés. Vízgyűjtő terület.	-10% Rosszabb.	-10% Rosszabb..	-10% Rosszabb.
Közlekedés, megközelíthetőség	HÉV. Soroksár Felső 600-700m-re elérhető.	0% Hasonló.	0% Hasonló.	-15% Az értékelt rosszabb.
Méret korrekció beépíthetőség	Telek 1.904 m2-es nagy.	-20% Az értékelt telek nagyobb, fajlagos értéke kisebb.	-20% Az értékelt telek nagyobb, fajlagos értéke kisebb.	-10% Az értékelt telek nagyobb, fajlagos értéke kisebb.
Kínálati árkorrekció	-	-10% Kínálati ár	-10% Kínálati ár	-10% Kínálati ár

Módosított ár	-	18,15,- M Ft	11,50,- M Ft	25,40,- M Ft
Fajlagos alapterületi ár	-	21.946 Ft/m2	22.084,- Ft/m2	23.894,- Ft/m2

Fajlagos átlagár:	22.641,- Ft/m2	Korrekció indoklása: Az értékelt ingatlan egyik fő vonzereje, hogy a Ráckevei Duna ág mellett fekvő volt Aranykereszt szociális otthon , Duna parti ósfás, vízkapcsolattal rendelkező területének egyben kezelt részeként funkcionál. További közös hasznosítás a telek értéknövekedését eredményezi.
Alkalmazott egyedi korrekció:	+10%	
Fajlagos ár: (netto)	24.905,- Ft/m2	

Szakértői megjegyzés: A felhasznált összehasonlító kínálati adatok, nettó, ÁFA- megjelölés nélküli hirdetési árak. A kínálati jellemzők alapján a tulajdonosok magánszemélyek, akik nem ÁFA alanyok.

A 184939 hrsz.-ú ingatlan telek értéke:
24.905,- Ft/m2 X 1.904 m2 = 47.419.120,- Ft

4.4.4. Táblázat, egyedi, értékbefolyásoló tényezők magyarázata:

Település:

Az értékelés során törekedni kell **azonos közigazgatási területen lévő, minél közelebbi elhelyezkedésű**, lehetőleg azonos, vagy hasonló adottságú) **azonos funkciójú, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok** adottságainak, értékalkotó paramétereinek vizsgálatára, összehasonlítására. Jelen esetben is a Budapest XXIII. ker. Soroksáron fellelhető, leinformálható, szakmai kínálati adatok közül választottam ki a leginkább hasonlóakat.

Ingatlan típusa:

Az értékelés tárgyát képező, ingatlan típusa: **Projektálható. építési telek**. Ezért, hasonló funkciójú, **beépítetlen építési telek** területek kínálati adatai kerültek kiválasztásra, és feldolgozásra.

Tagolódás:

Az értékelés tárgyát képező, vizsgált ingatlan beépítetlen, felépítmény nélküli állapotban veszem figyelembe. Az összehasonlító értéképítés során hasonló adottságú ingatlanok kerültek kiválasztásra.

Fekvés:

Az ingatlan Budapest XXIII. kerületében Soroksáron, annak Felső Duna sor utcáról nyíló kedvező adottságú családi házas lakóterülete. Ez a paraméter a központtól, mért távolságot, kereskedelmi, szolgáltatási ellátottságot vizsgálja. Az összehasonlító ingatlanok adottságai ehhez képest kerültek súlyozásra.

Inrastruktúra

Jelentős értékalkotó paraméter. (Vizsgálja, hogy milyen közmű szolgáltatások kerültek kiépítésre, illetve milyen műszaki ráfordítással milyen feltételekkel és kapacitásokkal biztosíthatóak.) A rendelkezésemre bocsájtott dokumentumok alapján az értékelt ingatlanra, a vezetékes víz, és az elektromos áram bevezetésre került. Igény esetén, az ingatlan teljes közművesítése, a Felső Duna sorról akadálymentesen megoldható. Össz. közmű bevezetésének, műszaki akadálya nincs.

Az összehasonlító ingatlanok adottságai ehhez képest kerültek súlyozásra.

Vízkapcsolat, vagy egyedi panoráma:

Az értékelt ingatlan egyik fő vonzereje, hogy a Ráckevei Duna ág mellett fekvő volt Aranykereszt szociális otthon , Duna parti elhelyezkedésű, vízkapcsolattal rendelkező ingatlanával egyben művelt, - annak részeként funkcionáló terület. Jogi értelemben közvetlen vízkapcsolata nincs, de a helyszíni terület kialakítás alapján, a vízparti ősfás park részét képezi. A táblázatban, az értékelt ingatlan adottságaihoz legközelebb álló, - átlagostól jobb adottságú (vízparti, vagy panorámás) fellelhető összehasonlító adatok kerültek kigyűjtésre, és vizsgálatra. Az összehasonlító adatok adottságai ehhez képest kerültek súlyozásra.

Méret korrekció, beépíthetőség:

Az építési telkek - fejlesztésbe vonható ingatlanok - egyik legjelentősebb értékalkotó paramétere. **Az értékelt ingatlan 1.904 m², kiterjedésű, mely beépíthető, és a mögötte elhelyezkedő (Volt Aranykereszt Szociális Otthon) 185003 hrsz.-ú 11.514 m²-es ingatlanával közös fejlesztési projektbe vonható. A terület sajátossága, hogy a két ingatlan határvonalán egy önálló hrsz.-ú patakmeder húzódik, mely kiszáradt, keskeny, néhány cm. mély. Ez a tény nem gátolta a patakmeder két oldalán lévő ingatlanok eddigi közös hasznosítását, ami továbbra is a Tulajdonos céljai között szerepel.** Ennek oka, az értékelt, park szerűen kialakított, védett, ősfás, kialakult ingatlan környezet jelentős módosítás nélküli megtartásának igénye.

A piac viselkedése alapján megfigyelhető, hogy azonos funkciójú, de jelentősen nagyobb ingatlanok fajlagos értéke kisebb. Az összehasonlító értékképzés során ezt a korlátozó paramétert kezeli a méret, beépíthetőség korrekció alkalmazása.

Kínálati árkorrekció:

Ha az értékbecslés során, ingatlanpiaci kínálati összehasonlító adatokat használunk, akkor a kínálat, és a végső megvalósult tranzakciós ár közötti alku pozíció miatt -5%, -10% korrekciót szükséges figyelembe venni. Jelen esetben, a stabil kínálat mellett, a több évi növekedést követően lassuló keresleti piacon a jelentősebb alku pozíció miatt a -10% os kínálati árkorrekciót alkalmazom.

Egyedi korrekciós tényező:

Az értékelt ingatlan egyik fő vonzereje, hogy a Ráckevei Duna ág mellett fekvő volt Aranykereszt szociális otthon, Duna parti ősfás, vízkapcsolattal rendelkező területének egyben kezelt részeként funkcionál. További közös hasznosítás a telek értéknövekedését eredményezi. **Jelen értékbecslésben figyelembe vett ingatlanfejlesztési projektben is az egyben hasznosítás lehetőségével kalkulálok.** Ennek oka, hogy ez a Megbízó tulajdonos önkormányzat szándéka is, és ez az életszerű projekt terv megítélésem szerint értéknövelő hatással van az értékelt ingatlanra.

(Vízkapcsolat lehetősége, és gépkocsival történő megközelítés alternatív lehetősége adottá válik, a létesítendő ingatlan értékalkotó paraméterei javulnak. Szinergikus hatás)

[AZ INGATLAN ÉRTÉKE ÜRES TELEKKÉNT: \(nettó\) / 185003 hrsz. /:](#)

**A 184939 hrsz.-ú ingatlan telek értéke:
24.905,- Ft/m² X 1.904 m² = 47.419.120,- Ft**

**A 184939 hrsz.-ú ingatlan (kerekített) piaci értéke összehasonlító adatok alapján,
üres telekként figyelembe véve (netto): 47.000.000,- Ft**

4.4.5. PROJEKT ÉRTÉKBECSLÉS - maradvány értékelés - MÓDSZERE:

A fejlesztendő ingatlan forgalmi érték megállapítása azt a befektetői szemléletet követi, mely szerint annyi a fejlesztés előtt álló ingatlan hasznossága,(értéke) amennyi a fejlesztéssel létrehozott piacképes ingatlan eladásából (hasznosításából) származó összbevétel, csökkentve a projekt lebonyolításának valamennyi műszaki és járulékos költségével, valamint az elvárt befektetői haszonnal. A fenti számok különbsége megadja, azt az ingatlan értéket, amennyiért még normál kockázatok mellett befektető megvásárolja a fejlesztendő ingatlant és lebonyolítja a fejlesztést.

A hozam alapú értékelés során feltételeztem hogy a legjobb hasznosítási módként, egy befektető az ingatlanon lakásokat létesít, és értékesíti azokat. **Az önálló hrsz.-ú, értékelt ingatlan jelenleg is a - telekhatárán futó önálló patakmeder mögötti - 185003 hrsz.-ú – volt Aranykereszt szociális otthon -** Duna parti ősfás, vízkapcsolattal rendelkező területével egyben kezelt, egyben **elkerített, egyben hasznosított terület. Jelen értékbecslésben figyelembe vett ingatlanfejlesztési projektben is az egyben hasznosítás lehetőségével kalkulálok.** Ennek oka, hogy ez a Megbízó tulajdonos önkormányzat szándéka is ez, és ez az életszerű projekt terv megítélésem szerint értéknövelő hatással van az értékelt ingatlanra. (Vízkapcsolat lehetősége, és gépkocsival történő megközelítés alternatív lehetősége adottá válik, a létesítendő ingatlan értékalkotó paraméterei javulnak. Szinergikus hatás) A két önálló ingatlan külön hasznosításnak sincs akadálya.

Az ingatlan forgalmi értékét, a piaci körülmények között történő hasznosítás során becsülhető költségek és bevételek szembeállításával, a keletkező jövőbeni pénzfolyamok jelenértékre diszkontálásával határoztam meg. A számításban felhasznált adatokat a piaci környezet, és hasonló létesítmények értékesítési adatai alapján vizsgáltam.

Kiinduló feltételezések:

1. Feltételeztem hogy a fent leírt lakás célú hasznosítás valósul meg.
2. Feltételeztem hogy egy befektető, a befektetésétől megfelelő hozamot vár el.
3. Számításokat 2020 III. negyedévben valószínűsíthető átlagos ár színvonalon végeztem el mind a költségek mind a bevételek vonatkozásában.
4. A költségeket és bevételeket forintba terveztem a kialakult ingatlanpiaci jellemzőket figyelembe véve.
5. Feltételeztem hogy a projekt maximum a következő 3. naptári év végére megvalósul megfelelő marketing munka mellett.
6. A számítások nettó árakon történtek. Megbízó Soroksár önkormányzata nem ÁFA alany

Bevételek kalkulációja:

A bevételek a létesítendő lakások értékesítéséből keletkeznek. A lakások értékesítési árait az ingatlan elhelyezkedése és adottságait figyelembe véve becsültem. A kerületben értékesítésre felkínált új építésű lakások kínálati árai bruttó: 555.000-677.000 Ft/m² = (nettó 437.007,- Ft-533.070,- Ft/m²) közötti ársávban mozognak, de ezek elhelyezkedése környezeti adottságai elmaradnak az értékelt ingatlanétól.

Hasonló adottságú vízközei, (vízparti projektbe vonható) exkluzív elhelyezkedésű új eladó lakásokat hasonló földrajzi környezetben nem találtam. Az értékelt ingatlan elhelyezkedését, tervezett adottságait alapul véve a lakóterület értékesítési árát a Soroksáron kínált új építésű normál lakóparki lakások árai felett + 20%-al valószínűsíttem, ami **netto 618.000, Ft/m²** mértéket jelent. A **pincszint garázs, tároló** értékesítési árait a lakószinti árak 60%-ban nettó **371.000 Ft/m²** árban veszem figyelembe. . (lásd: 14. old.)

Figyelembe vett, fajlagos lakás m² –ár kalkulációja:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK: (bruttó)

Adatok forrása: ingatlan.com ingatlan kínálati adatbázis:

1. Soroksár, Szitás u, Új építésű	97 m ²	69,99mill	677.869,- Ft/m ²
2. Soroksár, Homokkúp u. Új építésű	120 m ²	74,50mill	620.833,- Ft/m ²
3. Bp. XX. ker. Madách u. Új építésű	80 m ²	56,90mill	698.160,- Ft/m ²
(Soroksári rosszabb elhelyezkedés miatt – 5% korrekció:			663.252,- Ft/m ²)

Átlag ár(bruttó): 653.984,- Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő: Az értékelt 184939 hrsz-ú ingatlan a vele egyben hasznosított 185003/hrs.-ú ingatlan elhelyezkedése egyedi, átlagon felüli. Az értékelt 1.904 m²-es beépítetlen terület, és a volt Aranykereszt szociális otthon 1,1ha-t meghaladó elkerített, vízparti, ősfás területe magas igény szintű ingatlanok befogadására alkalmas. A figyelembe vett projekt keretében magas minőségű ingatlanok megvalósítása került figyelembe vételre. A jelenleg vizsgált 184939 hrsz-ú ingatlanon megépítésre kerülő magasabb minőségű lakások piaci értékét, az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokénál **+20%-al magasabbra becslem.** (Indoklás: A 185003 hrsz.-ú, közvetlen vízkapcsolattal rendelkező ingatlanon épülő lakások értékét +30%-os értéknövelő tényezővel kalkuláltam, az összehasonlító adatokhoz képest. Jelen esetben, a Felső Duna sor utcafrontjához közeli, jogi értelemben közvetlen vízkapcsolattal nem rendelkező, kevésbé kedvező, adottságú ingatlan esetén, alacsonyabb, +20% mértékű értéknövelő tényező alkalmazása indokolt.

$$\begin{aligned} 653.984,- \text{ Ft} \times 1,20 &= 784.780,- \text{ Ft/m}^2 \text{ (bruttó) } = \\ &= 617.938,- \text{ Ft/m}^2 + 1,27\% \text{ ÁFA} \end{aligned}$$

Jelen szakvéleményben figyelembe vett (tényleges) bevételeket képző kerekített:

Építendő lakások m²-ár(netto): 618.000,- Ft

Pincei területek:

A pince mélygarázs, és tárolók árát, a lakások árának 60%-ban veszem figyelembe. Ennek oka, a mélygarázs funkcionális, műszaki adottságaiból, megközelítési, műszaki, klimatikus hátrányaiból adódóan, alkalmazott értékkülönbség.

Építendő mélygarázs + pincei területek (netto):
618.000,-Ft/m² X 0,6 = 370.800,- Ft=m²

Pince, figyelembe vett (kerekített) m² –ára (nettó): 371.000,- Ft/m²

Költségek kalkulációja:

A megvalósítási költségeket az ÉKS.2019 költségbecslési segédlet adatai, valamint szakmai, kivitelezői, adatszolgáltatás alapján becsültem.

A költségek tartalmazzák

- a meglévő felépítmények bontási költség
- az új felépítmények megfelelő színvonalon történő megvalósítási költségeit
- a tervezési szervezési költségeket és a finanszírozás
- a tartalék keretet
- értékesítéssel kapcsolatban felmerülő költségeket

Társasházi lakások építésére a 2019 es ÉKS. nettó 403.500 Ft/m² fajlagos építési költséget határoz meg. Az ár átlagos műszaki tartalomra vonatkozik. A kiadvány magasabb igény szintű kivitelezés esetén társasházi lakások esetén 1,35 ös minőségi többlet szorzó alkalmazását teszi lehetővé. Jelen ingatlan esetén 1,25-as minőségi szorzót alkalmazok. A fentiek értelmében a **földszinti lakóterület építési költségét** (nettó 403.500,- Ft/m² X 1,25 = **504.375,- Ft/m²) határozta meg. A tetőtéri lakóterület építési költségét ennek 70 százalékában határozom meg: (504.375,- Ft/m² X 0,7 = 353.062,- Ft/m²) . A pincei mélygarázs, tároló építésére, az ÉKS. 52. old. irodai mélygarázs adatát alkalmazom az 1,25 magas minőségi szorzóval (282.000 X 1,3 = 352.500,- Ft/m²)**

Térburkolat, magánutak, közlekedő felületek: / lásd: 9. old./

Térburkolat készítés költsége:

/ Adatok forrása: ÉKS. 2019. /

/ Egyenes vonallal határolt térkő 6 cm vtg: 19.900,- Ft/m²/

Térburkolat, magánutak, közlekedő felületek:

(A telek területének 10%-a: 1.904 m² X 0,1 = 190 m²)

190 m² X 19.900,- Ft/m² = 3.781.000,- Ft

Legkisebb zöldfelület: K.É.Sz.: 55% (1.904 m² X 0,55= 1.047,- m²)

Létesítendő zöldfelület:

$$1.904 \text{ m}^2 - (\text{épület: } 666 \text{ m}^2 + \text{térburk, közl: } 190 \text{ m}^2) = 1.048 \text{ m}^2$$

$1.048 \text{ m}^2 > 1.047 \text{ m}^2$ (zöldfelületi határérték) **MEFELEL.**

Parkosítás, öntöző rendszer elhelyezése:

Zöldfelület: 1.048 m²

Parkosítás fajlagos költsége, öntöző, fű, cserjék elhelyezése. Döntően ősfás környezet megtartása: 3.500,- Ft/m². (Adatok forrása: vállalkozói adatszolgáltatás.)

$$1.048 \text{ m}^2 \times 3.500,- \text{ Ft/m}^2 = 3.668.000,- \text{ Ft}$$

A kivitelezés járulékos költségei:

Azokat a költségeket tartalmazza, melyek a kivitelezési tevékenység akadálymentes, és szakszerű lebonyolításához elengedhetetlenül szükséges:

- Tervezési költség: Mértéke, az össz. építési költség 3%-a.
- Munkahelyi termelés irányítás, építés vezetés, helyszíni szervezés, logisztika. Mértéke, az össz. építési költség 2,5%-a.
- Közműfejlesztés: Közmű kapacitások, infrastruktúra jelenkori igényszintre történő bővítése. (el. áram, napelem, informatikai hálózat, víz, hőszivattyú, ./ Mértéke, az össz. építési költség 1,5%-a.
- Tartalék keret: A kivitelezés nem várt műszaki eseményeinek, többlet finanszírozási igényének biztosítása. Mértéke, az össz. építési költség 2%-a.
- Finanszírozási költség: Beruházási hitel. Figyelembe vett kamata 4%. A hitel a mindenkori éves össz. költség fedezésére került beállításra.
- Reklám, marketing költség: Mértéke, az össz. építési költség 1%-a. Az ingatlanfejlesztési projekt indulásától, a tervezés befejeződését követően elindul a megvalósuló lakások piaci bemutatása, az értékesítés támogatása. Cél a lehető legnagyobb mértékű előértékesítés elérése, melyhez reklám, marketing eszközök, hirdetési felületek használata, direkt marketing szükséges.
- Értékesítési, ingatlan ügynöki költségek: Mértéke, az össz. építési költség 1%-a. Az értékesítés szakmai, és jogi háttérének biztosítására, szakképesítéssel rendelkező ingatlanforgalmazó alkalmazása.

Diszkont ráta megállapítása:

Diszkont ráta képzése:

Kockázatmentes befektetés hozama :

2031/A típusú 15 éves lejáratú államkötvény garantált hozama 2018.06.11. banki aukciós adatszolgáltatása alapján:

Kockázatmentes állampapír hozam: 3,25%

Kockázati felár kalkulációja:

-	Ágazati kockázat:	1,25%
-	Likviditási kockázat	1,0%
-	Ingtalan tönkremenetelének kockázata:	1,0%
-	Funkcióváltás lehetőségének kockázata:	0,5%
	<u>Összesen:</u>	<u>3,75 %</u>

Diszkont ráta összesen: 3,25% + 3,75% = 7,0 %

DISZKONT RÁTA: 7,00%

Diszkont ráta ellenőrzése: A banki fedezet értékelői gyakorlatban kidolgozott, és 2017 óta alkalmazott iránymutatások alapján, a vizsgált ingatlan hozam alapú értékelésénél figyelembe veendő besorolás:

Új, újszerű lakás	lakás	Budapest és agglomerációja	kategória	lakás	családi ház
Kiemelt elhelyezkedés	ráta	5,50%		6,00%	
Egyéb elhelyezkedés:	ráta	5,75%		6,25%	

Szakértői megállapítás: A magasabb diszkont ráta, alacsonyabb ingatlan hozamértéket eredményez. Az ingatlanpiac évek óta tartó emelkedésének kifulladás, a pandémiás helyzet miatti befektetői kockázatok megemelkedése miatt, az óvatos becslés elve alapján, a 7,0%-os magasabb diszkontrátát alkalmazom.

ALAKALMAZOTT DISZKONT RÁTA: 7,0%

FEJLESZTENDŐ TELEK PROJEKT ALAPÚ MARADVÁNY ÉRTÉKE / NETTÓ /:

/ lásd: 5.sz. melléklet: **Cash – Flow Ingatlanfejlesztés Soroksár 184939 hrsz.**

Adatok: (nettó)/

Ingatlanfejlesztés eredményének jelenértéke	61.644.284,- Ft
- Beruházó elvárt profitja (15%):	- 9.246.642,- Ft
<hr/>	
Ing. projekt alapú maradvány értéke:	52.397.642,- Ft

<u>AZ INGATLAN KEREKÍTETT PROJEKT ALAPÚ</u>
<u>MARADVÁNY ÉRTÉKE: (nettó)</u>
<u>52.000.000,- Ft</u>

4.5. A forgalmi érték végső kiszámítása:

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Piaci összehasonlító forgalmi érték :	47.000.000,- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	52.000.000,- Ft

A végső forgalmi érték meghatározásánál a két számítási módszer súlyozott átlagát veszem figyelembe 50% – 50 % mértékben. Ennek oka, hogy a jelenlegi magyarországi gazdasági környezetben, a speciális adottságú, lakóingatlan fejlesztés céljára projektálható telek ingatlanok forgalmi értékét azonos mértékben befolyásolják azok környezetében található üres telek ingatlanok piaci kínálati ár – érték viszonyai, és a fejlesztési projekt bevétel, költség kalkulációjából számítható megtérülési adatok, ezáltal az ingatlan megszerzésére fordítható összeg, és az elérhető profit nagyságrendje.

$$\frac{47.000.000,-\text{Ft} + 52.000.000,-\text{Ft}}{2} = 49.500.000,-\text{Ft}$$

**Az ingatlan, értékegyeztetésen alapuló(kerekített)
netto forgalmi értéke össz: 49.500.000,- Ft**

5. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke / netto /:

A Budapest, XXIII. ker. Felső Duna Sor 26-28. alatti, belterület 184939 hrsz.-ú, **kivett, Beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét**, az egyes értékképzési módszerek eredményének egyeztetése alapján, az alábbiak szerint adom meg:

Az értékelt ingatlan netto forgalmi értéke össz:

49.500.000,- Ft

Megjegyzés:

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezet feltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és az ingatlan tulajdonosától kapott információk alapján készült.

Az értékbecslés érvényessége 6 hónap.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok:

- Tulajdoni lap, helyszínrajz, korábbi értékbecslések

Budapest , 2020.07.03.



Petrányi Tibor
PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

MELLÉKLETEK

1.SZ.MELLÉKLET

FOTO MELLÉKLET

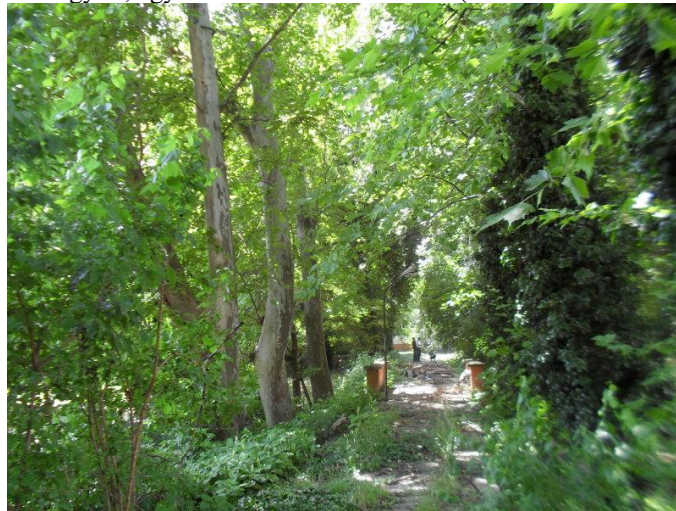
INGATLAN KÖRNYEZETE



Felső Duna sor – Ingatlan előtti közút



185003 hrsz.-el együtt, egy telektestként hasznosított (11.514 m² + 1.904 m²)

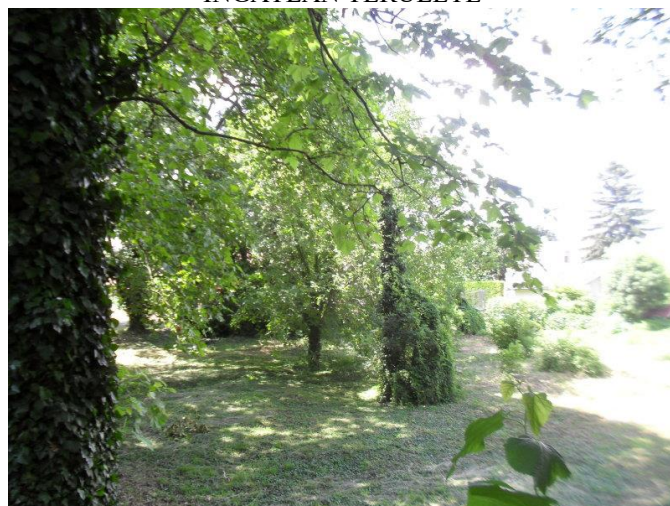


GYALOGÚT HÍDDAL – ÖSSZEKÖTTETÉS A 185003 hrsz.-hoz

ÉRTÉKELT INGATLAN



INGATLAN TERÜLETE



ÉRTÉKELT TELEK ÉS A SZOMSZÉDOS VOLT SZOCIÁLIS OTTHON TELKÉNEK HATÁRA –
KISZÁRADT PATAKMEDER

RÉSZLETEK



MEGKÖZELÍTÉS FELSŐ DUNA SOR FELŐL KERÍTÉS + GYALOGOS KAPU



AVULT TÖREDEZETT GYALOGÚT HÍDDAL



TELEK KEVÉSBÉ KEDVEZŐ ADATTSÁGA - KÖZEPES LEJTÉSŰ-, INTENZÍV CSAPADÉK
ESETÉN IDEIGLENESEN VÍZGYŰJTŐ TERÜLETTÉ VÁLHAT

2.SZ.MELLÉKLET

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/229283/2020

2020.06.16

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 15

Belterület 184939 helyrajzi szám

1238 BUDAPEST XXIII.KER. Felső Duna sor 26-28.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1878 (m2) törölő határozat:9023/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alozsfály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1904	0	00

II.RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30817/1/2006/05.12.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 3647/1950/1950.04.24

törölő határozat: 30817/1/2006/05.12.28

jogcím: államosítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

* hányad: 0/1 törölő határozat: 39571/1/2003/95.02.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 637/1960/

törölő határozat: 39571/1/2003/95.02.28

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: KISIPAROSOK ORSZÁGOS SZERVEZETE
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Kálmán Imre út 20

* hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 39571/1/2003/95.02.28

törölő határozat: 30817/1/2006/05.12.28

jogcím:
jogállás: vagyonkezelő
név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16.

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38494/1/2012/11.12.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 30817/1/2006/05.12.28

törölő határozat: 38494/1/2012/11.12.07

jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: ARANYKERESZT ÁPOLÓ OTTHON KÖZHASZNÚ TÁRSASÁG
cím: 1106 BUDAPEST K.KER. Jászberényi út 82.

Folytatás a következő lapon

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 Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/229283/2020

2020.06.16

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor : 15

Belterület 184939 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 106952/1/2016/16.05.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 38494/1/2012/11.12.07

törölő határozat: 106952/1/2016/16.05.26

jogcím: jogutódlás

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: ARANYKERESZT ÁPOLÓ OTTHON NONPROFIT KFT.

cím: 2100 GÖDÖLLŐ Kiss J. utca 24/A.

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 106952/1/2016/16.05.26

jogcím: adásvétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII.KER. SOROKSÁRI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1239 BUDAPEST XXIII.KER. Grassalkovich út 162.

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 109277/2/2006/06.04.05

törölő határozat: 33961/1/2010/10.01.11

Jelzálogjog 5 000 000 FT, azaz ötmillió FT és járulékai erejéig.

követelés jogcíme: jelzálogszerződés.

jogosult:

név: TOKAJ ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 3910 TOKAJ Bethlen G. utca 1.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 173349/2/2006/06.06.26

törölő határozat: 173349/4/2006/06.08.28

Elutasítás

A jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemre vonatkozóan.

jogosult:

név: TOKAJ ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 3910 TOKAJ Bethlen G. utca 1.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 173349/4/2006/06.06.26

törölő határozat: 33961/1/2010/10.01.11

Jelzálogjog 66 000 000 FT, azaz hatvanhatmillió FT és járulékai erejéig.

A követelés jogcíme: kölcsönszerződés.

jogosult:

név: TOKAJ ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 3910 TOKAJ Bethlen G. utca 1.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/229283/2020

2020.06.16

Szektor : 15

BUDAPEST XXIII.KER.

Belterület 184939 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52379/1/2008/07.09.26

törölő határozat: 173522/1/2009/08.06.17

Jelzálogjog 8 000 000 FT, azaz nyolcmillió FT és járulékai erejéig.

A követelés jogcíme: kölcsön tartozás.

jogosult:

név: TOKAJ ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 3910 TOKAJ Bethlen G. utca 1.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 81549/1/2009/07.11.13

törölő határozat: 81549/2/2009/09.09.10

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TOKAJ ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 3910 TOKAJ Bethlen G. utca 1.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 81549/1/2009/07.11.13

törölő határozat: 81549/2/2009/09.09.10

Jelzálogjog törlése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TOKAJ ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 3910 TOKAJ Bethlen G. utca 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 64224/2/2016/15.11.16

törölő határozat: 106952/1/2016/16.05.26

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII.KER. SOROKSÁR ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1239 BUDAPEST XXIII.KER. Grassalkovich út 170.

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

3.SZ.MELLÉKLET

TÉRKÉPMÁSOLAT

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.06.16 09:23:09

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 185003

Megrendelés szám: 9000/6311/2020

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4.SZ.MELLÉKLET

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT

FIGYELEMBE VEHETŐ BEÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK:

ÉRTÉKELT TELEK: 184939 hrsz.

Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

Lke-1-XXIII-2/2

SZOMSZÉDOS ARANYKERESZT SZOCIÁLIS OTTHON TELEK

TERÜLETE: 185003

Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

Lke-1-XXIII-1/2

2. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
2.	Lke-1-XXIII-1/1	SZ	1000	1000	-	22	40	40	30	0,8	0,6	0,2	55	-	7,5
3.	Lke-1-XXIII-1/2	SZ	2000	2000	-	20	20	35	25	0,8	0,6	0,2	55	-	5,5
4.	Lke-1-XXIII-1/3	SZ	500	800	-	20	40	15	25	0,8	0,6	0,2	65	-	5,5
5.	Lke-1-XXIII-1/4	SZ	3000	3000	-	40	20	-	10*	0,2	0,2	-	60	-	4,5
6.	Lke-1-XXIII-1/5	SZ	390	800	-	14	20	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
7.	Lke-1-XXIII-1/6	SZ	500	500	-	16	25	35	25	0,8	0,6	0,2	50	-	6,0
8.	Lke-1-XXIII-1/7	SZ	500	500	-	16	30	40	30	1,0	0,8	0,2	50	-	7,5
9.	Lke-1-XXIII-1/8	SZ	800	800	-	16	30	35	25	0,8	0,6	0,2	60	-	6,0
10.	Lke-1-XXIII-1/9	SZ	900	900	-	20	30	30	20	0,8	0,6	0,2	60	-	7,5
11.	Lke-1-XXIII-2/1	O	300	800	1400	16	30	35	25	0,8	0,6	0,2	60	-	4,5
12.	Lke-1-XXIII-2/2	O	120	400	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**
13.	Lke-1-XXIII-2/3	O	250	400	800	14	20	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	4,5**
14.	Lke-1-XXIII-2/4	O	130	400	-	10	20	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
15.	Lke-1-XXIII-2/5	O	230	500	-	16	25	35	30	0,8	0,6	0,2	60	-	5,0
16.	Lke-1-XXIII-3/1	S	200	200		9	20	25	20	0,8	0,6	0,2	65	-	4,5
17.	Lke-1-XXIII-3/2	S	300	300	-	10	25	35	30	0,8	0,6	0,2	55	4,5	7,5
18.	Lke-1-XXIII-3/3	Z	400	400	-	10	25	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
19.	Lke-1-XXIII-3/4	Z	250	400	-	12	30	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
20.	Lke-1-XXIII-4/1	I	300	300	500	10	30	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
21.	Lke-1-XXIII-4/2	I	200	200	-	9	16	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
22.	Lke-1-XXIII-4/3	I	380	800	1200	10	40	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
23.	Lke-1-XXIII-5/1	SZ	350	500	800	14	20	40	35	1,05	0,85	0,2	55	-	4,5
24.	Lke-1-XXIII-5/2	SZ	290	400		14	20	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0**
25.	Lke-1-XXIII-5/3	SZ	500	500	-	15	25	15	15	0,4	0,3	0,1	60	-	4,5
26.	Lke-1-XXIII-5/4	SZ	330	500	-	15	25	30	25	0,8	0,6	0,2	60	-	7,5
27.	Lke-1-XXIII-5/5	SZ	500	1500	-	30	25	40	25	0,8	0,6	0,2	55	-	7,5
28.	Lke-1-XXIII-6/1	I	390	400		10	40	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
29.	Lke-1-XXIII-6/2	I	350	400		10	40	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
30.	Lke-1-XXIII-7/1	SZ	400	400	-	14	30	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
31.	Lke-1-XXIII-7/2	O	220	400		10	20	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0**
32.	Lke-1-XXIII-7/3	SZ	400	400	-	14	20	35	25	0,5	0,4	0,1	55	-	5,0
33.	Lke-1-XXIII-7/4	SZ	600	600	-	16	25	30	30	0,6	0,4	0,2	60	-	5,5
34.	Lke-1-XXIII-8/1	SZ	1500	2000	-	24	40	50	50	1,5	1,5	-	20	-	12,5
35.	Lke-1-XXIII-8/2	SZ	800	800	-	14	20	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	7,5

* A beépítettség mértéke összesen legfeljebb 500 m² lehet

** A Grassalkovich úton és a Felső Duna soron az épületmagasság maximuma 7,5m

22/B. Kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai
26.§

(1) Az Lke-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

[64]

b) [65]meglévő zártosított beépítésű épület átalakítása, bővítése zártosított kialakítással is megengedett, ebben az esetben el lehet térni az oldalhatáron álló beépítési módtól.

c) a Káposztásföld utca mellett telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2) Az Lke-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen a § (1) bekezdésben meghatározottakon túl vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.

b) a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen, a Felső Duna sorral határos telek közterület felőli határa mellett kialakított kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 méteres sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett minimum 2,5 méterrel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.

c) lejtős terepen a Ráckevei-Soroksári Duna felőli oldalon a homlokzatmagasság legfeljebb 8,5 méter lehet.

d) 1 méternél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.

e) az utcai telekhatár kötelező építési vonal, kivéve a Felső Duna sor felé néző és a Vecsés út Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti telkek esetében, ahol az előkert 6 méter.

(3) Az Lke-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(4) [66]Az Lke-1-XXIII-2/4 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) a d) pontban foglaltak kivételével legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

b) az építési övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében a hátsókert mérete az épület hátsókert felé néző homlokzatmagasságával azonos érték, de legalább 6 méter kell legyen.

c) annyi főépület helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét meghaladja.

d) 1000 m²-ként hat rendeltetési egység helyezhető el, melyből legfeljebb négy lehet lakás.

e) telekegyesítés, telekhatárrendezés vagy szabályozási vonal, mint határvonal mentén történő telekfelosztás esetén a kialakuló telek területe, illetve szélessége elmaradhat az övezetre előírt legkisebb mérettől, valamint beépítettsége meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíthetőségi mértéket.

22/A. Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai
25.§

(1) Az Lke-1-XXIII-1/1 jelű építési övezetben meglévő ikresen csatlakozó épület átalakítása, bővítése ikresen csatlakozó kialakítással is megengedett, ebben az esetben el lehet térni a szabadon álló beépítési módtól.

(2) Az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben:

a) egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sport rendeltetésű építmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

b) a maximális homlokzatmagasság 6 méter.

c) az övezetben nyeles telek nem megengedett, de magánút legalább 10 méter szélességben kialakítható.

d) a szabályozási terven jelölt értékes faegyedek, fasorok megtartandók, védendőek, kipusztulás esetén pótlandók, építmény-elhelyezés érdekében nem vághatók ki.

(3) Az Lke-1-XXIII-1/3 jelű építési övezetbe sorolt Felső Duna sor melletti telkeken:

a) a 21. § (1) bekezdésben meghatározottakon túl vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.

b) kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 méteres sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani és fenntartani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett minimum 2,5 méterrel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.

c) a maximális homlokzatmagasság 6 méter.

d) 1 méternél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.

(4) Az Lke-1-XXIII-1/4 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) kizárólag vízisportokhoz kapcsolódó kiszolgáló sportépítmény helyezhetők el.

b) a fennmaradó területet növényzettel, (dominánsan fákkal, cserjékkel) fedetten kell kialakítani.

(5) Az Lke-1-XXIII-1/5 jelű építési övezetbe sorolt telkeken négynél több, de legfeljebb hatlakásos lakóépület 1200 m²-nél nagyobb telken helyezhető el.

(6) Az Lke-1-XXIII-1/6 jelű építési övezetbe sorolt telkeken legfeljebb négy lakás létesíthető, kivéve a Taling utca mellett található tömböket és a Szitás utca – Alsókert utca – Lápos utca által határolt tömb Lápos utca felőli telkeit, ahol legfeljebb két lakás létesíthető.

(7) Az Lke-1-XXIII-1/7 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el, de amennyiben a telekméret meghaladja a 800 m²-t, akkor telkenként egy darab nyolclakásos lakóépület is elhelyezhető.

b) kötelező építési vonal a Tartsay utca felől 5 méter.

(8) Az Lke-1-XXIII-1/8 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) legfeljebb négy lakás létesíthető.

b) a Középtemető utca melletti tömbökben két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

c) [62]telekfelosztás, telekhatárrendezés esetén 10 %-kal el lehet térni az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterület-méret-, legkisebb közterületi szélesség-, illetve telekmélység értékektől.

5.SZ.MELLÉKLET

CASH – FLOW

INGATLANFEJLESZTÉS SOROKSÁR 184939 HRSZ.

DISZKONTÁLT CASH – FLOW (DCF) INGATLANFEJLESZTÉS SOROKSÁR 184939 hrsz. Adatok: (nettó)

BEVÉTELEK	Ft/m2	m2	Ft	2020	2021	2022
Lakóterület értékesítése	618.000,-	962 m2	594.516.000	59.451.600	416.161.200	118.903.200
Pinceszint értékesítése	371.000,-	413 m2	153.223.000	15.322.300	107.256.100	30.644.600
Bevételek összesen:			747.739.000	74.773.900	523.417300	149.547.800

	Ft/m2	m2	Ft	2020	2021	2022
				0	1	2
KÖLTSÉGEK:	Fajlagos ktsg.	Mennyiség	Költség			
Telek területe:		1.904,-				
Kivitelezési költségek:						
Lakás építés - Földszint	504.375	566	285.476.250	28.547.625	242.654.812	14.273.813
Lakás építés - Tetőtér	353.062	396	139.812.552	13.981.255	118.840.669	6.990.628
Pinceszint építése – Garázs, tároló	352.500	413	145.582.500	87.349.500	58.233.000	0%
Térburkolat készítése:	19.900	190	3.781.000	0%	756.200	3.024.800
Parkosítás, öntöző	3.500	1.048	3.668.000	0%	0%	3.668.000
Össz. kivitelezési költség:			578.320.302	129.878.380	420.484.681	27.957.241
Kivitelezés járulékos ktsgei:						
Tervezési ktsg.(Össz. építési ktsg. 3%-a)	3%		17.349.609	17.349.609	0%	0%
Ép. vezetés, szervezés	2,5%		14.458.007	4.337.402	8.674.804	1.445.801
Közműfejlesztés (Össz. építési ktsg. 2%-a)	1,5%		8.674.804	2.602.441	6.072.363	0%
Tartalék:	2,0%		11.566.406	3.469.921	4.626.562	3.469.921
Össz. járulékos költségek			52.048.826	27.759.373	19.373.729	4.915.722
Mindössz. kivitelezési ktsg:			630.369.128	157.637.753	439.858.410	32.872.963
Egyéb költségek:						
Finanszírozás (MINDÖSSZ. KTSG 4%-A)	4%	éves ktsg %-a	25.214.765	6.305.510	17.594.336	1.314.918
Reklám marketing	1%		6.303.691	0%	3.782.215	2.521.476
Értékesítés, ing ügynöki tevékenység	1%		6.303.691	1.260.738	3.151.845	1.891.107
Egyéb ktsg. összesen:			37.822.147	7.566.248	24.528.396	5.727.501
ÖSSZES KÖLTSÉG:			668.191.275	165.204.001	464.386.806	38.600.464

DISZKONTÁLT CASH – FLOW (DCF) INGATLANFEJLESZTÉS SOROXSÁR 184939 hrsz. Adatok: (nettó)

SZÁMÍTÁSOK						
	fajlagos kltsg.					
ÉVEK				2020	2021	2022
Bevételek				74.773.900	523.417.300	149.547.800
Költségek				165.204.001	464.386.806	38.600.464
CF				-90.430.101	59.030.494	110.947.336
diszkontráta	7,0%				$(1 + 0,07)^1 =$ $= 1,07$	$(1 + 0,07)^2$ $= 1,1449$
DCF (Évenkénti cash-flow jelenértéke)				-90.430.101	55.168.685	96.905.700
NPV			61.644.284			
Befektető haszna	15%		-9.246.642			
AZ INGATLANFEJLESZTÉS HOZAM ALAPÚ JELEN ÉRTÉKE:			52.397.642			