

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2083 Solymár, belterület 4071/helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi értékének meghatározásáról)**

### MEGRENDELŐ:

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

### KÉSZÍTETTE:

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

Szentendre, 2019.06.12

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS (A SZAKÉRTŐI FELADAT)	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	7
6.1. Az értékelés módszere	7
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	7
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	7
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	8
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	10
7.1. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel	10
7.2. Az ingatlan becsült értéke maradványelvű értékelési módszerrel	11
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

### MELLÉKLET:

Tulajdoni lap

Fénykép melléklet

Térkép melléklet

## VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÓ:

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

VAGYONÉRTÉKELŐ:

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

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

megnevezése : **kivett beépítetlen terület**  
helyrajzi száma : **4071/1**  
fekvése : **Solymár, belterület**  
tulajdonos : **Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1**  
területe : **2.673 m<sup>2</sup>**

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

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

SZAKVÉLEMÉNY ÉRVÉNYESSÉGE:

**12 hónap**

SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA:

**2019. június 12.**

INGATLAN PIACI ÉRTÉKE:

**40 900 000 Ft, azaz Negyvenmillió-kilencszázezer 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 nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

**IMMOBILE EXPERT BT**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.  
  
Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő  
Immobile Expert Bt.

## 1. MEGBÍZÁS (A SZAKÉRTŐI FELADAT)

Az ingatlan aktuális értékének meghatározásához Solymár Nagyközség Önkormányzata (2083 Solymár, József Attila u. 1.) megbízást adott Immobile Expert Bt. képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelő részére értébecslés megrendelésével.

Az ingatlan tervezett értékesítésének előkészítése céljából megrendelt vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg a 2083 Solymár, belterület 4071/1 helyrajzi számú ingatlan piaci értékét.

## 2. 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 figyelembevételre:

- 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 2019.06.07-i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan közterületről került szemrevételezésre. A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltuk meg az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

## 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 érdekelttségünk 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzettek 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

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2083 Solymár, belterület 4071/1 hrsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	2 673 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	4071/1
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Tulajdonviszony:	Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
III. RÉSZ:	Önálló szöveges bejegyzés Solymár 4071 hrsz-ú ingatlan megosztásra kerül: 4071/1-3 ingatlanokra.

#### 5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Solymár település 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 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 vizsgált ingatlan a település északkeleti – főváros felőli bevezető - részén fekszik, a 10-es számú fő út melletti gazdasági-szolgáltató zónában. A terület közel helyezkedik el a település egyik bevezető útjához, melynek mentén benzinkút és bevásárlóközpont is található.

A környezetében jellemzően gazdasági-szolgáltató hasznosítású ingatlanok (telephelyek, fejlesztési területek, benzinkút és bevásárlóközpont) találhatóak. Infrastrukturális ellátottsága kiemelkedőnek tekinthető, alap és szakszolgáltatást biztosító intézmények a településen belül elérhetőek.

## **5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása**

A belterületi 4071/1 hrsz-ú ingatlan a korábbi összefüggő terület megosztásával keletkezett, jelenleg önálló helyrajzi számon van nyilvántartva. Az ingatlan kivett beépítetlen terület, alakja szabálytalan négyszögszög alakú (trapéz). Jelenlegi állapotában megfelelően hasznosítható egységes területe a fő út felől van, attól távolabbi része az Aranyhegyi-patak felé keskenyedő kedvezőtlen alakú, határa egészen a patak vízgazdálkodási mederszakaszáig tart. Felszíne gyommal sűrűn benőtt, gondozatlan. Megközelíteni csak Szent Flórián utcáról lehet, ami a kialakított körforgalomtól vezet a délnyugatra lévő ipari területig.

A terület vélelmezhetően közvetlen közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik, azonban a környéken már meglévő közművek a közeli ingatlanok fejlesztése révén elérhetőek.

A Szent Flórián utcáról kiépített lehajtóval nem rendelkezik az érintett ingatlan, annak kiépítése mindenképpen indokolt.

A nagyközség Helyi tervezett Építési Szabályzata és Szabályozási Terve alapján az alábbi előírások vonatkoznak a vizsgált ingatlanra:

A terület Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe tartozik, melyre igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatás, igazgatás, szállás jellegű ingatlanok építhetők, önálló lakó funkciójú épületek megvalósítása a területen nem engedélyezett.

## **6. AZ ÉRTÉKELÉS**

### **6.1. Az értékelés módszere**

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 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 értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

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 forgalmi érték az a (legnagyobb gyakorisággal) pénzben kifejezett érték, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen összeget, vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek. Az értékelésben csak azonos építési övezetbe és hasonló beépítési adottságokkal rendelkező telkeket lehet összehasonlítani, ennek hiányában az egyes beépítésre vonatkozó paraméterek arányosítását kell használni korrekciókkal.



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 városban eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki.

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.

## 7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

ADATOK	ÉRTÉKELT INGATLAN	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Solymár hrsz 4071/1	Szentendre Kőzúzó ipartelep	Solymár Szt. Flórián u.	Pilisvörösvár ipari körny.
Telek területe:	2673 m <sup>2</sup>	4556 m <sup>2</sup>	4300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		80 000 000 Ft	59 500 000 Ft	66 200 000 Ft
Kínálati árkorrekció:		K - 2019	K - 2019	K - 2019
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		16 681 Ft/m <sup>2</sup>	13 145 Ft/m <sup>2</sup>	19 058 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	5%	5%	0%
Infrastruktúra, közművek	közmű nélküli	elérhető közművek -5%	hasonló 0%	elérhető közművek -5%
Földrajzi elhelyezkedés	Solymár	Szentendre -10%	Solymár 0%	Pilisvörösvár -10%
Fekvése	belterület	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Hasznosítás	többcélú	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség (övezet)	Gksz/1	Gksz/5 5%	Gksz/1 0%	Gksz/1 0%
Egyéb építmény	nincs	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%
Korrigált egységár:		15 850 Ft/m <sup>2</sup>	13 800 Ft/m <sup>2</sup>	16 200 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>15 300 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült értéke:</b>		<b>40 900 000 Ft</b>		

#### Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: részben közműves ipari telek a Kőzúzó utca környékén (forrás: ingatlan.com/27697159)
2. adat: korlátozás nélkül megközelíthető zónában gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben lévő ipari telek (forrás: /iroda-raktar.hu / 5359487)
3. adat: korlátozás nélkül megközelíthető zónában 3300nm-es gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben lévő ipari telek (forrás: /iroda-raktar.hu / 5360114)

## 7.2. Az ingatlan becsült értéke maradványelvű értékelési 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 az övezeti követelmények betartása mellett a legoptimálisabb hasznosítása a környezetében is megtalálható irodaház projekt megvalósítása lenne.

A szabályozási terv alapján az ingatlan területe „Gksz-1” jelű övezetben helyezkedik el, melyre 40%-os beépítéssel 8,0m építménymagasságú épület megvalósítását feltételezzük.

Az értékelés során a jelenleg beépített területként figyelembe vett ingatlan optimális fejlesztéseként többszintes iroda- és raktárcsarnok hasznosítású épület felépítését tervezzük.

Az irodaépület terepszint felett 1.069 m<sup>2</sup> bruttó területtel rendelkezik, terepszint alatt nem terveztünk beépítést. A számítás során feltételezzük, hogy a terület teljes tereprendezését követően fejlesztésére alkalmas beépítetlen terület kerül kialakításra, melyre a tervezett ingatlan 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.

**Új építésű gazdasági telephely hasznosítású ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel becsült fajlagos értéke:**

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Solymár hrsz. 4071/1	Szentendre Kőzúzó	Budakalász Szt.István telep	Szentendre Dunakanyar krt.
Épület területe:	1003 m <sup>2</sup>	894 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Telek területe:	2673 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1650 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		290 000 000 Ft	122 600 000 Ft	299 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2019)	K (2019)	K (2019)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		291 946 Ft/m <sup>2</sup>	229 875 Ft/m <sup>2</sup>	448 500 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Eltérő alapterület:		0%	-5%	-5%
Eltérő telek méret:		kisebb 5%	kisebb 15%	kisebb 5%
Gazdasági környezet	Solymár	Szentendre -10%	Budakalász 0%	Szentendre -10%
Elhelyezkedés a településen belül	10-es fő út közeli	hasonló 5%	vegyes övezet -5%	11-es út mentén -10%
Műszaki állapota	új épület	jó 5%	jó 5%	átlagos 10%
Bevezetett közművek	összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kialakítása	modern logisztikai/ ker.központ	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Gépészeti felszereltsége	korszerű	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Alternatív hasznosíthatóság	telephely cégközpont	hasonló 0%	hasonló 0%	üzlet / bemut.terem -10%
Korrigált egységár:		306 544 Ft/m <sup>2</sup>	275 850 Ft/m <sup>2</sup>	403 650 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>330 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		

**Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: fő út mellett lévő kereskedelmi hasznosítású csarnoképület, átlagos műszaki állapotban (forrás: ingatlan.com/ 25066483)
2. adat: 2007-ben épített igényes megjelenésű és kivitelezésű cégközpont, összközműves (forrás: ingatlan.com / 20697008)
3. adat: Szerviznek, gyártó üzemnek, bemutató teremnek, logisztikai és cég központnak alkalmas épület, jó műszaki állapotban (forrás: ingatlan.com / 27265597)

**Maradványérték számítás:****1. Adatok:**

1.1.	Földterület mérete:	2 673 m <sup>2</sup>
1.2.	Beépíthetőség felszín felett:	40 %
1.3.	Beépíthető bruttó terület:	1 069 m <sup>2</sup>
1.4.	Beépíthető bruttó raktárcsarnok:	819 m <sup>2</sup>
1.5.	Beépíthető bruttó egyszintes iroda:	250 m <sup>2</sup>
1.6.	Beépített nettó terület összesen:	1 003 m <sup>2</sup>
1.7.	Értékesíthető csarnoképület nettó területe:	778 m <sup>2</sup>
1.8.	Értékesíthető iroda nettó területe:	225 m <sup>2</sup>
1.9.	Értékesíthető ingatlan becsült fajlagos értéke:	330 000 Ft/m <sup>2</sup>

**2. Bevételek:**

2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:	256 756 500 Ft
------	-----------------------------------	----------------

**Bevételek összesen: 256 756 500 Ft**

**3. Költségek:**

3.1.	<b>Infrastruktúra költsége:</b>	16 038 000 Ft
	a. Infrastruktúra kiépítése	2 673 m <sup>2</sup>
	b. fajlagos tereprendezési költség:	6 000 Ft/m <sup>2</sup>
3.2.	<b>Fejlesztési költségek</b>	<b>201 730 000</b>
	- fajlagos építési költség:	250 000 Ft/m <sup>2</sup>
	a. - alapterület:	250 m <sup>2</sup>
	Építési költség (irodaház):	62 500 000 Ft
	- fajlagos építési költség:	170 000 Ft/m <sup>2</sup>
	b. - alapterület:	819 m <sup>2</sup>
	Építési költség (csarnok):	139 230 000 Ft
	c. Szakértői, tervezői költség:	4,5% 9 799 560 Ft
	Költségek összesen: 3.1.+3.2.	217 768 000 Ft
3.3.	<b>Egyéb költségek</b>	
	a. Menedzsment költsége:	2,0% 4 355 360 Ft
	b. Tartalékképzés, finanszírozás	10,0% 21 776 800 Ft
	c. Elvárt nyereség:	6,0% 13 066 080 Ft

**Költségek összesen: 240 928 240 Ft**

**Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség): 15 800 000 Ft**

### 7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlannak 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.

INGATLAN PIACI ÉRTÉKE: 40 900 000 Ft, azaz Negyvenmillió-kilencszázezer Forint

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra 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 4071/1 hrsz-ú ingatlan becsült piaci értéke:**

**40 900 000 Ft, azaz Negyvenmillió-kilencszázezer Forint**

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

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

Szentendre, 2019.06.12.

## **MELLÉKLETEK**

**Tulajdoni lap**  
**Fénykép melléklet**  
**Térkép melléklet**

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: 30005/47997/2019

2019.06.05

SOLYMÁR

Szektor : 61

Belterület 4071/1 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

2673 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50115/2013.12.20

eredeti határozat: 39302/2009.05.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2083 SOLYMÁR József Attila utca 1

törzsszám: 15390125

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50115/2013.12.20

Önálló szöveges bejegyzés a Solymár 4071. helyrajzi számú ingatlant megosztottam és kialakítottam a Solymár 4071/1., 4071/2., 4071/3. helyrajzi számú ingatlant a 680/2012., E-59/2012. számú záradékolt 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

Nem hiteles tulajdoni lap



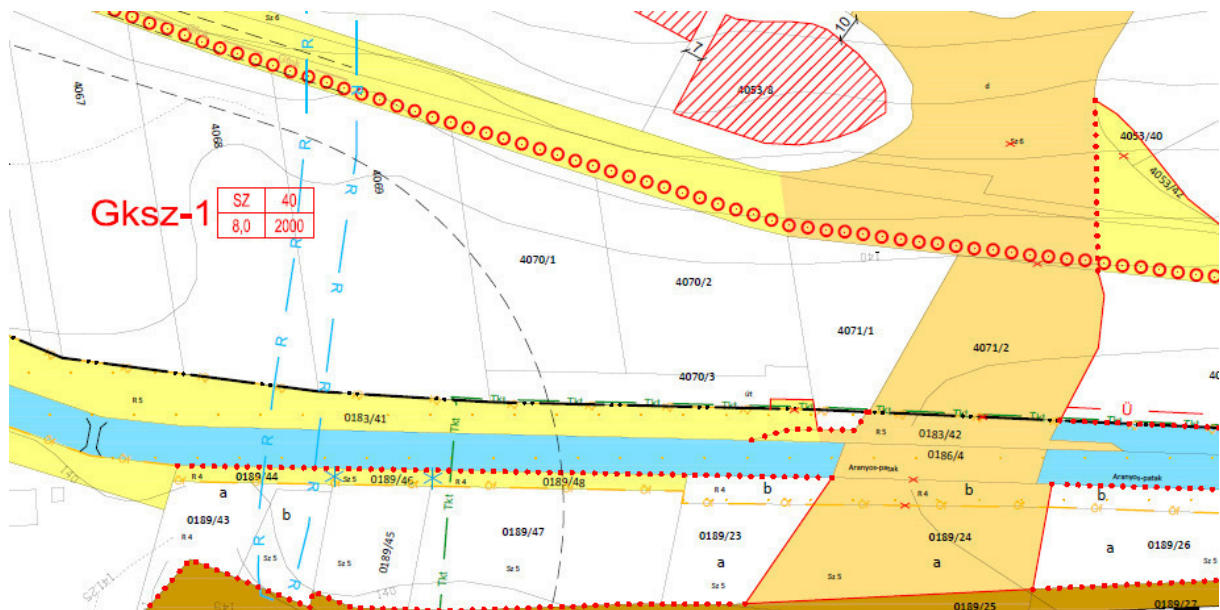
## FÉNYKÉPMELLÉKLET







## SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK ÉS TERV



### 33. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 57.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - igazgatási, iroda;
  - szállás jellegű;
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (8) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélesség e (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gks-1	SZ	2000	-	40	40	8,0	25
Gks-2	SZ	2000	-	40	40	14,0	20
Gks-3	SZ	6000	-	20	20	6,0	40
Gks-4	SZ	10000	-	30	45	10,0	30
Gks-5	Z	1000	-	40	40	6,0	25
Gks-6	Z	K	K	K	K	K	K

SZ - szabadonálló beépítés  
Z - zárt sorú beépítés  
K - kialakult állapot

58.§ (1) Gks-1 építési övezetben az oldalkert 4,0 m, a hátsókert 10,0 m.

- (2) Gks-1 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával úgy, hogy az a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza.
- (3) Gks-2 építési övezetben az oldalkert 7,0 m, a hátsókert 10,0 m.
- (4) Gks-3 építési övezetben üzemanyag-töltő, egyéb közösségi szórakoztató épület nem építhető.
- (5) Gks-3 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 15,0 m.
- (6) Gks-4 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 12,0 m.
- (7) Gks-4 építési övezetben új beépítés, meglévő épület átalakítása során a várból való rálátás szempontjait figyelembe kell venni.
- (8) Gks-6 építési övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (9) Gks-6 építési övezet építési telkein az épület bontása esetén legfeljebb az eredeti kubatúrán belül építhető új épület vissza.
- (10) Gks-6 építési övezetben elhelyezkedő beépítetlen építési telken a szomszédos épület méretével megegyező, megjelenéséhez illeszkedő épület elhelyezhető.

## TÉRKÉPEK

