

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2083 Solymár, belterület 1149 helyrajzi számú  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

### MEGRENDELŐ:

Solymár Nagyközség Önkormányzata  
2083 Solymár, József Attila u. 1.

### KÉSZÍTETTE:

Immobile Expert Bt.  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Szentendre, 2019. július 23.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
5.1. Az ingatlan bemutatása	6
5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása	7
5.3. A helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai	8
6. AZ ÉRTÉKELÉS	11
6.1. Az értékelési módszerek	11
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	11
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	11
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	12
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZERREL	14
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA MARADVÁNYELVŰ MÓDSZERREL	15
8.1. Az ingatlanra tervezett lakóház becsült értéke	16
8.2. Az ingatlan becsült értéke maradványelvű értékelési módszerrel	17
9. AZ INGATLAN EGYEZTETETT ÉRTÉKE	18
10. ÖSSZEFOGLALÁS	18

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

## VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÓ:

**Solymár Nagyközség Önkormányzata**  
2083 Solymár, József Attila u. 1.

VAGYONÉRTÉKELŐ:

**Immobile Expert Bt.**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

megnevezése	: <b>kivett beépítetlen terület</b>
helyrajzi száma	: <b>1149</b>
fekvése (tulajdoni lap)	: <b>Solymár, Bocskai utca 37.</b>
tulajdonos	: <b>Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1</b>
területe	: <b>1 540m<sup>2</sup></b>

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

**kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása  
döntéselőkészítés céljából**

SZAKVÉLEMÉNY ÉRVÉNYESSÉGE:

**12 hónap**

SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA:

**2019. július 23.**

INGATLAN PIACI ÉRTÉKE:

**30 600 000 Ft, azaz Harmincmillió-hatszázezer Forint**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.  
Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított  
forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

**IMMOBILE EXPERT BT.**

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő  
Immobile Expert Bt.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Az ingatlan aktuális értékének meghatározásához Solymár Nagyközség Önkormányzata (2083 Solymár, József Attila u. 1.) megbízást adott Immobile Expert Bt. részére ingatlan-értékbecslés megrendelésével.

Az ingatlanok további hasznosításának, illetve esetleges elidegenítésének előkészítése céljából megrendelt vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg a Solymár, belterület 1149 helyrajzi számú ingatlan (tulajdoni lap szerint Solymár, Bocskai utca 37.) piaci forgalmi értékét.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek.

A 2019.07.23-án tartott helyszíni szemle során a vizsgált ingatlan bejárásra került, az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag áttekintése megtörtént. A helyszínen az ingatlan adottságai, környezetét, az ingatlan állagát, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételek készültek, amelyeket szakvéleményünk tartalmaz.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

## 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik;

- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk és ezért felelősséget nem vállalunk;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- a megállapított érték abban az esetben érvényes, amennyiben a szakvéleményben leírt jellemzők és paraméterek a valóságnak megfelelőek.
- jelen szakvélemény 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány irattár).

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgáltatások stb.).

Ingotlan címe (tul.lap szerint):	<b>2083 Solymár, Bocskai utca 37.</b>
Tulajdoni lap szerinti területe [m <sup>2</sup> ]:	1540 m <sup>2</sup>
Ingotlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	1149
Bejegyző határozat:	Terheli a Solymár, belterület 1150/2 hrsz.-t illető vízelvezetési szolgalmi jog.
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
III. RÉSZ. Bejegyző határozat:	Önálló szöveges bejegyzés az-E 29/1992 megosztási vázrajz alapján.

Vélelmezzük, hogy a vizsgált ingatlant terhelő - Solymár, belterület 1150/2 hrsz.-t illető - vízelvezetési szolgalmi jog a piaci értékére számottevő értékmódosító hatással nincs.

## 5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan bemutatása

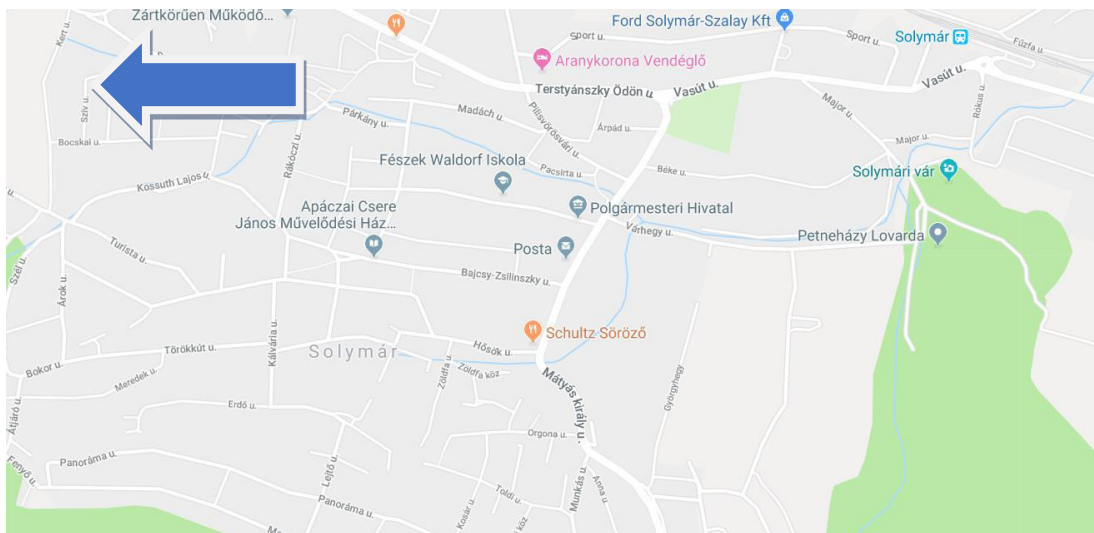
Solymár nagyközség Pest megyében, a Pilisvörösvári járásban, a budapesti agglomerációban fekszik.

Szomszédos települések: Remeteszőlős, Nagykovácsi, Pilisszentiván, Pilisvörösvár, Pilisborosjenő, Üröm, valamint Budapest III. és II. kerülete. Solymár legkönyebben autóval (a 10-es sz. főútról), a BKV vagy a VOLÁNBUSZ autóbuszjárataival, illetve vonattal (a Budapest-Esztergom vasútvonalon) közelíthető meg. Solymár közigazgatási területén található a 10-es úton közlekedő, de a település belső részeit nem érintő 218-as BKV-buszjárat végállomása és utolsó néhány megállóhelye is; a nagyközség egyik különálló településrésze, a Kerekhegy pedig a 157-es buszvonalon érhető el tömegközlekedéssel. Solymáron a hazai nemzetiségi önkormányzatiság kezdeteitől fogva (1994 óta) német kisebbségi (újabb elnevezése szerint német nemzetiségi) önkormányzat is működik, továbbá a település rendkívül gazdag kulturális életét alakító kultúrcsoportokban. Solymár történelmi településmagja – nagy általánosságban – egy olyan, hozzávetőlegesen téglalap alakú területként írható le, amit északról a Pilisszentivánra vezető Terstyánszky utca, keletről a nagyközség észak-déli főutcájának számító Mátyás király utca, dél felől a Hősök utca, nyugatról pedig nagyjából a Rákóczi utca vonala határol.

Erre található a katolikus és a református templom, az iskola épülete, a három óvodaépület közül kettő, a polgármesteri hivatal, a művelődési ház, több más oktatási intézmény, az orvosi rendelő, a postahivatal és a helyi látnivalók jelentős része is. Solymár fontosabb településrészei: Lakótelep, Szarvas, Rozáliasor, Krautgarten, Györgyhegy, Kakukkhegy, Kerekhegy, Hutweide, Szélhegy, Barackos.

Az 1950-60-as években a beinduló országos iparosítási hullám jegyében, az 1970-es évek első felében – a falu határában már régóta működő *Rozália téglagyáron* felül – újabb téglagyár épült, a község vasútállomása közelében. Ezen kívül gyárak is létesültek Solymáron, a korábbi kisebb üzemekre, helyi kisipari szövetekre alapulva, illetve részben azokból kifejlődve: ezek közül legfontosabbak a Pest Megyei Műanyagipari Vállalat (*PEMŰ*) és a Pest Megyei Faipari Vállalat, melyek sok száz munkahelyet teremtettek a térségben lakók számára. Az 1980-as években egyre több budapesti vásárolt telket a község zöldövezeteiben. Először csak hétvégi pihenőhelynek, majd a rendszerváltás után egyre többen választották állandó lakóhelyüknek Solymárt.

A telek a vizsgálat időpontjában beépítetlen. Környezetében jellemzően családi házas kialakult szerkezet, vélelmezhetően az összes közmű az utcában elérhető (látható villanyoszlop, csatorna fedlap). Az ingatlan a nyilvántartás szerint a 37. szám alatta található, a szabályozási terven 47. szám alatt szerepel.



A vizsgált ingatlan a település központjától nyugati irányban, a Szív utca és a Bocskai utca kereszteződésében található, bejárata a Bocskai utca felőli keskeny bejáratú nyélről nyílik. A telek enyhén lejtős felszínű utcában fekszik, közbelső elhelyezkedésű. Környezetében jellemzően lakóépületek és beépítetlen földterületek találhatók.



## 5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása

A vizsgált ingatlan Solymár központjától nyugati irányban fekvő családi házas részen helyezkednek el. A Bocskai utca középső részén található a telek, mely személygépjárművel és gyalogosan is megközelíthető.

Az utcafronti nyeles telekszaksz felől található a bejárati fa szerkezetű kapuzat. A bevezető szakasz a bal oldalán egy kapu nyílik a szomszédos 1150/3 hrsz-ú ingatlan felé, amely közvetlen átjárást biztosít.

Az utcafronti részt a szomszédos ingatlan tulajdonosai parkolónak használják.

A telek felszíne részben gondozott, a területét állattartás céljára használják, melynek jogi rendezettségéről információval nem rendelkezünk.

### 5.3. A helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai

A vizsgált ingatlanok területét a Solymár Nagyközség Önkormányzatának jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata az értékelt ingatlant Lke-O-2 jelölésű kertvárosias lakóterület megnevezésű övezetbe sorolja.

Övezeti besorolása:	„Lke-O-2” kertvárosias lakóterület terület
Beépítettség:	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beép. terepszint felett (%)	25%
Megengedett legnagyobb beép. terepszint alatt (%)	30%
Zöldfelület:	50%
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe:	700nm
Megengedett legkisebb telekszélesség: 14 m	14 m
Megengedett legnagyobb építmény-mag. :	5 m

#### **A kertvárosias lakóterület általános előírásai (Lke)**

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - d) szállás jellegű;
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 15 %-nál nagyobb meredekségű telken teraszház építhető, amennyiben az egymástól eltolt teraszos épületszintek legfeljebb 2/3 arányban átfedéssel létesülnek, és egyik eltolt épületelem homlokmagassága sem haladja meg a 4,0 métert, valamint az épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 9,0 métert.

Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy, a fent felsorolt rendeltetés szerinti főépület helyezhető el. Ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, az építési telken két főépület helyezhető el.







**Fényképfelvételek ingatlanról:**



utcafront (nyeles szakasz)



utcafront



utcafront (nyeles szakasz)



telek felszíne



telek felszíne

## **6. AZ ÉRTÉKELÉS**

### **6.1. Az értékelési módszerek**

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

#### **6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### **6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

#### **6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere**

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## **6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert* egyaránt alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a település eladásra kínált, illetve megvalósult tranzakcióvak eladott ingatlanok közül választottuk ki.

**Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: Víz, csatorna közműves építési telek (ingatlan.com/ 27965543)
2. adat: Víz, villany közműves építési telek (ingatlan.com/ 28490264)
3. adat: Víz, villany és csat. közműves építési telek (ingatlan.com/ 28248164)
4. adat: összközműves építési telek, rajta bontandó gazd.épülettel (ingatlan.com/ 28737455)

A *maradványelvű értékelés* az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák, a módszer alkalmazásával számolt érték a piaci érték becslésében ellenőrző számításként kalkulálható.

**Lakóházas ingatlan összehasonlításában szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: új építésű ikres lakóház (forrás: ingatlan.com/28695932)
2. adat: jó állapotú 2 szintes lakóház (forrás: ingatlan.com/21065964)
3. adat: igényesen felújított lakóház (forrás: ingatlan.com/28841780)

## 7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZERREL

Jellemzők	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok			
		1	2	3	5
	Solymár Bocskai u. 1149 hrsz.	Solymár Nádas u.	Solymár Nádas u. széle	Solymár Nádas u. közepe	Solymár Hutweide
Telek területe:	1540 m <sup>2</sup>	1214 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	734 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		36 000 000 Ft	22 500 000 Ft	23 100 000 Ft	27 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2019)	K (2019)	K (2019)	K (2019)
		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		26 689 Ft/m <sup>2</sup>	28 929 Ft/m <sup>2</sup>	28 558 Ft/m <sup>2</sup>	33 719 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	-5%	-10%	-10%	-10%
Bevezetett közművek	közmű nélküli (közterületről elérhető)	részközműves -5%	részközműves -5%	részközműves -8%	összközműves -15%
Hasznosítás	építési telek	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedése	Hutweide és környéke	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség (övezet)	Lke-O-2	Lke-O-2 0%	Lke-O-2 0%	Lke-O-2 0%	Lke 0%
Kilátás, fekvés	nyeles telek	nem -15%	nem -15%	nem -15%	nem -15%
Egyéb	rendezetlen felszín	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rendezett -5%
Egyéb építmény	nincs	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%	van 5%
Korrigált egységár:		20 020 Ft/m <sup>2</sup>	20 250 Ft/m <sup>2</sup>	19 130 Ft/m <sup>2</sup>	20 230 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		19 900 Ft/m <sup>2</sup>			
Telek becsült értéke:		30 600 000 Ft			

## 8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA MARADVÁNYELVŰ MÓDSZERREL

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke. A számítás során feltételezzük, hogy az épület felépítését követően az ingatlan szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. A beépítetlen terület optimális fejlesztéseként olyan létesítmény kivitelezését feltételeztük, amely a környezetében is jellemző. Az ingatlan helyezkedését és gazdasági környezetét is figyelembe véve a legoptimálisabb hasznosítása a környezetében is megtalálható lakóház megvalósítása lenne.

A szabályozási terv alapján az ingatlan Lke-O-2 jelölésű kertvárosias lakóterületbe sorolt. Az értékelés célja, hogy vizsgáljuk meg azokat fejlesztésére alkalmas beépítetlen telekként.

Az értékelés során a jelenleg beépítetlen területek optimális fejlesztéseként 1 lakásos lakóépület felépítését feltételezzük. A szabályozás szerint a felszín felett 25%-ban, a felszín alatt 30%-ban építhető be. A területen bontandó épület nincs, így egy pince + földszint + beépített tetőtér szintkialakítású lakóépület felépítését feltételezzük. A feltételezett épület hagyományos építési módban, téglá teherhordó falakkal, vb földémszerkezettel, ácsolt faszervezetű tetővel készül.

A földterületre építhető optimális nagyságú tervezett lakóház bruttó m<sup>2</sup> területi adatai:

50	pince
200	földszint
100	beépített tetőtér
350	átlagos méretű családi ház

A számítás során feltételezzük, hogy a terület teljes tereprendezését követően megvalósuló önálló családi ház szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. Az értékesítés árbevétele és tereprendezéssel és telekalakítással kapcsolatos összes kiadás, költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a telekingatlan maradványértékét.

### Befektetési kiadások:

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, 2019 évben, a környékre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.



### 8.1. Az ingatlanra tervezett lakóház becsült értéke

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Solymár Bocskai u.	Solymár Barlang u.	Solymár Györgyhegy	Solymár Anna-kápolna
Lakóház területe:	320 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		62 500 000 Ft	89 900 000 Ft	72 900 000 Ft
Kínálati ár (ideje):		K (2019)	K (2019)	K (2019)
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		<b>478 831 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>363 426 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>446 806 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Eltérő alapterület:	320 m <sup>2</sup>	-10%	0%	-5%
Elhelyezkedése	Bocskai u.	Hutweide (panorámás) -10%	Györgyhegy -5%	Anna-kápolna -5%
Műszaki állapota	új építésű	hasonló 0%	átlagos/jó 20%	hasonló 0%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kialakítása	lakóház	ikerház 5%	lakóház 0%	lakóház 0%
Megközelítése	nyeles telek	nem -10%	nem -10%	nem -10%
Telek területe	1540nm	354nm 10%	1080nm 0%	690nm 5%
Korrigált egységár:		<b>407 006 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>381 597 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>379 785 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>389 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		

#### Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: új építésű ikres lakóház (forrás: ingatlan.com/28695932)
2. adat: jó állapotú 2 szintes lakóház (forrás: ingatlan.com/21065964)
3. adat: igényesen felújított lakóház (forrás: ingatlan.com/28841780)



## 8.2. Az ingatlan becsült értéke maradványelvű értékelési módszerrel

### Adatok:

<b>Földterület mérete:</b>	<b>1 540 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség felszín felett:	25 %
Beépíthető felszín feletti bruttó terület:	385 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség felszín alatt:	30 %
Beépíthető felszín alatti bruttó terület:	462 m <sup>2</sup>
Értékesíthető felépítmény nettó optimális területe:	320 m <sup>2</sup>
<b>Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:</b>	<b>389 000 Ft/m<sup>2</sup></b>

### Bevételek:

Épület piaci módszerrel számított értéke:	124 480 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>124 480 000 Ft</b>

### Költségek:

<b>Fejlesztési költségek (lakóépület)</b>		<b>96 265 400</b>
- fajlagos építési költség:		250 000 Ft/m <sup>2</sup>
a. - alapterület:		350 m <sup>2</sup>
Lakóépület építési költség:		87 500 000 Ft
- fajlagos építési költség:		3 000 Ft/m <sup>2</sup>
terület:		1 540 m <sup>2</sup>
b. Külső létesítmények (közmű, kerítés, stb) építési költsége:		4 620 000 Ft
Tervezői és művezetői költség:	4,5%	4 145 400 Ft
<b>Egyéb költségek:</b>		
Adminisztrációs költség:	1,5%	1 381 800 Ft
Tartalékképzés:	8,0%	7 369 600 Ft
Tervezett haszon:	6,0%	5 527 200 Ft

**Költségek összesen:** **114 689 400 Ft**

**Fejlesztési terület értéke:** **9 800 000 Ft**

## 9. AZ INGATLAN EGYEZTETETT ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük.

- A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlanok az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítetlen földterülethez hasonló ingatlanok fellelhetők jelen piacon. Jelenlegi gazdasági és piaci viszonyok miatt úgy ítéljük meg, hogy az értékegyeztetésnél a piaci összehasonlítás eredményét kell figyelembe venni. A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával kerül meghatározásra.
- A maradványelvű értékelést ellenőrző számításként alkalmaztuk. Az építési telek vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket. A fejlesztési koncepcióból kiinduló maradványértékelés eredménye nagymértékben függ a fejlesztési terv megvalósíthatóságától. A maradványelvű módszer pozitív értékű végeredménye is azt mutatja, hogy a vizsgált ingatlant, mint építési telket fejlesztési lehetőségként figyelembe lehet venni, úgy adott gazdasági környezetben és viszonyok mellett befektetésre is alkalmas.

### **Az ingatlan egyeztetett értéke:**

ingatlan piaci összehasonlító alapú értéke:	30 600 000 Ft
ingatlan piaci összehasonlító alapú értékének súlyaránya:	100%
ingatlan maradványelvű megközelítés értéke:	9 800 000 Ft
ingatlan maradványelvű megközelítés értékének súlyaránya:	0%
<b>Az ingatlan becsült értéke kerekítve:</b>	<b>30 600 000 Ft</b>

## 10. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiakat állapítjuk meg:

### **A Solymár, belterület 1149 hrsz-ú ingatlan piaci értéke:**

**30 600 000 Ft, azaz Harmincmillió-hatszázezer Forint**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak. Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

A település ingatlanpiacának aktuális kínálatát figyelembe véve, a vizsgált ingatlanok értékesíthetőségének idejét 180-365 nap közötti időre becsüljük.

Szentendre, 2019. július 23.

## MELLÉKLETEK

### Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/52166/2019

2019.06.21

SOLYMÁR

Szektor : 53

Belterület 1149 helyrajzi szám

2083 SOLYMÁR Bocskai utca 37.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fillalrészlet adatok  
kat.jöv.  
k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1540

0.00

3. bejegyző határozat: 34119/2/1994.01.01

Tartalmi a SOLYMÁR Belterület 1150/2 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgáltatási jog

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32717/1997.03.06

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 36135/1992.06.29

jogcím: tulajdonbaadás 1990: LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 32717/1997.03.06

jogállás: tulajdonos

név: SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2083 SOLYMÁR József Attila utca 1

törzsszám: 15390125

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41390/1992.10.30

Önálló szöveges bejegyzés az E 29/1992 sz. megosztási vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

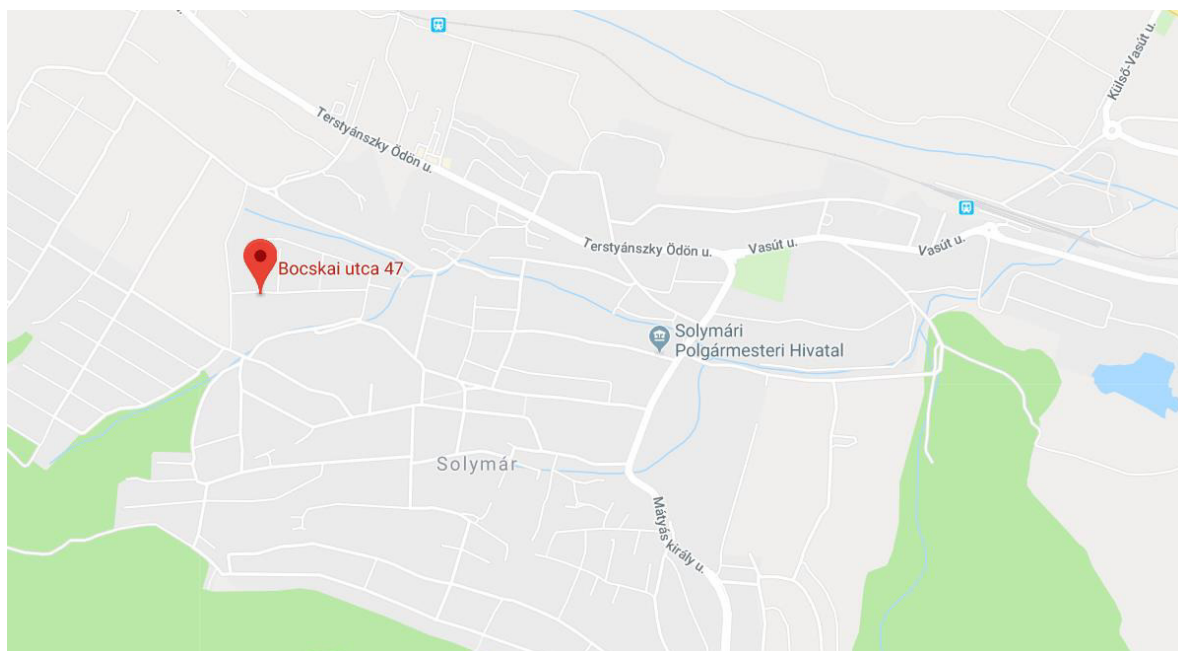
Nem hiteles tulajdoni lap

## TÉRKÉP MELLÉKLET

2083 Solymár, Bocskai utca 1149 helyrajzi számú

---

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

