

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

a

1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. alatti  
34123 helyrajzi számú ingatlanra  
vonatkozóan



Budapest, 2023. május 31.

## 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	16
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	18
6.5. Végső forgalmi érték megállapítása	23
7. MEGJEGYZÉSEK	23
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképkivonat	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdgzálkodási 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 u. 5.			
Helyrajzi szám:	34123			
Megnevezése tul.lapon:	Kivett udvar			
Területe (tul.lap):	669	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, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

### 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 u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú,**  
**telek becsült**

**Nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**476 600 000,- Ft, azaz négyszázhetvenhatmillió-hatszázezer 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, 2023. május 31.

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 értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
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, 2023. május 31.

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, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának. 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: 2023. április 04.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Bíró Mónika 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:	2023.03.31.		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1077 Budapest, Kis Diófa u. 5.		
(természetben:)	1077 Budapest, Kis Diófa u. 5.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34123		
Megnevezése:	kivett udvar		
Területe:	669 m <sup>2</sup>		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VII. Ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	nincs		
Terhelések:	nincs		

### Jogi helyzet:

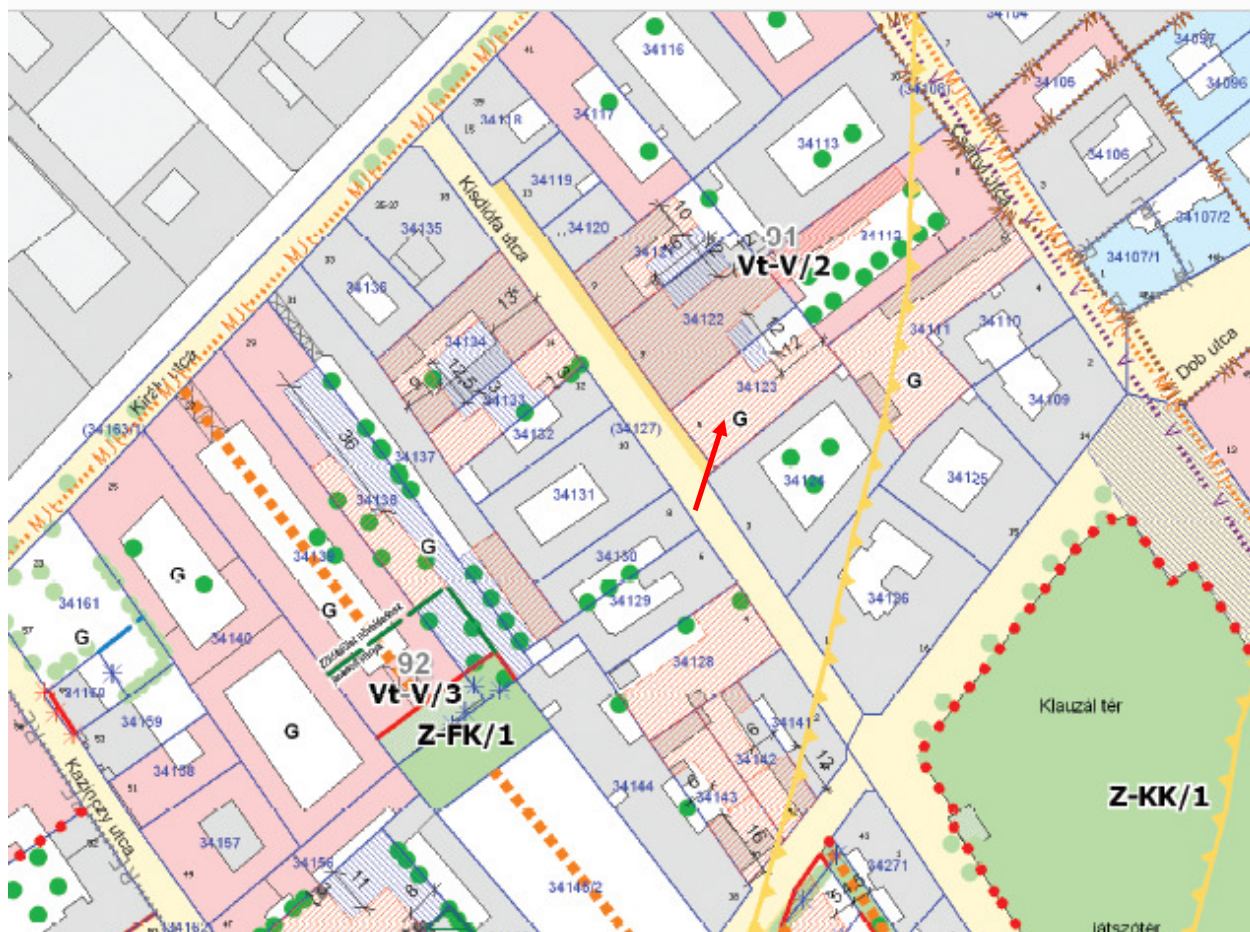
Az ingatlan jogilag rendezett, önállóan forgalomképes.

Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető



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

### 8. Udvar

**22. §** (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező 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 személygépkocsi számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

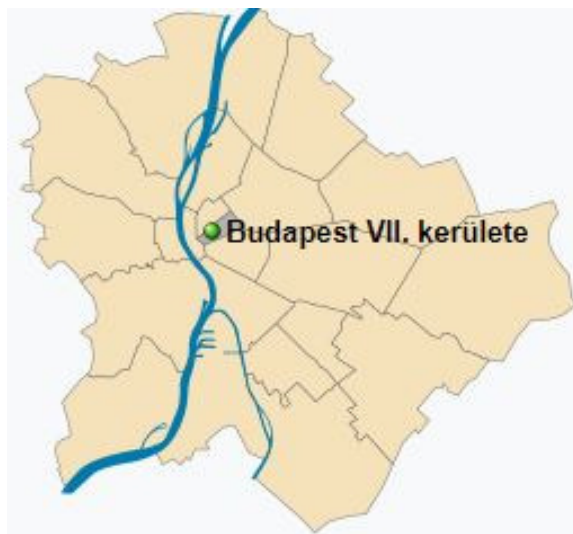
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

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 kerület részben, a Kis Diófa utcában található a Klauzál tér közelében, a Kis Diófa utca 5. szám alatt, 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, 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 669 m<sup>2</sup>-es telek, szabályos alakú, sík felületű közbelső fekvésű egység. Természetben egybenyitott a Csányi u. 6. sz. alatti telekkel. Az ingatlan közművekhez nem csatlakozik.

**5.3. A felépítmény(ek) bemutatása**

A telek területén épület nem áll, mindkét hosszanti oldalán fém szerkezetű előtető található, mely értéket nem képvisel.

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

„Tavaly már látszottak a jelei, mostanra pedig egyértelműen kijelenthető, hogy a hazai lakáspiac elérkezett a már 2020 óta várt ciklusfordulóhoz. A 9 éve tartó meredek reálár-emelkedés után van tere az árcsökkenésnek, azonban a szakértők szerint azonban általános jelenség helyett csak egyes szegmenseket érinthet. Az OTP Ingatlanpont szakértői szerint elmarad az ingatlanapokalipszis, helyette új lehetőségek nyílnak a lakáspiacon.

A rekorddrágulást hozó első félév és bő évtizedes rekord új építést hozó harmadik negyedév után tavaly év végére erőteljesen lefékezett a lakáspiac. „A kilenc éve tartó folyamatos és meredek áremelkedés után 2022-ben megérkezett az a korrekció, amit már 2020 óta vártunk” – összegezte az elmúlt évet Valkó Dávid vezető elemző az OTP Ingatlanpont és OTP Pénzügyi Pont évindító sajtó-háttérbeszélgetésén, hozzátéve, hogy „ugyanakkor a visszaesések általában rövidebb ideig tartanak, és az áresés is csekélyebb, mint amekkora az azt megelőző emelkedés volt”.

Éves szinten 2022-ben 10-15 százalék forgalmi visszaesés valószínűsíthető, amit idén további csökkenés követhet, ugyanakkor megvan rá az esély, hogy 2023 legyen a mélypont.

Az, hogy ezt követően már felfelé mozdul el a piac, vagy még stagnálni fog, egyelőre megjósolhatatlan.

Az árak alakulásával kapcsolatban megjegyezte: 2014 harmadik negyedévéől datálható a negyedévenkénti áremelkedés év/év alapon. Ugyanakkor 2022 harmadik negyedévében már már negatívba fordult a reálár-emelkedés az azt megelőző negyedévhez képest.

2022-t mint teljes évet még valószínűleg országos reálár-növekedés fogja jellemezni, a legkisebb arányút ugyanakkor a községekben és Pest megyében. Ez jelezheti a területi preferenciák ismételt megváltozását, azaz elsősorban a rezsi- és általános drágulás hatására lecsenghet a Coviddal erőre kapott agglomerációs, a vidéki kiköltözési hullám, és ismét nagyobb súlyt kaphat a főváros, illetve a kis lakások.

Az ingatlanpiacon korrekció zajlik az árak tekintetében – jegyezte meg.

„Nincs jele annak, hogy a 2008 és 2013 közötti időszakhoz hasonló mélységű és hosszúságú válság alakuljon ki a lakáspiacon, amit az is alátámaszt, hogy az otthonteremtési támogatások jelentős része idén is elérhető marad. A korábbinál szegmentáltabb piaci működés mellett pedig azt is valószínűsíthetjük, hogy a vevői alkulehetőségek bővülésével jó üzleteket is ki lehet majd kifogni” – foglalta össze az idei évvel kapcsolatos várakozásait Valkó Dávid.

2021 óta folyamatosan nő az alkuszint, ami azt jelenti, hogy a vásárlók egyre inkább megfizethetetlennek érzik az árakat, és egyre erőteljesebb alkudozással igyekeznek lejjebb srófolni.



Az V. kerület a legdrágább

2022 első háromnegyed évében Budapesten 812 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. A legmagasabbnak a főváros V. kerülete számít, ahol 1,130 millió forintos négyzetméterárak repkednek.

Somogy megyében 578 ezer forint az átlagos négyzetméterár, míg Pest, Hajdú-Bihar, Pest, valamint Győr-Moson-Sopron megyében 530 ezer forint.

A megyeszékhelyek között Veszprém vitte a prímet 628 ezer forint/négyzetméterrel, majd Debrecen (605 ezer forint), Győr, valamint Székesfehérvár következik a sorban (578 ezer forint).

Másfél millió forintos négyzetméterár

2022-ben 5900 új lakást adtak el Budapesten, ami 30 százalékos visszaesés 2021-hez képest. Az átadott, de gazdára vár új lakások száma 640 volt, ami bár növekedés 2021-hez viszonyítva, ez azonban nem kirívó szám, hiszen volt ez már 3800 is – mondta Valkó Dávid.

A 2024-ben új lakást vásárolni szándékozónak meg kell barátkozniuk a másfél milliós négyzetméterárakkal, ami 25 százalékos drágulásnak felel meg éves alapon – tette hozzá.

A vártnál kisebb a piac csökkenése

Dr. Hartlieb Balázs, az OTP Ingatlanpont Kft. ügyvezető igazgatója szerint „a most tapasztalt ingatlanpiaci fordulat a vártnál mérsékeltebb, lassabb, és nem minden szegmensre jellemző, ezt hálózatunk tavalyi eredményei és tapasztalataink is alátámasztják”.

Az OTP Ingatlanpont jutalékbevétele éves szinten 4 százalékkal nőtt tavaly, és igaz, hogy 2022-ben 5 százalékkal kevesebb ingatlant értékesítettek, mint egy évvel korábban, de 2021 kiugróan jó év volt, így ez a csökkenés messze elmarad a piac egyértelműen negatív várakozásaitól.

Az ügyvezető igazgató szerint 2022 utolsó negyedévében erős kivárás jellemezte a piacot, ma már optimistábbnak tűnnek a lakásvásárláson gondolkozók, illetve többen feladták a várakozó álláspontot mind a keresleti, mind a kínálati oldalon.

Ugyanakkor egy ingatlantan-ácsadó igénybevétele most az eladók és a vevők számára is kifejezetten jó döntés lehet. A megváltozott piacon a megfelelő ár meghatározása is nagy kihívás egy kevésbé rutinos ingatlantulajdonosnak, míg az otthonkeresőknek a kivárás miatt megnövekedett alkulehetőségek kiaknázásában nyújthat segítséget egy felkészült ingatlanközvetítő.

Aki az idei év folyamán ingatlanvásárlásban gondolkodik, nem feltétlenül érdemes kivárnia. Különösen igaz ez az új építésű lakások vagy energetikai korszerűsítésen átesett ingatlanok esetében, ahol a kínálat nem bővül olyan mértékben, mint a kereslet – mondta Hartlieb Balázs, aki hosszabb értékesítési időket, nagyobb alkulehetőséget vár, és ingatlantípusoként szegmentálódó piacot, ahol ismét felértékelődik a szakértelem mind az eladók, mind a vevők számára.

Az OTP Ingatlanpont állományában 2021-ben átlagosan 118 nap alatt talált gazdára egy ingatlan, 2022-ben azonban már 104 napra szűkölt az értékesítési idő – jegyezte meg.

November-december óta folyamatosan növekszik a megbízások száma, ezért bár számítunk némi visszaesésre idén az előző évhez képest, de nem jelentős mértékben – tette hozzá.

Nem annyira drámai a helyzet a lakáshitelpiacon

Érdekes, az eddig olvasottakkal ellentétes véleményt fogalmazott meg a hitelezéssel kapcsolatban Kormos Zoltán. Az OTP Pénzügyi Pont Zrt. értékesítési igazgatója szerint ugyanis nincs válságban az ingatlanhitelezés.

Megjegyezte, hogy 2021-ben 1300 milliárd forintnyi lakáshitelt helyeztek ki, míg tavaly ez 1200 milliárd forintot tett ki. Tavaly májusban 154 milliárd forintnyi lakáshitel került kihelyezésre, ami 20 éves havi csúcs. Decemberben és januárban egyaránt 40 milliárd forintnyi lakáshitel talált gazdára, ami messze van a 2013. januári 7,7 milliárd forintos mélyponttól.

„A hozamszintek változását követve a lakáshitelkamatok 2022 végére egyes szegmensekben két számjegyre változtak, azonban az ingatlanpiachoz hasonlóan a hitelpiac helyzete is jobb annál, amire 2022 végén számítottunk, és a lakossági várakozások is pozitívabbak” – mondta Kormos Zoltán.

2022 teljes évében az OTP Pénzügyi Pontnál megkötött lakáshitel-szerződések volumene 5 százalékkal növekedett 2021-hez képest, és idén januárban is sokan hozták meg a 2022 második felében elhalasztott döntéseket a lakáshitel-igénylésekre vonatkozóan. Ennek köszönhetően az év első hónapjának eredményei felülmúlták a hálózat várakozásait.

A szakértő szerint idén a korábbinál magasabb kamatok miatt valamelyest átalakul a lakáshitelezési piac, és megnő az állami támogatások szerepe, amelyek továbbra is pozitív hatást gyakorolnak majd a hitelezési piacra, bár a korábbtól elmaradó mértékben.

„Ma még fontosabb szempont az otthonkeresők számára, hogy megtalálják a legmegfelelőbb finanszírozási formát, legyen az piaci, államilag támogatott vagy ezek kombinációja. Azt javasoljuk, hogy amint körvonalazódik az otthonteremtési cél, kérjék bátran szakember segítségét” – emelte ki Kormos Zoltán.

### Válságálló panelek

A beszélgetésen szót kapott a panelek válságállósága mellett az, ami ezen otthon típusok sokrétűségének köszönhető. Jó alaprajzúak, többségében jó lokációval és jó közlekedési lehetőségekkel rendelkeznek. További előny, hogy a lakásokat távhő útján tartják melegen, ami rezsvédelem alatt maradt.

Az OTP Ingatlanpont adatai szerint a paneleknél is előfordulnak már egymillió feletti négyzetméterárak, ám általánosságban egy hasonló paraméterekkel rendelkező panellakás olcsóbb, mint téglá társa. Hangsúlyozták, hogy a befektetési cél is jól érvényesíthető, valamint népszerűségüknek köszönhetően könnyen eladhatók.”

forrás: [index.hu/gazdasag](https://index.hu/gazdasag) (2023.02.09.)

## 6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
keskeny telek	kedvező elhelyezkedés
	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
esetleg a szomszédos, Csányi utca 6. sz. alatti ingatlannal együtt kedvezőbb hasznosíthatóság	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. 5. telek	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Osvát utca	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dózsa György út	VI. ker. Szondi u.
HRSZ	34123			
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	adás-vétel
Alapterület (m <sup>2</sup> )	669,00	805,00	1 017,00	629,00
Beépíthetőség	70%, 24,5 m ép. mag. (szintter. Mutató 5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	80% beépíthetőség, 5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> szintterületi mutató	szintterületi mutató 5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , beépíthetőség 80%	100% beépíthetőség, 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> szintterületi mutató
Adás-vétel /nettó hird.ár (Ft)		950 000 000	699 000 000	454 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32956565	ingatlan.com/ 33233130	adás-vétel
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 180 124	687 316	721 781
Az ingatlan megnevezése	telek	telek	telek	telek
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Építési engedély	nincs	van	van	van
Közművek	utcában	víz, gáz, csat., áram	víz, gáz, csat., áram	utcában
Alak, forma		normál	normál	sarokfekvés
adás-vétel/kínálat időpontja		2023.04.hó	2023.04.hó	2021.
Infláció/kínálati korrekció		-20%	-20%	10%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )	514 859	944 099	549 853	793 959
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	rosszabb 15%	rosszabb 5%
Telekméret	669,00	nagyobb 5%	nagyobb 10%	hasonló 0%
Bontandó épület		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
Építési engedély	nincs	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	utcában	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Beépíthetőség	70%, 24,5 m ép. mag.	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
<b>korrekciók összesen:</b>		-15%	20%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	712 391	802 484	659 823	674 865
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>				
<b>KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>		<b>712 391 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:</b>		<b>669,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>BECSÜLT PIACI ÉRTÉK</b>		476 589 579 Ft		
<b>BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:</b>		<b>476 600 000 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 paramétereit:

Telek mérete:	669 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	602,1 m <sup>2</sup>	
Terepszint feletti beépíthetőség	468,3 m <sup>2</sup>	
Lehetséges szintek száma	6 (Fsz+5 emelet)	
<b>Terepszint feletti beépíthetőség épület magasság alapján</b>	<b>2809,8 m<sup>2</sup></b>	<b>FIGYELEMBE VETT</b>
Terepszint alatti beépíthetőség	602,1 m <sup>2</sup>	
Lakóterület+lépcsőház	2809,8 m <sup>2</sup>	(Épület bruttó területe)
<b>Lakás +lépcsőház</b>	<b>2528,82 m<sup>2</sup></b>	(Épület nettó területe), bruttó * 90 %
Nettó lakás terület (falak, közlekedők nélkül, alsó becslést alkalmazva 0,9-es viszonyszámmal)	2275,938 m <sup>2</sup>	
Társasházi közlekedők területe	253 m <sup>2</sup>	
Tervezett nettó eladható lakás	2275,938 m <sup>2</sup>	
Lakáshoz tartozó erkélyek és teraszok	246 m <sup>2</sup>	(6 m <sup>2</sup> /lakás)
<b>Tervezett nettó eladható lakás és erkély (redukált terület)</b>	<b>2398,938 m<sup>2</sup></b>	<b>(lakás 100% + erkély 50 %)</b>
<b>Tervezett lakásszám</b>	<b>41 db</b>	<b>(1 átlagos lakás ~55m<sup>2</sup>)</b>
<b>Gk. beállók</b>	<b>41 db</b>	<b>minden lakás után kell egy beálló</b>
Tervezett teremgarázs területe	1025 m <sup>2</sup>	2 pinceszinten elhelyezve ~25m <sup>2</sup> /db
Zöldterület és udvar	66,9 m <sup>2</sup>	(10%-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 tartalmaznak.

Az építési költséget társasházi, városi foghíj ill. rehabilitációs beépítésű épületekre vonatkozóan, a lakások esetében az ÉKS 2022 kiadványa 575.000 Ft/m<sup>2</sup> árat határoz meg. Azonban az utóbbi hónapokban bekövetkezett építőanyag ár emelkedés miatt 650.000 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 lakásszámra, 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. 5.	VII. ker. Akácfa u.	VI. ker. Weiner Leo u.	VII. ker. Jókai u.
HRSZ	34123			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m2)	vált.	67	35	73
Adásvétel / hird.ár (Ft)		137 000 000	76 380 000	140 000 000
Infó forrás		ingatlan.com 33308650	ingatlan.com 32995304	ingatlan.com 33316189
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 052 699	2 044 776	2 182 286	1 931 034
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	2023	2023	2023	2023
Állapot	új építésű társasházban lévő lakás	új építésű társasházban lévő lakás (kocsibeálló 9,5 M Ft)	új építésű társasházban lévő lakás	új építésű lakás, régebbi épületben
adásvétel/kínálat időpontja		2023.04.hó	2023.04.hó	2023.04.hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 847 429	1 840 299	1 964 057	1 737 931
Értékmódosító tényezők				
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
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.	vált.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	0	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	0%	5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 876 394	1 840 299	1 964 057	1 824 828
PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT BRUTTÓ EGYSÉGÁR:			1 876 394 Ft/m <sup>2</sup>	
NETTÓ EGYSÉGÁR			1 477 476 Ft/m <sup>2</sup>	

Megjegyzés: a környéken az új építésű társasházakban a kocsibeálló ára 8,5-9,5 M Ft bruttó ár között változik. A számítás során bruttó 8,5 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			2 399	m <sup>2</sup>
Fejleszthető beépíthető alapterület			2 529	m <sup>2</sup>
Eladható kocsibeálló			41	db
Eladható nettó terület			2 399	m <sup>2</sup>
Értékesítési ár Funkció 1. lakás	1 477 476	Ft/m <sup>2</sup>	3 544 372 338	Ft
Ft/m <sup>2</sup>				
Értékesítési ár Funkció 2. kocsibeálló Ft/db	6 692 913	Ft/db	274 409 449	Ft
		Ft/m <sup>2</sup>	0	Ft
<i>Figyelembe vehető teljes bevétel</i>			3 818 781 787	Ft
<b>A fejlesztés költségei</b>				
Fejleszthető beépíthető alapterület lakás, közös terület			2 529	
Fejleszthető beépíthető alapterület erkély			246	
Fejleszthető beépíthető alapterület garázs			1 025	
Bontás és előkészítés			5 000 000	Ft
Építési költségek Funkció 1. Ft/m <sup>2</sup>	650 000	Ft/m <sup>2</sup>	1 643 733 000	Ft
Építési költségek Funkció 2. Ft/m <sup>2</sup>	160 000	Ft/m <sup>2</sup>	39 360 000	Ft
Építési költségek Funkció 3. Ft/m <sup>4</sup>	300 000	Ft/m <sup>2</sup>	307 500 000	Ft
Közműfejlesztési előirányzat			10 000 000	Ft
<i>Építési költségek összesen</i>			2 005 593 000	Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	5,0	100 279 650	Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	10,0	200 559 300	Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	3,0	114 563 454	Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	12	290 519 448	Ft
Fejlesztői profit	A bevételre vetített %	15	572 817 268	Ft
<i>Figyelembe vehető költségek</i>			3 284 332 120	Ft
A fejlesztés maradványértéke			534 449 667	Ft
A megszerzés költségei		4,0	21 377 987	Ft
A telek nettó maradványértéke			513 071 680	Ft
<b>A telek nettó maradványértéke kerekítve</b>			<b>513 100 000</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	476 600 000	100%	476 600 000 Ft
Maradvány elvű módszer	513 100 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>476 600 000 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 u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú,**  
**telek becsült**

**Nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**476 600 000,- Ft, azaz négyszázhetvenhatmillió-hatszázezer Ft**

**7. MEGJEGYZÉSEK**

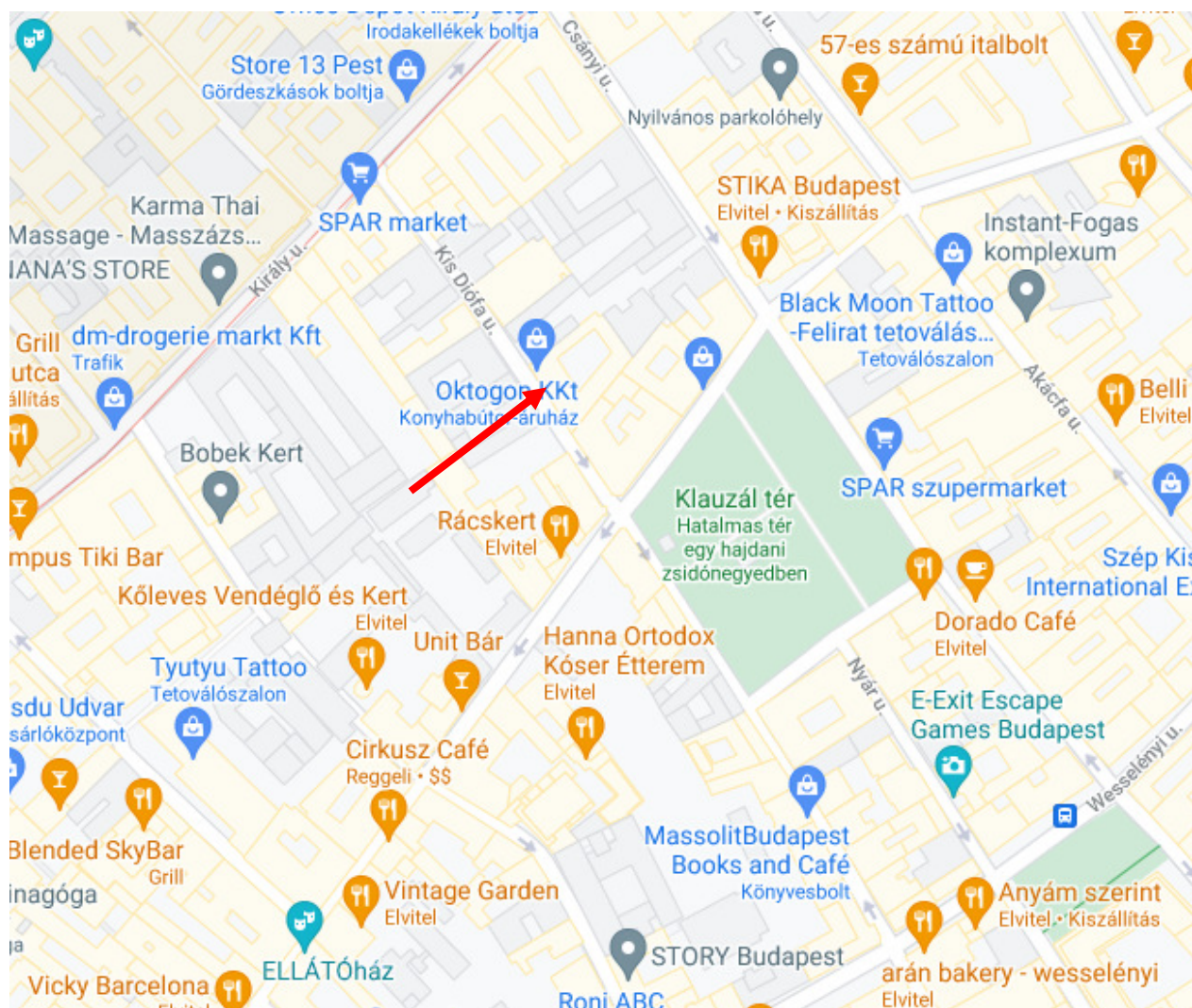
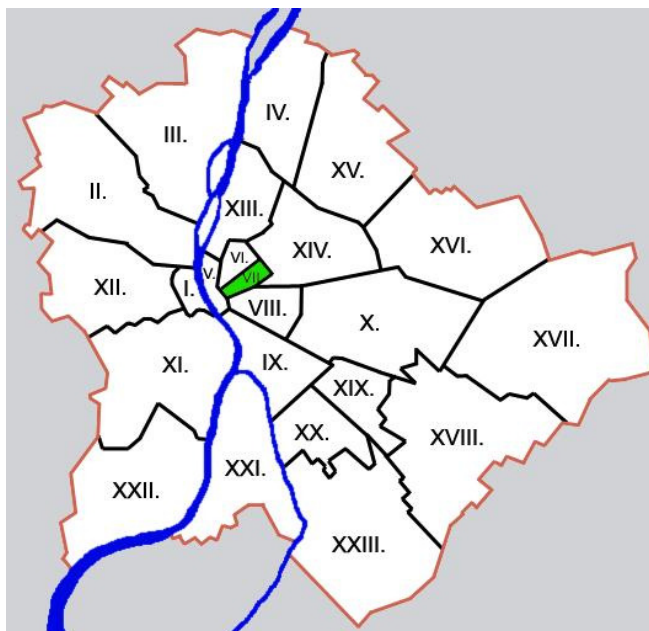
- Az értékbecsléshez 2023.03.31-i keltezésű tulajdoni lap állt rendelkezésünkre.
- A vizsgált ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2023. május 31.

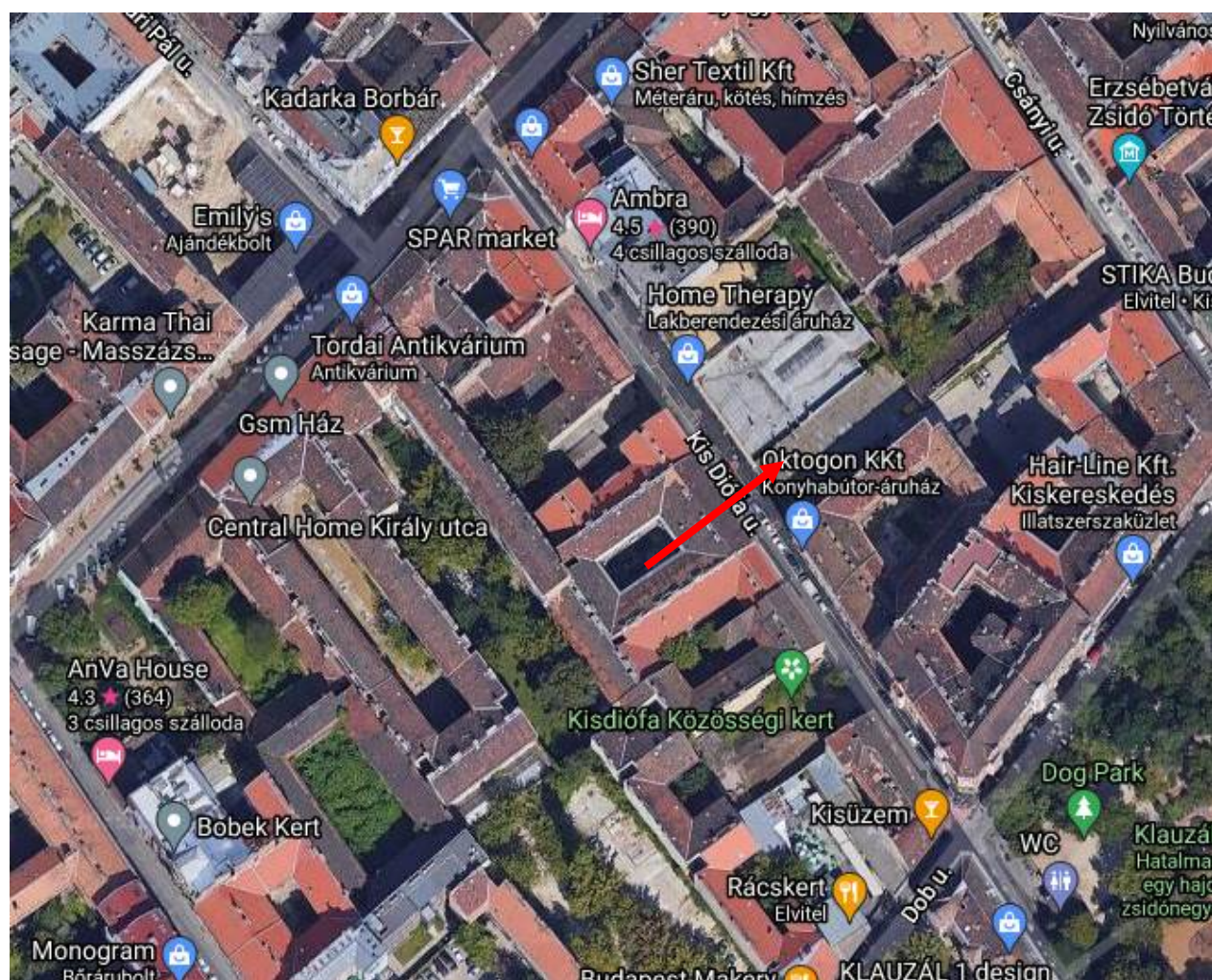
Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

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

## Térképrészletek









## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2023.04.04.



utcakép



ingatlan



utcakép



telek



ingatlan



telek

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/89884/2023

2023.03.31

Szektor: 53

## BUDAPEST VIIKER

## Belterület 34123 helyrajzi szám

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

## I R É S Z

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett udvar	0	669	0.00

## II R É S Z

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

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

## III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Térképkivonat

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

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:53:02

Helyrajzi szim: BUDAPEST VIIKER belterület 34123

Megrendelés szim: 9000/2380/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadását megelőző napig megkegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételre nem használható!