

---

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. szám alatti 34123 hrsz-ú ingatlan  
forgalmi értékének meghatározásáról**

### **MEGRENDELŐ:**

---

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

*1073 Budapest, Erzsébet körút 6.*

### **KÉSZÍTETTE:**

---

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

*1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

Budapest  
2022.01.10.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY	3
1. MEGRENDELÉS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	5
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
5.2. A földterület jellemzése	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	7
6.1. Az értékelés módszere	7
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	7
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	7
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	8
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	9
7.1. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel	9
7.2. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása maradvány érték számításával	10
7.3. Értékelési módszerek súlyozása	13
8. ÖSSZEFOGLALÁS	13

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Fényképek  
Térképek

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása értékesítés előkészítése céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5.
Helyrajzi száma	: 34123
Ingatlan megnevezése	: kivett udvar
Tulajdoni lap szerinti területe	: 669 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Hasznosítása	: fejlesztésre alkalmas terület

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Helyszíni szemle időpontja	: 2022.01.06.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022.01.10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

AZ INGATLAN 1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK PIACI (FORGALMI) NETTÓ ÉRTÉKE:

**485 600 000 Ft**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

  
**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**  
Adószám: 24934589-2-43  
Tulajdoni lap szerinti területe: 669 m<sup>2</sup>  
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51100005  
Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján

A megrendelés alapján 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. szám alatti 34123 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása szükséges. Az ingatlant fejlesztésre alkalmas üres telekként kezeljük.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értébecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle során az ingatlan bemutatott területét bejártuk, szemrevételezéssel megtekintettük. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az értékelés elvégzésekor megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

## 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén megmutatott területeket szemrevételezéssel tapasztaltuk, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő adatszolgáltatása alapján mutattuk be. A szemrevételezéssel, illetve egyéb érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról rendelkezésre álló tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;

- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- az ingatlanok értéktartása a jelenlegi gazdasági helyzetben hosszabb távon nem vizsgálható. Jelenleg sem a COVID-19 járvány időbeli és térbeli alakulása, sem annak jövőbeli piaci hatásai nem prognosztizálhatók;
- gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A rendelkezésre álló a 2022.01.04-én kelt tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	<b>1077 Budapest, Kis Diófa u. 5.</b> (lásd tulajdoni lap)
Tulajdoni lap szerinti területe:	669 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	<b>34123</b>
Ingatlan megnevezése:	kivett udvar
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Tulajdonviszony:	VII. Kerület Önkormányzat (1073 Bp. VII.ker., Erzsébet körút 6.) <b>1/1</b>
III. RÉSZ:	Nem tartalmaz bejegyzést

#### 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

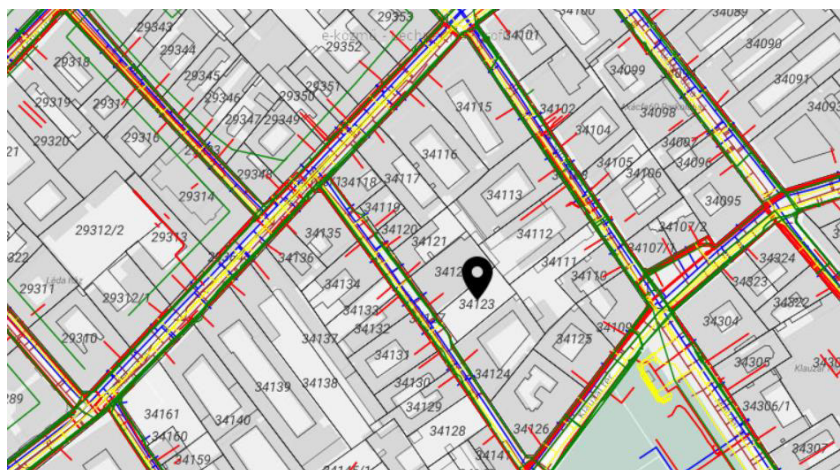
##### 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VII. kerülete a pesti oldalon helyezkedik el. Területe 2,09 km<sup>2</sup>, méretével a legkisebb fővárosi kerület, ugyanakkor lélekszáma a 2019-es adatok alapján 52 362 fő, emiatt a legnagyobb népsűrűségű. A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Erzsébetváros, Középső-Erzsébetváros, Külső-Erzsébetváros, melynek része Ligetváros kerületrész. Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvetető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A vizsgált ingatlan Belső-Erzsébetvárosban, a Klauzál tér közelében a Kis Diófa utca közbenső szakaszán helyezkedik el, belvárosi környezetben. Környezetében jellemzően az 1900-as években épült társasházak a jellemzőek, azonban egyre több társasház újjaépítenek, vagy teljesen elbontanak, helyette új társasházat építve. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése kedvező, a Blaha Lujza tér 200 méteren belül elérhető, ahol több busz járat, illetve a 2-es metró vonala is fut. Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatók.

## 5.2. A földterület jellemzése

<b>Telek megközelíthetőség:</b>	A vizsgált ingatlan a Kis Diófa utcában, a Klauzál tértől körülbelül 40-50 méterre helyezkedik el, megközelíthetősége mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges. Felszíni tömegközlekedési eszközök megállói az épület 200 méteres környezetében elérhetőek.
<b>Közművek (telken belül):</b>	A rendelkezésre álló információ alapján bekötött közművek telken belül nincsenek, azok az ingatlan előtti közterületen fellelhetők.



<b>Övezete:</b>	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/2 övezetben található.
<b>Leírás:</b>	Az értékelt telek körbekerített, utcafronton falazott kerítés található, illetve abba és fémszerkezetű kaput építettek be. A telek szabályos téglalap alakú. Területén fémszerkezetből készített oldalról nyitott, de fedett tárolók láthatóak, értéket nem képviselnek.

**Jellemző övezeti paraméterek:**

Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m <sup>2</sup>
Beépítés módja:	zárt sorú
Legnagyobb beépítettség alapértéke:	70% (terepszint felett)
Max. építménymagasság:	24,5 m
Legnagyobb szintszám	6 db
Min. zöldfelületi mutató:	10 %

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

Építéshatóság ügyintézőjének szóban elhangzott tájékoztatása alapján szintterületi mutató nincs meghatározva, illetve a terepszint alatti beépíthetőség mindig egyedi elbírálást alatt történik. Az értékelésben a terepszint alatti beépítést a terepszint felettihez hasonlóan 70%-ban vesszük figyelembe.

## **6. AZ ÉRTÉKELÉS**

### **6.1. Az értékelés módszere**

Az értékebecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

#### **6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### **6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

#### **6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számításai módszere**

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

## 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége.

A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert* egyaránt alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a kerületrészen eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki.

A *hozamalapú értékelés* az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



## 7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Kisdíófa u. 5.	VII. kerület Belső-Erzsébetváros (Erzsébet krt. környéke)	VII. kerület Belső-Erzsébetváros (Dohány u. környéke)	VII. kerület Középső-Erzsébetváros (Király u. környéke)
Telek területe:	669 m <sup>2</sup>	805 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		854 110 000 Ft	315 000 000 Ft	420 000 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 31660132	ingatlan.com/ 32098503	ingatlan.com/ 31656997
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		954 906 Ft/m <sup>2</sup>	794 118 Ft/m <sup>2</sup>	614 634 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Terület	669 m <sup>2</sup>	5%	-10%	0%
Bevezetett közművek	összközműves	összközműves -10%	hasonló 0%	összközműves -10%
Hasznosítás	fejlesztési terület	kedvezőbb (nagyobb) -10%	kedvezőtlenebb (kisebb) 5%	hasonló 0%
Elhelyezkedése	Belső-Erzsébetváros	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 25%
Egyéb	bontandó felépítmény, hasznosítható alépítmény	van (nem kerül figyelembevételre) 0%	nincs 0%	nincs 0%
Egyéb	dokumentáció, engedélyek	van -10%	nincs 0%	nincs 0%
Övezet	Vt övezet	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		716 180 Ft/m <sup>2</sup>	754 410 Ft/m <sup>2</sup>	706 830 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		725 807 Ft/m <sup>2</sup>		
Telek becsült értéke:		485 600 000 Ft		

**7.2. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása maradvány érték számítással**

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke. A számítás során feltételezzük, hogy az épület felépítését követően az ingatlan szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. A beépítetlen terület optimális fejlesztéseként olyan létesítmény kivitelezését feltételeztük, amely a környezetében is jellemző. Az ingatlan elhelyezkedését és gazdasági környezetét is figyelembe véve a legoptimálisabb hasznosítása a környezetében is megtalálható vegyes funkciójú lakóépület megvalósítása lenne.

Jelen kalkulációnk során újonnan kialakítandó földszint + 5 emelet szintszámú épületet terveztünk, melyben a lakások 50nm-70nm alapterület között lesznek. A lakásokhoz a terepszint alatt 2 szint mélygarázs kerül, lakásonként 1-1 db beállóhellyel.

Az értékelés célja, hogy vizsgáljuk meg a tárgyi ingatlant a fenti fejlesztésre alkalmas beépítetlen telekként. Az értékelés során az általunk feltételezett beruházás paramétereiből indulunk ki. A számítás során feltételezzük, hogy a megvalósuló épületben lévő önálló egységek szabad piaci körülmények között értékesítésre kerülnek. A várható eladási ár becsléséhez a kerületrészi ingatlanpiacon, az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken jelenleg eladásra kínált, új építésű lakások, irodák és teremgarázs-férőhelyek kínálati árait használtuk fel. Az értékesítés árbevétele és a tereprendezéssel, telekalakítással, valamint a befektetési kiadásokkal kapcsolatos összes kiadás, költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a telekingatlan maradványértékét.

**Befektetési kiadások:**

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük.

## Tervezett lakások becsült piaci négyzetméterára

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Kis Diófa u. 5.	VII. kerület Nagy Diófa u.	VII. kerület Klauzál tér	VII. kerület Király u.
Lakás területe:	55 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		75 280 000 Ft	58 400 000 Ft	64 000 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 32627207	ingatlan.com/ 32299607	ingatlan.com/ 32548260
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		1 233 034 Ft/m <sup>2</sup>	1 109 600 Ft/m <sup>2</sup>	1 105 455 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	55 m <sup>2</sup>	0%	0%	0%
Fekvése	Belső- Erzsébetváros	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
Műszaki állapota	új építésű	hasonló 0%	újszerű 5%	újszerű 5%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		1 233 034 Ft/m <sup>2</sup>	1 220 560 Ft/m <sup>2</sup>	1 160 727 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		1 205 000 Ft/m <sup>2</sup>		

## Tervezett gépkocsi beállók becsült piaci négyzetméterára

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Kis Diófa u. 5.	VII. kerület Király u.	VII. kerület Holló u.	VII. kerület Kazinczy u.
Beálló 1db:	1 db	1 db	1 db	1 db
Ajánlat ára:		8 000 000 Ft	8 800 000 Ft	7 000 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 32548260	ingatlan.com/ 26983573	ingatlan.com/ 32438246
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		7 200 000 Ft/m <sup>2</sup>	7 920 000 Ft/m <sup>2</sup>	6 300 000 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Fekvése	Belső- Erzsébetváros	hasonló -5%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		6 840 000 Ft/db	7 128 000 Ft/db	6 300 000 Ft/db
Korrigált fajlagos átlagár:		6 756 000 Ft/db		

**Maradványelvű értékelés számítása:**

<b>Földterület mérete:</b>	<b>669 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség felszín felett:	70 %
Beépíthető bruttó terület / ált. szint:	468 m <sup>2</sup>
<i>Beépíthető bruttó terület / földszint + 5 emelet:</i>	<i>3 534 m<sup>2</sup></i>
Beépíthetőség felszín alatt:	70 %
Beépíthető bruttó terület:	937 m <sup>2</sup>
Szintek száma:	2 db
 <i>Értékesíthető lakások nettó területe /fsz + 5 emelet:</i>	 <i>2 226 m<sup>2</sup></i>
Értékesíthető beállóhelyek nettó területe:	674 m <sup>2</sup>
Értékesíthető beállóhelyek száma:	48 db
 Értékesíthető lakások becsült fajlagos értéke:	 1 205 000 Ft/m <sup>2</sup>
Értékesíthető beállók becsült fajlagos értéke:	6 756 000 Ft/db

**Bevételek:**

Értékesítés bevétele:	3 008 259 108 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>3 008 259 108 Ft</b>

**Költségek:**

<b>Fejlesztési költség</b>		<b>2 183 728 140 Ft</b>
a.	- fajlagos lakás építési költség:	480 000 Ft/m <sup>2</sup>
	- alapterület:	3 534 m <sup>2</sup>
	<i>Épület építési költség:</i>	<i>1 696 320 000 Ft</i>
b.	- fajlagos beálló építési költség:	420 000 Ft/m <sup>2</sup>
	- alapterület:	937 m <sup>2</sup>
	<i>Épület építési költség:</i>	<i>393 372 000 Ft</i>
Tervezői és művezetői költség:		4,5% 94 036 140 Ft
 <b>Egyéb költségek:</b>		
Adminisztrációs költség:		1,0% 21 837 281 Ft
Tartalékképzés:		10,0% 218 372 814 Ft
Tervezett haszon:		8,0% 174 698 251 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>2 692 672 627 Ft</b>
 <b>Fejlesztési területet értéke:</b>		 <b>315 600 000 Ft</b>

### 7.3. Értékelési módszerek súlyozása

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

A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlanról az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítetlen földterülethez hasonló (fejlesztési terület) ingatlanok fellelhetők jelen piacon.

A maradványelvű értékelést is elvégeztük, mivel az ingatlan fejlesztésre – még ha korlátozottan is – alkalmas. Az építési telek vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adhatja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket. A fejlesztési koncepcióból kiinduló maradványértékelés eredménye nagymértékben függ a fejlesztési terv megvalósíthatóságától. A maradványelvű módszer pozitív értékű végeredménye is azt mutatja, hogy a vizsgált ingatlant, mint építési telket fejlesztési lehetőségként figyelembe lehet venni, úgy adott gazdasági környezetben és viszonyok mellett befektetésre is alkalmas.

Mindezekre tekintettel az ingatlanok, mint összevont fejlesztési telek 1/1 tulajdoni hányadának piaci forgalmi értékét az alábbi súlyozással határoztuk meg:

Az alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	485 600 000 Ft	100%	485 600 000 Ft
Maradványelvű módszer:	315 600 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>		<b>485 600 000 Ft</b>	

### 8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján a 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. szám alatti 34123 hrsz-ú ingatlan érték meghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

AZ INGATLAN, ÖSSZEVONT FEJLESZTÉSI TELEK 1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK PIACI (FORGALMI) NETTÓ ÉRTÉKE:

**485 600 000 Ft**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak, valamint a 2007. évi CXXVII. törvény figyelembevételével történt.

Budapest, 2022.01.10.

## MELLÉKLETEK

**Tulajdoni lap**

**Térképmásolat**

**Fényképek**

**Térképek**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/1766/2022

2022.01.04

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34123 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 5. "felülvizsgálat alatt" I.RÉSZ

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

Kivett udvar 0 669 0.00 II.RÉSZ

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

III.RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:53:02

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 34123

Megrendelés szám: 9000/2380/2021

Méretarány: 1 : 1000



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



## FÉNYKÉP MELLÉKLET



utcakép



utcai bejárat, utcakép



utcai bejárat



utcai bejárat



utcai bejárat



értékelt telek terület



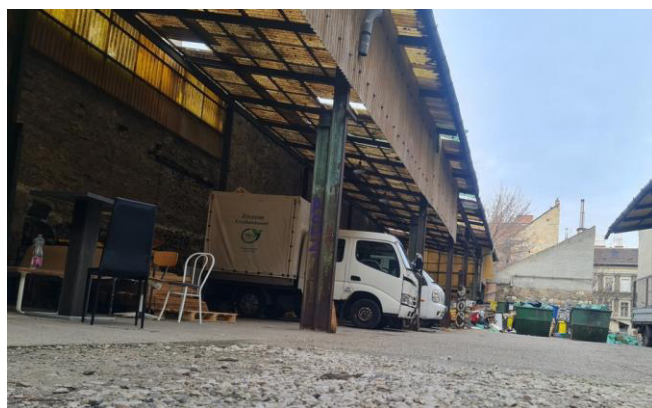
értékelt telek terület



értékelt telek terület



értékelt telek terület



értékelt telek terület

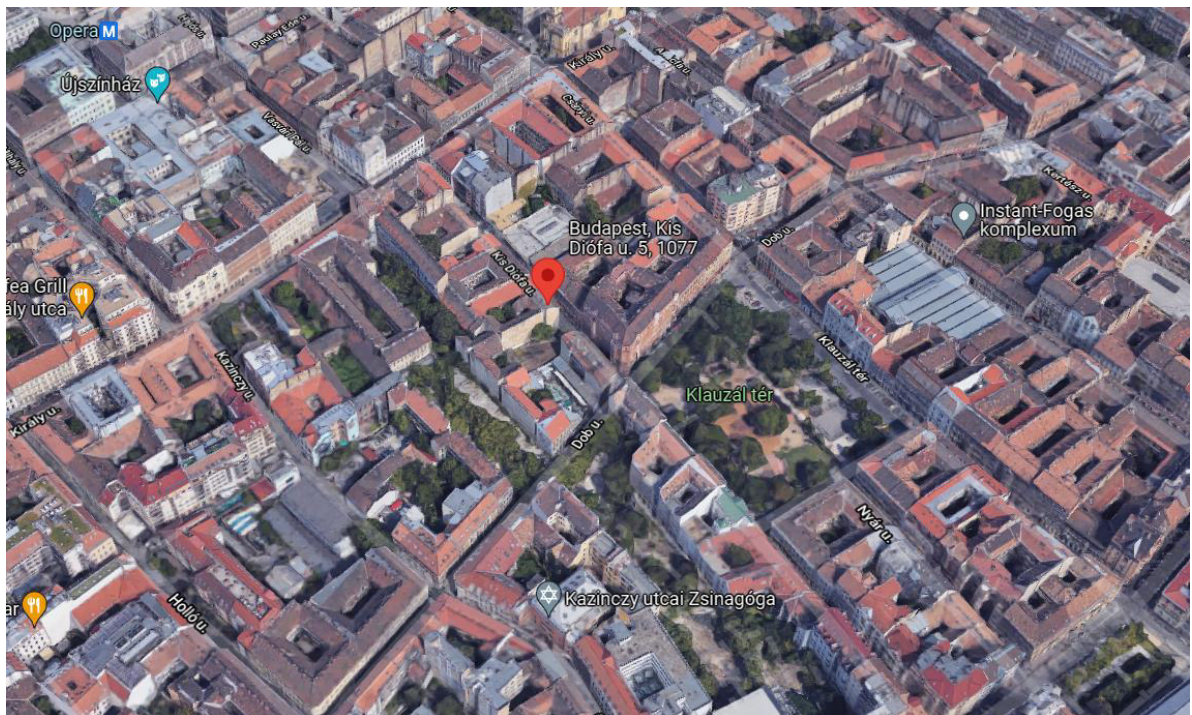


## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



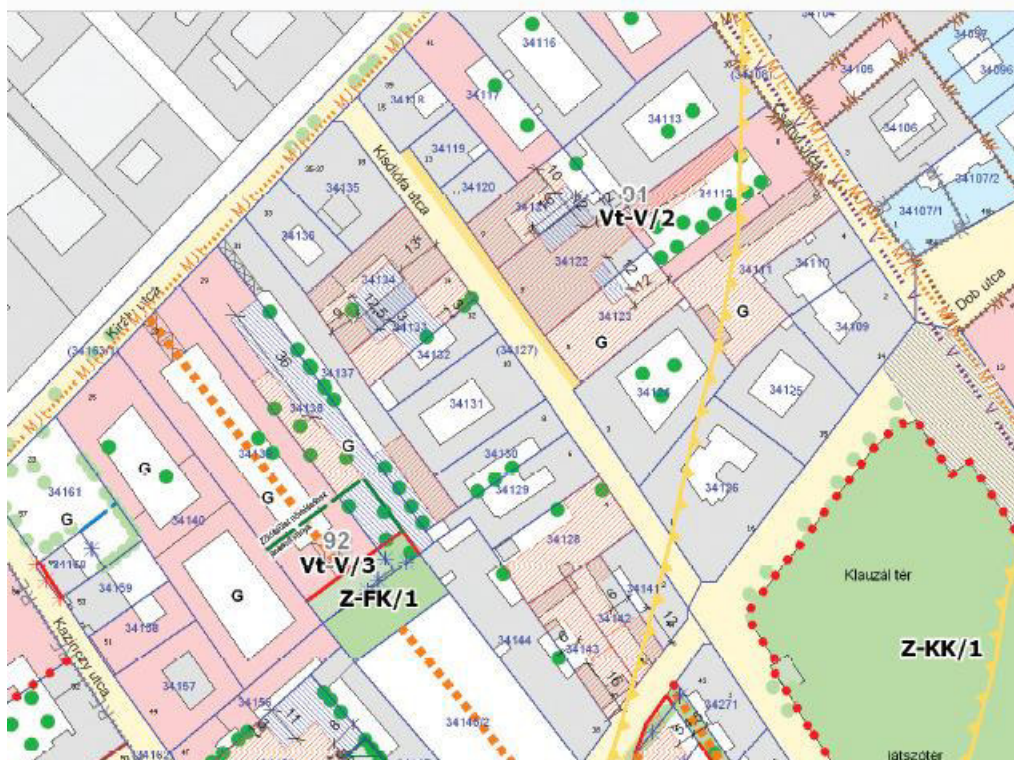
### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP





## SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete



2	Territor-felhasználási egység	neve	jele	beépítési módja	legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépítettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint-szár alapértéke (db)	legnagyobb szint-szár engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legnagyobb pontja (m)
3	lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítési)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (≈80)	20	K (5)	K (≈)	K (≈24,5)	K (≈30)
4			Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (≈80)	15	K (6)	K (≈)	K (≈25,5)	K (≈30)
5			Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (≈80)	20	K (4)	K (≈)	K (≈22,5)	K (≈30)
6			Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (≈70)	20	K (5)	K (≈)	K (≈20,5)	K (≈30)
7			Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (≈60)	40	K (5)	K (≈)	K (≈22,5)	K (≈30)
8	kiszárasztási, szabadonálló		Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (≈)	K (≈)	K (≈25)
9													
10	városközpont		Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (≈80)	10	K (6)	K (≈)	K (≈22,5)	K (≈30)
11	illet		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (≈80)	10	K (6)	K (≈)	K (≈24,5)	K (≈30)

## **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 m<sup>2</sup>-t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3) \* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: Uhm1, az alacsonyabbik: Uhm2) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „0,2xUhm1 + 0,4xUhm2” 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.

## **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-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.