

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. alatti  
34133 helyrajzi számú ingatlanra  
vonatkozóan**



**Budapest, 2021. augusztus 12.**

## 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	11
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	17
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	19
6.5. Végső forgalmi érték megállapítása	24
7. MEGJEGYZÉSEK	24
MELLÉKLETEK	24
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképkivonat	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdlkodási 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:	1077 Budapest, Kis Diófa utca 14.			
Helyrajzi szám:	34133			
Megnevezése tul.lapon:	Kivett beépítetlen terület			
Területe (tul.lap):	430	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.

### 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**  
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 14. alatti 34133 helyrajzi számú,**  
**telek becsült**

**Nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**317 000 000,- Ft, azaz háromszáztizenhétmillió 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:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő    EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11  
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007  
Ingatlanvagyon-értékelő  
névjegyzék: 03069/2001

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

Budapest, 2021. augusztus 12.

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 nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, az értékesítésre szánt padlástér tulajdonjoga szabadon átruházható, sem műszaki, sem jogi akadálya nincs az értékesítésnek. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. *Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.*
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, 2021. augusztus 12.

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.

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: 2021.08.12.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő  
EVIN Zrt. részéről - Balogh Mátyás

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat,  
- térképmásolat

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

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.03.30.		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Kis Diófa utca 14.		
(természetben:)	1077 Budapest, Kis Diófa utca 14.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34133		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület		
Területe:	430 m <sup>2</sup>		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VII. Ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	Műemléki jelentőségű terület.		
Terhelések:	Vezetékjog, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.		

### **Jogi helyzet:**

Az ingatlan jogilag rendezett, önállóan forgalomképes.

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.



## 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 Vt-V/2 övezetbe tartozik:



2	Terület-felhasználási egység	neve	jele	beépítési módja							
3				beépítési módja	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségének alapértéke (m)	legnagyobb beépí- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedélyes maximuma (db)
4	lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)
5			Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)
6			Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)
7			Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)
8			Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)
9	lakóterület	kisvárosias, szabadonálló	Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)
10		városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)
11	ület		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)

### 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;

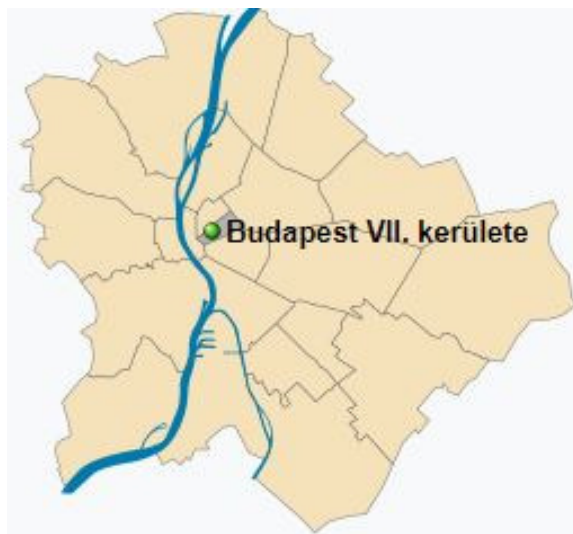
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

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 - 52 362 fő (2019.01.) – 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:**

A vizsgált ingatlan Belső-Erzsébetváros kerületében, a Kis Diófa utcában található a Klauzál tér közelében, a Kis Diófa utca 14. szám alatt, zártan 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, irodaházak, hotelek, kereskedelmi egységek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

**5.2. A telek bemutatása**

A 430 m<sup>2</sup>-es telek, szabályos 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

„Azok a tényezők, amik az elmúlt években felfelé hajtották a keresletet, még most is velünk vannak, a járvány pedig olyan folyamatoknak ágyazott meg, amelyek szintén az ingatlanvásárlások felé terelik a vevőket.”

A forrásul használt Forbes.hu 2021. április 28.-i cikkének nem célja, hogy jóslatokkal éljen az ideai árakra nézve, csak annyi, hogy megértsük, miért nem gyengült az ingatlanpiac a koronavírus-járvány egy éve alatt.

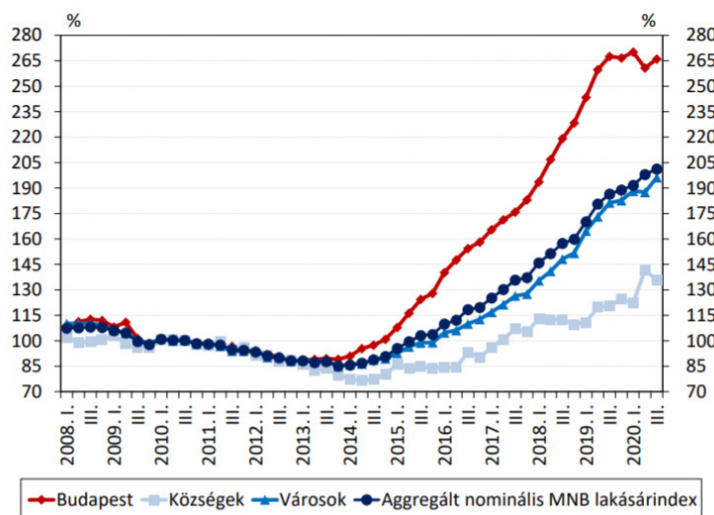
„Röviden:

- nincs olyan, hogy magyar ingatlanpiac, csak apró részpiacok vannak,
- hiába nőtt átmenetileg a munkanélküliség és csökkent a bérdinamika, ma Magyarországon nincs válság,
- az állami lakásprogramok továbbra is felhajtó erőt jelentenek,
- a pénzügyi környezet a hitelből fedezett ingatlanvásárlások felé tereli a lakosságot,
- nőnek az inflációs várakozások, ebben a helyzetben az ingatlan az egyik legjobb befektetés,
- a járvány felgyorsította a hazai mobilitási folyamatokat,
- az összes eladó felülárazza az ingatlanát, a pontos vételárakat pedig nehéz monitorozni.”

„Először is nincs olyan, hogy nagybetűs *Magyar Ingatlanpiac*. A hazai ingatlanok piaca történelmi és gazdasági okokból is rendkívül széttörédezett, gyakorlatilag sok apró részpiac összessége.

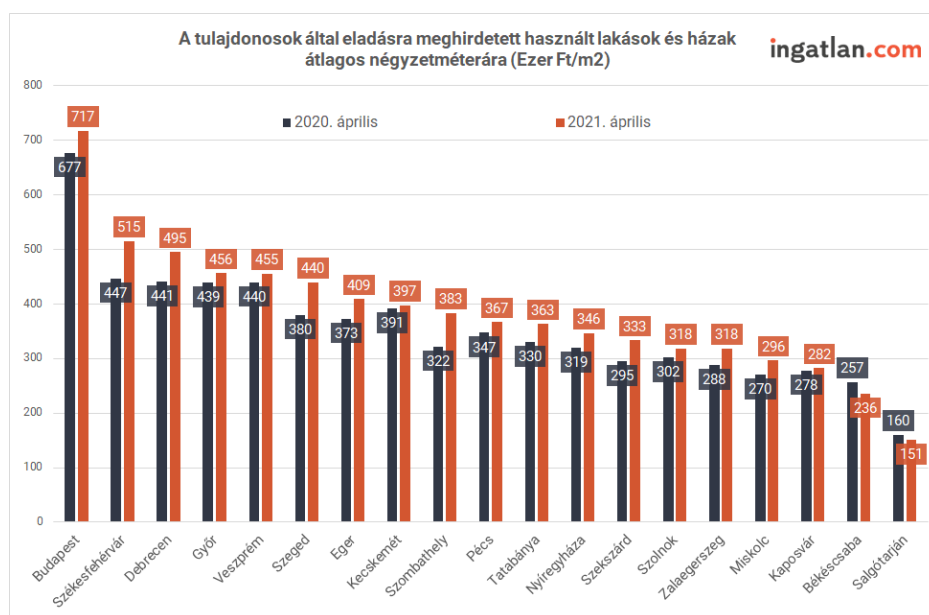
A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

Külön kell vizsgálni a helyzetet a keleti és nyugati országrészben, külön a fővárosban (sőt, néha még kerületenként is), a megyeszékhelyeken, a kistélepüléseken vagy épp a Balaton környékén. De külön kell vizsgálni az ingatlantípusokat is, a családi házakat, paneleket, sorházakat, ezeken belül pedig a mérettartományokat is.



A jegybank lakásár-indexe. Hiába tart egy irányba, nagyon széttörédezett a hazai piac. Forrás: MNB

Országosan az elmondható, hogy az évek óta látható, nagyjából tízszázalékos, éves drágulás jelentősen lassult a járvány alatt, de nem állt meg. Az országon belül viszont eltérő folyamatokat látunk, vannak helyek, ahol a járvány után egyből magához tért a piac és tovább emelkedtek a kínálati árak, de van, ahol kifejezetten csökkentek.



Az egyes nagyvárosok átlagos kínálati árait hasonló folyamatok hatnak, de köszönőviszonyban sincsenek egymással. Forrás: Ingatlan.com

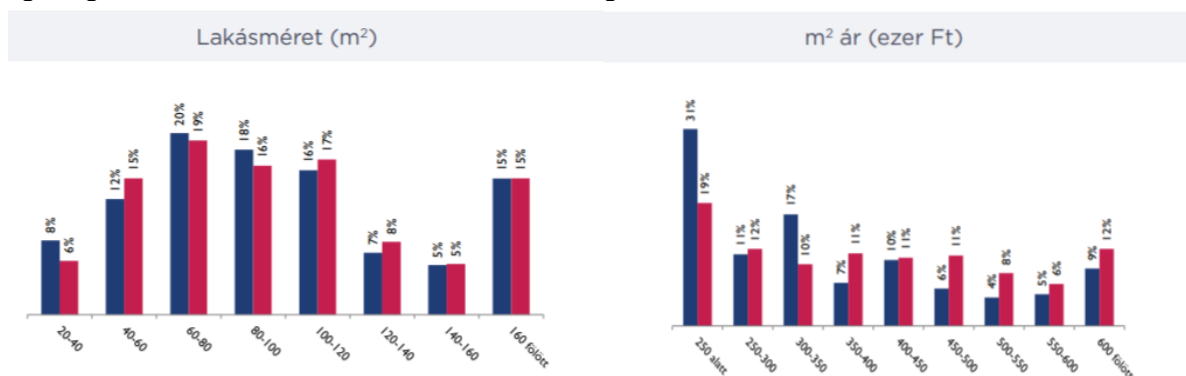
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részipiacokat külön van értelme vizsgálni.”

### A járvány diktálja az ütemet

Sokszor hallani, hogy a járvány nem megváltoztatta a világot, csak megsietette azokat a folyamatokat, amik amúgy is jelen voltak. Jó példa erre a home office elterjedése: lehet, hogy csak tíz év múlva jött volna el az a pont, amikor a munkáltatók belátják az otthoni munkavégzés hatékonyságát.

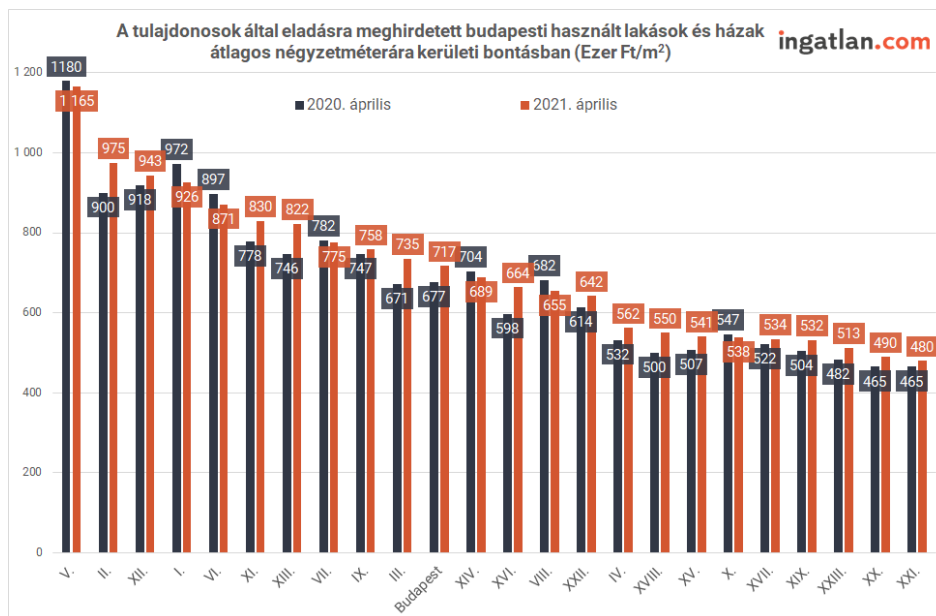
Hasonlóan van ez az ingatlanpiacon is. A budapesti lakosság egy része elvándorol a főváros környéki településekre, a folyamat évek óta tart. A járvány alatt ez jól láthatóan felgyorsult. Érdekes megnézni a Duna House statisztikáit: megnőtt a kereslet a Pest megyei, nagyobb ingatlanok után. Benedikt Károly, a Duna House elemzője úgy fogalmaz: „sokan keresnek nagyobb lakást, plusz egy szobát, kertet, erkélyt, ez eddig is látható volt, de a mostani felfutás mögött egyértelműen a járvány áll.

Tavaly a Balatonon a kínálat már nem tudta tartani a lépést a kereslettel, nem tudtunk olyan drága ingatlant mutatni, amit ne vettek volna meg.”



A Duna House Pest megyei adatai. Látszik, hogy csökkent a kereslet a közepes méretű lakásokra és nőtt meg a nagyobb ingatlanokra. Ez pedig felverte az árakat a kategóriában. Forrás: Duna House

Nem véletlen, ahogy a grafikonon is jól mutatja, hogy a 2020. áprilisa és 2021. áprilisa közt Pest belső, zsúfolt kerületeinek átlagos kínálati ára csökkent, addig a külső, kertvárosaiban többnyire nőtt. A módosabb lakosok eddig is ki akartak költözni, de a járvány miatt most felgyorsították a vásárlásokat. Ők azok, akik jellemzően olyan munkát végeznek, ami home office-ból is könnyen végezhető.



Kínálati árak változása a fővárosban. A belső kerületekből a külsők felé tartanak a lakók. Ez eddig is így volt, a járvány csak gyorsított rajta. Forrás: Ingatlan.com

### Budapesti ingatlanpiac:

A **használt ingatlanok** járvány előtt tapasztalt áremelkedési üteme lassult a fővárosban, azonban abban továbbra sincs változás, hogy a legdrágábban még mindig az V. kerületben juthatunk lakáshoz mutatta ki az Otthon Centrum budapesti ingatlanokat összegző felmérése.

Az idei év első négy hónapjában az Otthon Centrum közreműködésével a fővárosban értékesített használt téglalakások átlagos négyzetméterára tovább emelkedett a tavalyi év azonos időszakához képest. Ennek mértéke azonban elmaradt a járvány előtt tapasztalt növekedési ütemtől ismertette az Otthon Centrum legfrissebb tanulmányát Soóki-Tóth Gábor. Az elemzési vezető elmondta, az év első négy hónapjának értékesítési adatai alapján Budán 835 ezer Ft/m<sup>2</sup>, a belvárosban 762 ezer Ft/m<sup>2</sup>, a külső pesti kerületekben 606 ezer Ft/m<sup>2</sup> volt az átlagos négyzetméterár.

A Belvárosban ez 5 százalékos csökkenést, míg a külső pesti kerületekben 5 százalékos, Budán 6 százalékos növekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. A Belvárosban az V., a VII., és a IX. kerületben volt 10 százalék körüli árkorrekció, míg a Belváros többi kerületében az árak megegyeznek az egy évvel korábbival. Budára szintén a tavalyi évvel megegyező árszint volt jellemző, kivéve a XI. kerületet, ahol 10 százalékkal nőtt az átlagár. A peremkerületekben igen változatos a kép: amíg a IV. és XV. kerületben majdnem 10 százalékkal csökkentek, addig a X., a XIV., a XVIII., és a XIX. kerületben 6 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár.

Továbbra is Budapest V. kerületében a legdrágábbak a használt téglalakások: a négyzetméterár átlaga 937 ezer forint volt, amelyet leginkább a II. kerület tudott megközelíteni 910 ezer forintos négyzetméterárral, míg a VI. kerületben mért 875 ezer forint a harmadik legdrágább a 23 kerület közül. A Belváros többi kerületében, az év első négy hónapja során zárt tranzakciók alapján 600-850 ezer forintos négyzetméterár volt jellemző, a VIII. kerület a legolcsóbb, a XIII. kerület a legdrágább. Budán az I., XI. és XII. kerület nagyon hasonló átlag 800-850 ezer forintos fajlagos árral bír, melytől a III. kerület kicsit leszakadt 740 ezer forinttal. A

külső pesti kerületekben pedig 500-650 ezer forintos átlagos négyzetméterár a meghatározó. A legolcsóbb a XV. és legdrágább a XVI. kerület volt.

A *panellakások esetében* a belső kerületek lakótelepei bizonyultak a legdrágábbnak, ahol átlag 637 ezer forintos négyzetméteráron keltek el a lakások az év első négy hónapjában. Budán 607 ezer, a külső pesti kerületekben 512 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Ez a Belvárosban 7 százalékos, a külső pesti kerületekben 4,5 százalékos, Budán 1 százalékos árnövekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. Budapest belvárosi kerületei közül a legtöbb panel a XIII. kerületben van és ott 8 százalékkal értek többet ezek a lakások. Budán az olcsóbb XXII. kerületben 10,5 százalékkal, a III. kerületben 7,5 százalékkal, míg a legdrágább XI. kerületben 1 százalékkal drágult a lakások átlagos négyzetméterára. A külső pesti kerületek többségében 5 százalékkal drágultak a fajlagos árak, a XX. és XIV. kerületben azonban ugyanennyit csökkentek, míg a XIX. kerületben 8,5 százalékkal emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához képest.

Az első négy hónap átlaga alapján továbbra is a XI. és XIII. kerületi panellakások a legdrágábbak: előbbi 659 ezer, utóbbi 653 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A belvárosi VIII. és IX. kerületi panelek négyzetméterára kicsivel 600 ezer forint felett alakult, ugyanakkor Budán a III. kerületieké kicsivel ez alatt, míg a XXII. kerületi ingatlanok átlaga 556 ezer forint volt. A külső pesti kerületekben lévő panellakásokat 450-600 ezer forintos fajlagos átlagár jellemezte. A legdrágább a XVI. kerület volt 600 ezer forintos középértékkel, amelyet a XIV. kerület követett 560 ezer forinttal. A legolcsóbb a XX. kerület bizonyult átlag 456 ezer Ft/m<sup>2</sup>-rel.

A használt családi házak a fővárosban nagyobb számban Budán és a külső pesti kerületekben találhatók. A budai kerületekben átlagosan 647 ezer, a pesti kertvárosrészekben 405 ezer forintos négyzetméter volt az irányadó az első négy hónap értékesítési adatai alapján. Amíg Budán ez 20 százalékos árnövekedést jelentett, addig a pesti oldalon csak 3 százalékot. A Budai kerületek többségében átlagosan 650-750 ezer forintos négyzetméterárak fordultak elő, míg a XXII. kerület ennél valamivel olcsóbb volt. A külső pesti kerületek többségében átlag 500 ezer forintot fizettek négyzetméterenként. Ezek közül a kerületek közül a XXIII. kerületben lehetett a legolcsóbban kertes házhoz jutni, ahol az átlagár alig több mint 250 ezer forint volt, míg a XIV. kerületben tapasztalt átlag 650 ezer forintos négyzetméterár volt a legmagasabb a külső pesti kerületekben.

### **Csökkentek az albérletárak**

A *Belvárosban és a megyei régiós központokban érezhetően, minimum tíz százalékkal csökkentek az albérletárak, ám Budapest egyéb részeire és a kisebb vidéki városokra ennek pont az ellenkezője igaz, ott emelkedtek a költségek: az Otthon Centrum tanulmánya szerint a fővárosban átlagosan 100 ezer forintért lehet bérelni egy egyszobás lakást, ugyanez vidéken kijön 70 ezerből.*

Vegyes képet mutatnak idén az albérletárak: a tavalyi első félévhez képest a téglalakások bérleti díja a Belvárosban 10 százalékkal, a régió központokban 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor Budapest többi részén 4 százalékkal, a kisebb megyei jogú városokban pedig több mint 10 százalékkal emelkedtek.



## 6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
keskeny telek	kedvező elhelyezkedés
	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a szomszédos Kis Diófa u. 16. sz. alatti ingatlannal együttesen hasznosítható, 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: úgymint 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	1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. telek	VII. ker. Belső-Erzébetváros Dohány u.	VII. ker. Középső-Erzébetváros	VIII. ker. Palotanegyed
HRSZ	34133			
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Alapterület (m <sup>2</sup> )	430,00	357,00	805,00	997,00
Beépíthetőség	70%, 24,5 m ép. mag. (szintter. Mutató 5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	75%, 18 m	sínterületi mutató 5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65%, 23 m ép.mag.
Adásvétel /nettó hird.ár (Ft)		370 000 000	865 380 000	1 009 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32098503	ingatlan.com/ 32113438	ingatlan.com/ 32400265
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 036 415	1 075 006	1 012 036
Az ingatlan megnevezése	telek	telek	telek	telek
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Építési engedély	nincs	van	van	van
Közművek	utcában	utcában	utcában	víz, gáz, csat.
Alak, forma	keskeny	normál	normál	normál
adásvétel/kínálat időpontja		2021.08.hó	2021.08.hó	2021.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	588 265	880 952	913 755	860 231
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Telekméret	430,00	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 10%
Bontandó épület		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Építési engedély	nincs	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Közművek	utcában	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%
Beépíthetőség	70%, 24,5 m ép. mag.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-15%	-20%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	737 003	748 810	731 004	731 196
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>				
<b>KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>		<b>737 003 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:</b>		<b>430,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>BECSÜLT PIACI ÉRTÉK</b>		<b>316 911 290 Ft</b>		
<b>BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:</b>		<b>316 900 000 Ft</b>		

Megjegyzés: hasonló, belvárosi elhelyezkedésű építési telkek kínálata igen csekély, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazása során 3 kínálati adatot használunk fel.

#### **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/padlástérért.

##### **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:

Telek mérete:	430 m <sup>2</sup>	
Övezet	Vt-V/2	
Terepszint alatti beépíthetőség	90%	(becsült)
Terepszint feletti beépíthetőség	70%	
Megengedett legnagyobb építmény magasság	24,5 m	
Szintterületi mutató	5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Épület		
Terepszint alatti beépíthetőség	387 m <sup>2</sup>	
Terepszint feletti beépíthetőség	301 m <sup>2</sup>	
Lehetséges szintek száma	6 (Fszt+5 emelet)	
<b>Terepszint feletti beépíthetőség épület magasság alapján</b>	<b>1806 m<sup>2</sup></b>	<b>FIGYELEMBE VETT</b>
Terepszint alatti beépíthetőség	387 m <sup>2</sup>	
Lakóterület+lépcsőház	1806 m <sup>2</sup>	(Épület bruttó területe)
<b>Lakás +lépcsőház</b>	<b>1625,4 m<sup>2</sup></b>	(Épület nettó területe), bruttó * 90 %
Nettó lakás terület (falak, közlekedők nélkül, alsó becslést alkalmazva 0,9-es viszonyszámmal)	1462,86 m <sup>2</sup>	
Társasházi közlekedők területe	163 m <sup>2</sup>	
Tervezett nettó eladható lakás	1462,86 m <sup>2</sup>	
Lakáshoz tartozó erkélyek és teraszok	156 m <sup>2</sup>	(6 m <sup>2</sup> /lakás)
<b>Tervezett nettó eladható lakás és erkély (redukált terület)</b>	<b>1540,86 m<sup>2</sup></b>	<b>(lakás 100% + erkély 50 %)</b>
<b>Tervezett lakásszám</b>	<b>26 db</b>	<b>(1 átlagos lakás ~55m<sup>2</sup>)</b>
<b>Gk. beállók</b>	<b>26 db</b>	<b>minden lakás után kell egy beálló</b>
Tervezett teremgarázs területe	650 m <sup>2</sup>	2 pinceszinten elhelyezve ~25m <sup>2</sup> /db
Zöldterület és udvar	43 m <sup>2</sup>	(10%-nyi terület)

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

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét az ÉKS 2021 (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 tartalmaznak.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében az ÉKS 2021 kiadványa 454.000 Ft/m<sup>2</sup> árat határoz meg. Azonban az utóbbi hónapokban bekövetkezett építőanyag ár emelkedés miatt 470.000 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 15%-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 lakásszámmra, 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	1077 Bp. Kis Diófa u. 14.	VI. ker. Király u.	VII. ker. Nagy Diófa u.	VI. ker. Révay u.
HRSZ	34133			
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	58	64	56	96
Adásvétel / hird.ár (Ft)		108 950 000	76 380 000	133 270 000
Infó forrás		ingatlan.com 29595155	ingatlan.com 32295182	ingatlan.com 32224897
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 484 834	1 702 344	1 363 929	1 388 229
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	2021	2021	2021	2021
Állapot	új éditésű társasházban lévő lakás	új építésű társasházban lévő lakás (kocsibeálló 6 M Ft)	új építésű társasházban lévő lakás	új építésű tetőtérilakás, régebbi épületben, belső 2 szintes
adásvétel/kínálat időpontja		2021.08.hó	2021.08.hó	2021.08.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 336 350	1 532 109	1 227 536	1 249 406
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Ép. elhelyezkedése		kedvezőbb -10%	hasonló 0%	hasonló -10%
Építési kor, épület építési éve	2021	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	58	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	0	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-10%	0%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 264 457	1 378 898	1 227 536	1 186 936
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>				
<b>KORRIGÁLT BRUTTÓ EGYSÉGÁR:</b>			<b>1 264 457 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>NETTÓ EGYSÉGÁR</b>			<b>1 204 245 Ft/m<sup>2</sup></b>	

Megjegyzés: a környéken az új építésű társasházakban a kocsibeálló ára 6-6,5 M Ft bruttó ár között változik. A számítás során bruttó 6 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			1 541	m <sup>2</sup>
Fejleszthető beépíthető alapterület			1 625	m <sup>2</sup>
Eladható kocsibeálló			26	db
Eladható nettó terület			1 541	m <sup>2</sup>
Értékesítési ár Funkció 1. lakás	1 204 245	Ft/m <sup>2</sup>	1 855 572 584	Ft
Ft/m <sup>2</sup>				
Értékesítési ár Funkció 2. kocsibeálló Ft/db	4 724 409	Ft/db	122 834 646	Ft
		Ft/m <sup>2</sup>	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			1 978 407 229	Ft
<b>A fejlesztés költségei</b>				
Fejleszthető beépíthető alapterület lakás, közös terület			1 625	
Fejleszthető beépíthető alapterület erkély			156	
Fejleszthető beépíthető alapterület garázs			650	
Bontás és előkészítés			5 000 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m <sup>2</sup>	470 000	Ft/m <sup>2</sup>	763 938 000	Ft
Építési költségek Funkció 2. Ft/m <sup>2</sup>	120 000	Ft/m <sup>2</sup>	18 720 000	Ft
Építési költségek Funkció 3. Ft/m <sup>4</sup>	280 000	Ft/m <sup>2</sup>	182 000 000	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			979 658 000	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	6,0	58 779 480	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	10	97 965 800	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	59 352 217	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	5	59 787 775	Ft
Fejlesztői profit	A bevételre vetített %	15	296 761 084	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			1 552 304 356	Ft
A fejlesztés maradványértéke			426 102 873	Ft
A megszerzés költségei		4,0	17 044 115	Ft
A telek nettó maradványértéke			409 058 758	Ft
<b>A telek nettó maradványértéke kerekítve</b>			<b>409 100 000</b>	<b>Ft</b>

**6.5. Végző piaci érték megállapítása**

<b>Érték megállapítás módja</b>	<b>Megállapított érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	316 900 000	100%	317 000 000 Ft
Maradvány elvű módszer	409 100 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>317 000 000 Ft</b>

**Következtetések:** A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek (az eltérés ~30%), 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**  
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 14. alatti 34133 helyrajzi számú,**  
**telek becsült**

**Nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**317 000 000,- Ft, azaz háromszáztizenhétmillió Ft**

**7. MEGJEGYZÉSEK**

- Az értékbecsléshez 2021.03.30-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- A vizsgált ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszt ingatlanra vonatkozik
- 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.

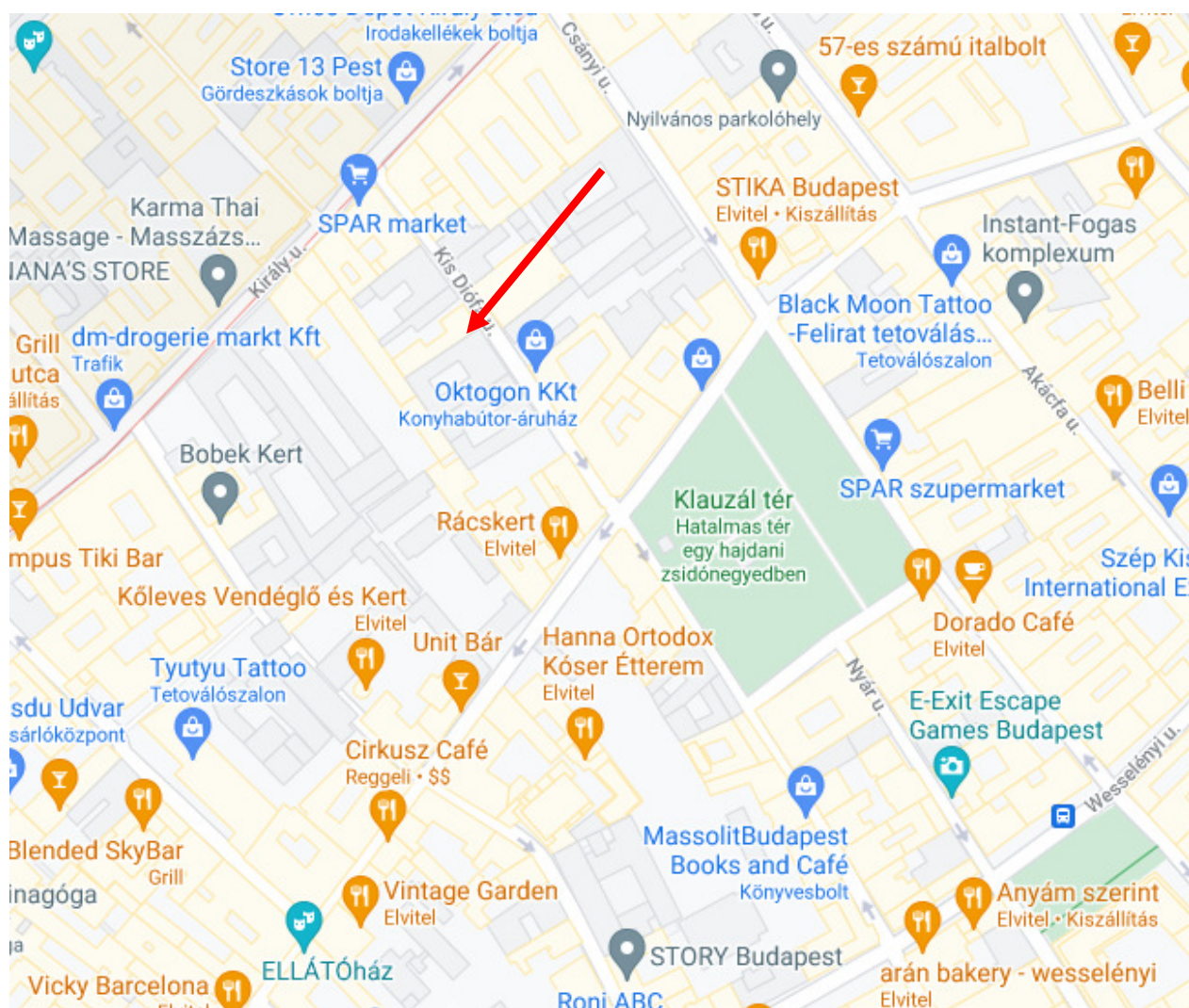
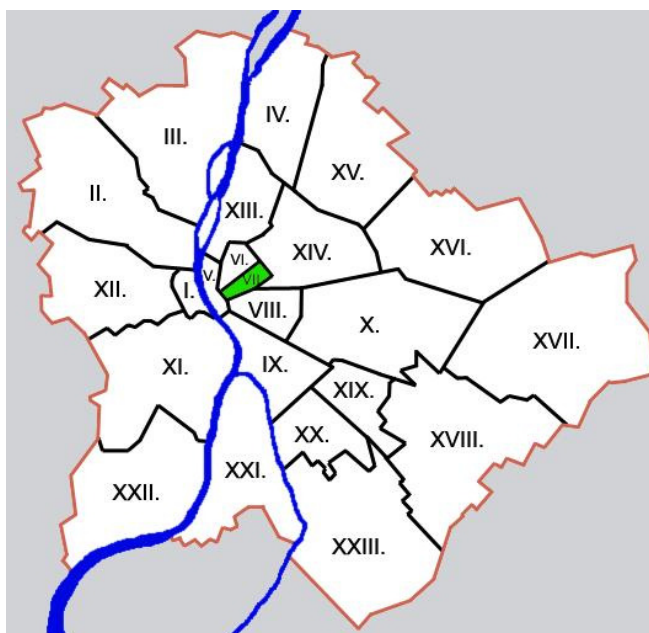
Budapest, 2021. augusztus 12.

Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

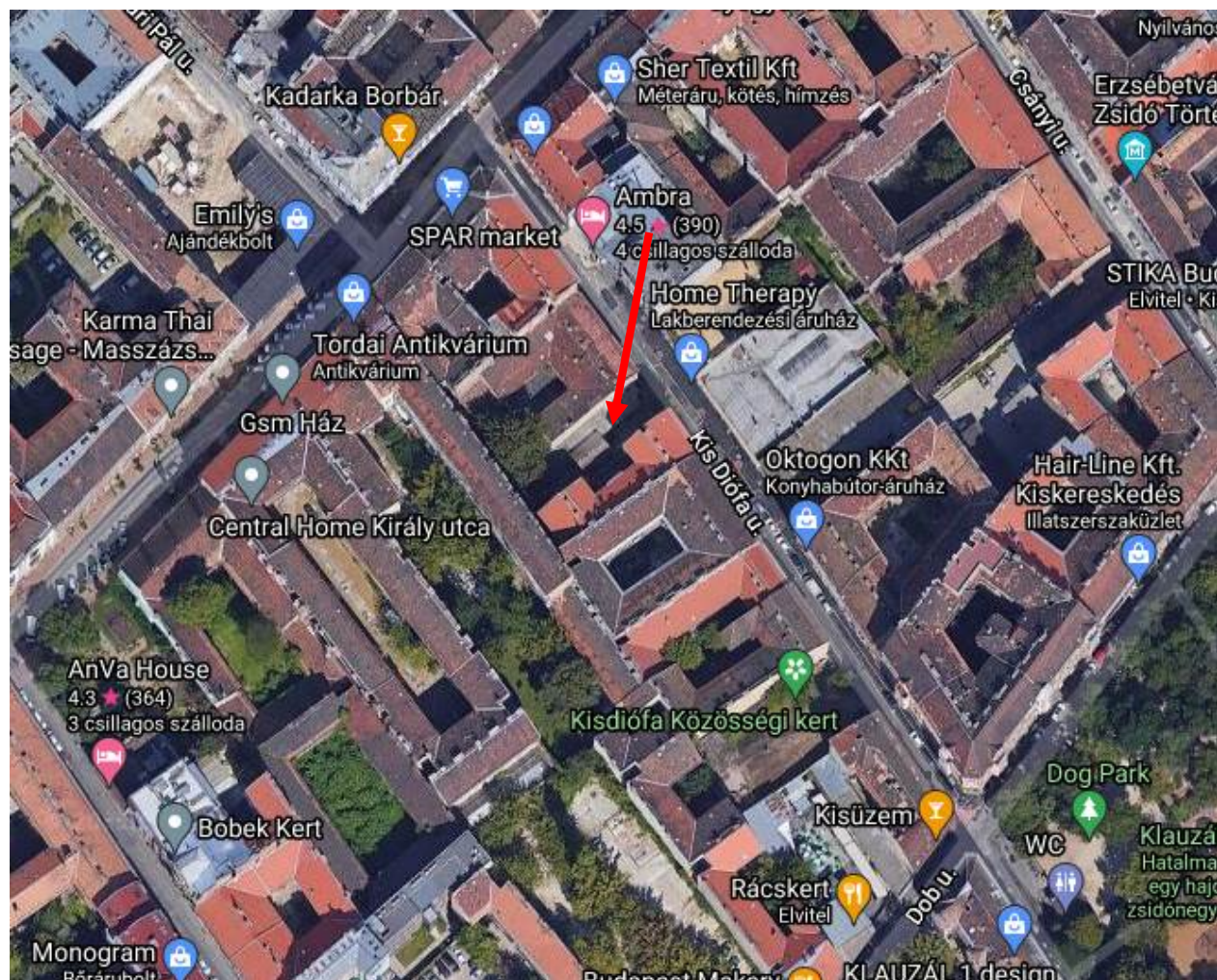
**F O R S Z**  
 Vagyoneértékelő, Auditáló és  
 Tanácsadó Kft.



## Térképrészletek









## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.08.12.



utcakép



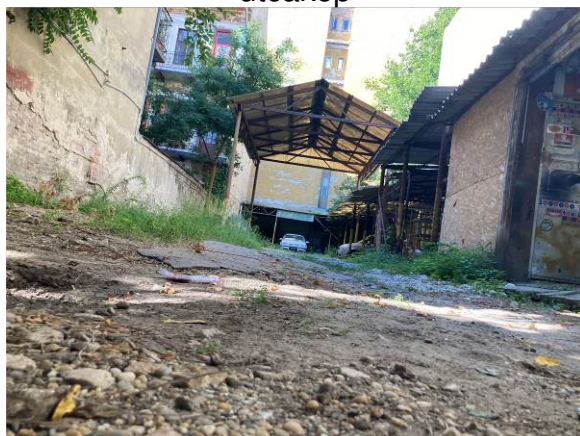
telek



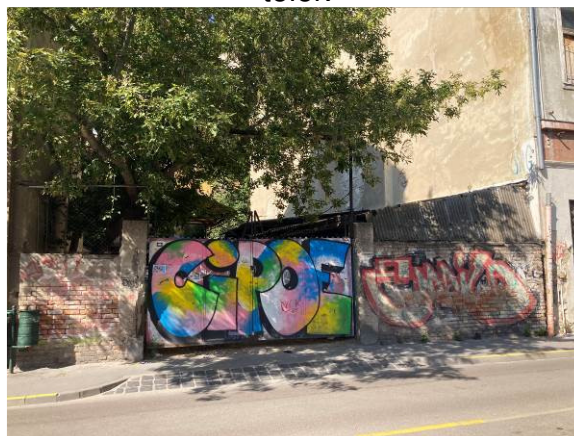
utcakép



telek



telek



telek



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: 8000004/100331/2021  
2021.03.30

Szektor : 53

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34133 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 14. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat: 4577/1/2001/01.11.08

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület 0 430 0,00

1. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38612/1993/1992/IX.29.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

9 m2 területre, VMB-145/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

9 m2 területre, VMB-215/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

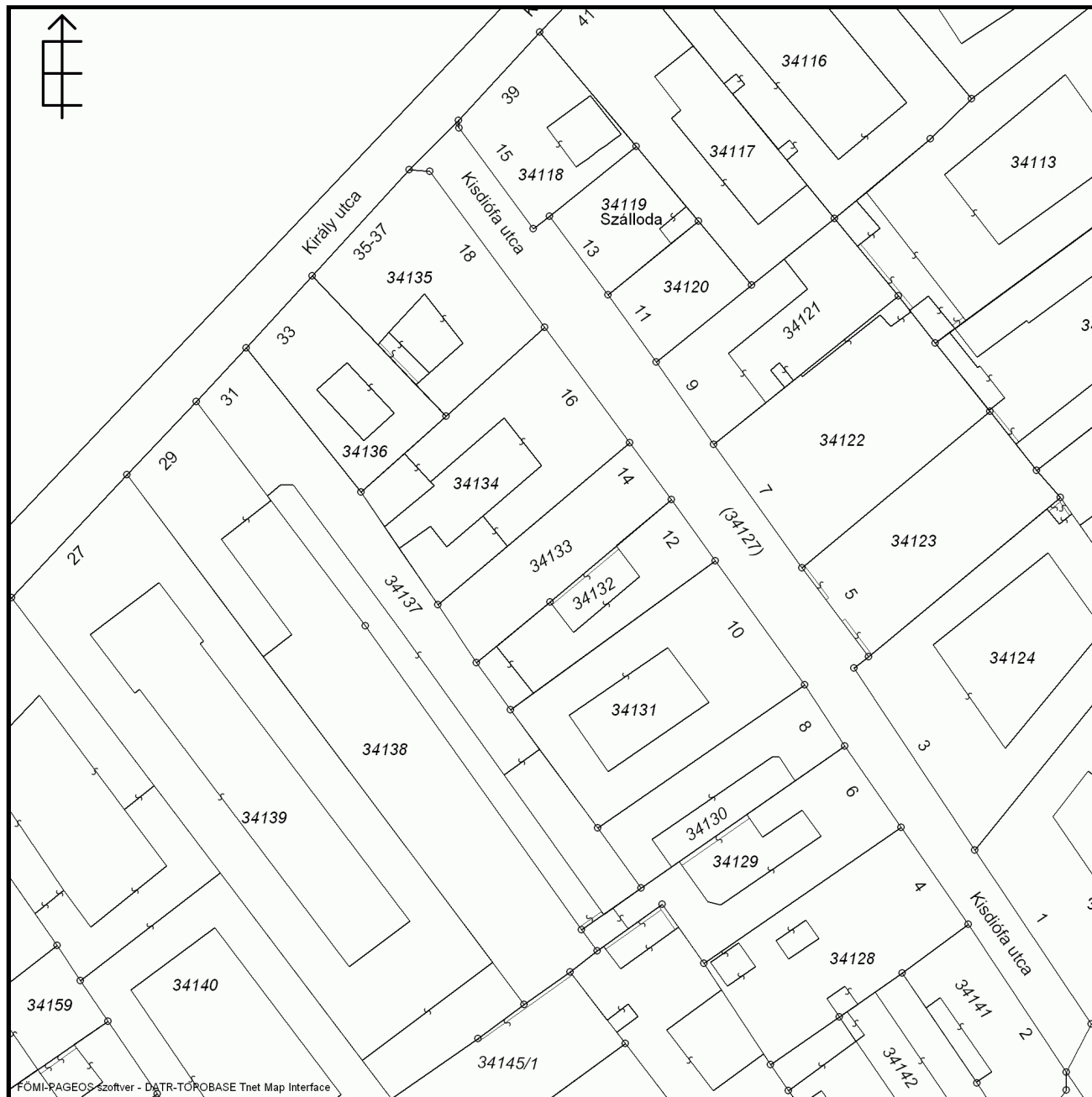
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:53:44

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. 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!