
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
AKTUALIZÁLÁS**

MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

KÉSZÍTETTE:

MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

Budapest
2023. 03. 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	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 számítással	10
7.3. Értékelési módszerek súlyozása	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

2022.01.10.-én készített Ingatlanforgalmi szakvélemény melléklete tartalmazza az alábbi iratokat:

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 ²
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.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023. 03. 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

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

681 800 000 Ft

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


**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
Cégjegyzékszám: 01-02-054201
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14. **Berecz Tamás**
Banksz.: 10700581-68469733-51100005
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálásának 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

A Megrendelővel történt egyeztetés alapján aktualizálás során helyszíni szemlére nem került sor. Tájékoztatás szerint az ingatlan műszaki és jogi állapotában változás nem történt a korábban készített szakvéleményben rögzítettekhez viszonyítottnak. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi 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 ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek a 2021.04.23-án kelt Ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

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

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

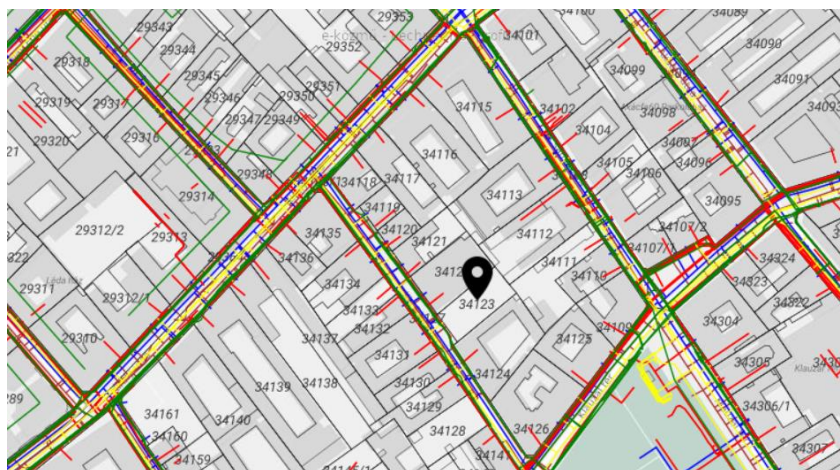
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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. 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 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

Telek megközelíthetőség:	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.
Közművek (telken belül):	A rendelkezésre álló információ alapján bekötött közművek telken belül nincsenek, azok az ingatlan előtti közterületen fellelhetők.



Övezete:	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.
Leírás:	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 ²
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) számításí 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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 *maradványelvű értékelés módszerét* 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.

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	VII. kerület	VII. kerület	VII. kerület
	Kisdiófa u. 5.	Klauzál utca	Középső-Erzsébetváros	Osvát utca
Telek területe:	669 m ²	843 m ²	3450 m ²	805 m ²
Ajánlat ára:		1 450 000 000 Ft	4 000 000 000 Ft	1 070 000 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 32356613	ingatlan.com/ 31838206	ingatlan.com/ 32956565
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		1 548 043 Ft/m ²	1 043 478 Ft/m ²	1 196 273 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Terület	669 m ²	0%	25%	0%
Bevezetett közművek	közmű nélküli	hasonló 0%	összközműves -10%	összközműves -10%
Hasznosítás	fejlesztési terület	hasonló 0%	kedvezőbb (nagyobb) -10%	kedvezőbb -10%
Elhelyezkedése	Belső-Erzsébetváros	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Egyéb	dokumentáció, engedélyek	van -25%	van -20%	van -5%
Korrigált egységár:		1 161 030 Ft/m ²	939 130 Ft/m ²	957 020 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		1 019 060 Ft/m ²		
Telek becsült értéke:		681 800 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/ 32356613

2. adat: ingatlan.com/ 31838206

3. adat: ingatlan.com/ 32956565

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

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 Kazinczy utca	VII. kerület Gozsdu udvar	VII. kerület Belső-Erzsébetváros
Lakás területe:	55 m ²	47 m ²	54 m ²	59 m ²
Ajánlat ára:		76 120 000 Ft	86 400 000 Ft	115 090 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 33184550	ingatlan.com/ 33470220	ingatlan.com/ 33479582
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		1 457 617 Ft/m ²	1 440 000 Ft/m ²	1 755 610 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	55 m ²	0%	0%	0%
Fekvése	Belső-Erzsébetváros	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki állapota	új építésű	újszerű 5%	újszerű 5%	új 0%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		1 530 498 Ft/m ²	1 512 000 Ft/m ²	1 755 610 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		1 599 400 Ft/m ²		
Korrigált fajlagos átlagár:		1 599 000 Ft/m ²		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: ingatlan.com/33184550
2. adat: ingatlan.com/33470220
3. adat: ingatlan.com/33479582

Tervezett gépkocsi beállók becslt piaci négyzetméterára

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Kis Diófa u. 5.	VII. kerület Belső-Erzsébetváros	VII. kerület Akácfa utca	VII. kerület Csengery utca
Beálló 1db:	1 db	1 db	1 db	1 db
Ajánlat ára:		12 000 000 Ft	9 500 000 Ft	8 900 000 Ft
Kínálati korrekció és forrása:		ingatlan.com/ 33479582	ingatlan.com/ 33308647	ingatlan.com/ 33371537
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		10 800 000 Ft/m ²	8 550 000 Ft/m ²	8 010 000 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Fekvése	Belső-Erzsébetváros	hasonló 0%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%
Elhelyezkedése	teremgarázs pince-szinten	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		10 800 000 Ft/db	8 550 000 Ft/db	8 410 500 Ft/db
Korrigált fajlagos átlagár:		9 253 500 Ft/db		
Korrigált fajlagos átlagár:		9 254 000 Ft/db		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: ingatlan.com/33479582
 2. adat: ingatlan.com/33308647
 3. adat: ingatlan.com/33371537

Maradványelvű értékelés számítása:

Földterület mérete:	669 m²
Beépíthetőség felszín felett:	70 %
Beépíthető bruttó terület / ált. szint:	468 m ²
Beépíthető bruttó terület / földszint + 5 emelet:	3 534 m ²
Beépíthetőség felszín alatt:	70 %
Beépíthető bruttó terület:	937 m ²
Szintek száma:	2 db
Értékesíthető lakások nettó területe /fsz + 5 emelet:	2 226 m ²
Értékesíthető beállóhelyek nettó területe:	674 m ²
Értékesíthető beállóhelyek száma:	48 db

Értékesíthető lakások becsült fajlagos értéke:	1 599 000 Ft/m ²
Értékesíthető beállók becsült fajlagos értéke:	9 254 000 Ft/db

Bevételek:

Értékesítés bevétele:	4 005 792 252 Ft
-----------------------	------------------

Összesen:	4 005 792 252 Ft
------------------	-------------------------

Költségek:

Fejlesztési költség	2 812 017 600 Ft
----------------------------	-------------------------

a.	- lakás fajlagos építési költség:	620 000 Ft/m ²
	- alapterület:	3 534 m ²
	Épület építési költség:	2 191 080 000 Ft
b.	- fajlagos beálló építési költség:	520 000 Ft/m ²
	- alapterület:	937 m ²
	Épület építési költség:	487 032 000 Ft
Tervezői és művezetői költség:		5,0% 133 905 600 Ft

Egyéb költségek:

Adminisztrációs költség:	1,0%	28 120 176 Ft
Tartalékképzés:	5,0%	140 600 880 Ft
Tervezett haszon:	8,0%	224 961 408 Ft

Költségek összesen:	3 339 605 664 Ft
----------------------------	-------------------------

Fejlesztési területet értéke:	666 200 000 Ft
--------------------------------------	-----------------------

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:

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 értékmeghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

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

681 800 000 Ft

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

Budapest, 2023. 03. 30.