

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁSA

a

1076 Budapest, Verseny utca 22-24. alatti  
32934 helyrajzi számú ingatlanra  
vonatkozóan



Budapest, 2023. szeptember 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	11
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11
5.2. A telek bemutatása	12
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	15
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	17
6.5. Végső forgalmi érték megállapítása	21
7. MEGJEGYZÉSEK	21
MELLÉKLETEK	22
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképkivonat	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaalkodási Nonprofit Zrt.** (székhely: 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

### 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1076 Budapest, Verseny utca 22-24.			
Helyrajzi szám:	32934			
Megnevezése tul.lapon:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület			
Területe (tul.lap):	2168	m <sup>2</sup>		
Értékelés tárgya:	építési telek			

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

### 6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált telek önállóan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

**a**  
**1076 Budapest, Verseny utca 22-24. sz. alatti 32934 helyrajzi számú,**  
**telek becsült**

**Nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**810 000 000,- Ft, azaz nyolcszáztízmillió Ft**

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea      igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014  
                                 EUFIM minősített ingatlanértékelő  
                                 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

*(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)*

Budapest, 2023. szeptember 8.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

**F O R S Z**  
Vagyonértékelő, Auditáló és  
Tanácsadó Kft.

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját és a térképmásolatot. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, társasházi alapító okirat, alaprajz, epites.hu) alapján elvégezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása nem képezte a megbízás tárgyát, erre vonatkozóan további vizsgálatokat nem végzett. Az ingatlan tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2023. szeptember 8.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards ) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

A Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz, mely a nemzetközi előírásokkal összhangban kifejezi a hazai jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB ezen ajánlásának 2. sz. melléklete részletesen ismerteti az ingatlan piaci értékének meghatározására javasolt (piaci összehasonlításon, hozamszámításon és költségen alapuló) módszereket. Az ajánlás magyar nyelven hozzáférhető és hivatkozható szakmai szabálygyűjteményként érvényesül az ingatlan-értékbecslői gyakorlatban, így jelen szakvélemény készítése során is útmutatóul szolgált.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

### **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét is alkalmazhatjuk.

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

### **Értékelési módszer kiválasztása**

#### **Fejlesztésre alkalmas telek értékelése két különböző módszerrel történhet:**

##### **1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző értékmódosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

##### **2. Maradványértékelés módszere**

Fejlesztési telek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a fejlesztési telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

A fejlesztésre alkalmas telkek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.10.06.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről –Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat,  
- térképmásolat

Az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.08.29.
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1076 Budapest, Verseny utca 22-24. (+ 100 db lakás cím lásd mellékletben tulajdoni lapon) 1076 Budapest, Verseny utca 22-24.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	32934
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	2168 m <sup>2</sup>
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VII. Ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐO. KIEMELT ÜGYEK OSZTÁLYA
Bejegyzések:	nincs
Terhelések:	Vezetékjog 27 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

### Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni lapja rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnak tekinthető.

**A tulajdoni lapon szereplő épület a valóságban elbontásra került. Így az ingatlan természetben beépítetlen terület. Széljegy alapján az ingatlan adatainak változása folyamatban van.**



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Ln-1/2 övezetbe tartozik:



2	Terület-felhaszn. egység	neve	jele	beépítési módja									
3				legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségénél alapterke (m)	legnagyobb beépítettségénél maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szür alapterke (db)	legnagyobb szür engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagasság (m)	legmagasabb pontja (m)	
4		nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (≥80)	20	K (5)	K (□)	K (≥24,5)	K (≥30)
5			Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (≥80)	15	K (6)	K (□)	K (≥25,5)	K (≥30)

(1) Ln-1 jelű építési övezetben:

a) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy a főútvonalakkal határos telkeken.

b) <sup>[21]</sup> Nem helyezhető el emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház esetén.

c) <sup>[22]</sup> Legfeljebb összesen 1500 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú színterület helyezhető el telkenként, legfeljebb az épület pincésztíjén, földszintjén, vagy első emeletén.

(2) <sup>[23]</sup> Ln-1/1 jelű építési övezetben a közhasználatú zöldterülettel és annak elérésére kialakítandó átjárással érintett telkek esetén az e rendeletben előírt legnagyobb telekmértéktől el lehet térni.

(3) Ln-1/2 jelű építési övezetben sport rendeltetés esetén a beépítettség elérheti a 100%-ot.

(4) Ln-1/3 jelű építési övezetben:

a) Egészségügyi rendeltetés esetén a legkisebb zöldfelület 30% lehet.

b) Oktatási rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 45% lehet.

(5) Ln-1/4 jelű építési övezetben az 5000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telkeken a legkisebb zöldfelület legalább 30% legyen.



Lap tetejére

### 8. Udvar

**22. §** (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenéző udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az  $50 \text{ m}^2$ -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)\* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik:  $U_{hm1}$ , az alacsonyabbik:  $U_{hm2}$ ) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

**23. §** (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

### **III. Fejezet** **Járművek elhelyezése**

**26. §** (1)\* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)\* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)\* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)\* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)\*

(6)\* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

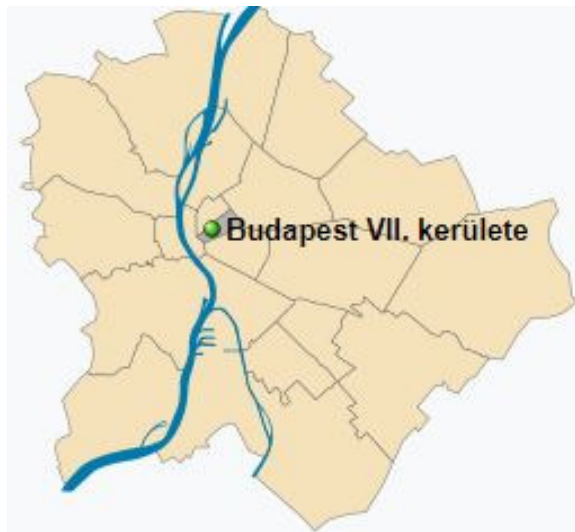
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a

teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve – 49.652 fő (2022. jan. 01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése: közelében, a Verseny utcában található, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan alacsony forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival.

Az ingatlan környezetében általában többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, intézményi épületek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, fizető-övezetben.

## **5.2. A telek bemutatása**

A 2168 m<sup>2</sup>-es telek, szabálytalan ötszög alakú, sík felületű közbenső fekvésű egység. Az ingatlan közművekhez nem csatlakozik.

## **5.3. A felépítmény(ek) bemutatása**

A telek területén épület nem áll.

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

**Totális mélyponton a magyar ingatlanpiac: indulhat az utolsó hajrá az ilyen lakásokért, ketyeg az óra**

**November–december környékén a CSOK-os vevők last minute rohamára számítanak a lakásépítők - írja a Világgazdaság. Már nagyon közel lehet a 2008-as válság utáni mélyponthoz a lakáspiac, a kereslet és az új építésű kínálat ugyanis egyaránt 40 százalékkal csökkent. Az elmozduláshoz azonban olcsóbb lakáshitelre és kedvezőbb piaci hangulatra van szükség.**

Mélyponton lehet a lakáspiac szakértők becséle alapján. Ez a 2008–2011-ben látott évi 90 ezer tranzakció lehet, amire a családi állapot változásából, az új élethelyzetekből adódóan van szükség bármilyen gazdasági helyzetben is – mondta a lapnak Kiss Gábor, az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (IFK) alelnöke. A szakember szerint év végén még számítani lehet arra, hogy a jelenlegi támogatással élni akaró CSOK-osok megjelennek, és új építésű lakásokat vásárolnak nagyobb számban.

Felhívták a figyelmet: a közhiedelemmel ellentétben nemcsak az elkészült, még az idén használatbavételi engedélyt szerzett lakásokra igényelhető a CSOK, hanem azokra is, amelyek átadása később esedékes, de a végleges adásvételi szerződést még az idén megkötik rá, és a hivatalos CSOK-igénylést beadják a bankjuknál. Ezekre a CSOK-ot és a CSOK-hitelt is lehet igényelni, a városokban is, ahol 2023 végén megszűnik a jelenlegi otthonteremtési támogatás.

Bizonyított tény, hogy 5 százalékos kamatszint felett megszűnik a lakossági hitelfelvételi hajlandóság, a mostani 8 százalékos körüli kamatszinteket nézve tehát ezt a 3 százalékos különbséget kellene az államnak megtámogatni, amitől lendületbe jönne a kereslet - írják. A szakértő szerint fordulópontot a jelenleginél jobb makrogazdasági hangulat és hiteltámogatás hozhat csak.

**Áresést hiába várnak az újlakás-piacon, aki erre vár, nem számolt a költségek emelkedésével és a kínálat jelentős csökkenésével. Az árak az utóbbi negyedévekben nominálisan stagnáltak, ami reálértéken csökkenést jelent. Változás a következő évben várható, amikor is a növekvő költségek és a növekvő kereslet egy moderált inflációt követő áremelést valószínűsít**

– szögezte le Kiss Gábor.

Aki rendelkezik végleges adásvételi szerződéssel, és bejelenti a banknál a CSOK-igénylését, még igénybe tudja venni a vásárláshoz a támogatást és a hitelt is. Fontos, hogy nem kell az ingatlan év végéig elkészülnie, nem kell használatbavételi engedélyt sem szerezni rá, a bankok által adott hitel „rendelkezésre tartási ideje” egy-két év, ez az, ami az időlimitet adja - emelik ki.

(Forrás: VILÁGGAZDASÁG 2023. augusztus 22. 08:33)

### **Meglepő fordulat történt a telek piacon**

Csillapodott a 2021-es örület a családi házak építésére alkalmas telkek piacán, amikor jelentős keresletnövekedés mellett kétszámjegyű emelkedéssel soha nem látott magasságba emelkedtek az árak. Az Otthon Centrum összegzése szerint 2022. évben alábbhagyott a lendület, és az áremelkedés is elmaradt a lakáspiaci dinamikától.

10 százalékkal csökkent az építési telkek iránti kereslet, miközben az árak csupán 2,5 százalékkal haladták meg a 2021-es átlagot az Otthon Centrum közvetítésével értékesített telkek esetében.

Némiképp meglepő fordulat, de azért annyira nem váratlan, a szomszédban dúló háború, az elszabadult alapanyagárak és a romló gazdasági helyzet visszafogta a keresletet a 2022. év első kilenc hónapjában” – kommentálta a telekpiac legfrissebb fejleményeit Soóki-Tóth Gábor.

Az elemzési vezető elmondta, továbbra is a fővárosban a legdrágább telket vásárolni. A XI. kerületben 80 ezer forintot kértek egy családi- vagy ikerház építésre alkalmas telek négyzetméteréért, de a kertvárosi jellegű XVI. kerületben is 60 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. A nagyobb társasházak építésére alkalmas telkek ennél is drágább fajlagos áron keltek el a fővárosban.

A Budapesthez közeli településeken is a több tízezer forintos négyzetméterárak az irányadóak: Budaörsön átlagosan 44 ezer, Érden, Solymáron és Törökbálinton 35 ezer forint körül alakult a házak építésére alkalmas telkek átlagos négyzetméterára. A távolabbi településeken négyzetméterenként néhány ezer forintért lehet telekhez jutni: Cegléden 3 700, Esztergomban 4 500 forint a fajlagos ár 2022-ben.

(forrás: mfor.hu 2022. november 4. 15:29)

## 6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
szabálytalan alakú	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
kissé kedvezőtlen fekvés (vasútállomás mellett)	kedvező beépíthetőségű
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a szomszédos Verseny u. 20. szám alatti üres telekkel, esetleg egyben is fejleszthető	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés, befektetési céllal

## 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:



Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.
Cím	1076 Budapest, Verseny u. 22-24. telek	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Jobbágy u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dózsa György út	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Állatorvosi egyetem közelében
HRSZ	32934			
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	2 168,00	1 100,00	1 017,00	615,00
Beépíthetőség	70%, 25 m ép. mag. (szintter. mutató ~5,5 m2/m2)	VK-VII-6 Szintterületi mutató 4,5 Beépíthetőség: 70% Építménymagasság: max 25m	Ln-1/1 szintterületi mutató 5 beépíthetőség 60-80% max szintszám: 5	Ln-1/1 szintterületi mutató 5 beépíthetőség 60-80% max szintszám: 5
Adásvétel /nettó hird.ár (Ft)		650 000 000	699 000 000	420 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32586723	ingatlan.com/ 33233130	ingatlan.com/ 33034734
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		590 909	687 316	682 927
Az ingatlan megnevezése	telek	telek	telek	telek
Bontandó épület	nincs	nincs	van	van
Építési engedély	nincs	van	nincs	nincs
Közművek	utcában	víz, csatorna	víz, vill, gáz, csat.	víz, vill, gáz, csat.
Alak, forma		normál	normál	normál
adásvétel/kínálat időpontja		2023.09.hó	2023.09.hó	2023.09.hó
Infláció/kínálati korrekció		-20%	-20%	-20%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )	371 061	472 727	549 853	546 341
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	vasút mellett	jobb -10%	jobb -10%	jobb -15%
Telekméret	2 168,00	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -15%
Bontandó épület		hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	utcában	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%
Beépíthetőség	70%, 25 m ép. mag.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-25%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	374 019	354 545	412 389	355 122
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>				
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:			374 019 Ft/m <sup>2</sup>	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			2 168,00 m <sup>2</sup>	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			810 873 192 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVÉ ÖSSZESEN:			810 000 000 Ft	

Megjegyzés: hasonló, belvárosi elhelyezkedésű építési telkek kínálata igen csekély, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazása során 3 kínálati adatot használunk fel. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése és jogi helyzete jelentősen eltér az összehasonlító adatokétól, emiatt a korrekció mértéke egyes esetekben meghaladja a 30%-ot, de nem haladja meg az 50%-ot.



#### 6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú – maradványérték - módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek, padlástér vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással, vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakíthassák az ingatlant. Ez magába foglalja a már létező épületrész, vagy tetőt bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért/padlástéréért.

##### 6.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

A környék jellemezően zárt sorú beépítéssel kialakított terület, melyen többnyire lakófunkciójú épületek találhatók.

A maradványérték számítás feltételezett beépíthetőségből kerül levezetésre. A telek beépítésére jelenleg építész alaprajzok nem készültek, továbbá építési engedéllyel sem rendelkezik.

Az elméleti fejlesztés paraméterei:

Telekkel kapcsolatos adatok		
Telek mérete:	2168 m <sup>2</sup>	
Övezet	Ln-1/2	
Terepszint alatti beépíthetőség	90%	(becsült)
Terepszint feletti beépíthetőség	70%	
Megengedett legnagyobb építmény magasság	25 m	
Szinterületi mutató	5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Épület		
Terepszint alatti beépíthetőség	1951,2 m <sup>2</sup>	
Terepszint feletti beépíthetőség	1517,6 m <sup>2</sup>	
Lehetséges szintek száma	7 (Fszt+6 emelet)	
<b>Terepszint feletti beépíthetőség épület magasság alapján</b>	<b>10623,2 m<sup>2</sup></b>	<b>FIGYELEMBE VETT</b>
Terepszint alatti beépíthetőség	1951,2 m <sup>2</sup>	
Lakóterület+lépcsőház	10623,2 m <sup>2</sup>	(Épület bruttó területe)
<b>Lakás +lépcsőház</b>	<b>9560,88 m<sup>2</sup></b>	(Épület nettó területe), bruttó * 90 %
Nettó lakás terület (falak, közlekedők nélkül, alsó becslést alkalmazva 0,9-es viszonyszámmal)	8605 m <sup>2</sup>	
Társasházi közlekedők területe	956 m <sup>2</sup>	
Tervezett nettó eladható lakás	8605 m <sup>2</sup>	
Lakáshoz tartozó erkélyek és teraszok	858 m <sup>2</sup>	(6 m <sup>2</sup> /lakás)
<b>Tervezett nettó eladható lakás és erkély (redukált terület)</b>	<b>9034 m<sup>2</sup></b>	<b>(lakás 100% + erkély 50 %)</b>
<b>Tervezett lakásszám</b>	<b>143 db</b>	<b>(1 átlagos lakás ~60m<sup>2</sup>)</b>
<b>Gk. beállók</b>	<b>143 db</b>	<b>minden lakás után kell egy beálló</b>
Tervezett teremgarázs területe	3575 m <sup>2</sup>	2 pinceszinten elhelyezve ~25m <sup>2</sup> /db
Zöldterület és udvar	325,2 m <sup>2</sup>	(15%-nyi terület)

#### 6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét az ÉKS 2023 (Építőipari Költségbecslési Segédlet) által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazznak.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj, ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében az ÉKS 2023 kiadványa 671.400 Ft/m<sup>2</sup> árat határoz meg. A kissé egyszerűbb kivitel miatt 603.900 Ft/m<sup>2</sup> építési költséggel kalkulálunk.

A szakértői díjakat, tervezést, értékesítési és marketing költségeket az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően, az építési ktg., ill. a bevétel %-ban határoztuk meg.

A fejlesztői profitot a bevételek 10%-ában határoztuk meg.

Számításaink során 24 hónap megvalósítási és értékesítési időt feltételeztünk, ezért a direkt tőkésítés módszerével számoltunk.

### 6.4.3. Hozamszámítás

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, tekintettel a kis lakásszámra, a direkt tőkésítés módszerét alkalmaztuk.

#### Bevételek:

A lakások bevételeit a környéken kialakult értékesítési árak alapján került meghatározásra.

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1076 Bp. Verseny u. 22-24.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Középső-Erzsébetváros
		Verseny u.	Rottenbiller u.	Jósika u.
HRSZ	32934			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m <sup>2</sup> )	60	66	84	49
Adásvétel / hird.ár (Ft)		79 800 000	79 900 000	63 340 000
Infó forrás		ingatlan.com 32965530	ingatlan.com 32862615	ingatlan.com 1945070
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 150 978	1 209 091	951 190	1 292 653
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	2023	2022	2022	2021-2023
Állapot	új építésű társasházban lévő lakás	új építésű társasházban lévő lakás, fűtés elektromos árammal napelemek által termelt árammal csökkentve	új építésű társasházban lévő lakás, gázkazán, hűtő-fűtő klíma	új építésű társasházban lévő lakás, mennyezeti hűtés-fűtés, padlófűtés
adásvétel/kínálat időpontja		2023.09.hó	2023.09.hó	2023.09.hó
Infláció/kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	978 331	1 027 727	808 512	1 098 755
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Építési kor, épület építési éve	2023	hasonló 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	60	nagyobb 5%	nagyobb 15%	kisebb -5%
Kilátás utcai / udvari		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	hőszivattyús fűtés	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 5%
korrekciók összesen:		15%	25%	0%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 097 094	1 181 886	1 010 640	1 098 755
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT BRUTTÓ EGYSÉGÁR:			1 097 094 Ft/m <sup>2</sup>	
NETTÓ EGYSÉGÁR			1 044 851 Ft/m <sup>2</sup>	

Megjegyzés: a környéken az új építésű társasházakban a kocsibeálló ára 5 M Ft bruttó ár körüli. A számítás során bruttó 5 M Ft-os árral kalkulálunk.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig nettó (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

Fejleszthető eladható alapterület			9 034	m <sup>2</sup>
Fejleszthető beépíthető alapterület			9 561	m <sup>2</sup>
Eladható kocsibeálló			143	db
Eladható nettó terület			9 034	m <sup>2</sup>
Értékesítési ár Funkció 1. lakás Ft/m <sup>2</sup>	1 044 851	Ft/m <sup>2</sup>	9 438 970 477	Ft
Értékesítési ár Funkció 2. kocsibeálló Ft/db	3 937 008	Ft/db	562 992 126	Ft
		Ft/m <sup>2</sup>	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			10 001 962 603	Ft
<b>A fejlesztés költségei</b>				
Fejleszthető beépíthető alapterület lakás, közös terület			9 561	
Fejleszthető beépíthető alapterület erkély			858	
Fejleszthető beépíthető alapterület garázs			3 575	
Bontás és előkészítés				Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m <sup>2</sup>	603 900	Ft/m <sup>2</sup>	5 773 815 432	Ft
Építési költségek Funkció 2. Ft/m <sup>2</sup>	80 000	Ft/m <sup>2</sup>	68 640 000	Ft
Építési költségek Funkció 3. Ft/m <sup>2</sup>	200 000	Ft/m <sup>2</sup>	715 000 000	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			6 567 455 432	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	4,0	262 698 217	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	10	656 745 543	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	300 058 878	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	5	389 347 904	Ft
Fejlesztői profit	A bevételre vetített %	10	1 000 196 260	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			9 176 502 234	Ft
A fejlesztés maradványértéke			825 460 368	Ft
A megszerzés költségei		4,0	33 018 415	Ft
A telek nettó maradványértéke			792 441 954	Ft
<b>A telek nettó maradványértéke kerekítve</b>			<b>792 400 000</b>	<b>Ft</b>

## 6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	810 000 000	100%	810 000 000 Ft
Maradvány elvű módszer	792 400 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>810 000 000 Ft</b>

**Következtetések:** A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek (az eltérés ~4%), mely a maradvány elvű módszer bizonytalanságából ered.

A maradvány elvű számítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

**a**  
**1076 Budapest, Verseny utca 22-24. sz. alatti 32934 helyrajzi számú,**  
**telek becsült**

**Nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**810 000 000,- Ft, azaz nyolcszáztízmillió Ft**

## 7. MEGJEGYZÉSEK

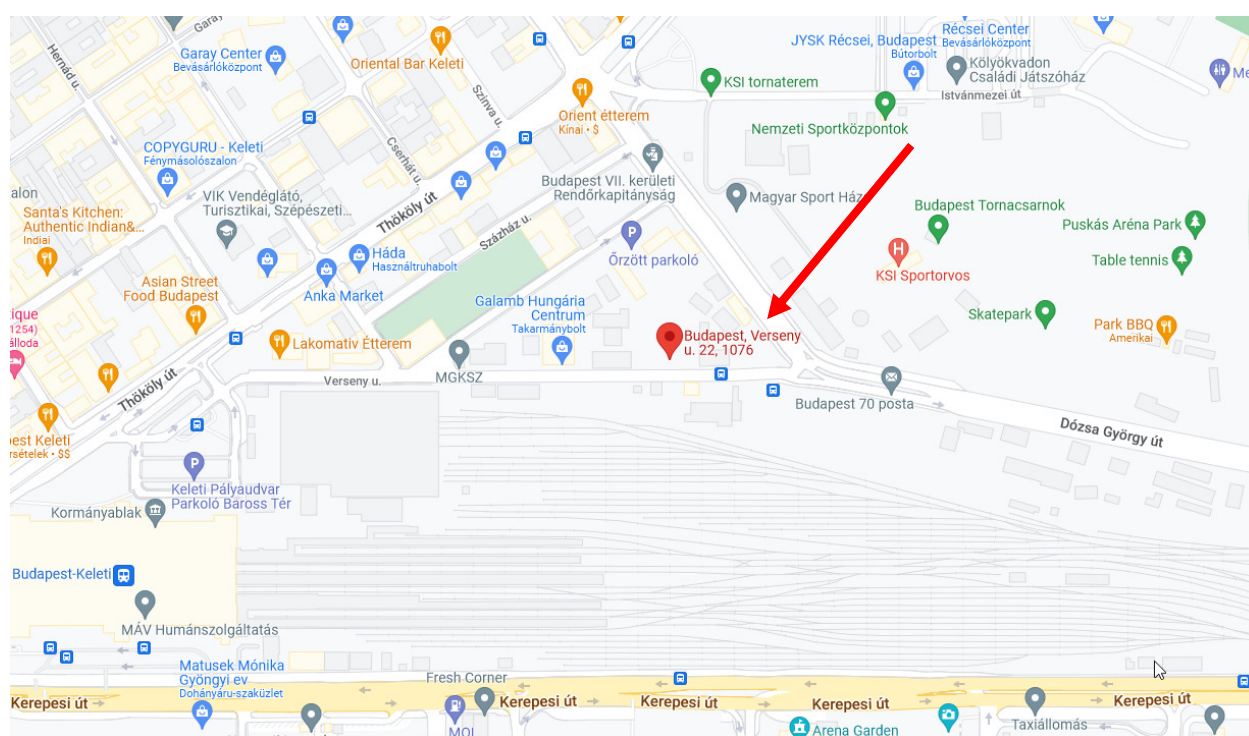
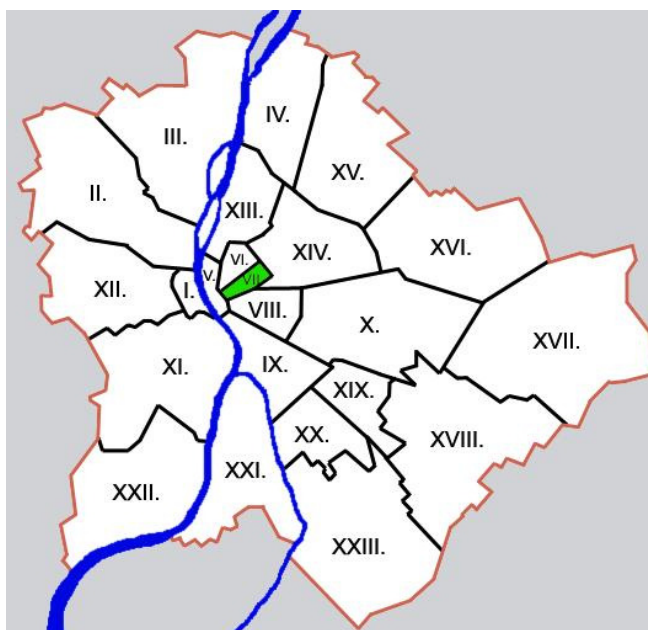
- Az értékbecsléshez 2023.08.29-i keltezésű tulajdoni lap (e-hiteles-teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- A vizsgált ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2023. szeptember 8.

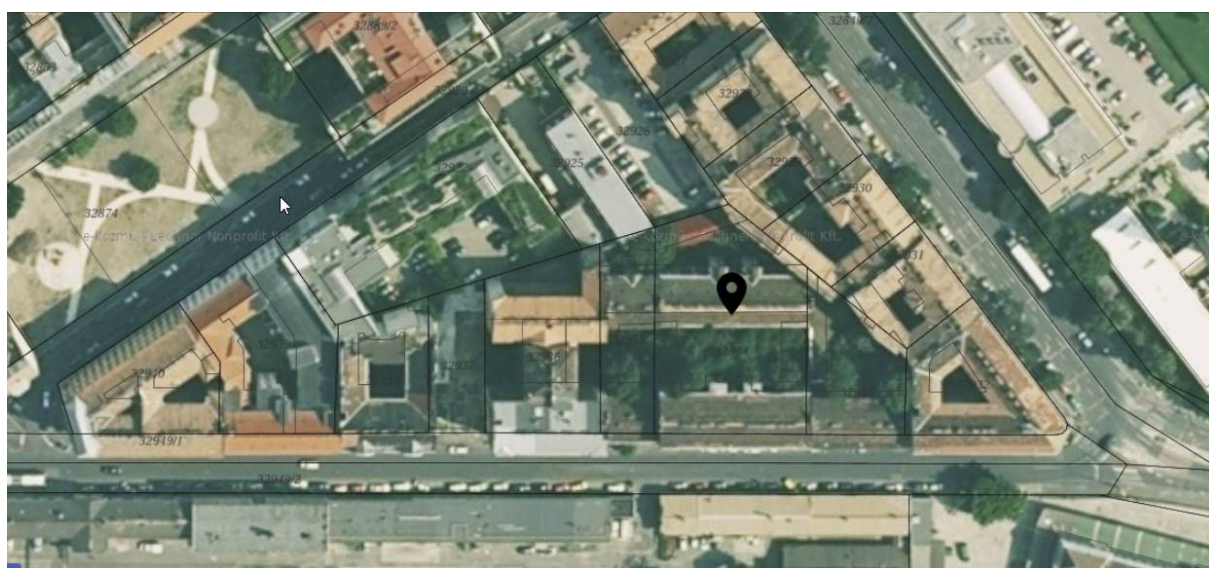
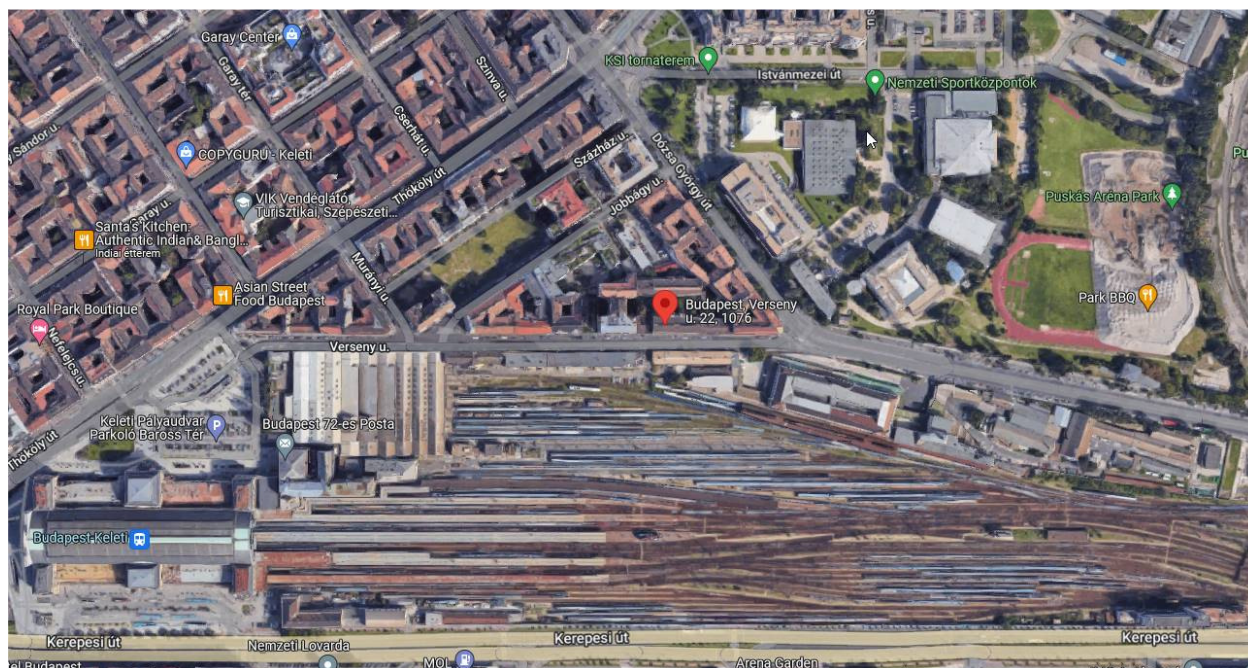
Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

**F O R S Z**  
 Vagyoneértékelő, Auditáló és  
 Tanácsadó Kft.

## Térképrészek









## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2022.10.06.



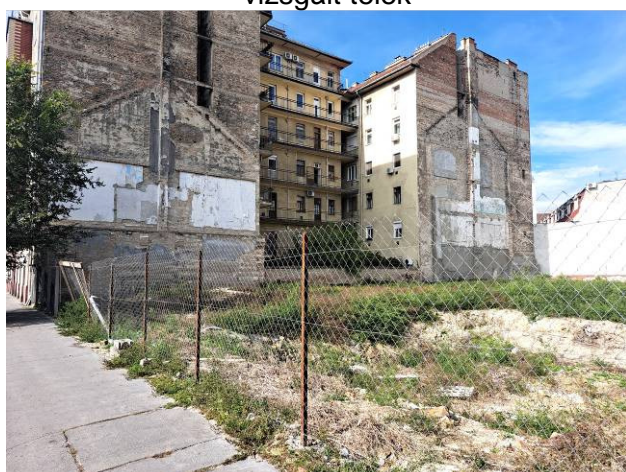
utcakép – környezet



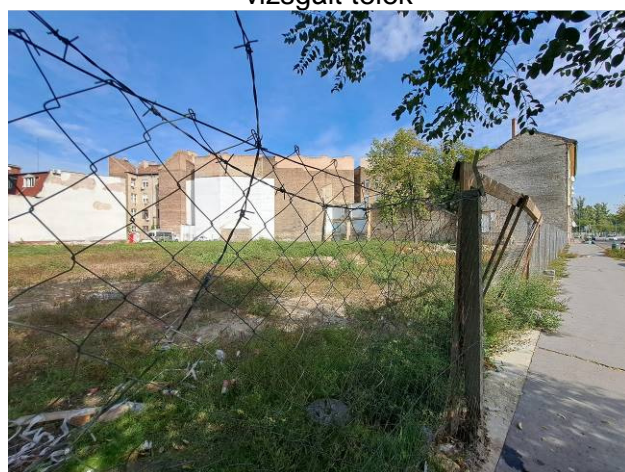
vizsgált telek



vizsgált telek



telek nyugati határa és mellette fekvő  
Verseny u. 20. szám alatti telek



vizsgált telek



## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 3

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/223622/2023

2023.08.29

Szektor: 53

## BUDAPEST VII.KER.

## Belterület 32934 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:46.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:76.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:49.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:40A.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:15.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:27.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:21.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:48.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:14.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:20.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó:75.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:103.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó:56.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:8.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:19.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:82.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:29.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:73.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:112.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:37.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:102.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:105.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. magasföldszint. ajtó:68.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:32.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:42.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:109.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:30.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:22.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:103.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:68.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:96.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:99.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:100.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 4. emelet. ajtó:22.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:22.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:94.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:108.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:69.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:17.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:89.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:18.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:8A.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:95.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:50.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félelelet. ajtó:77.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó:10.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:45.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/223622/2023

2023.08.29

**BUDAPEST VILKER.**

Szektor: 53

**Belterület 32934 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:65.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:75.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:79.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:93.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:84.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:98.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:91.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:34.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:85.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:40.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:74.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. magASFöldszint. ajtó:67.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:31.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó:11.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:101.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:92.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:25.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó:15.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:107.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:110.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:36.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:111.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:83.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:71.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:86.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:66.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:39.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó:3.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:87.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:13.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:78.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:70.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:28.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:90.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:67.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:97.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:16.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. magASFöldszint. ajtó:66.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:47.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó:106.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó:35.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:80.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24. félemelet. ajtó:72.
1076 BUDAPEST VII.KER.	Verseny utca 22-24.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/223622/2023

2023.08.29

**BUDAPEST VILKER.**

Szektor: 53

**Belterület 32934 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

Széljegyzet: 651769/ 2023.06.19

Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐO. KIEMELT  
ÜGYEK OSZTÁLYA 1139 BUDAPEST XIII.KER. Teve utca 1/A-C.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	2168	0.00

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993/I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71380/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

27 m2 területre, VMB-214/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## Térképkivonat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

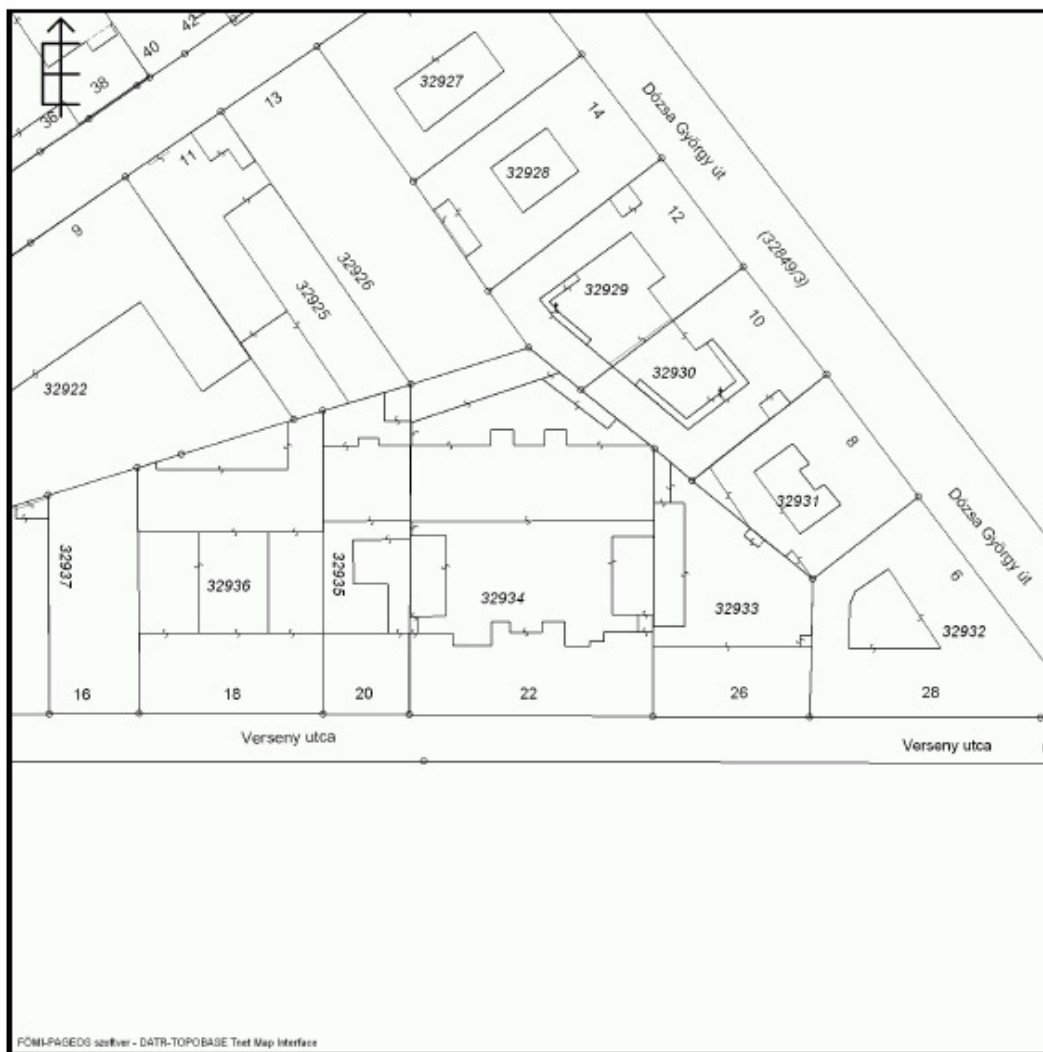
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.31 12:36:23

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII KER. belterület 32934

Megrendelés szám: 9000/5600/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!