

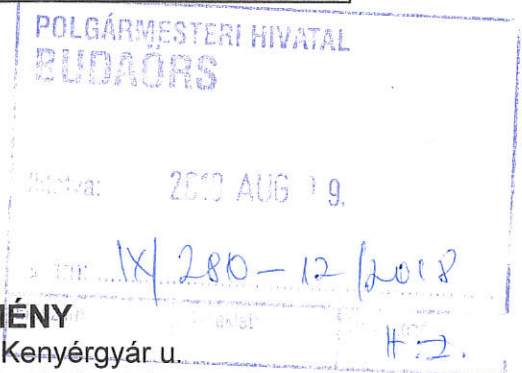
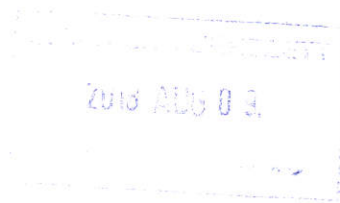
BOPMH 36820/2018

IX/280/2018. H.2.



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Bretzföld u., Lévai u., Komáromi u. és Kenyérgyár u.
1003, 1002, 1001/1 és 1001/2 hrsz alatti ingatlanok földterületének tervezett,
SZT módosítás következtében létrejövő forgalmi értékváltozásáról



20180809-0947-036820-0-00

Budapest, 2018. július 28.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett 1003, 1002, 1001/1 és 1002/2 hrsz ingatlan földterületének forgalmi értékváltozását a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

1		Forgalmi érték nettó Ft	
2	Megnevezés, hrsz	Hatályos SZT	Tervezett SZT
3	T1	260 688 862	
4	T2/A	192 907 415	
5	T2/B	503 272 515	
6	T3		872 236 915
7	T4		1 479 850 600
8	1001/1 Vt-F1	85 164 603	
9	1001/1 Vt-F2	207 951 010	
10	1001/2 Vt-F1	125 421 142	
11	1001/2 Vt-F2	11 328 637	
12	1002 Vt-F1	41 191 270	
13	1002 Vt-F2	125 970 783	
14	1001/1 Vt-Fi		189 691 735
15	1001/1 Vt-FL		264 730 961
16	1001/2 Vt-Fi		246 081 725
17	1001/2 Vt-FL		3 215 053
18	1002 Vt-Fi		246 081 725
19	1002 Vt-FL		3 215 053
20	Összesen Ft	1 553 896 236	3 305 103 768

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.

A kapott alapadatok szerinti SZT változás a tárgyi telkeknél, a beépítési és értékesítési feltételek teljesülése esetén jelentős értékemelkedést okoz.

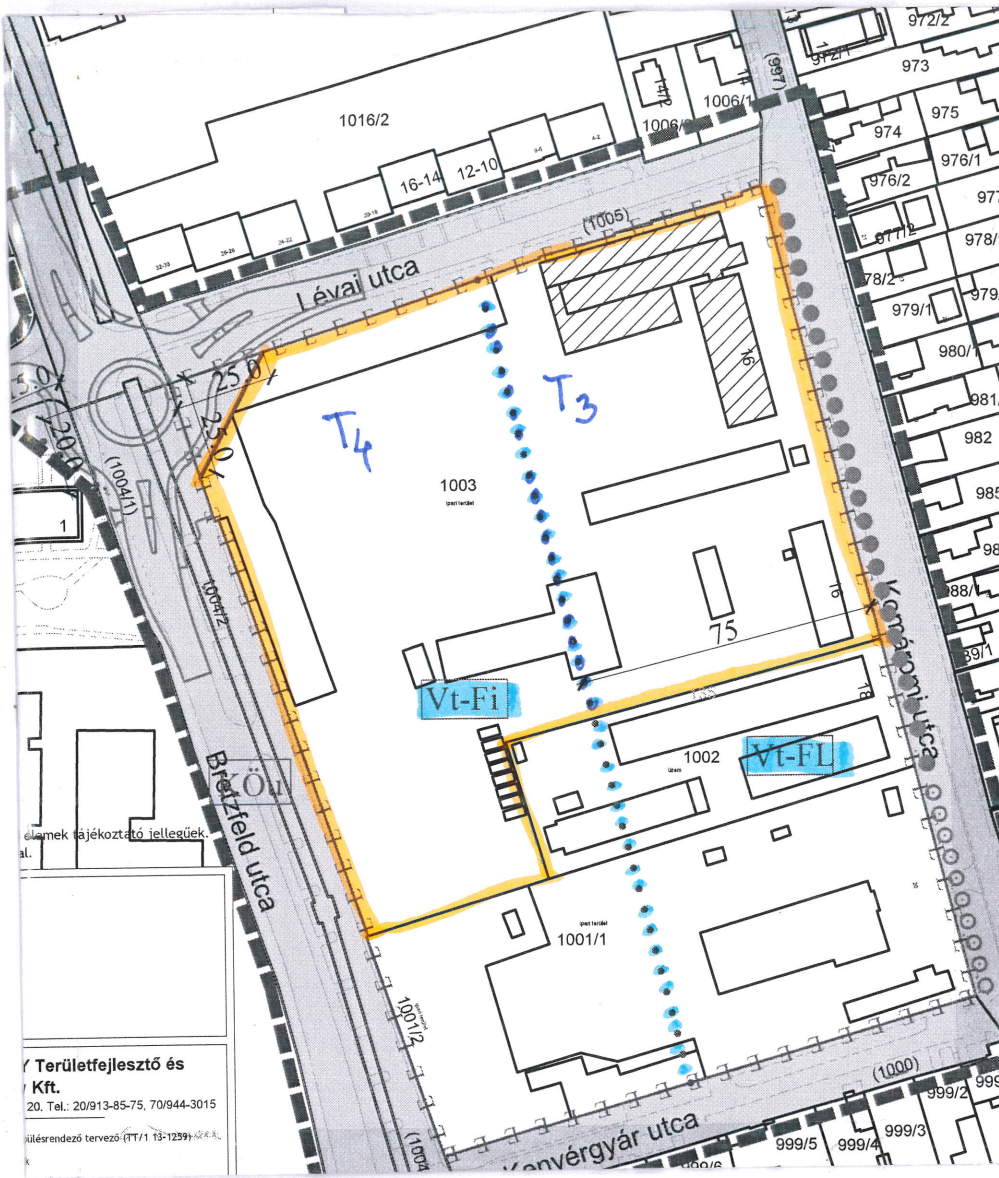


Avant.Immo
 Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
 Adószám: 14703582-2-41
 Bankszámla: K&H Bank
 10404065-50515351-49521002

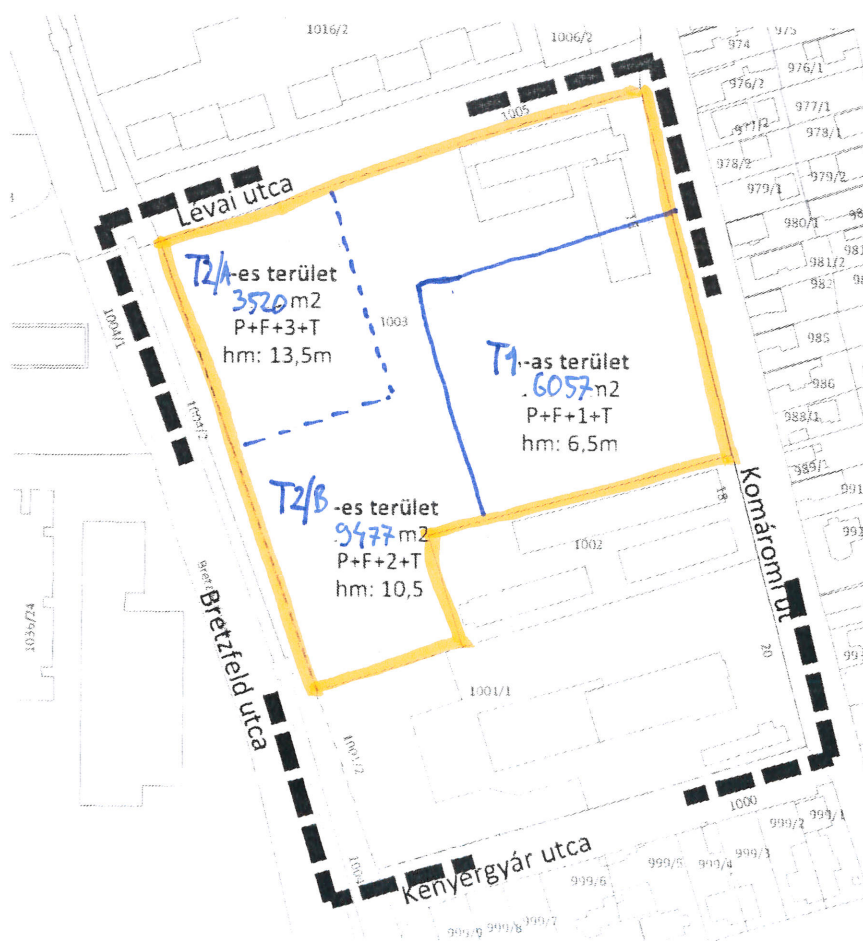
Bártfai László

Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

TERVEZET



HATÁLKOS



1. Előzmények

Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok földterületének forgalmi értékbecslését a hatályos és a tervezett SZT módosítás szerint. A szakvélemény tárgya a földterület jelenlegi és az esetleges szabályozás utáni értékváltozásának meghatározása.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk. Az alapadat szolgáltatás a Főépítési Iroda hatályos és tervezett állapotot ábrázoló rajza és PVCSV.xls táblázatban átadott adatai.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt. A területen levő épületek, építmények értékelése nem tárgya a szakvéleménynek.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlanokat befoglaló tömb a természetben a Bretzföld u., Lévai u., Komáromi u. és a Kenyérgyár u. által határolt területen található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán és a Bretzföld u. felől kiépített parkolóhelyen lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés közepes, a levegőszennyeződés és a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

A telektömb általános leírása

A telektömb kis oldalarányú téglalap alakú, hossz tengelye ÉNy-DK-i, felszíne sík. A járda részben kiépített, a határoló úttestek aszfalt burkolatúak, a Bretzföld u. felől Viacolor burkolatú parkolók, és szervízút van kiépítve. A határoló utcákban vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A csapadékvíz-elvezetése megoldott. A terület acél pálcákból hegesztett kerítéssel bekerített. A telken épületek, néhány természetes növényű fa, bokor és gyep található. Az épületek forgalmi értéke nem tárgya a szakvéleménynek.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a földterület forgalmi értékét maradványérték módszerrel határoztuk meg, mivel hasonló változást mutató, releváns összehasonlítható forgalmi értékek nem állnak rendelkezésre. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2003-2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

6. Forgalmi értékek számítása

A forgalmi érték maradványérték módszerrel való számításánál feltételeztük, hogy van fizetőképes kereslet az ingatlanokra, és van beruházó, aki ésszerű időn belül megvalósítja a projektet. A számítás ezen feltételek teljesülése esetén ad valós eredményt.

Lakásoknál a tulajdonjog eladás, üzleteknél, irodáknál a tulajdonjog eladás és a bérbeadás egyaránt jellemző. Az irodabérleti díjak 8-10 EUR/m²/hó + áfa + rezsi szinten vannak (pillanatnyilag 321 Ft/EUR az árfolyam, de az elmúlt hetekben 330 Ft/EUR is volt).

A lakások forgalmi értékét befolyásolja, hogy a jelenlegi 5 %-os áfa 2019. december 31-ig marad, utána 27 %-os lesz az áfa mértéke. A forgalmi érték nettó összegét határoztuk meg, mert a beruházó és kivitelező, áfa visszaigénylésre jogosult.

6.1. A T1 terület forgalmi értékének meghatározása a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	6 057		
4	Övezeti besorolás	Vt-F2		
5	Megengedett szintszám	P+F+1+T		
6	Homlokzat magasság m max.	6,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Szintterületi mutató m ² /m ²	0,50		
9	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	1 514		
10	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	3 028		
11	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	2 574		
12	Nem értékesíthető közös területek 15 %	386		
13	Értékesíthető területek összesen m ²	2 188		
14	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	1 750	500 000	875 092 000
15	Lakás db, átlag 60,0 m ²	29		
16	Értékesíthető területek üzletek 20 % m ²	438	500 000	218 773 000
17	Teremgarázs hely max. db	5		
18	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	12 869 000
19	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	88	150 000	13 126 380
20	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
21	Összes bevétel nettó Ft			1 135 860 380
22		Építési költségek nettó Ft		
23		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
24	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	3 028	190 000	575 320 000
25	Teremgarázs hely db	5	1 500 000	7 721 400
26	Erkély, terasz m ²	88	95 000	8 313 374
27	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
28	Építési költség összesen nettó Ft			595 354 774
29	Haszon %	30%		178 606 432
30	Közművek díja Ft	3%		17 860 643
31	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		17 860 643
32	Tervezési díjak Ft	3%		17 860 643
33	Beruházási tartalék Ft	3%		17 860 643
34	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		29 767 739
35	Járulékos költségek és haszon Ft			279 816 744
36	Összes költség nettó Ft			875 171 518
37	Maradványérték nettó Ft			260 688 862
38	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			43 039

6.2. A T2/A terület forgalmi értékének meghatározása a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	3 520		
4	Övezeti besorolás	Vt-F1		
5	Megengedett szintszám	P+F+3+T		
6	Homlokzat magasság m max.	13,50		
7	Beépíthető %	30%		
8	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,40		
9	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	1 050		
10	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	4 928		
11	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	4 189		
12	Nem értékesíthető közös területek 15 %	628		
13	Értékesíthető területek összesen m ²	3 560		
14	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	2 848	500 000	1 424 192 000
15	Lakás db, átlag 60,0 m ²	47		
16	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	712	500 000	356 048 000
17	Teremgarázs hely max. db	5		
18	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	13 387 500
19	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	142	150 000	21 362 880
20	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
21	Összes bevétel nettó Ft			1 830 990 380
22		Építési költségek nettó Ft		
23		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
24	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	4 928	200 000	985 600 000
25	Teremgarázs hely db	5	1 500 000	8 032 500
26	Erkély, terasz m ²	142	95 000	13 529 824
27	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
28	Építési költség összesen nettó Ft			1 011 162 324
29	Haszon %	45%		455 023 046
30	Közművek díja Ft	3%		30 334 870
31	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		30 334 870
32	Tervezési díjak Ft	3%		30 334 870
33	Beruházási tartalék Ft	3%		30 334 870
34	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		50 558 116
35	Járulékos költségek és haszon Ft			626 920 641
36	Összes költség nettó Ft			1 638 082 965
37	Maradványérték nettó Ft			192 907 415
38	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			54 803

6.3. A T2/B terület forgalmi értékének meghatározása a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	9 477		
4	Övezeti besorolás	Vt-F1		
5	Megengedett szintszám	P+F+2+T		
6	Homlokzat magasság m maximum	10,50		
7	Beépíthető %	30%		
8	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,40		
9	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	2 843		
10	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	13 268		
11	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	11 278		
12	Nem értékesíthető közös területek 15 %	1 692		
13	Értékesíthető területek összesen m ²	9 586		
14	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	7 669	500 000	3 834 452 000
15	Lakás db, átlag 60,0 m ²	128		
16	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	1 917	500 000	958 613 000
17	Teremgarázs hely maximum db	14		
18	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	36 248 250
19	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	383	150 000	57 516 780
20	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
21	Összes bevétel nettó Ft			4 902 830 030
22		Építési költségek nettó Ft		
23		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
24	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	13 268	200 000	2 653 600 000
25	Teremgarázs hely db	14	1 500 000	21 748 950
26	Erkély, terasz m ²	383	95 000	36 427 294
27	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
28	Építési költség összesen nettó Ft			2 715 776 244
29	Haszon %	45%		1 222 099 310
30	Közművek díja Ft	3%		81 473 287
31	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		81 473 287
32	Tervezési díjak Ft	3%		81 473 287
33	Beruházási tartalék Ft	3%		81 473 287
34	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		135 788 812
35	Járadékos költségek és haszon Ft			1 683 781 271
36	Összes költség nettó Ft			4 399 557 515
37	Maradványérték nettó Ft			503 272 515
38	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			53 105

6.4. A T3 terület forgalmi értékének meghatározása a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	8 715		
4	Övezeti besorolás	Vt-FL		
5	Megengedett szintszám	P+F+2		
6	Homlokzat magasság m maximum	7,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,20		
9	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	2 180		
10	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	10 458		
11	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	8 889		
12	Nem értékesíthető közös területek 15 %	1 333		
13	Értékesíthető területek összesen m ²	7 556		
14	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	6 045	500 000	3 022 362 000
15	Lakás db, 150 m ² telekterület után 1 db	58		
16	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	1 511	500 000	755 590 500
17	Teremgarázs hely maximum db	11		
18	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	27 795 000
19	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	174	150 000	26 145 000
20	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
21	Összes bevétel nettó Ft			3 847 892 500
22		Építési költségek nettó Ft		
23		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
24	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	10 458	190 000	1 987 020 000
25	Teremgarázs hely db	11	1 500 000	16 677 000
26	Erkély, terasz m ²	174	95 000	16 558 500
27	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
28	Építési költség összesen nettó Ft			2 024 255 500
29	Haszon %	30%		607 276 650
30	Közművek díja Ft	3%		60 727 665
31	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		60 727 665
32	Tervezési díjak Ft	3%		60 727 665
33	Beruházási tartalék Ft	3%		60 727 665
34	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		101 212 775
35	Járuvékos költségek és haszon Ft			951 400 085
36	Összes költség nettó Ft			2 975 655 585
37	Maradványérték nettó Ft			872 236 915
38	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			100 085

6.5. A T4 terület forgalmi értékének meghatározása a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	9 714		
4	Övezeti besorolás	Vt-Fi		
5	Megengedett szintszám	P+F+4		
6	Homlokzat magasság m maximum	15,00		
7	Beépíthető %	35%		
8	Szintterületi mutató m ² /m ²	2,40		
9	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	3 400		
10	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	23 314		
11	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	19 817		
12	Nem értékesíthető közös területek 15 %	2 973		
13	Értékesíthető területek üzletek,irodák összesen m ²	16 844	500 000	8 422 182 500
17	Teremgarázs hely maximum db	17		
18	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	43 350 000
20	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
21	Összes bevétel nettó Ft			8 481 532 500
22		Építési költségek nettó Ft		
23		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
24	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	23 314	190 000	4 429 660 000
25	Teremgarázs hely db	17	1 500 000	26 010 000
27	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
28	Építési költség összesen nettó Ft			4 459 670 000
29	Haszon %	40%		1 783 868 000
30	Közművek díja Ft	3%		133 790 100
31	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		133 790 100
32	Tervezési díjak Ft	3%		133 790 100
33	Beruházási tartalék Ft	3%		133 790 100
34	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		222 983 500
35	Járuvékos költségek és haszon Ft			2 542 011 900
36	Összes költség nettó Ft			7 001 681 900
37	Maradványérték nettó Ft			1 479 850 600
38	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			152 342

6.6. Az 1001/1 hrsz Vt-F1 terület forgalmi értéke a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	1 445		
4	Övezeti besorolás	Vt-F1		
5	Megengedett szintszám	P+F+3+T		
6	Homlokzat magasság m max.	13,50		
7	Beépíthető %	30%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	434		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	2059		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,40		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	2 023		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	2 023		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	1 720		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	258		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	1 462		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	1 169	500 000	584 647 000
17	Lakás db, átlag 60,0 m ²	19		
18	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	292	500 000	146 161 750
19	Teremgarázs hely max. db	7		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	18 423 750
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	58	150 000	8 769 705
22	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			774 002 205
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	2 023	200 000	404 600 000
27	Teremgarázs hely db	7	1 500 000	11 054 250
28	Erkély, terasz m ²	58	95 000	5 554 147
29	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			425 208 397
31	Haszon %	45%		191 343 778
32	Közművek díja Ft	3%		12 756 252
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		12 756 252
34	Tervezési díjak Ft	3%		12 756 252
35	Beruházási tartalék Ft	3%		12 756 252
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		21 260 420
37	Járulékos költségek és haszon Ft			263 629 206
38	Összes költség nettó Ft			688 837 602
39	Maradványérték nettó Ft			85 164 603
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			58 937

6.7. Az 1001/1 hrsz Vt-F2 terület forgalmi értéke a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
2				
3	Telek területe m ²	4 696		
4	Övezeti besorolás	Vt-F2		
5	Megengedett szintszám	P+F+1+T		
6	Homlokzat magasság m max.	6,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	1174		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	3229		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	0,50		
11	Beépíthető bruttó alapterület szintterület szerint m ²	2 348		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	2 348		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	1 996		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	299		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	1 696		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	1 357	500 000	678 572 000
17	Lakás db, átlag 60,0 m ²	23		
18	Értékesíthető területek üzletek 20 % m ²	339	500 000	169 643 000
19	Teremgarázs hely max. db	16		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	39 916 000
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	68	150 000	10 178 580
22	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			914 309 580
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	2 348	190 000	446 120 000
27	Teremgarázs hely db	16	1 500 000	23 949 600
28	Erkély, terasz m ²	68	95 000	6 446 434
29	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			480 516 034
31	Haszon %	30%		144 154 810
32	Közművek díja Ft	3%		14 415 481
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		14 415 481
34	Tervezési díjak Ft	3%		14 415 481
35	Beruházási tartalék Ft	3%		14 415 481
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		24 025 802
37	Járulékos költségek és haszon Ft			225 842 536
38	Összes költség nettó Ft			706 358 570
39	Maradványérték nettó Ft			207 951 010
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			44 283

6.8. Az 1001/2 hrsz Vt-F1 terület forgalmi értéke a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	2 214		
4	Övezeti besorolás	Vt-F1		
5	Megengedett szintszám	P+F+3+T		
6	Homlokzat magasság m max.	13,50		
7	Beépíthető %	30%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	664		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	3155		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,40		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	3 100		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	3 100		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	2 635		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	395		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	2 239		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	1 792	500 000	895 784 400
17	Lakás db, átlag 60,0 m ²	30		
18	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	448	500 000	223 946 100
19	Teremgarázs hely max. db	11		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	28 228 500
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	90	150 000	13 436 766
22	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			1 177 395 766
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	3 100	200 000	619 920 000
27	Teremgarázs hely db	11	1 500 000	16 937 100
28	Erkély, terasz m ²	90	95 000	8 509 952
29	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			649 367 052
31	Haszon %	45%		292 215 173
32	Közművek díja Ft	3%		19 481 012
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		19 481 012
34	Tervezési díjak Ft	3%		19 481 012
35	Beruházási tartalék Ft	3%		19 481 012
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		32 468 353
37	Járulékos költségek és haszon Ft			402 607 572
38	Összes költség nettó Ft			1 051 974 624
39	Maradványérték nettó Ft			125 421 142
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			56 649

6.9. Az 1001/2 hrsz Vt-F2 terület forgalmi értéke a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m²	Fajlagos ár Ft/m²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	92		
4	Övezeti besorolás	Vt-F2		
5	Megengedett szintszám	P+F+1+T		
6	Homlokzat magasság m max.	6,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	23		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	63		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	0,50		
11	Beépíthető bruttó alapterület szintterület szerint m ²	46		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	46		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	39		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	6		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	33		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	27	500 000	13 294 000
17	Lakás db, átlag 60,0 m ²	0		
18	Értékesíthető területek üzletek 20 % m ²	7	500 000	3 323 500
19	Teremgarázs hely (tároló) db	0		
20	Teremgarázs hely (tároló) Ft/db		2 500 000	782 000
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	1	150 000	199 410
22	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			33 598 910
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m²	Fajlagos ár Ft/m²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	46	190 000	8 740 000
27	Teremgarázs hely (tároló) 1 db	0	1 500 000	469 200
28	Erkély, terasz m ²	1	95 000	126 293
29	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			13 335 493
31	Haszon %	50%		6 667 747
32	Közművek díja Ft	3%		400 065
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		400 065
34	Tervezési díjak Ft	3%		400 065
35	Beruházási tartalék Ft	3%		400 065
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		666 775
37	Járulékos költségek és haszon Ft			8 934 780
38	Összes költség nettó Ft			22 270 273
39	Maradványérték nettó Ft			11 328 637
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			123 137

6.10. Az 1002 hrsz Vt-F1 terület forgalmi értéke a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	605		
4	Övezeti besorolás	Vt-F1		
5	Megengedett szintszám	P+F+3+T		
6	Homlokzat magasság m max.	13,50		
7	Beépíthető %	30%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	182		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	862		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,40		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	847		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	847		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	720		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	108		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	612		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	490	500 000	244 783 000
17	Lakás db, átlag 60,0 m ²	8		
18	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	122	500 000	61 195 750
19	Teremgarázs hely max. db	3		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	7 713 750
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	24	150 000	3 671 745
22	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			333 364 245
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	847	200 000	169 400 000
27	Teremgarázs hely db	3	1 500 000	4 628 250
28	Erkély, terasz m ²	24	95 000	2 325 439
29	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			180 353 689
31	Haszon %	45%		81 159 160
32	Közművek díja Ft	3%		5 410 611
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		5 410 611
34	Tervezési díjak Ft	3%		5 410 611
35	Beruházási tartalék Ft	3%		5 410 611
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		9 017 684
37	Járulékos költségek és haszon Ft			111 819 287
38	Összes költség nettó Ft			292 172 975
39	Maradványérték nettó Ft			41 191 270
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			68 085

6.11. Az 1002 hrsz Vt-F2 terület forgalmi értéke a hatályos SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	2 750		
4	Övezeti besorolás	Vt-F2		
5	Megengedett szintszám	P+F+1+T		
6	Homlokzat magasság m max.	6,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	688		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	1891		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	0,50		
11	Beépíthető bruttó alapterület szintterület szerint m ²	1 375		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	1 375		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	1 169		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	175		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	993		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	795	500 000	397 375 000
17	Lakás db, átlag 60,0 m ²	13		
18	Értékesíthető területek üzletek 20 % m ²	199	500 000	99 343 750
19	Teremgarázs hely max. db	9		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	23 375 000
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	40	150 000	5 960 625
22	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			542 054 375
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	1 375	190 000	261 250 000
27	Teremgarázs hely db	9	1 500 000	14 025 000
28	Erkély, terasz m ²	40	95 000	3 775 063
29	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			283 050 063
31	Haszon %	30%		84 915 019
32	Közművek díja Ft	3%		8 491 502
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		8 491 502
34	Tervezési díjak Ft	3%		8 491 502
35	Beruházási tartalék Ft	3%		8 491 502
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		14 152 503
37	Járadékos költségek és haszon Ft			133 033 529
38	Összes költség nettó Ft			416 083 592
39	Maradványérték nettó Ft			125 970 783
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			45 808

6.12. Az 1001/1 hrsz Vt-Fi terület forgalmi értéke a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	1 691		
4	Övezeti besorolás	Vt-Fi		
5	Megengedett szintszám	P+F+4		
6	Homlokzat magasság m maximum	15,00		
7	Beépíthető %	35%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	592		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	2811		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	2,40		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	4 058		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	2 811		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	2 390		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	358		
15	Értékesíthető területek üzletek,irodák összesen m ²	2 031	500 000	1 015 577 609
16	Teremgarázs hely maximum db	21		
17	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	51 744 600
18	Felszíni parkoló db	20	800 000	16 000 000
19	Összes bevétel nettó Ft			1 083 322 209
20		Építési költségek nettó Ft		
21		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési kgt. Ft
22	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	2 811	190 000	534 144 625
23	Teremgarázs hely db	21	1 500 000	31 046 760
24	Felszíni parkoló db	20	200 000	4 000 000
25	Építési költség összesen nettó Ft			569 191 385
26	Haszon %	40%		227 676 554
27	Közművek díja Ft	3%		17 075 742
28	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		17 075 742
29	Tervezési díjak Ft	3%		17 075 742
30	Beruházási tartalék Ft	3%		17 075 742
31	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		28 459 569
32	Járadékos költségek és haszon Ft			324 439 089
33	Összes költség nettó Ft			893 630 474
34	Maradványérték nettó Ft			189 691 735
35	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			112 177

6.13. Az 1001/1 hrsz Vt-FL terület forgalmi értéke a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
2				
3	Telek területe m ²	4 450		
4	Övezeti besorolás	Vt-FL		
5	Megengedett szintszám	P+F+2		
6	Homlokzat magasság m maximum	7,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	1113		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	3059		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,20		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	5 340		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	3 059		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	2 600		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	390		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	2 210		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	1 768	500 000	884 159 375
17	Lakás db, 150 m ² telekterület után 1 db	30		
18	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	442	500 000	221 039 844
19	Teremgarázs hely maximum db	27		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	68 085 000
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	89	150 000	13 350 000
22	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			1 194 634 219
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	3 059	190 000	581 281 250
27	Teremgarázs hely db	27	1 500 000	40 851 000
28	Erkély, terasz m ²	89	95 000	8 455 000
29	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			632 587 250
31	Haszon %	30%		189 776 175
32	Közművek díja Ft	3%		18 977 618
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		18 977 618
34	Tervezési díjak Ft	3%		18 977 618
35	Beruházási tartalék Ft	3%		18 977 618
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		31 629 363
37	Járulékos költségek és haszon Ft			297 316 008
38	Összes költség nettó Ft			929 903 258
39	Maradványérték nettó Ft			264 730 961
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			59 490

6.14. Az 1001/2 hrsz Vt-Fi terület forgalmi értéke a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	2 266,5		
4	Övezeti besorolás	Vt-Fi		
5	Megengedett szintszám	P+F+4		
6	Homlokzat magasság m maximum	15,00		
7	Beépíthető %	35%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	793		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	3768		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	2,40		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	5 440		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	3 768		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	3 203		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	480		
15	Értékesíthető területek üzletek,irodák összesen m ²	2 722	500 000	1 361 210 320
16	Teremgarázs hely maximum db	28		
17	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	69 354 900
18	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
19	Összes bevétel nettó Ft			1 438 565 220
20		Építési költségek nettó Ft		
21		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
22	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	3 768	190 000	715 930 688
23	Teremgarázs hely db	28	1 500 000	41 612 940
24	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
25	Építési költség összesen nettó Ft			759 543 628
26	Haszon %	40%		303 817 451
27	Közművek díja Ft	3%		22 786 309
28	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		22 786 309
29	Tervezési díjak Ft	3%		22 786 309
30	Beruházási tartalék Ft	3%		22 786 309
31	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		37 977 181
32	Járulékos költségek és haszon Ft			432 939 868
33	Összes költség nettó Ft			1 192 483 495
34	Maradványérték nettó Ft			246 081 725
35	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			108 573

6.15. Az 1001/2 hrsz Vt-FL terület forgalmi értéke a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	39,5		
4	Övezeti besorolás	Vt-FL		
5	Megengedett szintszám	P+F+2		
6	Homlokzat magasság m maximum	7,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	10		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	27		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,20		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	47		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	27		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	23		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	3		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	20		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	16	500 000	7 848 156
17	Lakás db, 150 m ² telekterület után 1 db	0		
18	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	4	500 000	1 962 039
19	Teremgarázs hely maximum 1 db + tároló	2		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	4 029 000
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	1	150 000	118 500
22	Felszíni parkoló db	1	800 000	800 000
23	Összes bevétel nettó Ft			14 757 695
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési kgt. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	27	190 000	5 159 688
27	Teremgarázs hely db	2	1 500 000	2 417 400
28	Erkély, terasz m ²	1	95 000	75 050
29	Felszíni parkoló db	1	200 000	200 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			7 852 138
31	Haszon %	30%		2 355 641
32	Közművek díja Ft	3%		235 564
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		235 564
34	Tervezési díjak Ft	3%		235 564
35	Beruházási tartalék Ft	3%		235 564
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		392 607
37	Járulékos költségek és haszon Ft			3 690 505
38	Összes költség nettó Ft			11 542 642
39	Maradványérték nettó Ft			3 215 053
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			81 394

6.16. Az 1002 hrsz Vt-Fi terület forgalmi értéke a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
2		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
3	Telek területe m ²	783		
4	Övezeti besorolás	Vt-Fi		
5	Megengedett szintszám	P+F+4		
6	Homlokzat magasság m maximum	15,00		
7	Beépíthető %	35%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	274		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	1302		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	2,40		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	1 879		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	1 302		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	1 106		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	166		
15	Értékesíthető területek üzletek,irodák összesen m ²	941	500 000	470 252 672
16	Teremgarázs hely maximum db	10		
17	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	23 959 800
18	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
19	Összes bevétel nettó Ft			502 212 472
20		Építési költségek nettó Ft		
21		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
22	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	1 302	190 000	247 330 125
23	Teremgarázs hely db	10	1 500 000	14 375 880
24	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
25	Építési költség összesen nettó Ft			263 706 005
26	Haszon %	40%		105 482 402
27	Közművek díja Ft	3%		7 911 180
28	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		7 911 180
29	Tervezési díjak Ft	3%		7 911 180
30	Beruházási tartalék Ft	3%		7 911 180
31	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		13 185 300
32	Járulékos költségek és haszon Ft			150 312 423
33	Összes költség nettó Ft			414 018 428
34	Maradványérték nettó Ft			88 194 044
35	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			112 636

6.17. Az 1002 hrsz Vt-FL terület forgalmi értéke a tervezett SZT alapján

1		Értékesítési ár nettó Ft		
		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
2				
3	Telek területe m ²	2 572		
4	Övezeti besorolás	Vt-FL		
5	Megengedett színtszám	P+F+2		
6	Homlokzat magasság m maximum	7,50		
7	Beépíthető %	25%		
8	Beépíthető bruttó alapterület a földszinten m ²	643		
9	Beépíthető összes bruttó alapterület HM szerint m ²	1768		
10	Szintterületi mutató m ² /m ²	1,20		
11	Beépíthető bruttó szintterület m ²	3 086		
12	Összes létesíthető bruttó szintterület m ²	1 768		
13	Összes létesíthető nettó szintterület m ²	1 503		
14	Nem értékesíthető közös területek 15 %	225		
15	Értékesíthető területek összesen m ²	1 278		
16	Értékesíthető területek lakások 80 % m ²	1 022	500 000	511 024 250
17	Lakás db, 150 m ² telekterület után 1 db	17		
18	Értékesíthető területek üzletek, irodák 20 % m ²	256	500 000	127 756 063
19	Teremgarázs hely maximum db	16		
20	Teremgarázs hely Ft/db		2 500 000	39 351 600
21	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	51	150 000	7 716 000
22	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
23	Összes bevétel nettó Ft			693 847 913
24		Építési költségek nettó Ft		
25		Épített terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
26	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	1 768	190 000	335 967 500
27	Teremgarázs hely db	16	1 500 000	23 610 960
28	Erkély, terasz m ²	51	95 000	4 886 800
29	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
30	Építési költség összesen nettó Ft			366 465 260
31	Haszon %	30%		109 939 578
32	Közművek díja Ft	3%		10 993 958
33	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	3%		10 993 958
34	Tervezési díjak Ft	3%		10 993 958
35	Beruházási tartalék Ft	3%		10 993 958
36	Kamatok az építkezés teljes idejére	5%		18 323 263
37	Járulékos költségek és haszon Ft			172 238 672
38	Összes költség nettó Ft			538 703 932
39	Maradványérték nettó Ft			155 143 980
40	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			60 320

7. Összesítés

1		Forgalmi érték nettó Ft	
2	Megnevezés, hrsz	Hatályos SZT	Tervezett SZT
3	T1	260 688 862	
4	T2/A	192 907 415	
5	T2/B	503 272 515	
6	T3		872 236 915
7	T4		1 479 850 600
8	1001/1 Vt-F1	85 164 603	
9	1001/1 Vt-F2	207 951 010	
10	1001/2 Vt-F1	125 421 142	
11	1001/2 Vt-F2	11 328 637	
12	1002 Vt-F1	41 191 270	
13	1002 Vt-F2	125 970 783	
14	1001/1 Vt-Fi		189 691 735
15	1001/1 Vt-FL		264 730 961
16	1001/2 Vt-Fi		246 081 725
17	1001/2 Vt-FL		3 215 053
18	1002 Vt-Fi		246 081 725
19	1002 Vt-FL		3 215 053
20	Összesen Ft	1 553 896 236	3 305 103 768



Terület a Komáromi u. felől



Komáromi u. Lévai u. sarok



Lévai u-i oldal



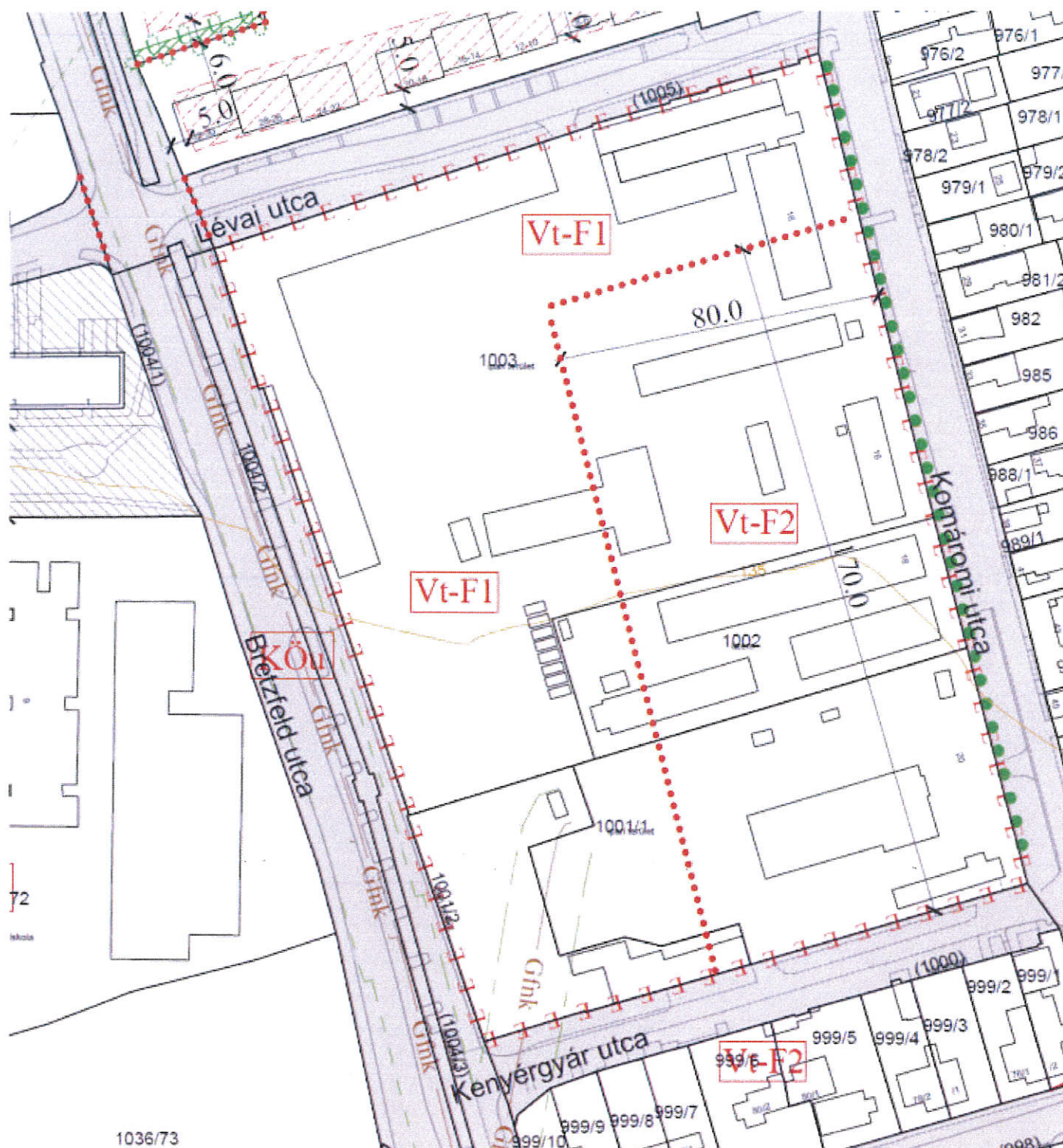
Terület a Lévai u. felől



Lévai u. Bretzfeld u. sarok



Bretzfeld u-i oldal



2. a településképvédelmi rendelet (TKR) kivágatát,
3. a módosítás dokumentációja (melynek a „9. helyzetértékelés és hatályos településrendezési eszközök értékelése” fejezetét kiemelten ajánljuk figyelmébe) az alábbi linről letölthető:
<http://www.mammutmail.com/hu/download/b64b8d55cbeb8923bb6c31218e32b323>
4. a képviselő-testület elé terjesztendő jóváhagyandó munkarészeket;
5. a 1003 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban összeállított a változásokat részletesen bemutató táblázat;



24/2014. (X.29.) önkormányzat
2.1 Budapest Vár
21/2017. (V.25.) önkormányzat rendelettel módosít

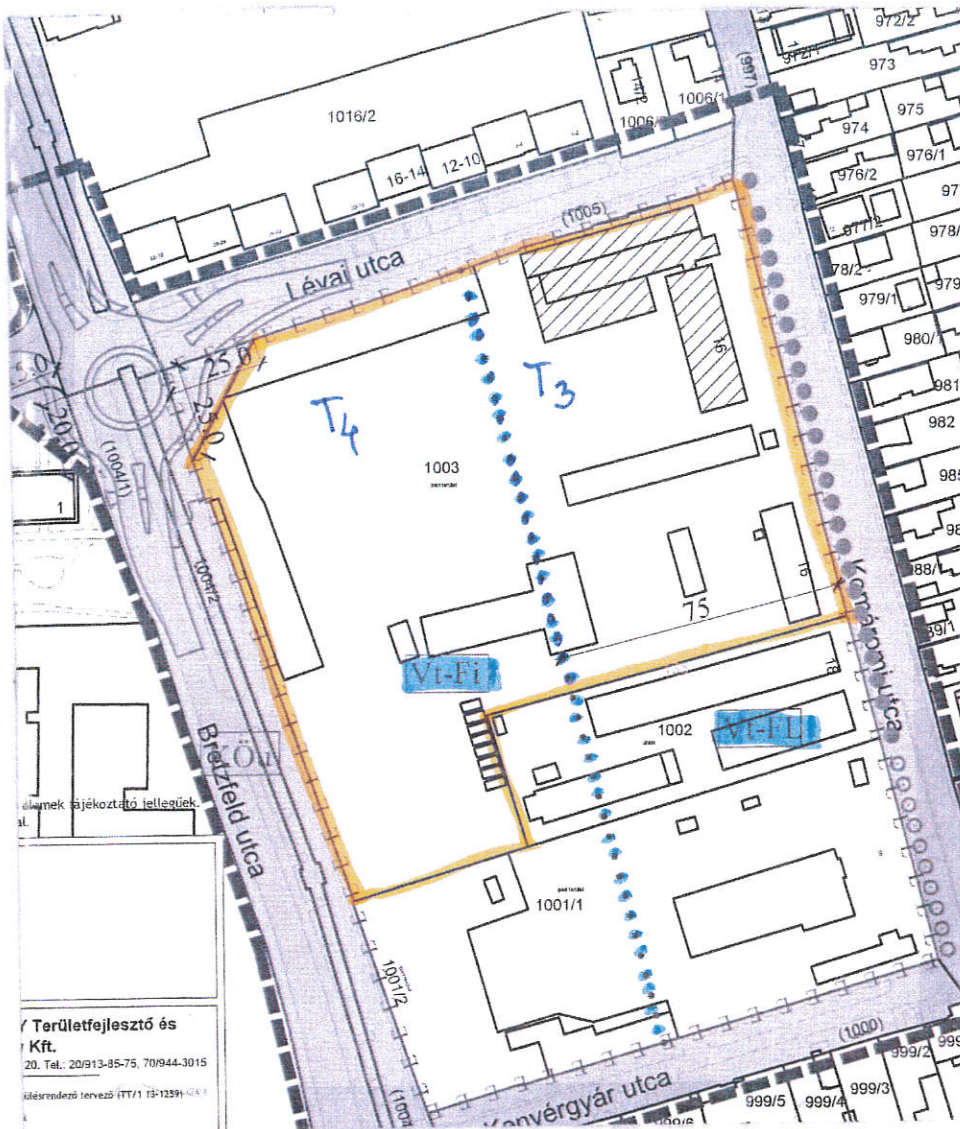
22/2017. (V.23.) önkormányzati rendelet módosítása																
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
	az építési övezeti jel	a telek beépítési módja	a telek megengedett legnagyobb							az épület megengedett legnagyobb				előkert		hátsókert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	megengedett legnagyobb				megengedett legkisebb			
			terület	szelessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldterületi mértéke	beépítési magasság		rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	mérték		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	Hm Pm	db	m ²	m	m	
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	20	30	7,5	-	R	325	5,0	6,0	
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	15	40	7,5	-	R	-	5,0	-	
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,5	R	30	-	Pm: [7,5]	R	325	0,0	0,0	
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	R	30	-	Pm: 6,0	R	250	0,0	0,0	
37	Vt-Bv/3	Z	500	14	3 000	30	1,0	R	40	-	Pm: 5,5	R	175	0,0	0,0	
38	Vt-KF	SZ	10 000	-	-	35	2,4	R	40	R	-	-	-	-	-	
39	Vt-F1	SZ	5 000	-	-	30	1,4	15	40	-	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	10	50	-	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	10	40	10,5	-	R	-	5,0	-	
42	Vt-Tt/1	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1	10	15 (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: R	-	-	0,0	0,0	
43	Vt-Tt/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	30	20	5,5	Hm: 6,0	R	-	0,0	0,0	
44	Vt-Tt/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	30	25	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	
45	Vt-Tt/4	Z	200	-	2 000	40	0,5	20	40	4,0	-	R	-	-	-	
46	Vt-Tt/5	Z	500	14	1 000	80	-	10	10	5,5	Hm: 6,0	R	200	0,0	0,0	
47	Vt-Tt/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	Hm: 6,0	2	200	0,0	6,0	
48	Vt-Tt/7	O	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	
49	Vt-Tt/8	SZ	400	12	1 000	50	1,5	25	25	6,0	Hm: 6,5	R	250	0,0	3,0	

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártkörű

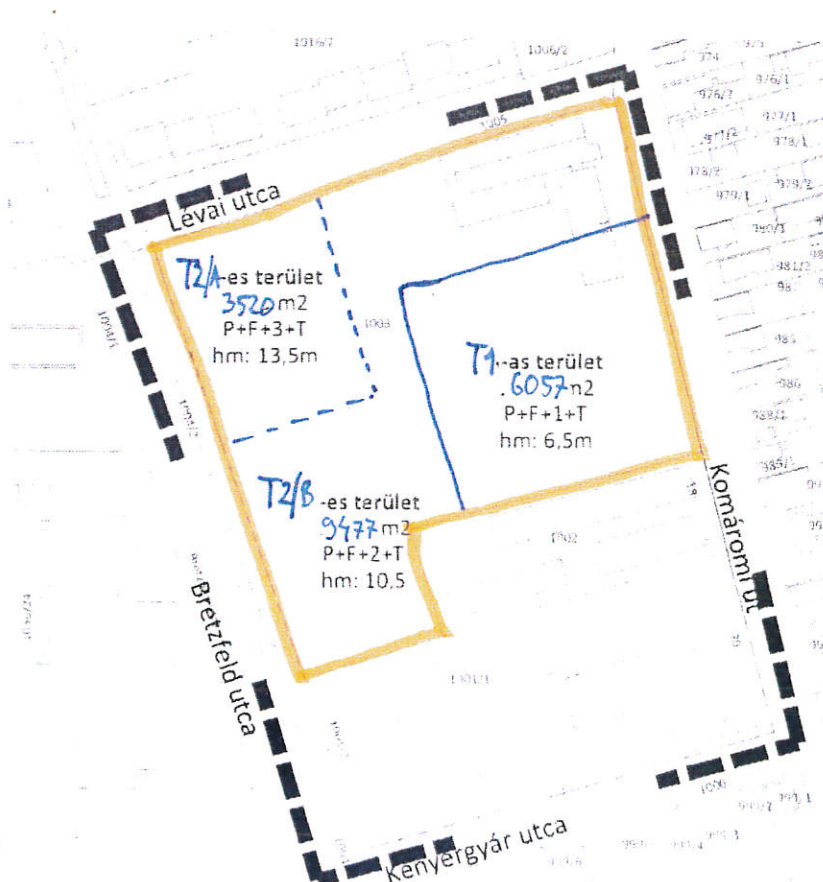
R a rendeletben meghatározottak szerint
[] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték

Hm homlokzatmagasság
Pm parkányimagasság

TERVEZET



HATÁLKOS



1003 hrsz. Volt PVCSV telekre vonatkozó SZT módosítás		
hatályos előírás alapján		tervezett
T1		T3
területe: 6057 m ²		8715 m ²
övezeti besorolás	Vt-F2	Vt-FL
megengedett szintszám	P+F+1+T	Pincék terepszint alatti+) + F + 2
megengedett legnagyobb HM	6,5 m	7,5 m
beépítettség	25	25%
szintterületi mutató	0,5	1,2
beépíthető br. Fsz. alapterület	1514 m ²	2180 m ²
összes létesíthető bruttó szintterület	3028 m ²	10458 m ²
elhelyezhető funkciók	a) lakó, b) igazgatás, iroda, c) kereskedelem-szolgáltatás, d) szállás jellegű, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint g) sport, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.	a) lakó (telekterület minden megkezdett 150m ² -e után egy lakó rendeltetés), b) igazgatás, iroda, c) kereskedelem-szolgáltatás, d) szállás jellegű, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint g) sport, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
egyéb előírás	1.) az építhető szintterület legalább 80 %-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani 2.) a szükséges parkolószám legalább 80%-át épületben kell kialakítani.	1.) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani; 2.) A Komáromi utca felől telkenként legfeljebb egy gépkocsi behajtó létesíthető vagy tartható meg, legfeljebb 6,0 m szélességben.
T2		T4
területe: T2/A 3520 m ² T2/B 9477 m ²		9714 m ²
övezeti besorolás	Vt-F1	Vt-Fi
megengedett szintszám	T2/A P+F+3+T T2/B P+F+2+T	Pincék terepszint alatti+) + F + 4
megengedett legnagyobb HM	T2/A 13,5 m T2/B 10,5 m	15 m
beépítettség	30%	35
szintterületi mutató	1,4	2,4
beépíthető br. Fsz. alapterület	T2/A 1050 m ² T2/B 2843 m ²	3400 m ²
összes létesíthető bruttó szintterület	T2/A 4928 m ² T2/B 13268 m ²	23314 m ²
	Σ T1/A + T1/B = 18196 m ²	
elhelyezhető funkciók	a) lakó, b) igazgatás, iroda, c) kereskedelem-szolgáltatás, d) szállás jellegű, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint g) sport, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.	a) lakó rendeltetés nem létesíthető, b) igazgatás, iroda, c) kereskedelem-szolgáltatás, d) szállás jellegű, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint g) sport, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
egyéb előírás	a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani;	1.) a Bretzfeld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m ² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el; 2.) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
Σ beépíthető bruttó szintterület	21224 m ²	33772 m ²

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/60050/2018

2018.08.01

Szektor : 33

BUDAÖRS

terület 1001/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Komáromi út 1001/2. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett gazdasági épület és ipari terület és üzemi épület

0

2306

0.00

bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39816/2010.03.29

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: APD HUNGARY INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KORLATOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG "F.A."

cím: 1119 BUDAPEST Etele út 57

törzsszám: 14193554

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 66922/1999.12.08

Önálló szöveges bejegyzés az E-126/199.sz. alatt záradékolt megosztási vázrajz alapján az ingatlan megosztva 1001/1 és 1001/2 részű ingatlanokra.

bejegyző határozat, érkezési idő: 58559/2008.11.26

Vételi jog 2013.10.31-ig

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10197879

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26.

bejegyző határozat, érkezési idő: 61580/2010.11.25

Vezetékjog

Vezetékjoggal érintett terület 40 m2, VB-620/2010. (elő.sz:61476/2010) 5-807/2010. számú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

udapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
udapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/60046/2018

2018.08.01

BUDAÖRS

Szektor : 33

terület 1002 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Komáromi út 18. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett üzem és gazdasági épület 3 db. és üzemi épület 2 db.

0

3355

0 00

bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34533/2017/2016.12.08

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: HAM-BAU ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

cím: 8085 VÉRTESBOGLÁR Pince köz 3.

törzsszám: 13062855

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 30117/2016.01.03

Elővásárlási jog

Budaörs helyi építési szabályzatáról szóló Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
24/2014.(IX.29.) rendelete alapján.

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134

bejegyző határozat, érkezési idő: 33684/2017.02.22

Jelzálogjog 92 960 000 FT, azaz kilencvenkétfélmillió-kilencszázhatvan ezer FT erejéig
(keretösszeg)

jogosult:

név: MKB BANK ZRT. törzsszám: 10011922

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

bejegyző határozat, érkezési idő: 33684/2017.02.22

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására

utalás: III/2.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT. törzsszám: 10011922

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatali Földhivatali Osztály
Budapest 117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/60049/2018

2018.08.01

Szektor : 33

BUDAÖRS

Belterület 1001/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Kossuthi út 1001/1. "Földhivatali Osztály"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

nyelvényi ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alrészlet adatai

k.f.ill

ter. kat. jöv.

ha m2 k.f.ill

Kivett gazdasági épület 4 db. és ipari terület és üzemi épület

0

6141

0,00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42590/2/2013.07.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: OSB-CAR KFT

cím: 2040 BUDAÖRS Raktár utca 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 66922/1999.12.0

Önálló szöveges bejegyzés az E-126/199.sz. alatti záradékolt megosztási vázrajz alapján az ingatlan megosztva 1001/1 és 1001/2 hrsz-ú ingatlanokra.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 42575/2013.07.31

Keretbiztosítéki jelzálogjog 220 000 000 Ft-azaz kétszázharmincmillió Ft erejéig.

jogcím:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT

cím: 1095 BUDAPEST Lechner Ödön faszt 9.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 30117/2015.01.05

Elővásárlási jog

Budaörs helyi építési szabályzatának 6. sz. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

24/2014. (IX.29.) rendeletének alapján.

jogcím:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

udakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
udapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/60046/2018

2018.08.01

JDAÖRS

Szektor : 30

alterület 1002 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE