

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2083 Solymár, belterület 3537 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. augusztus 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	6
5.3. A helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai	7
6. AZ ÉRTÉKELÉS	10
6.1. Az értékelési módszerek	10
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	10
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	10
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	11
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	11
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZERREL	13
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA MARADVÁNYELVŰ MÓDSZERREL	14
8.1. Az ingatlanra tervezett lakóház becsült értéke	15
8.2. Az ingatlan becsült értéke maradványelvű értékelési módszerrel	16
9. AZ INGATLAN EGYEZTETETT ÉRTÉKE	17
10. ÖSSZEFOGLALÁS	17

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmelléklet

## 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>3537</b>
fekvése	: <b>Solymár, Golgota utca 3537 hrsz.</b>
tulajdonos	: <b>Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1</b>
területe	: <b>1 487 m<sup>2</sup></b>

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

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

SZAKVÉLEMÉNY ÉRVÉNYESSÉGE:

**12 hónap**

SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA:

**2019. augusztus 23.**

INGATLAN PIACI ÉRTÉKE:

**27 500 000 Ft, azaz Huszonhétmillió-ötszázezer 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.

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-értébecslés megrendelésével.

Az ingatlanok további hasznosításának, illetve esetleges elidegenítésének előkészítése céljából megrendelt vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg a Solymár, belterület 3537 helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értékét.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értébecslés 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 2019.08.23-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 értébecslésben 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 értébecslés 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;
- **a vizsgált ingatlannal szomszédos 3535 hrsz-ú ingatlanon található közelmúltban épített lakóépület vélelmezhetően átnyúlik az értékelt 3537 hrsz-ú ingatlan területére. A Megbízó kérésének megfelelően az értékelést úgy végeztük el, hogy a jelenlegi kialakult jogilag rendezetlen állapotot (szomszédos ingatlanra épített lakóház átnyúlása) nem vesszük figyelembe. A jelenleg fennálló jogellenes állapot megszüntetése érdekében az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak jogszerű és racionálisan megvalósítható intézkedéseket szükséges tenni. Az értékelünk során azonban feltételezzük, hogy az ingatlan értékesítését követően az ingatlanok földhivatali rendezésének akadálya nincs, a rendezés megvalósul;**
- 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, szolgalmak stb.).

Ingotlan címe (tul.lap szerint):	<b>2083 Solymár, belterület 3537 hrsz.</b>
Tulajdoni lap szerinti területe [m <sup>2</sup> ]:	1487 m <sup>2</sup>
Ingotlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma:	3537
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
III. RÉSZ. Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz.

## 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 legkönnyebben 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 téglagyár*on 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 használaton kívül állt. Környezetében jellemzően zártkertes ingatlanok találhatók, illetve szórványosan néhány családi ház is fellelhető.

### 5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása

A vizsgált ingatlan a település központjától nyugati irányban, a Szél-hegy délnyugati lábánál, a Terstyánszky út ról leágazó Golgota utcában található. Két bejárata van, személy bejáró a Golgota utca elején van, pár lépcsőfokos beton szerkezetű lépcső vezet a fémszerkezetű kapuhoz. Másik bejárata a Golgota utca távolabbi részén található. A telek felszíne enyhén lejtős, közbenső elhelyezkedésű.

A vizsgált ingatlannal szomszédos 3535 hrsz-ú ingatlanon található közelmúltban épített lakóépület vélelmezhetően átnyúlik az értékelte 3537 hrsz-ú ingatlan területére. A Megbízó kérésének megfelelően az értékelést úgy végeztük el, hogy a jelenlegi kialakult jogilag rendezetlen állapotot (szomszédos ingatlanra épített lakóház átnyúlása) nem vesszük figyelembe.

A telek felszíne gondozatlan, a hátsó telek szakaszon egy gyenge állapotú, egyszerű kivitelben épített fa szerkezetű gazdasági épület áll. Az értékelésben az építményt állapota, szerkezeti sajátossága miatt nem vesszük figyelembe, számottevő értéket nem képvisel. A telek területére csak az elektromos áram került bekötésre, a többi közmű közterületen elérhető.

### 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 a környezetről:**

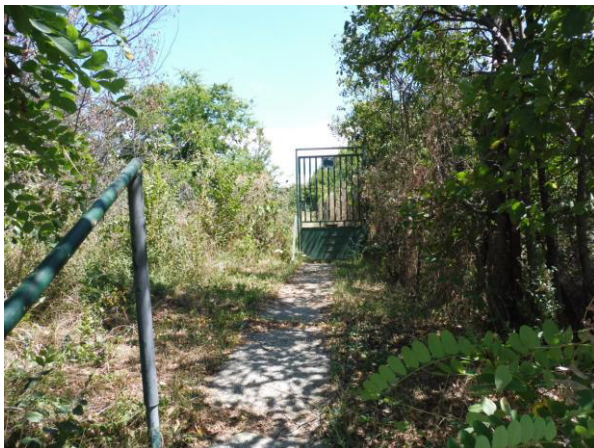


utcai környezete



utcai környezete

**Fényképfelvételek ingatlanról:**



személy bejárat



személy bejárat



telek felszíne



bontandó faház



rendezetlen felszín

## 6. AZ ÉRTÉKELÉS

### 6.1. Az értékelési módszerek

Az értékbecslések 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 értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

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 javíthatóak 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:**

Víz, villany közműves építési telek, rajta bontandó faházzal (ingatlan.com/ 28148270)

összközműves építési telek (ingatlan.com/ 28171238)

főúthoz közel víz, gáz közműves építési telek (ingatlan.com/ 22532267)

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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZERREL**

Jellemzők	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Solymár Golgota u. 3537 hrsz.	Solymár Terstyánszky út környéke	Solymár Hutweide	Solymár Rönk u.
Telek területe:	1487 m <sup>2</sup>	1180 m <sup>2</sup>	913 m <sup>2</sup>	1398 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		26 900 000 Ft	31 900 000 Ft	32 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2019)	K (2019)	K (2019)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		20 517 Ft/m <sup>2</sup>	31 446 Ft/m <sup>2</sup>	20 601 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	-10%	-15%	-2%
Bevezetett közművek	villany (közterületről elérhető)	részközműves -5%	összközműves -10%	részközműves -5%
Hasznosítás	építési telek	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedése	Szél-hegy és környéke	hasonló (fő út) 5%	Hutweide -10%	hasonló 0%
Beépíthetőség (övezet)	Lke-O-2	Lke 0%	Lke 0%	Lke-O-2 0%
Egyéb építmény	bontandó faház, rendezetlen	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Korrigált egységár:		18 470 Ft/m <sup>2</sup>	18 870 Ft/m <sup>2</sup>	18 130 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>18 500 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Telek becsült értéke:</b>		<b>27 500 000 Ft</b>		

## 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 faszerkezetű 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 Golgota 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	Szél-hegy	Hutweide (panorámás) -15%	Györgyhegy -10%	Anna-kápolna -10%
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	javított földes út	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Telek területe	1487nm	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>		

## 8.2. Az ingatlan becsült értéke maradványelvű értékelési módszerrel

### Adatok:

<b>Földterület mérete:</b>	<b>1 487 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség felszín felett:	25 %
Beépíthető felszín feletti bruttó terület:	372 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség felszín alatt:	30 %
Beépíthető felszín alatti bruttó terület:	446 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>99 756 745</b>
- fajlagos építési költség:		260 000 Ft/m <sup>2</sup>
a. - alapterület:		350 m <sup>2</sup>
Lakóépület építési költség:		91 000 000 Ft
- fajlagos építési költség:		3 000 Ft/m <sup>2</sup>
terület:		1 487 m <sup>2</sup>
b. Külső létesítmények (közmű, kerítés, stb) építési költsége:		4 461 000 Ft
Tervezői és művezetői költség:	4,5%	4 295 745 Ft
<b>Egyéb költségek:</b>		
Adminisztrációs költség:	1,5%	1 431 915 Ft
Tartalékképzés:	8,0%	7 636 880 Ft
Tervezett haszon:	6,0%	5 727 660 Ft

**Költségek összesen:** **118 848 945 Ft**

**Fejlesztési terület értéke:** **5 600 000 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 ingatlanról 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 alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	27 500 000 Ft	100%	27 500 000 Ft
Maradványelvű módszer:	5 600 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>		<b>27 500 000 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 3537 hrsz-ú ingatlan piaci értéke:**

**27 500 000 Ft, azaz Huszonhétmillió-ötszázezer 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. augusztus 23.

## **MELLÉKLETEK**

**Tulajdoni lap**

**Térképmelléklet**

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: 30005/59108/2019

2019.07.17

SOLYMÁR

Szektor : 53

Belterület 3537 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alaptulaj. adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
Kivett beépítetlen terület	0	1487	0.00

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33949/2005.02.16

eredeti határozat: 36135/1992.04.29

jogcím: tulajdonba adás 36135/1992.04.29

jogállás: tulajdonos

név: SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2083 SOLYMÁR József Attila utca 1

törzsszám: 15390125

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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, Golgota u. 3537 helyrajzi számú ingatlan

---

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

