
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

AKTUALIZÁLÁS

**1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatti
32935 helyrajzi számú ingatlan
piaci 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
2021.12.30.

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	6
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	6
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	7
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	9
7.1. Az ingatlan 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. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke	13
8. ÖSSZEFOGLALÁS	13

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1076 Budapest, Verseny utca 20.
Ingatlan címe (természetbeni)	: 1076 Budapest, Verseny utca 20.
Helyrajzi száma	: 32935
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdoni lap szerinti területe	: 736 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Hasznosítása	: beépítetlen 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 és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Helyszíni szemle időpontja	: 2021.04.20.
Szakvélemény fordulónapja	: 2021.12.30.
Szakvélemény érvényessége	: 365 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

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

361 800 000 Ft

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


**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**
Adószám: 24934589-2-43
Tul. reg. sz.: 03-054201
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.
Banksz.: 10700581-68469733-51100005
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
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 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatti 32935 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása szükséges.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés aktualizálásához a Megrendelő hozzájárulásával helyszíni szemlére nem került sor. Az ingatlanra vonatkozóan szakértői véleményt cégünk 2021.04.23-i fordulónappal elkészítette.

Az aktualizálás célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása. A vizsgált ingatlan értékének meghatározására — tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira - az ingatlan hasznosíthatósága miatt a piaci összehasonlító módszert és maradványelvű módszert használtuk. Szakértőnk az ingatlanon nem tartott újból helyszíni szemlét, az érték kialakításánál a Megrendelő által közölt információk alapján az ingatlan állagában és jogi státuszában a korábbi szemléhez képest változás nem következett be. Az értékeléshez szükséges mellékleteket korábbi szakvéleményünk tartalmazza.

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 2021.04.20-i 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 értékbecslésben 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 érvényesége, 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;
- 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 2021.03.31.-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.).

Ingotlan címe (tul. lap szerint):	1076 Budapest, Verseny utca 20. (lásd tulajdoni lap)
Tulajdoni lap szerinti területe:	736 m ²
Helyrajzi száma:	32935
Ingotlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros VII. Kerületi Erzsébetvárosi Önkormányzat (1073 Bp. VII.ker., Erzsébet körút 6.) 1/1
------------------	---

III. RÉSZ:

1. bejegyző határozat:	Vezetékjog 10 m ² területre, VMB-2014/2012. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
------------------------	---

Megjegyzés:

A bejegyzett vezetékgokok az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem befolyásolják.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VII. kerülete a pesti oldalon helyezkedik el. Területe 2,09 km², méretével a legkisebb fővárosi kerület, ugyanakkor lélekszáma a 2019-es adatok alapján 52 362 fő, emiatt a legnagyobb népsűrűségű. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja. A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Erzsébetváros, Középső-Erzsébetváros, Külső-Erzsébetváros, melynek része Ligetváros kerületrész. Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető 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 a kerület szélén a Thököly út és a Dózsa György út által határolt részen, közvetlenül a vasút mellett helyezkedik el. Környezetében jellemzően az 1900-as években épült társasházak a jellemzőek. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése kedvező, a Keleti pályaudvar 200 méteren belül elérhető, ahol több busz járat illetve a 2-es és 4-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

Telek megközelíthetőség:	A vizsgált ingatlan a Verseny utca Dózsa György úthoz közelebb eső részén helyezkedik el, megközelíthetősége mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges. Felszíni tömegközlekedési eszközök megállója az épület 200 méteres környezetében elérhetőek.
Közművek (telken belül):	A telken belül köcsatorna, vezetékes víz, vezetékes gáz és elektromos hálózat megtalálható, az ingatlan összközművesnek tekinthető.
Övezete:	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának szóbeli tájékoztatása alapján (061 462 3100) az ingatlan terület Ln 1/2 jelű nagyvárosias (magas intenzitású zártudvaros beépítésű) terület megnevezésű övezetbe tartozik.
Leírás:	<p>Az értékelt telek teljesen körbekerített, utcafront felől bejárat nem került kialakításra. Kapott tulajdoni lap és térképmásolat alapján megállapítható, hogy az ingatlanon eredetileg egy társasház állt, azonban ezt az elmúlt időszakban elbontották, tulajdoni lapon azonban a földhivatali nyilvántartás módosítása nem történt meg, jelenleg beépítetlen terület. Közművek tekintetében vélelmezhetően összközműves, szemrevételezéssel vízóra akna és elektromos zárt szekrény látható volt a telken belül.</p> <p>A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján megállapítható, hogy a telek hátsó kerítéssel nem rendelkezik, így a 32934-es helyrajzi számú ingatlan udvarával egybenyitott.</p>

Jellemző övezeti paraméterek:

Legkisebb kialakítható telekterület:	750 m ²
Beépítés módja:	zárt sorú
Legnagyobb beépítettség alapértéke:	80 % (terepszint felett)
Max. építménymagasság:	25,5 m
Legnagyobb szintszám	6 db
Min. zöldfelületi mutató:	15 %

Építhetőség ügyintézőjének szóban elhangzott tájékoztatása alapján szintterületi mutató nincs meghatározva, illetve a terepszint alatti beépíthetőség mindig egyedi elbírálást alatt történik.

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, 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 értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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 jeleződni, 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, beköltöztethető 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 kerületrészben 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 piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Verseny utca 20.	VII. kerület Külső-Erzsébetváros (Jobbágy utca)	VII. kerület Külső-Erzsébetváros	VII. kerület Középső- Erzsébetváros (Király u. környéke)
Telek területe:	736 m ²	1100 m ²	369 m ²	615 m ²
Ajánlat ára:		650 000 000 Ft	220 600 000 Ft	420 000 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 31833685	ingatlan.com/ 31756184	ingatlan.com/ 31656997
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		561 364 Ft/m ²	567 940 Ft/m ²	648 780 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Alapterület	736 m ²	5%	-5%	0%
Bevezetett közmű- vek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Hasznosítás	fejlesztési terület	kedvezőbb -5%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
Elhelyezkedése	Külső-Erzsébetváros	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőbb -10%
Fekvése funkció szempontjából	vasút melletti elhe- lyezkedés	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Egyéb	engedély, terv- dokumentáció	nincs 0%	van -5%	nincs 0%
Egyéb	Ln-1/2 övezet	VK övezet 0%	Ln-1/2 övezet 0%	Ln-1/1 övezet -5%
Korrigált egységár:		505 230 Ft/m ²	482 750 Ft/m ²	486 590 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		491 523 Ft/m ²		
Telek becsült értéke:		361 800 000 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.

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.

Ingatlan: új építésű lakás	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Verseny utca 20.	VII. kerület Százház u.	VII. kerület Százház u.	VII. kerület Verseny u.
Lakás területe:	62 m ²	48 m ²	50 m ²	37 m ²
Ajánlat ára:		49 900 000 Ft	48 000 000 Ft	37 500 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 32580523	ingatlan.com/ 32623001	ingatlan.com/ 28812722
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		987 604 Ft/m ²	912 000 Ft/m ²	962 838 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	62 m ²	-5%	-5%	-10%
Fekvése	vasút melletti	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	hasznos 0%
Elhelyezkedése épületen belül	emeleti	5. emelet 0%	5. emeleti 0%	2. emeleti 0%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasznos 0%	hasznos 0%	komfortos 5%
Műszaki állapota	új építésű	új szerű 5%	jó 10%	új szerű 5%
Korrigált egységár:		938 224 Ft/m ²	912 000 Ft/m ²	962 838 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		937 700 Ft/m ²		
Korrigált fajlagos átlagár:		938 000 Ft/m ²		

Földterület mérete:	736 m²
Beépíthetőség felszín felett:	80 %
Beépíthető bruttó terület / ált. szint:	589 m ²
<i>Beépíthető bruttó terület / földszint + 5 emelet:</i>	<i>3 534 m²</i>
Szintek száma:	6 db
<i>Értékesíthető lakások nettó területe /fsz + 5 emelet:</i>	<i>2 226 m²</i>
Értékesíthető lakások becsült fajlagos értéke:	922 000 Ft/m ²

Bevételek:

Értékesítés bevétele: 2 051 868 672 Ft

Összesen: 2 051 868 672 Ft

Költségek:

Fejlesztési költsége		1 570 300 600 Ft
a.	- fajlagos építési költség:	420 000 Ft/m ²
	- alapterület:	3 534 m ²
	<i>Épület építési költség:</i>	<i>1 484 280 000 Ft</i>
b.	- fajlagos kivitelezési költség:	28 000 Ft/m ²
	terület:	736 m ²
	<i>Külső építmények, közművek építési költsége:</i>	<i>20 608 000 Ft</i>
Tervezői és művezetői költség:		4,5% 67 719 960 Ft

Egyéb költségek:

Adminisztrációs költség:	1,0%	15 726 080 Ft
Tartalékképzés:	5,0%	78 630 398 Ft
Tervezett haszon:	8,0%	125 808 637 Ft

Költségek összesen: 1 860 493 034 Ft

Fejlesztési területet értéke: 227 200 000 Ft

7.3. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke

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 ingatlan, mint 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:	361 800 000 Ft	100%	361 800 000 Ft
Maradványelvű módszer:	227 200 000 Ft	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:		361 800 000 Ft	

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 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatti 32935 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan érték meghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

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

361 800 000 Ft

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

Budapest, 2021.12.30.