

## Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1077 Budapest, Kisdiófa u. 14.  
kivett udvar megnevezésű ingatlanról  
Helyrajzi szám: 34133



**Budapest, 2021 április hó**

## TARTALOMJEGYZÉK

### FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

#### 1. ÖSSZEFOGLALÓ

#### 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

#### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

#### 5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Maradványértékelés

5.5. Az eredmények összefoglalása

#### MELLÉKLET

Tulajdoni lap másolat

Térkép

Műholdkép

Építési szabályzat

Helyszínrajz

Fotó

## FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2016 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyponra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag a megrendelő szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat feltételeinek. Más a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építésművek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

**Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.**

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:


**1077 Budapest, Kisdiófa u. 14.**  
**kivett udvar megnevezésű ingatlanról**  
**Helyrajzi szám: № 34133**  
Jelenlegi forgalmi értéke:  
**457.000.000-Ft**  
**azaz. négyszázötvenhétmillió.-Ft**

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

**Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.**

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2021. 04. 11.

  
UB Új Bokréta Házak Kft.  
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.  
adószám: 13871907-2-42  
cégjegyzékszám: 01-09-877600

Csák Attila

Ügyvezető



Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2021.03.30)
- Az ingatlan helyszínrajzát
- A terület szabályozási tervét

**Megbízott,** az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2021. 04. 08.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

Cím	Budapest, VII. Kisdiófa u. 14	
Tulajdonos(ok)	VII. ker. Önkormányzat	1/1
Besorolás	Kivett beépítetlen terület	
Helyrajzi szám	34133	
Az ingatlan mérete	430 m <sup>2</sup>	
	Tulajdoni lap I. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Műemléki jelentőségű terület</li></ul>	
Tulajdoni lap bejegyzései	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vezetékjog, 9 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft</li><li>• Vezetékjog, 9 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft</li></ul>	

Fentiek figyelembevételével az értékecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Földrajzi elhelyezkedés	A becslés tárgyát képező terület, a Főváros VII. kerületében, belső-Erzsébetvárosban található, a Kisdiófa utcában..
Megközelíthetőség	A közelben lévő Király utcában több trolibuszjárat, a Kiskörúton, illetve az Erzsébet körúton számos közlekedési eszköz elérhető.
Közlekedési eszközök	Személygépkocsi, trolibusz, villamos
Parkolás	A területen belül és kívül egyaránt parkolási lehetőség van.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	Az ingatlan környezetében, nagyrésztben a múlt század elején épült, elsősorban lakó funkciójú épületek állnak. A környék az elmúlt évtizedben, a vendéglátásnak köszönhetően komoly fejlődésnek indult.

### 3.4. Értékelendő ingatlanok adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Építési terület				
Hasznosítás jelenlegi formája:		Részben beépítetlen, üres terület, részben pihenőpark			
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		Beépítése célszerű, a pihenőpark funkció megtartása mellett			
Helyiségei:	Az ingatlanon, épület nem található				
Össz. hasznos alapterület	430 m <sup>2</sup>	Kalkulálható alapterület	430 m <sup>2</sup>		
Általános ismertetés	Az értékelt ingatlan, a Kisdiófa utcában található, az utca Dob utca és Király utca közötti szakaszán. Az utca felől magas téglakerítés határolja. A bejárat egy nagyméretű, kétszárnyú vaskapu. Két oldalhatárán a szomszédos ingatlanok, telekhatárra épült tűzfalai határolják. A hátsó telekhatáron kerítés nincs, a mögötte lévő ingatlannal együtt használják. Az ingatlan alapvetően üres, bár a két oldalsó telekhatáron, 1-1 vasvázas, nyitott szín áll rajta, hullámlemez tetővel, de ezek önálló értéket nem képviselnek. A telek teljes egészében beton térburkolattal ellátott.				
Nyílászáróinak szerkezete	-		állaga	-	
Helyiségek belső falfelülete	-				
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz	Az utcában
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs				
Fűtési mód	-				
Melegvízellátás	-			állaga	-
Egyéb ép. gépészet.	-			állaga	-
Igényszint	-				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl.		90%			
Egyéb					

## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

### 4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

*Az alkalmazott módszerek leírása:*

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.



3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.



A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

#### **4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei**

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó.

### **A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következő oldal a szemléletesség kedvéért táblázatos formában tartalmazza a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbéslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2021. április 11-i fordulónappal** a következő:

## **5. AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a „maradványértékelés” módszerrel is megbecsültük.

## 5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a kerület egyik fejlődésben lévő területén, a Kisdiófa utcában található, a Klauzál tér és a Király utca közelében. Az ingatlan közvetlenül az utcáról közelíthető meg, teljesen sík felületű. Az ingatlanok környezetében elsősorban többszintes, többségében a múlt század elején épült társasházak állnak.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat -10%-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	A becslés tárgyát képező terület, aszfaltozott utcában található
2	A szükséges infrastruktúra a rendelkezésre áll.	Az építkezéshez szükséges teljes infrastruktúra az utcában megtalálható.
3	Hasznosíthatóság	Az övezeti besorolásnak megfelelő funkció kialakítható
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Megközelítés	Az utca egyirányú
2.	Hasznosíthatóság	A közművek, csak az utcában elérhetőek, a telkekre bevezetésre nem kerültek

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.	ADAT 4.
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Cím	VII Kisdiófa u. 14.	Budapest, VII.	Budapest, VII.	Budapest, VII.	Budapest, VII.
Leírás	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Alapterület (m2)	430	357	1 425	1 180	715
Eladási ár/ Kínálati ár		370 000 000	2 295 000 000	2 198 750 000	800 000 000
Korrekción (év/kínálat)		10%	10%	10%	10%
Fajlagos ár		932 773	1 449 474	1 677 013	1 006 993
<b>Korrekción</b>					
Elhelyezkedés		hasznló	hasznló	hasznló	hasznló
		0%	0%	0%	0%
Méret		hasznló	kisebb	kisebb	kisebb
		0%	-10%	-10%	-5%
Övezeti besorolás		Vt	VK	VK	Vt
		0%	0%	0%	0%
építési eng		van	van	van	nincs
Összes korrekción		-10%	-10%	-10%	0%
Korrigált fajlagos ár ár	1 074 332	839 496	1 159 579	1 341 610	956 643
Ingatlan értéke	461 962 760				
Ingatlan értéke kerekítve	<b>462 000 000 Ft</b>				

#### 5.4. Maradványértékelés

A **maradványelvű értékelés** egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, ezáltal lehetőségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant.

A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) Önkormányzati rendelete, Erzsébetváros Építési Szabályzatáról

Tárgyi ingatlan övezeti besorolása: *Vt-V/3* részletes szabályozás a mellékletek között

### 34133 hrsz:

Beépítettség maximuma szint alatt: 60 %,

Beépítettség maximuma szint felett: 60 %,

Megengedett építmény magasság a kialakult, de max. 5 szint

Minimum zöldfelület. 10 %

Telek területe: 430 m<sup>2</sup>

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület: szint alatt 258 m<sup>2</sup>,  
szint felett 5x258 = m<sup>2</sup>, összesen: 1290 m<sup>2</sup>

				Fajlagos mennyiség	Összeg
<b>A fejlesztés bevétele</b>					
Eladási ár (lakás)	1 290 m <sup>2</sup>	x	950 000 Ft/m <sup>2</sup>		1 225 500 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	258 m <sup>2</sup>	x	350 Ft/m <sup>2</sup>		90 300 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)					1 225 590 300
<b>Figyelembe vehető bevétel (nettó)</b>					<b>1 164 310 785 Ft</b>
<b>Költségek</b>					
Építési költségek (nettó)	lakás	1 290 m <sup>2</sup> x	300 000 Ft/m <sup>2</sup> =		387 000 000 Ft
	tetőtér	m <sup>2</sup> x	Ft/m <sup>2</sup> =		0 Ft
	szint alatti terület	258 m <sup>2</sup> x	282 000 Ft/m <sup>2</sup> =		72 756 000 Ft
Építési költségek összesen					<b>459 756 000 Ft</b>
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a		32 182 920 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a		22 987 800 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a		13 792 680 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a		32 182 920 Ft
<b>Összes költség</b>					<b>101 146 320 Ft</b>
<b>A fejlesztő elvárt haszna</b>	értékesítési bevételek:	10%	-a		<b>116 431 079 Ft</b>
A fejlesztés maradványértéke					486 977 387 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a		35 040 000 Ft
<b>A telek nettó maradványértéke</b>					<b>451 937 387 Ft</b>
<b>Maradványérték kerekítve</b>					<b>452 000 000 Ft</b>


A maradványérték számításnál, a kerületi építési szabályzatban meghatározott értékekkel számoltunk. Feltételeztük, hogy a területre a megengedett alapterület megépítése történik. Az építési költségeket, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020-as kiadása alapján állapítottuk meg.

## 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés módszerével is megbecsültük. A piaci- és a maradványértékelés módszerével kialakított érték különböző értéket eredményezett, ezért az alábbi súlyozást alkalmaztuk.

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	462 000 000	50	231 000 000	Ft
Maradványérték számítás	452 000 000	50	226 000 000	Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke :</b>			<b>457 000 000</b>	<b>Ft</b>
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>457 000 000</b>	<b>Ft</b>

Budapest, 2021. április 11.

  
UB ÚJ Bokréta Házak Kft.  
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.  
adószám: 13871907-2-42  
cégijegyzékszám: 01-09-877607

.....  
Csák Attila  
Ügyvezető



.....  
Beák Attila  
EUFIM minősített szakértő



## **MELLÉKLETEK**

## TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Beményi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/100931/2021  
2021.03.30

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Beltérület 34133 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 14. "Földhivatali Főosztály"

I RÉSZ

Földrajzi terület változás előtt: 0 (m2) terület határozat: 4577/1/2001/01.11.08

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jev.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Ell.	ha m2 k.Ell.
- Kivett beépítetlen terület	0	530	0,00

1. bejegyző határozat: 275173/1/2007/07.10.11  
Művelési jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NMCM rend. - 291764/1/2006. sz. beadvány  
rangkorában.

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38612/1993/1992/IK.29.  
jogcím: 1991. évi XXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYSAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.18  
Vezetékgig  
9 m2 területre, VMG-145/2010.  
jogcím:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/3/2013/13.05.15  
Vezetékgig  
9 m2 területre, VMG-215/2012.  
jogcím:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

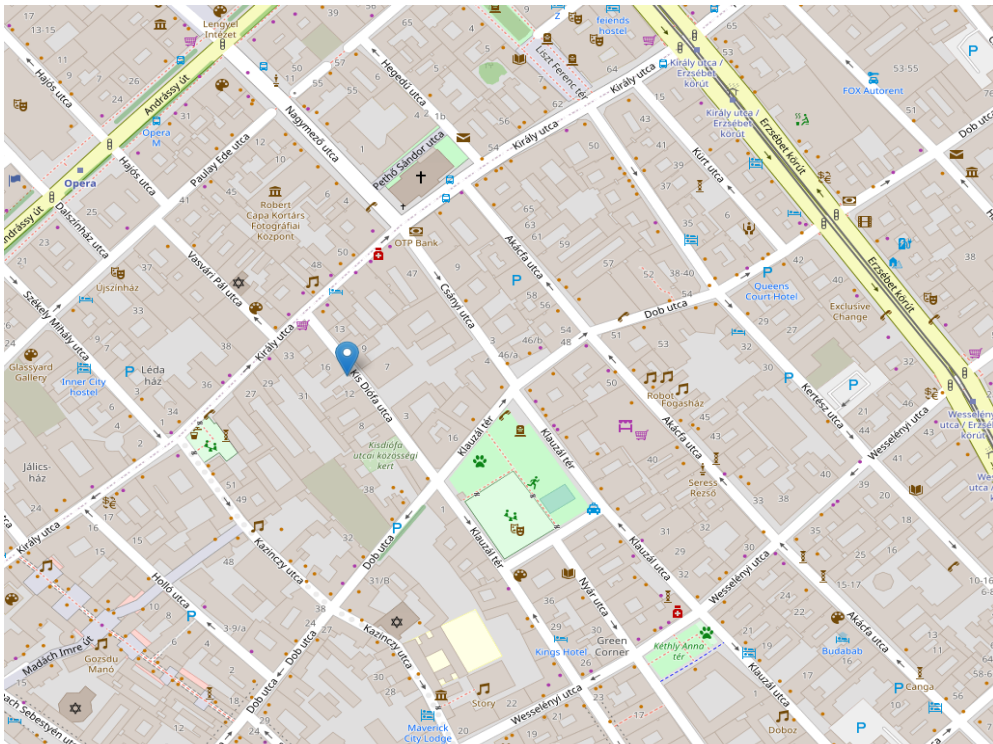
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## TÉRKÉP



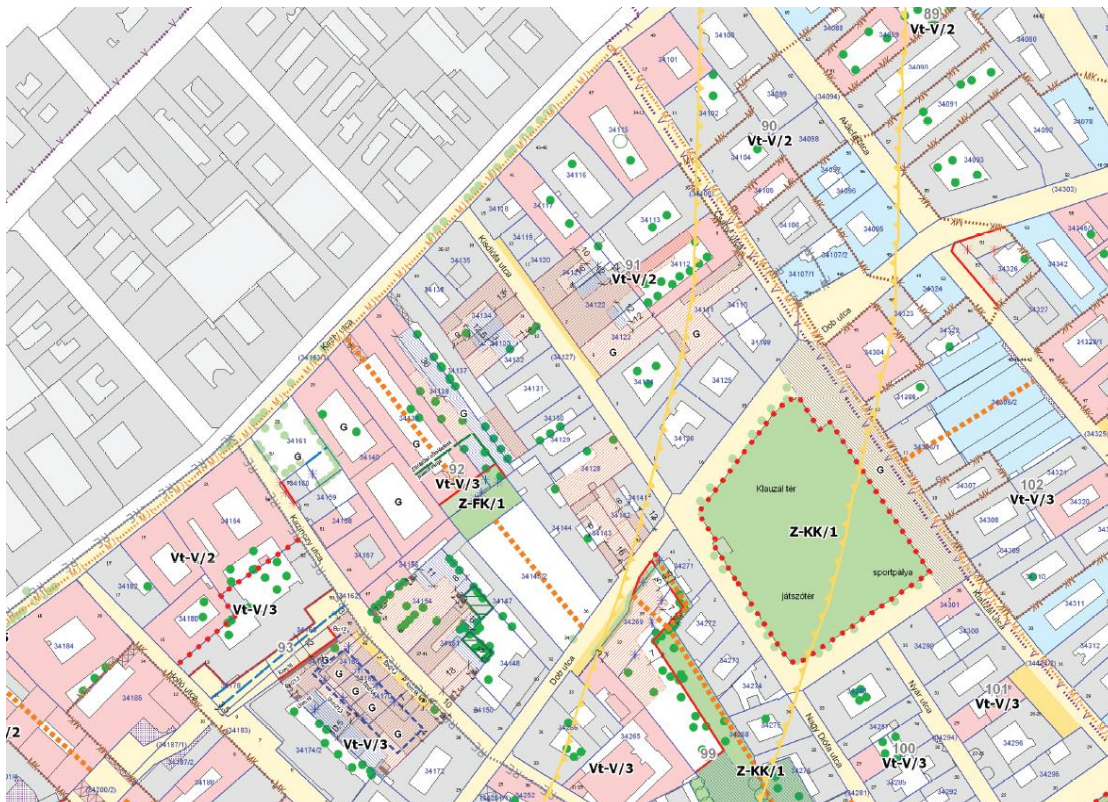
## Műholdkép



1077 Budapest, Kisdiófa u. 14. szám alatt fekvő ingatlan (hrsz:34133) forgalmi értékbecslése  
Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.



## Budapest VII. kerület EÉSZ



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata  
Képviselő-testületének

**25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési  
Szabályzatáról**

**Kivonat**

**2.: Övezeti előírások**

Térület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet	neve	jele	A telek						Az épület			
				beépítési módja	legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépítettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	<i>Ln-1/1</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□)	K (□/30)
		<i>Ln-1/2</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
		<i>Ln-1/3</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
		<i>Ln-1/4</i>	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
		<i>Ln-1/E</i>	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
	kisvárosias, szabadonálló	<i>Lk-2/1</i>	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□)	K (□/25)
vegyes terület	városközpont	<i>Vt-V/1</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
		<i>Vt-V/2</i>	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
		<i>Vt-V/3</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
		<i>Vt-V/4</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
	intézmények, szabadonálló	<i>Vi-2/1</i>	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)
különleges	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági oktatási központok	<i>K-Hon</i>	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□)	K (□/25,5)	K (□)
zöld	közpark	<i>K-Okt</i>	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
	közpark	<i>Z-FK</i>		-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-	-
	közkert	<i>Z-KK</i>		-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	-	K (5)

Z = zárt sorú, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron álló; K = kialakult állapot, (./.) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése

## HELYSZÍNRAJZ

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

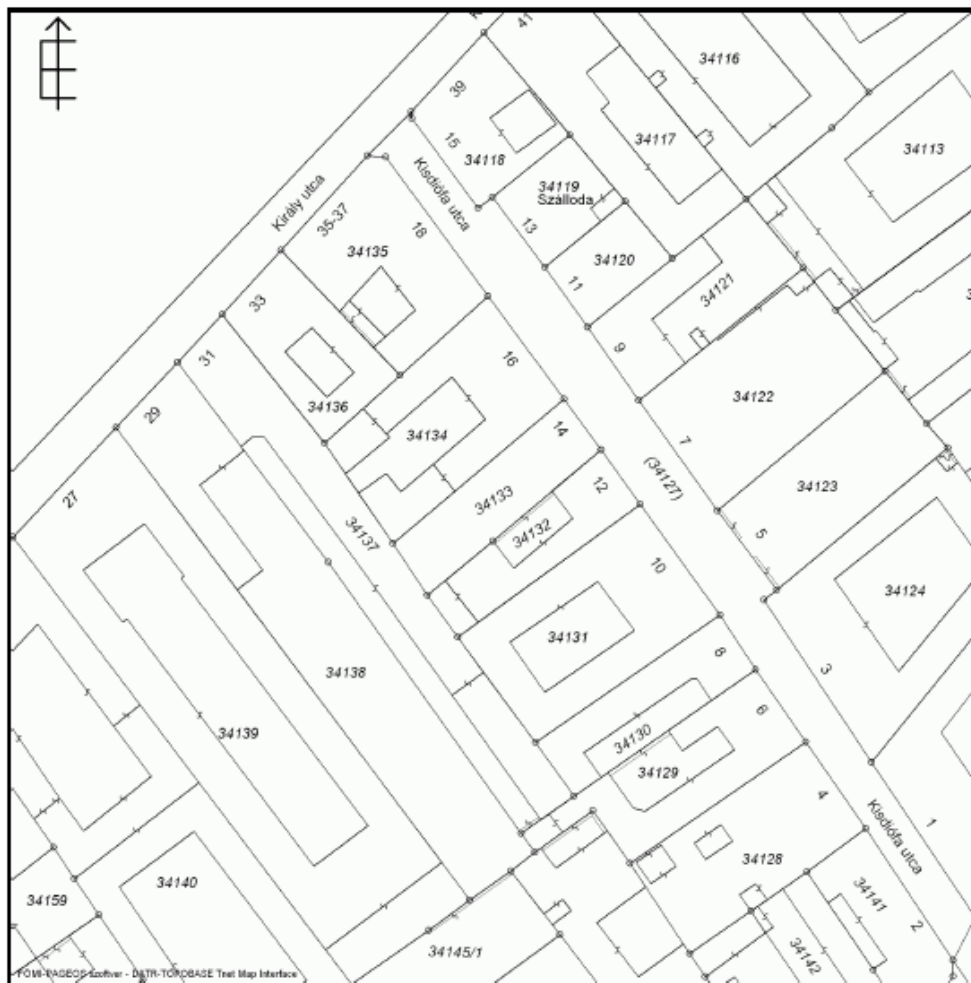
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:53:44

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIIKER, belterület 34133

Megrendelés szám: 9000/2381/2021

Méretarány: 1 : 1000



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



## FÉNYKÉPEK

