



Liquid 2008 Vagyoneertekelo Szakiroda

H-2314 Halasztelek  
Kisgyar utca 92/d  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Nyilv. Szám: 34888481  
Adósz: 66422545133

Iktatószám: LIQ-250

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

2083 Solymár, Belterület



sám alatti

4073 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

---

Budapest, 2020. február

---

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap fénymásolata             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat                          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Övezeti leírás                         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek                      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Megbízó neve | : Solymár Nagyközség Önkormányzata  |
| Megbízó címe | : 2083 Solymár, József Attila u. 1. |

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Iktatószám                                | : LIQ-250                    |
| Település (ir. szám, város, kerület)      | : 2083 Solymár               |
| Utca, házszám                             | : Belterület                 |
| Hrsz:                                     | : 4073                       |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) | : kivett beépítetlen terület |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása        | : beépítetlen terület        |

**TULAJDONVISZONYOK**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Tulajdonos neve, tulajdoni hányad | : Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1 |
| Forgalomképesség értékelése       | : forgalomképes                        |
| Értékelt jog                      | : tulajdonjog                          |
| Értékelt tulajdoni hányad         | : 1/1                                  |
| Értékelés célja                   | : piaci érték meghatározása árveréshez |

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| A telek mérete    | : 9 459 m <sup>2</sup>      |
| Övezeti besorolás | : gazdasági terület (ipari) |
| Beépíthetőség     | : 40%                       |
| Közművesítettség  | : nincs                     |

**ÉRTÉKELÉS**

|   |  |
|---|--|
| Értékelés alkalmazott módszere          | : piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer |
| Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja | : 2020. február 10.                                    |
| Értékelés érvényessége                  | : 180 nap  |

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Az ingatlan piaci-forgalmi értéke | : <b>117 300 000 Ft</b>                                   |
|                                   | azaz <b>Egyszáztizenhétmillió-háromszázezer- Ft .</b>     |
| Az ingatlan likvidációs értéke*   | : <b>93 840 000 Ft</b>                                    |
|                                   | azaz <b>Kilencvenharommillio-nyoicszaznegyvenezer- Ft</b> |

Készült: 2 db eredeti példányban.

**A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.**

**\* A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.**

Budapest, 2020. február 13.

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Solymár Nagyközség Önkormányzata**  
 A Megbízó megbízta a **Liquid 2008' Vagyoneértékelő Szakiroda Lakatos Ferenc e.v.-t, (2314 Halásztelek, Kisgyár utca 92/d.)** az alábbi ingatlan értékelésével:  
**2083 Solymár, Belterület Hrsz: 4073**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Értékelés célja: piaci érték meghatározása árveréshez jelen állapot szerint.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Ingatlan címe (tul.lap szerint):        | 2083 Solymár, Belterület             |
| Ingatlan címe (természetbeni):          | 2083 Solymár, Belterület             |
| Helyrajzi száma:                        | 4073                                 |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | kivett beépítetlen terület           |
| Jelenlegi hasznosítása:                 | beépítetlen terület                  |
| Tulajdoni lap szerinti mérete :         | 9 459 m <sup>2</sup>                 |
| Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:   | 9 459 m <sup>2</sup>                 |
| Tulajdonviszony:                        | Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1 |
| Széljegy tartalma:                      | Nincs.                               |

Bejegyzett terhek és jogok: Jelzálogjog 73 425 000 Ft, azaz hetvenhárommillió-négyszázhuszonötezer Ft és járulékaik erejéig. Jogosult: AUCHAN MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.; Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva a 0183/22 hrsz. (2-44/2008)

Megjegyzés:  
 Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Solymár nagyközség, dinamikusan fejlődő település. Az idei évben a beruházások erősödnek és a telek értéke is felfelé mozog. Az ingatlanok értéknövekedése infláció feletti, az ipari hasznosítású telkek piaca a gazdasági beruházások növekedésével élénkül. Az eladhatóság feltételezhetően 180 napon belüli. Hosszútávon értéktartás a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A szomszédos települések dél felől indulva Remeteszőlős, délnyugatról Nagykovácsi, nyugatról-északnyugatról Pilisszentiván, északról Pilisvörösvár, északkeleti irányból Pilisborosjenő és Üröm, keletről Budapest III. kerülete, délkeletről pedig a II. kerület. Az ingatlan Solymár belterületén, a 10-es út melletti gazdasági övezetben fekszik. Környezetében az Auchan hipermarket áll, melynek köszönhetően nagy az átmenő forgalom a környéken.

Az ingatlan szilárd burkolatú útról megközelíthető. Településen belül jó elhelyezkedésű, infrastrukturális ellátottsága átlagos.

Tömegközlekedési ellátást a busziárat biztosít. amelv az ingatlantól kb. 300 méterre helyezkedik el.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Elektromos hálózat:  | csak az utcában van |
| Vezetékes víz közmű: | csak az utcában van |
| Csatorna:            | csak az utcában van |
| Vezetékes gáz közmű: | csak az utcában van |

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Övezeti besorolása:                | gazdasági terület (ipari) Gksz-1   |
| Beépíthetősége:                    | 40%                                |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Solymár belterülete                |
| Beépítettség:                      | beépítetlen                        |
| Tájolás/lejtésvizonyok:            | K-i utcafronti tájolású, sík terep |

Megközelíthetősége:

|   |  |                                   |
|---|--|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Személyautó | <input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz | <input type="checkbox"/> Villamos |
| <input type="checkbox"/> Metró                  | <input type="checkbox"/> Trolibusz           | <input type="checkbox"/> Hév      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vasút       | <input type="checkbox"/> Fogaskerekű         | <input type="checkbox"/> Komp     |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Kerítettség:               | kerítetlen       |
| Környezetvédelmi kockázat: | nem vélelmezhető |

### 4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A legkeletibb telek, az utca terepszintjén helyezkedik el, megközelítése ennek a legkönnyebb mind gyalogosa, mind gépjárművel. Felszíne gazos, süppedős talajjal. 0182/2: Részben aszfaltozott, részben földút, amely nyugaton az autómosó körforgalmától indul, abba becsatlakozva, elhalad az értékelt telkek mellett enyhe lejtéssel, majd észak felé fordulva visszacsatlakozik a 11-es számú főútra, azaz onnan indulva is megközelíthetőek a 4073 és a 4072/2 HRSZ-ek.

A telek GKSZ 1 övezeti besorolású, amely szabadon álló beépíthetőséggel 40% maximális beépíthetőség mellett, 8,0m épület magasságot engedélyez.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési 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 kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. 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 becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél 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 határoztuk meg.

#### 5.1.2. 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$  , kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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.

### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

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.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló 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 nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

### 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

| Értékmódosító tényezők megnevezései                              | értékelt ingatlan                   | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|--|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe:  | 2083 Solymár, Belterület Hrsz: 4073 | Solymár, belterület        | Pilisvörösvár, belterület  | Solymár, belterület        |
| az ingatlan megnevezése:   | beépítetlen terület                 | telek                      | telek                      | telek                      |
| ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )                        | 9 459                               | 2 904                      | 4 400                      | 4 300                      |
| kínálat K /tényleg. adásvétel T                                  |                                     | K                          | K                          | K                          |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft)                                  |                                     | 53 900 000                 | 52 000 000                 | 55 900 000                 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)                               |                                     | 2020                       | 2020                       | 2019                       |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )                             |                                     | 18 561                     | 11 818                     | 13 000                     |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció                               |                                     | -10%                       | -10%                       | 0%                         |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                     | 16 705                     | 10 636                     | 13 000                     |

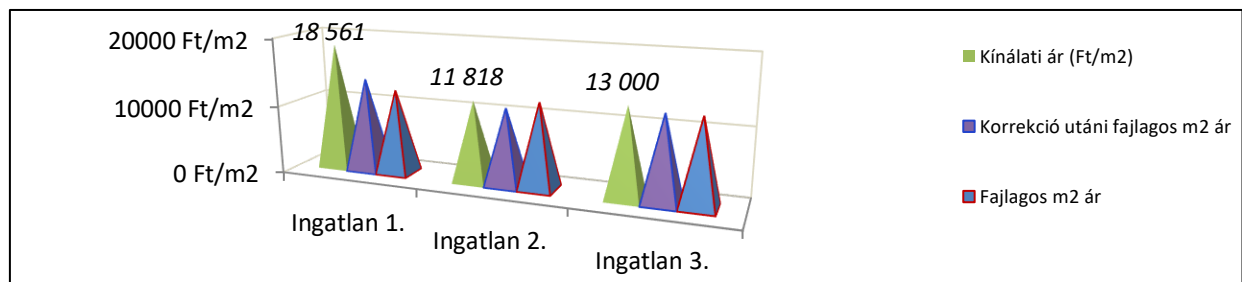
#### Összehasonlítóhoz vett adatok rövid leírása:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. adat:                | GKSZ-1-es besorolású kereskedelmi szolgáltató gazdasági telek, beépíthetősége 40%, közművek az utcában. Ingatlan.com/29999930                                |
| 2. adat:                | ipari és kereskedelmi, rendkívül frekvenciált területen elhelyezkedő, szabályos alakú, részben elkerített, osztatlan közös tulajdonú. GIP 40%-ig beépíthető. |
| 3. adat:                | GKSZ-1-es besorolású kereskedelmi szolgáltató gazdasági telek, beépíthetősége 40%, közművek az utcában. Saját adatbázis                                      |
| Adatok forrása, dátuma: | internetes adatbázis, saját adatbázis  |

#### Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők            |                     | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok                        | részletezése        |                            |                            |                            |
| Alternatív hasznosíthatóság       | eltérő övezet       | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Építészeti szempontok:            | meglévő felépítmény | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Környezeti szempontok:            | elhelyezkedés       | -10%                       | 10%                        | 0%                         |
| Telekadottságok:                  | telek alakja        | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Telekadottságok:                  | telek mérete        | -8%                        | -5%                        | -5%                        |
| Infrastruktúra:                   | meglévő közművek    | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| <b>Összes korrekció:</b>          |                     | <b>-18%</b>                | <b>5%</b>                  | <b>-5%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:        |                     | 13 698                     | 11 168                     | 12 350                     |
| <b>Átlagár kerekítve:</b>         |                     | <b>12 400</b>              |                            |                            |
| <b>Ingatlan értéke kerekítve:</b> |                     | <b>117 300 000 Ft</b>      |                            |                            |

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:





| 5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez |  |  |                              |                   |                   |
|---|--|--|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 5.4.1. Adatok:  |  |  |                              |                   |                   |
| 1.1.  | Földterület mérete:                                |  | 9 459                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.1.1   | Min. telekterület a HÉSZ szerint                   |  | 2 000                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.1.2   | A földterületből kialakítható telkek száma         |  | 1                            | db                |                   |
| 1.1.3   | Egyéb terület (utak, járdák)                       |  | 1 200                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.2.  | Beépíthetőség:                                     |  | 40                           | %                 |                   |
| 1.3.  | Br. szintterületi mutató:                          |  | n.a.                         |                   |                   |
| 1.3.1   | Maximális beépíthető bruttó terület:               |  | 3 784                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.4.  | Számításban figyelembe vett bruttó terület:        |  | 3 784                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.5.  | Nettó terület számítás:                            |  | 3 290                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.6.  | Értékesíthető felépítmény összesen:                |  | 3 290                        | m <sup>2</sup>    |                   |
| 1.7.  | Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke: |  | 275 000                      | Ft/m <sup>2</sup> |                   |
| 5.4.2. Bevételek:   |  |  |                              |                   |                   |
| 2.1.  | Értékesíthető felépítmény értéke:                  |  | 904 773 913                  | Ft                |                   |
| Bevételek összesen:   |  |  | 904 773 913                  | Ft                |                   |
| 5.4.3. Költségek:   |  |  |                              |                   |                   |
| 3.1.  | Bontási költség:                                   |  | 0                            | Ft                |                   |
|   | a.   | bontandó épület térfogata:               | 0                            | légm3             |                   |
|   | b.   | fajlagos bontási költség:                | 0                            | Ft/légm3          |                   |
| 3.2.  | Fejlesztési költségek                              |  |                              |                   |                   |
|   | a.   | Építési költségek                        |                              |                   |                   |
|   |  | - fajlagos építési költség:              |                              | 180 000           | Ft/m <sup>2</sup> |
|   |  | - alapterület:                           |                              | 3 784             | m <sup>2</sup>    |
|   |  | Építési költség:                         |                              | 681 048 000       | Ft                |
|   |  | b.                                       | Szakértői, tervezői költség: | 1,5%              | 10 215 720        |
|   | c.   | Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés): |                              | 7 200 000         | Ft                |
|   | d.   | Közműfejlesztés:                         |                              | 400 000           | Ft                |
|   | 3.3.   | Egyéb költségek                          |                              |                   |                   |
|   |  | a.                                       | Menedzsment költsége:        | 1,0%              | 6 810 480         |
| b.  |  | Finanszírozás költsége:                  | 4,0%                         | 27 241 920        | Ft                |
| c.  |  | Tartalékképzés:                          | 3,0%                         | 20 431 440        | Ft                |
| d.  |  | Elvárt nyereség:                         | 5,0%                         | 34 052 400        | Ft                |
| Költségek összesen:   |  |  | 787 399 960                  | Ft                |                   |
| Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):      |  |  | 117 400 000                  | Ft                |                   |

Megjegyzés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk.

| Az alkalmazott módszerek                         | Módszer               | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer            | 117 300 000 Ft       | 100%     | 117 300 000 Ft       |
| Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:        | ellenőrző módszer     | 117 400 000 Ft       | 0%       | 0 Ft                 |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | nem alkalmazott       | 0 Ft                 | 0%       | 0 Ft                 |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           | <b>117 300 000 Ft</b> |                      |          |                      |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**117 300 000 Ft**

azaz **Egyszáztizenhétmillió-háromszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **Liquid 2008 Vagyoneértékelő Szakiroda** által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.