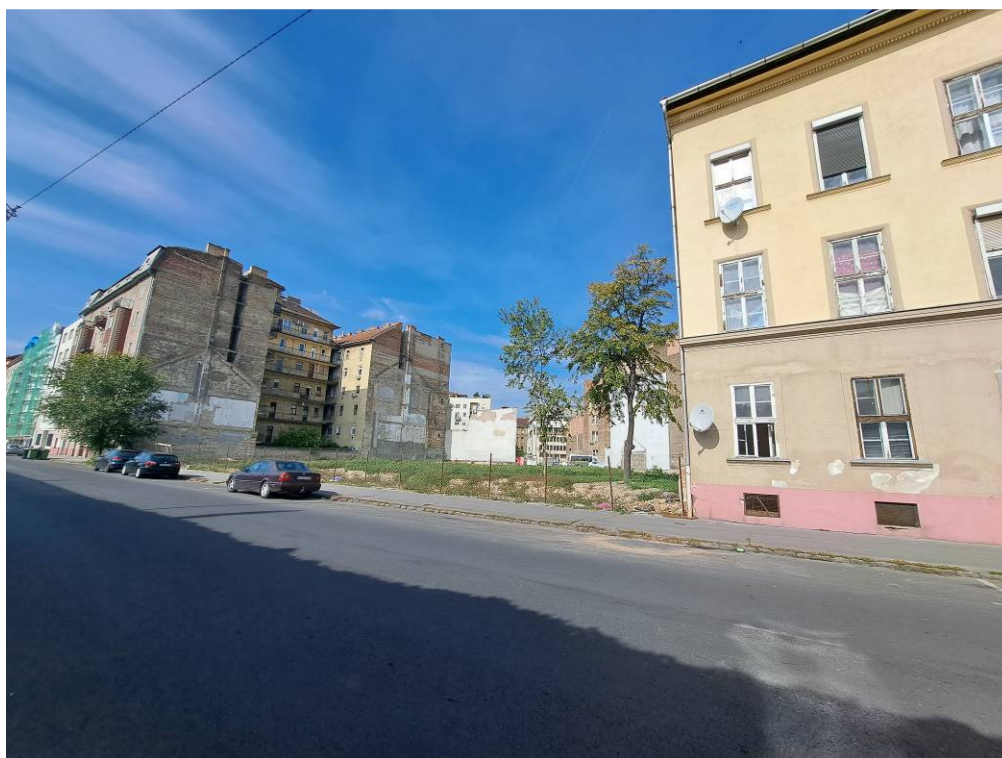


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1076 Budapest, Verseny utca 22-24. alatti
32934 helyrajzi számú ingatlanra
vonatkozóan**



Budapest, 2022. október 6.

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	14
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14
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	23
7. MEGJEGYZÉSEK	23
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:	1076 Budapest, Verseny utca 22-24.			
Helyrajzi szám:	32934			
Megnevezése tul.lapon:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület			
Területe (tul.lap):	2168	m ²		
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 kelteztől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értékbecslését 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
1076 Budapest, Verseny utca 22-24. sz. alatti 32934 helyrajzi számú,
telek becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

960 000 000,- Ft, azaz kilencszázhatvanmillió 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:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
 EUFIM minősített ingatlanértékelő
 Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2022. október 6.

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, 2022. október 6.

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 újrakepítési 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 árának 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: 2022.10.06.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről –Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat,
- térképmásolat

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

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.08.31.		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1076 Budapest, Verseny utca 22-24. (+ 100 db lakás cím lásd mellékletben tulajdoni lapon)		
	1076 Budapest, Verseny utca 22-24.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	32934		
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		
Területe:	2168 m ²		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VII. Ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:			
Bejegyzések:	nincs		
Terhelések:	Vezetékjog 27 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.		

Jogi helyzet:

Az ingatlan jogilag rendezett, önállóan forgalomképes.

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

A tulajdoni lapon szereplő épület a valóságban nincsen meg, elbontásra került. Így az ingatlan természetben beépítetlen terület.

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 Ln-1/2 övezetbe tartozik:



2	Terület-felhaszn. egység			beépítési módja									
3		neve	jele	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépítettség alapterülete (m)	legnagyobb beépítettség engedélyezett maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szür alapterülete (db)	legnagyobb szür engedélyezett maximuma (db)	legnagyobb épületmagasság (m)	legmagasabb pontja (m)	
4		nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (80)	20	K (5)	K (24,5)	K (30)	
5			Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (80)	15	K (6)	K (25,5)	K (30)	

(1) Ln-1 jelű építési övezetben:

a) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy a főútvonalakkal határos telkeken.

b) ^[21] Nem helyezhető el emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház esetén.

c) ^[22] Legfeljebb összesen 1500 m² kereskedelmi célú szintterület helyezhető el telkenként, legfeljebb az épület pinceszintjén, földszintjén, vagy első emeletén.

(2) ^[23] Ln-1/1 jelű építési övezetben a közhasználatú zöldterülettel és annak elérésére kialakítandó átjárással érintett telkek esetén az e rendeletben előírt legnagyobb telekmértéktől el lehet térni.

(3) Ln-1/2 jelű építési övezetben sport rendeltetés esetén a beépítettség elérheti a 100%-ot.

(4) Ln-1/3 jelű építési övezetben:

a) Egészségügyi rendeltetés esetén a legkisebb zöldfelület 30% lehet.

b) Oktatási rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 45% lehet.

(5) Ln-1/4 jelű építési övezetben az 5000 m²-t elérő területű telkeken a legkisebb zöldfelület legalább 30% legyen.



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 m²-t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: Uhm1, az alacsonyabbik: Uhm2) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „0,2xUhm1 + 0,4xUhm2” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

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;

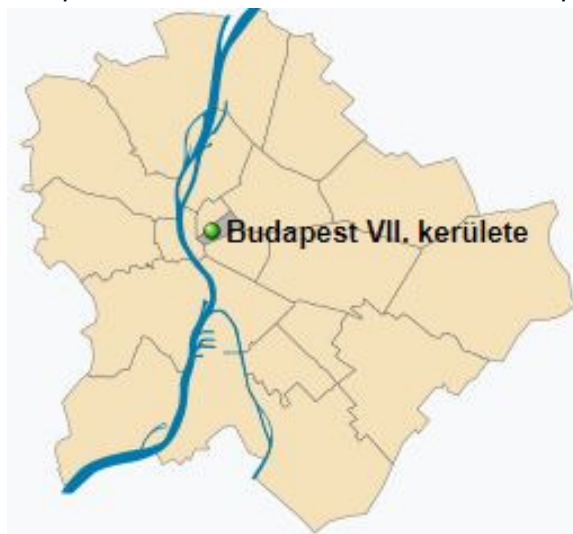
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

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 km²), 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: közelében, a Verseny utcában található, zárt sorúan 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, intézményi épületek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, fizető-övezetben.

5.2. A telek bemutatása

A 2168 m²-es telek, szabálytalan ötszög 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

A jelenlegi piaci helyzetet Futó Péter (Portfolio.hu online gazdasági újság) 2022.09.13-i cikke, a telekárak alakulását a növekedés.hu cikke, továbbá az ingatlan.com adatbázisának felhasználásával kerül bemutatásra:

Szárnyalás vagy visszaesés?

Egyre többeket érdekel, hogy a növekvő infláció, az emelkedő hitelkamatok és a drasztikusan megugrott energiaárak árnyékában vajon mi fog történni az előttünk álló időszakban a lakásárakkal. Folytatódik az eddigi áremelkedés? Ismét jön egy kisebb lassulás? Esetleg egy korábban soha nem látott méretű visszaesés előszobájában vagyunk?

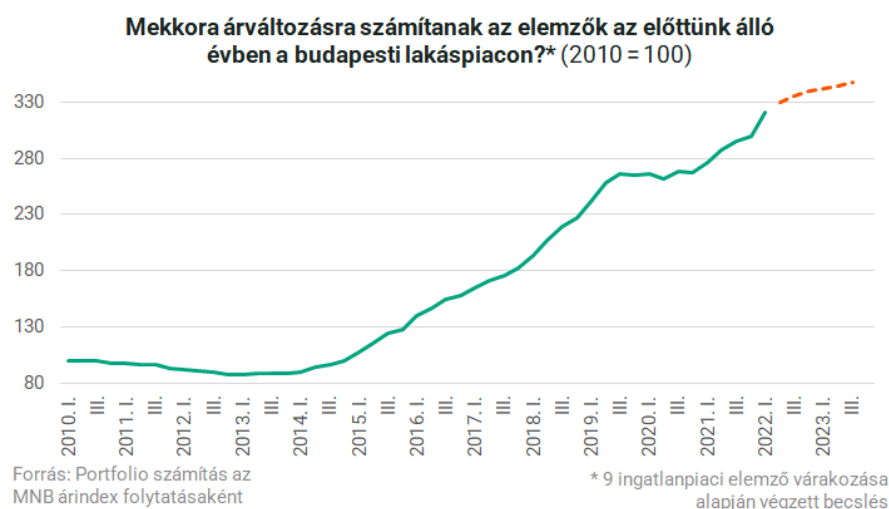
Látványos változások mentek végbe az elmúlt fél-egy évben a világgazdaságban, ami a globális ingatlanpiacot sem hagyta érintetlenül. A magyar lakáspiacon egyelőre mérsékeltén érződnek a hatások, de az előttünk álló évben nagy változások jöhetnek.

Mi várható Budapesten?

Nem sokan számítottak arra egy évvel ezelőtt, hogy a lakásárak a covid előtti időszaknál is meredekebben fognak emelkedni 2021-ben, ledolgozva ezzel a 2020-as lassulást. Szakértői várakozások szerint viszont az előttünk álló évben már kisebb lehet az áremelkedés. Nominál értéken ugyan kevesen számítanak csökkenésre, lakástípustól függően év végéig 0-4 százalék közötti emelkedés várható, míg 2023 szeptemberéig 2-7 százalékos a szakértői várakozások átlaga. Reálértéken viszont - vagyis az inflációval korrigálva - szinte biztosan negatív lesz az előjel, azaz

AZ ELŐTTÜNK ÁLLÓ ÉVBEN A VÁRAKOZÁSOK SZERINT AZ INFLÁCIÓNÁL KISEBB MÉRTÉKŰ LEHET AZ ÁREMELKEDÉS.

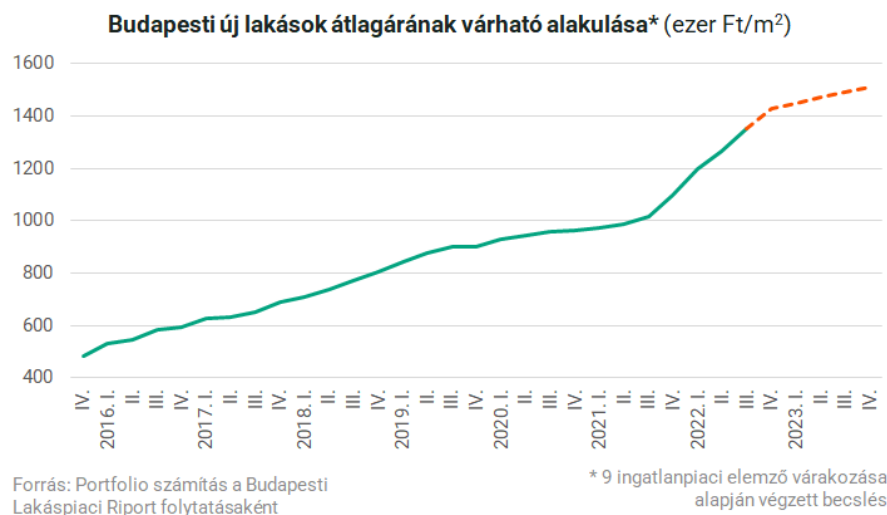
Mind a lakások, mind a családi házak kapcsán több szakértő szerint is érdemes az ingatlan állapota szerint különbséget tenni, ugyanis a magas rezsiköltség a rosszabb állapotú lakások árcéduláján biztosan látszódni fog és ez a feltételezések szerint a családi házakat fogja erősebben érinteni. A két szélsőérték az előrejelzésekben -10 és +20 százalék volt, de a legtöbben enyhe pozitív előjelű árváltozást várnak.



Mi lesz az újlakás-piacon?

Egészen extrém az, ami az elmúlt egy évben az új lakások piacán lezajlott. A Budapesti Lakáspiari Riport mérése szerint tavaly nyár óta 33 százalékkal mentek feljebb a fővárosi újlakás-árak, elérve a négyzetméterenkénti 1,35 millió forintot. A csökkenő kínálat és a rezsiköltségek felértékelődése miatt ebben a szegmensben a jövőben sem várható visszaesés, a szakértői várakozások átlaga szerint év végéig további 6, míg jövő ilyenkorra további 12 százalékos áremelkedés várható.

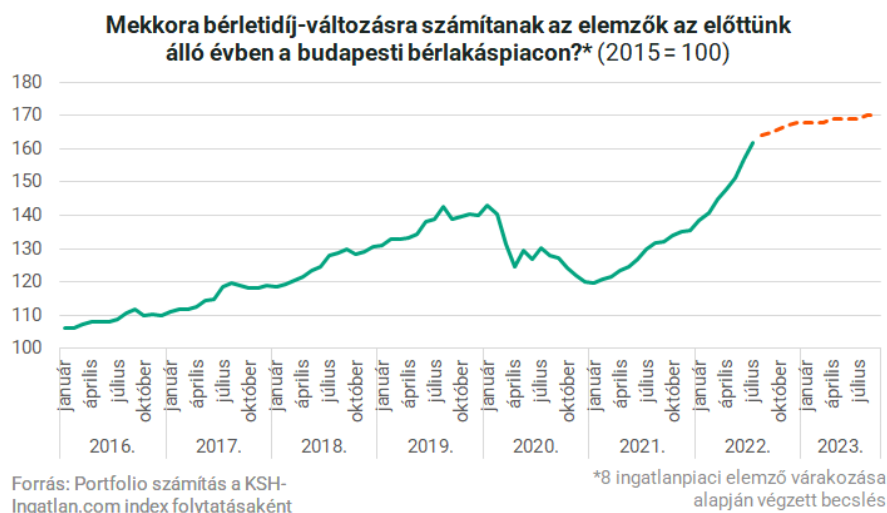
EZEK ALAPJÁN EGY ÉV MÚLVA VÁRHATÓAN 1,5 MILLIÓ FORINT FELETT LESZ A BUDAPESTI ÚJ LAKÁSOK ÁTLAGOS NÉGYZETMÉTERÁRA.



Az épülő lakások száma is szinte biztosan vissza fog esni, az idei évre a tavalyi közel 20 ezerrel szemben 18 ezer körüli lakás átadása várható, míg 2023-ban átlagosan 14-15 ezer lakással számol a többség.

Lakásbérleti-díjak

A lakásbérleti-díjak kapcsán szintén nagyobb lett az egy év alatt bekövetkezett emelkedés, mint a szakértői várakozások. A covid alatti mélyponthoz képest több mint 30 százalékos volt a növekedés, az előttünk álló időszakban ugyanakkor itt hatványozottan figyelni kell arra, hogy milyen a lakás energiahatékonysága. Azon lakások esetén ugyanis, ahol a villany vagy a gázfogyasztás túllépi a rezsicsökkentési limitet, jelentősen lecsökkenhet a kereslet, lenyomva ezzel a bérleti díjak emelkedésének jelentős lassulására számít a többség.



Telekárak alakulása: sajátos ingatlan a telek, nincs belőle több – elszálltak a telekárak

Értékesebbé váltak a telkek a lakásépítési kedv miatt, de hobbitelkek kaphatók pár millióért is.

Az országos lakóingatlanpiac ritkábban előtérbe kerülő telekpiacra jelentős áremelkedés ment végbe az elmúlt egy évben - derül ki az ingatlan.com legújabb elemzéséből, amely a húsvéti hosszú hétvége apropóján megnézte a legfeljebb 1500 négyzetméteres hobbitelkek, valamint a nyaraló- és családiház-építésre alkalmas üdülő- és lakóövezeti telkek piacát.

Túlzás nélkül drasztikus emelkedésről beszélhetünk. Országos szinten a telkek átlagos négyzetméterára majdnem 19 ezer forint volt idén április közepén, szemben az egy évvel korábbi 12 ezer forinttal, azaz több mint 57 százalékos drágulás történt. Megyéről megyére óriási különbség látszik: a fővárosban, Pest megyében és a Balaton környékén például kiugróak az árak.

A telkek értéke attól is függ, hogy lakó- vagy üdülőövezetben van az adott telek vagy külterületen, utóbbiak jóval olcsóbbak. A telekdrágulás a jövőben két ok miatt is folytatódhat: Egyrészt azért, mert az eddigi áremelkedés természetes velejárója volt a lakásépítési kedv felfutásának.

Az új lakásokra vonatkozó állami támogatások, a jegybanki kedvezményes hitelprogram és 2021-ben visszavezetett ötszázalékos áfa jelentősen élénkítette a lakásépítési kedvet és a telkek iránti keresletet. Másrészt pedig a telek speciális ingatlantípus, a mennyiségük nem növelhető. Ha a kereslet nő egy szűkös kínálatú termék iránt, akkor a további drágulás is biztosra vehető.

A telekvásárlók nem csak a lakásépítést tervezők köréből kerülnek ki, sokan hobbitelkek vagy kertészkedés céljából keresik az eladó telkeket.

Budapesten az eladásra kínált lakóövezeti telkek átlagos négyzetméterára közel 128 ezer forint volt április közepén, ami éves összevetésben 26 százalékos árnövekedésnek felel meg. Valamennyi (lakó- és üdülőövezeti, illetve külterületi) telektípust összesítve elmondható, hogy a fővároson kívül a balatoni régióban és Pest megyében ugrottak meg az árak. A fővárosi agglomerációt magában foglaló Pest megyében egy év alatt 49 százalékkal 31 ezer forinttra nőtt a telkek átlagos négyzetméterára, ami Budapest után a legmagasabb megyei érték.

Forrás: <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220913/szarnyalas-vagy-visszaeses-most-kiderul-mennyit-fog-erni-a-budapesti-lakasod-egy-ev-mulva-566503?fbclid=IwAR24NxSwaT-xoQBjxyL5QImGxa7X39SwXOMyMXUYZCL7VADPf-3w81vDMH8#>
<https://novekedes.hu/ingatlan/ingatlan-com-elszalltak-a-telekarak>

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
szabálytalan alakú	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
kissé kedvezőtlen fekvés (vasútállomás mellett)	kedvező beépíthetőségű
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a szomszédos Verseny u. 20. szám alatti üres telekkel, esetleg egyben is 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: úgmint 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	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1076 Budapest, Verseny u. 22-24. telek	VII. ker. Kölső-Erzsébetváros Jobbágy u.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Allatorvosi egyetem közelében	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Osvát u.
HRSZ	32934			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	2 168,00	1 100,00	615,00	805,00
Beépíthetőség	70% 25 m ép. mag. (szintter. mutató ~5,5 m2/m2)	VK-VII-6 Szintterületi mutató 4,5 Beépíthetőség: 70% Építménymagasság: max 25m	Ln-1/1 szintterületi mutató 5 beépíthetőség 60-80% max szintszám: 5	340 férőhelyes acél szerkezetes parkolóház áll, de jogerős építési engedély van 34 lakás + 1 üzlethelyiség és 35 teremgarázsos társasház építésére
Adásvétel /nettó hird.ár (Ft)		650 000 000	425 000 000	1 000 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32046829	ingatlan.com/ 32900093	ingatlan.com/ 32956565
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		590 909	691 057	1 242 236
Az ingatlan megnevezése	telek	telek	telek	telek
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Építési engedély	nincs	van	van	van
Közművek	utcában	víz, csatorna	víz, vill, gáz, csat.	víz, gáz, csat.
Alak, forma		normál	normál	normál
adásvétel/kínálat időpontja		2022.10.hó	2022.10.hó	2022.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	486 391	502 273	587 398	1 055 901
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	vasút mellett	jobb -10%	jobb -15%	jobb -15%
Telekméret	2 168,00	kisebb -10%	kisebb -15%	kisebb -10%
Bontandó épület		hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Építési engedély	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -15%
Közművek	utcában	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%
Beépíthetőség	70%, 25 m ép. mag.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-25%	-35%	-45%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	445 012	376 705	381 809	576 522
KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:		445 012 Ft/m ²		
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:		2 168,00 m ²		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK		964 786 016 Ft		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:		960 000 000 Ft		

Megjegyzés: hasonló, belvárosi elhelyezkedésű építési telkek kínálata igen csekély, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazása során 3 kínálati adatot használunk fel. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése és jogi helyzete jelentősen eltér az összehasonlító adatokétól, emiatt a korrekció mértéke egyes esetekben meghaladja a 30%-ot, de nem haladja meg az 50%-ot.

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/padlástéréért.

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:

Telekkel kapcsolatos adatok		
Telek mérete:	2168 m ²	
Övezet	Ln-1/2	
Terepszint alatti beépíthetőség	90%	(becsült)
Terepszint feletti beépíthetőség	70%	
Megengedett legnagyobb építmény magasság	25 m	
Szinterületi mutató	5,5 m ² /m ²	
Épület		
Terepszint alatti beépíthetőség	1951,2 m ²	
Terepszint feletti beépíthetőség	1517,6 m ²	
Lehetséges szintek száma	7 (Fszt+6 emelet)	
Terepszint feletti beépíthetőség épület magasság alapján	10623,2 m²	FIGYELEMBE VETT
Terepszint alatti beépíthetőség	1951,2 m ²	
Lakóterület+lépcsőház	10623,2 m ²	(Épület bruttó területe)
Lakás +lépcsőház	9560,88 m²	(Épület nettó területe), bruttó * 90 %
Nettó lakás terület (falak, közlekedők nélkül, alsó becslést alkalmazva 0,9-es viszonyszámmal)	8605 m ²	
Társasházi közlekedők területe	956 m ²	
Tervezett nettó eladható lakás	8605 m ²	
Lakáshoz tartozó erkélyek és teraszok	858 m ²	(6 m ² /lakás)
Tervezett nettó eladható lakás és erkély (redukált terület)	9034 m²	(lakás 100% + erkély 50 %)
Tervezett lakásszám	143 db	(1 átlagos lakás ~60m²)
Gk. beállók	143 db	minden lakás után kell egy beálló
Tervezett teremgarázs területe	3575 m ²	2 pinceszinten elhelyezve ~25m ² /db
Zöldterület és udvar	325,2 m ²	(15%-nyi terület)

6.4.2. Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét az ÉKS 2022 (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 tartalmazznak.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj, ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében az ÉKS 2022 kiadványa 575.000 Ft/m² árat határoz meg. A kissé egyszerűbb kivitel miatt 517.500 Ft/m² 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 10%-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 lakásszámbra, 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	1076 Bp. Verseny u. 22-24.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Verseny u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Jósika u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros István u.
HRSZ	32935			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	60	67	49	71
Adásvétel / hird.ár (Ft)		79 800 000	63 340 000	63 340 000
Infó forrás		ingatlan.com 32965530	ingatlan.com 31945070	ingatlan.com 32829050
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 124 639	1 186 000	1 292 653	895 265
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	2023	2022	2022-2023	2021
Állapot	új építésű társasházban lévő lakás	új építésű társasházban lévő lakás, fűtés elektromos árammal napelemek által termelt csökkentve	új építésű társasházban lévő lakás, mennyezeti hűtés-fűtés, padlófűtés	új építésű társasházban lévő lakás, fűtés cirkókazán
adásvétel/kínálat időpontja		2022.10.hó	2022.10.hó	2022.10.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 012 175	1 067 400	1 163 388	805 739
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	jobb -10%	jobb -5%
Építési kor, épület építési éve	2023	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Lakás megközelíth. - lift	lépcsőházból, lift van	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	60	nagyobb 5%	kisebb -10%	nagyobb 5%
Kilátás utcai / udvari		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód	hőszivattyús fűtés	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
korrekciók összesen:		5%	-20%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	992 693	1 120 770	930 710	926 599
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT BRUTTÓ EGYSÉGÁR:			992 693 Ft/m ²	
NETTÓ EGYSÉGÁR			945 422 Ft/m ²	

Megjegyzés: a környéken az új építésű társasházakban a kocsibeálló ára 5 M Ft bruttó ár körüli. A számítás során bruttó 5 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			9 034	m ²
Fejleszthető beépíthető alapterület			9 561	m ²
Eladható kocsibeálló			143	db
Eladható nettó terület			9 034	m ²
Értékesítési ár Funkció 1. lakás	945 422	Ft/m ²	8 540 745 700	Ft
Ft/m ²				
Értékesítési ár Funkció 2. kocsibeálló Ft/db	3 937 008	Ft/db	562 992 126	Ft
		Ft/m ²	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			9 103 737 826	Ft
A fejlesztés költségei				
Fejleszthető beépíthető alapterület lakás, közös terület			9 561	
Fejleszthető beépíthető alapterület erkély			858	
Fejleszthető beépíthető alapterület garázs			3 575	
Bontás és előkészítés				Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m ²	517 500	Ft/m ²	4 947 755 400	Ft
Építési költségek Funkció 2. Ft/m ²	80 000	Ft/m ²	68 640 000	Ft
Építési költségek Funkció 3. Ft/m ²	200 000	Ft/m ²	715 000 000	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			5 741 395 400	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	4,0	229 655 816	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	10	574 139 540	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	273 112 135	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	5	340 915 145	Ft
Fejlesztői profit	A bevételre vetített %	10	910 373 783	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			8 069 591 818	Ft
A fejlesztés maradványértéke			1 034 146 008	Ft
A megszerzés költségei		4,0	41 365 840	Ft
A telek nettó maradványértéke			992 780 168	Ft
A telek nettó maradványértéke kerekítve			992 800 000	Ft

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	960 000 000	100%	960 000 000 Ft
Maradvány elvű módszer	992 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			960 000 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek (az eltérés ~4%), 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
1076 Budapest, Verseny utca 22-24. sz. alatti 32934 helyrajzi számú,
telek becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

960 000 000,- Ft, azaz kilencszázhatvanmillió Ft

7. MEGJEGYZÉSEK

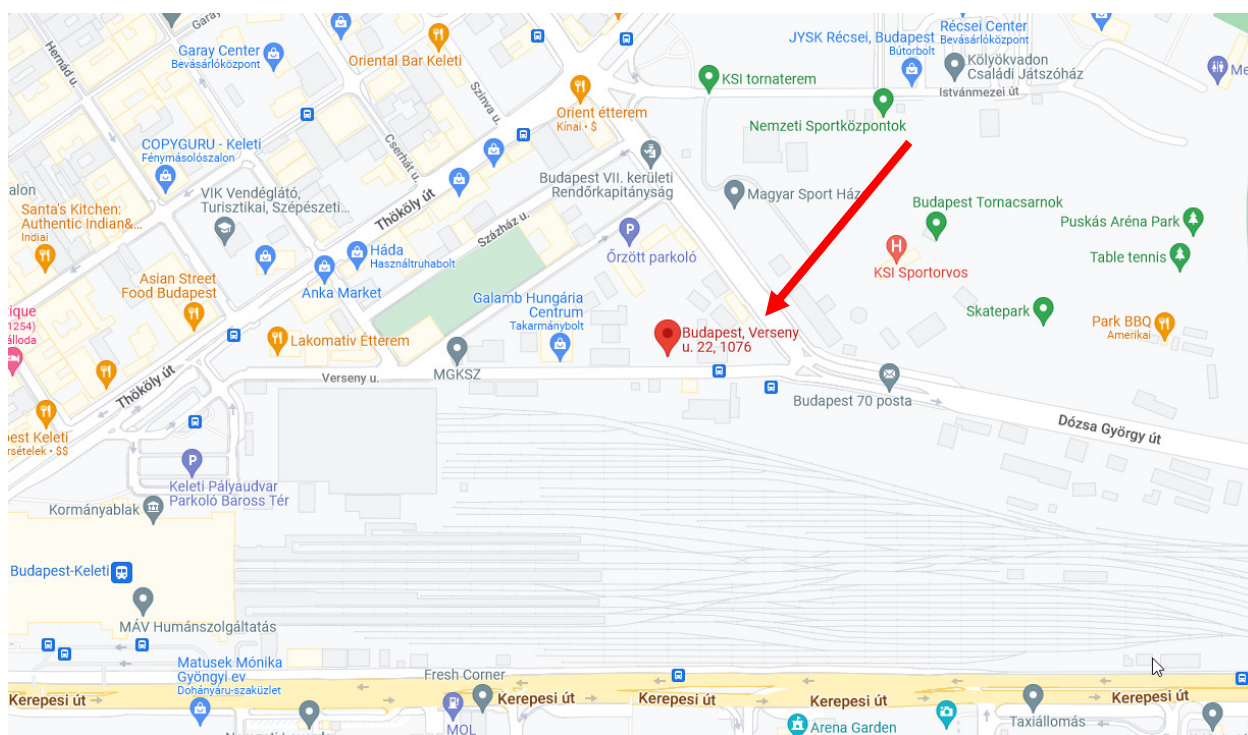
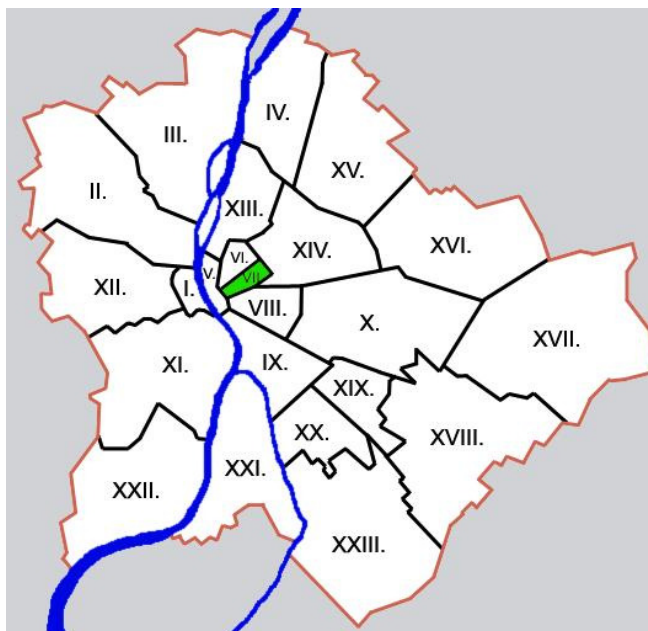
- Az értékbecsléshez 2022.08.31-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- A vizsgált ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

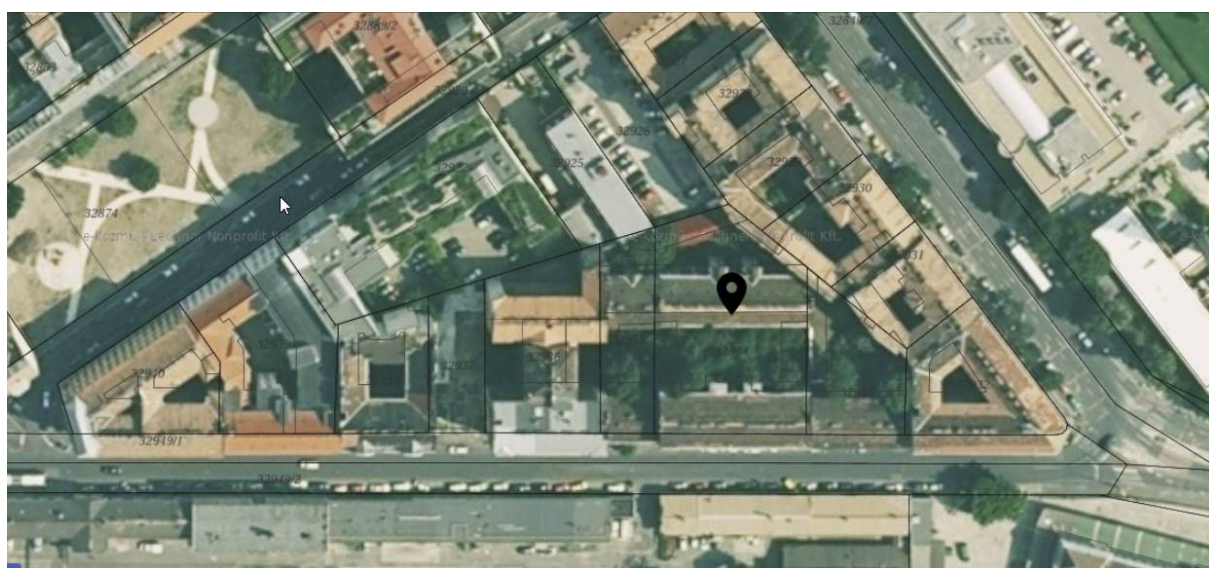
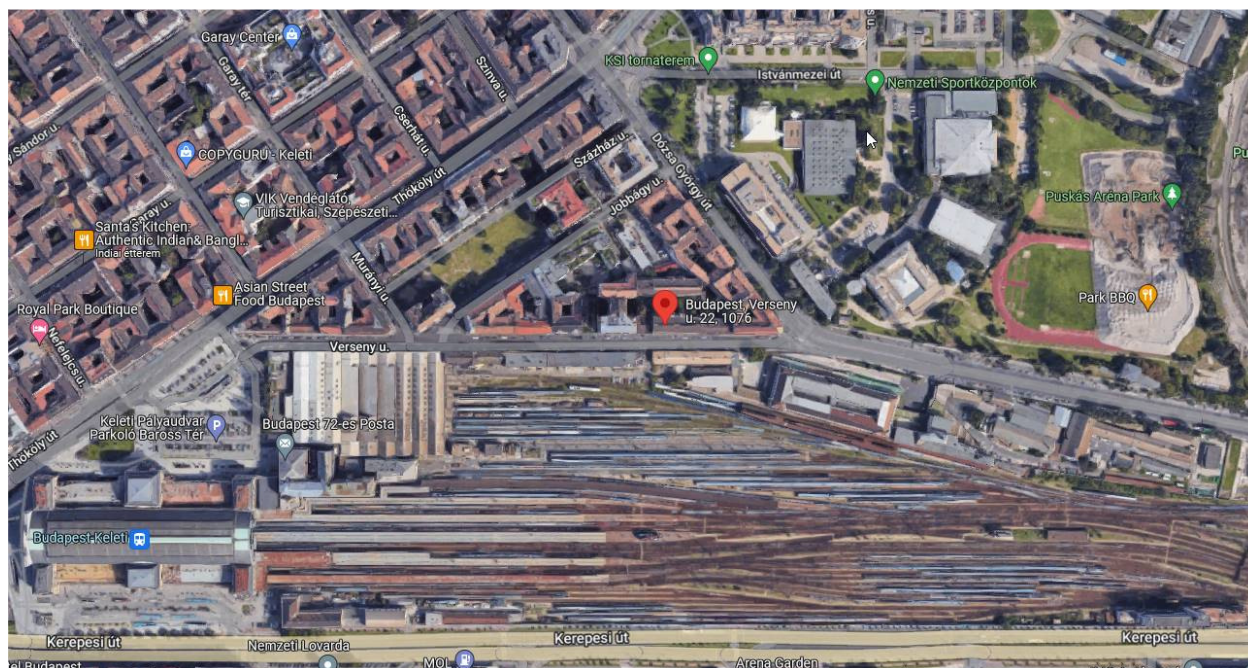
Budapest, 2022. október 6.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
 Vagyonértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

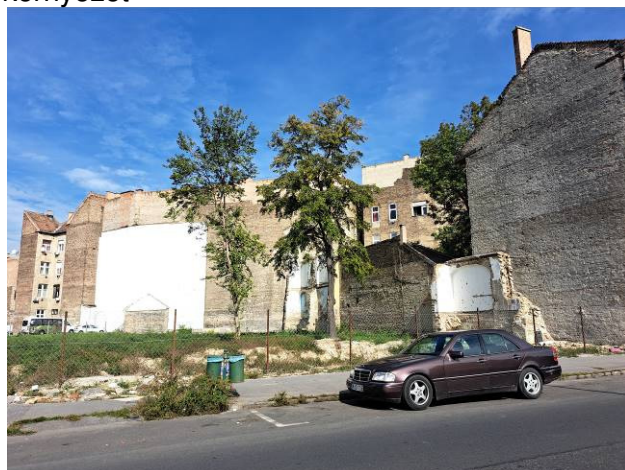
szemle időpontja.: 2022.10.06.



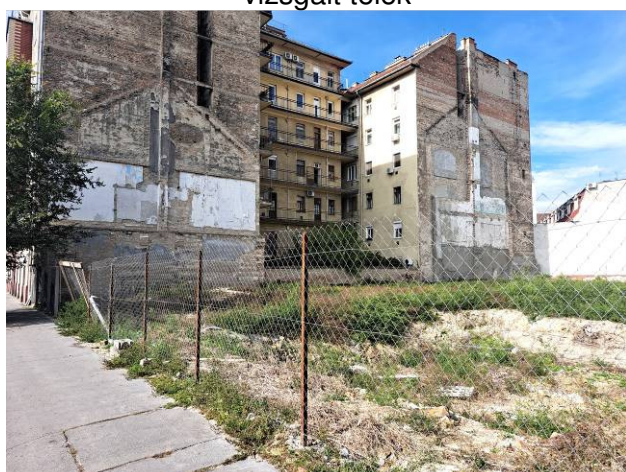
utcakép – környezet



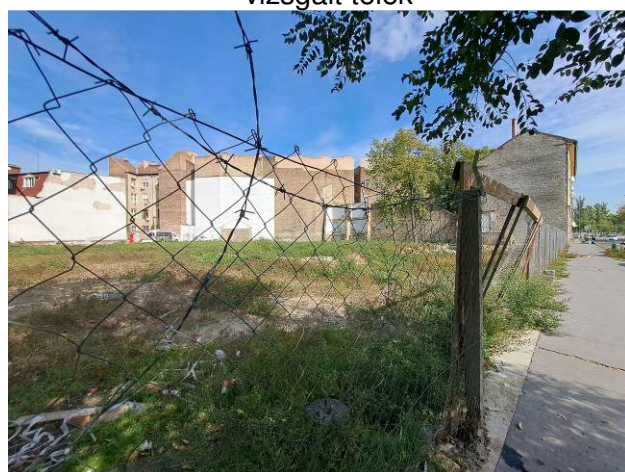
vizsgált telek



vizsgált telek



telek nyugati határa és mellette fekvő
Verseny u. 20. szám alatti telek



vizsgált telek

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Beattyák tée 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000064/279255/2022

2022.08.31.

Szektor: 54

BUDAPEST VII. KER.

Beltérület 32934 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 46.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 76.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 49.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 40A.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 15.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 27.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 21.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 48.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 10.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 20.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 75.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 103.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 59.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 8.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 13.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 82.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 3. emelet. ajtó: 39.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 73.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 112.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 37.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 102.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 105.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 68.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 32.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 42.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 109.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 30.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 22.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 103.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 60.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 96.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 99.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 100.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 4. emelet. ajtó: 22.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 22.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 94.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 108.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 69.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 17.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 89.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 18.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 8A.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 95.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 50.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 77.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 10.
1076 BUDAPEST VII. KER. Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 45.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Beattyák tée 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 2/3
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		
Megrendelés szám: 8000004/279255/2022		
2022.08.31		
Szektor: 58		
BUDAPEST VII. KER.		
Beltartólat	32934 helyrajzi szám	
Folytatás az előző lapról		
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 65.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 75.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 79.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 93.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 84.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 99.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 91.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 34.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 85.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 40.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 76.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. magasföldszint. ajtó: 67.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 51.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó: 11.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 101.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 92.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 25.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó: 15.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 107.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 110.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 36.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 111.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 83.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 71.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 86.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 66.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 39.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földszint. ajtó: 3.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 87.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 13.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 78.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 70.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 28.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 90.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 67.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 97.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 16.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. magasföldszint. ajtó: 68.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 47.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 2. emelet. ajtó: 106.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. 1. emelet. ajtó: 35.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 80.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24. földemelet. ajtó: 72.	
1076 BUDAPEST VII. KER.	Verseny utca 22-24.	
L E Z Á R T		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési Főosztály
Budapest, XIV., Beattyútkőc 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldals 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/279255/2022

2022.08.31

BUDAPEST VII. KER.

Szektor : 53

Belterület 32934 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

1. Az ingatlan adatai:

alvétel adatai	terület	kat. t. jöv.	alvétel adatai	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. g	ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	2168	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993/I.27./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71380/2/2013/13.05.15

Vezetéknév

27 m2 területre, VMB-216/2012.

jogosult:

név: ELŐŐ KÁLMÁR KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképkivonat

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

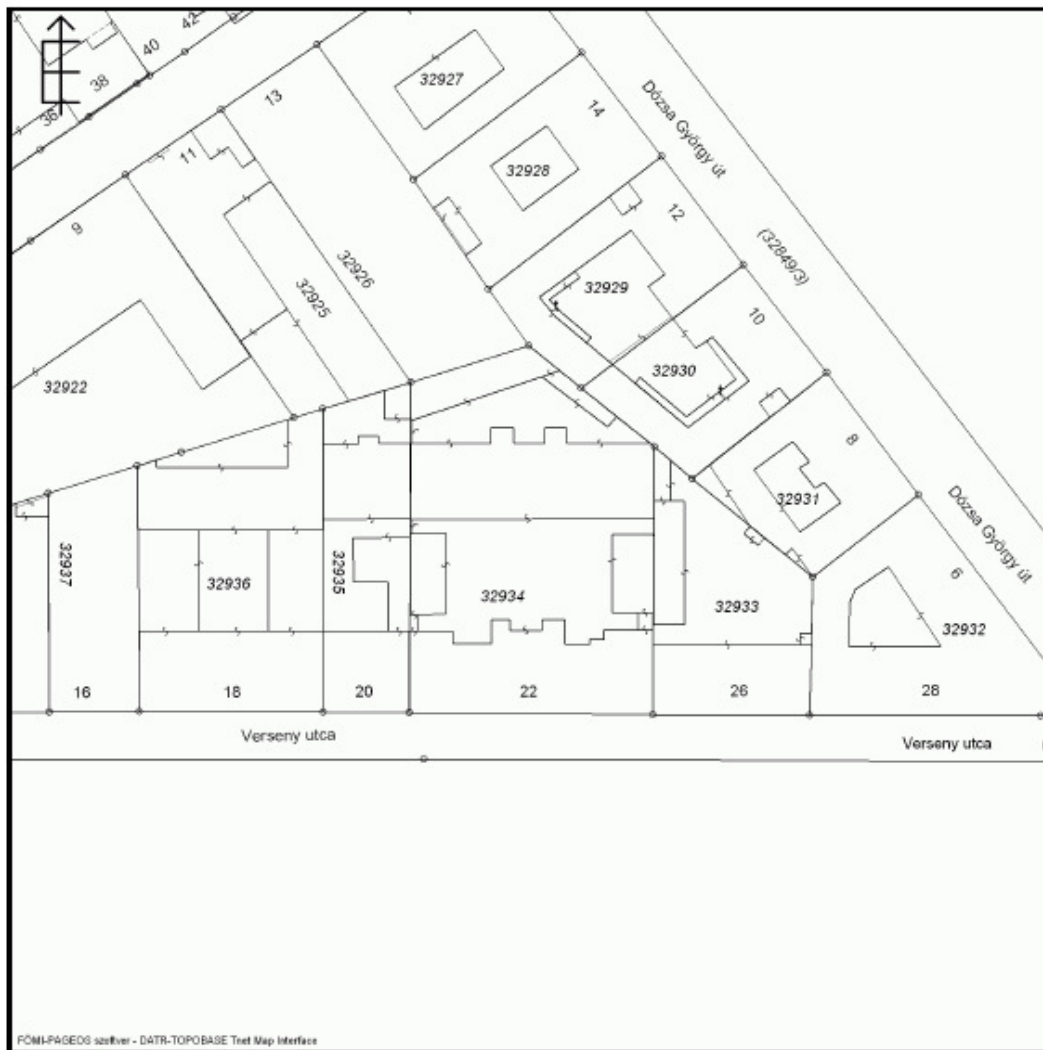
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.31 12:36:23

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII KER. belterület 32934

Megrendelés szám: 9000/5600/2022

Méretarány: 1 : 1000



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