

---

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

### **AKTUALIZÁLÁS**

**1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatti  
32935 helyrajzi számú ingatlan  
piaci forgalmi értékének meghatározásáról**

#### **MEGRENDELŐ:**

---

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata***1073 Budapest, Erzsébet körút 6.*

#### **KÉSZÍTETTE:**

---

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet***1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

Budapest  
2023. 06. 07.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY	3
1. MEGRENDELÉS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	5
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
5.2. A földterület jellemzése	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	6
6.1. Az értékelés módszere	6
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	7
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	7
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	7
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	8
7.1. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel	8
7.2. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása maradvány érték számítással	9
7.3. Az ingatlan forgalmi értéke	12
8. ÖSSZEFOGLALÁS	12

### MELLÉKLETEK

2021.04.23.-án készített Ingatlanforgalmi szakvélemény melléklete tartalmazza az alábbi iratokat:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Fényképek
- Térképek

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték aktualizálása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1076 Budapest, Verseny utca 20.
Ingatlan címe (természetbeni)	: 1076 Budapest, Verseny utca 20.
Helyrajzi száma	: 32935
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdoni lap szerinti területe	: 736 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Hasznosítása	: beépítetlen terület


Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023. 06. 07.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

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

**382 100 000 Ft**

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

  
**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**  
Adószám: 24934589-2-43  
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet  
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51110005  
Bércz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján.

A megrendelés alapján 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatti 32935 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása szükséges.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megrendelővel történt egyeztetés alapján aktualizálás során helyszíni szemlére nem került sor. Tájékoztatás szerint az ingatlan műszaki és jogi állapotában változás nem történt a korábban készített szakvéleményben rögzítettekhez viszonyítottnak. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete - 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A 2021.04.20-i helyszíni szemle során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek a 2021.04.23-án kelt Ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

## 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni, melynek alapját a 2021.04.23-án kelt Ingatlanforgalmi szakértői vélemény képezte:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén megmutatott területeket szemrevételezéssel tapasztaltuk, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő adatszolgáltatása alapján mutattuk be. A szemrevételezéssel, illetve egyéb érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról rendelkezésre álló tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;

- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A rendelkezésre álló a 2021.03.31.-én kelt tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

Ingotlan címe (tul. lap szerint):	<b>1076 Budapest, Verseny utca 20.</b> (lásd tulajdoni lap)
Tulajdoni lap szerinti területe:	736 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	<b>32935</b>
Ingotlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros VII. Kerületi Erzsébetvárosi Önkormányzat (1073 Bp. VII.ker., Erzsébet körút 6.) <b>1/1</b>
III. RÉSZ:	
1. bejegyző határozat:	Vezetékjog 10 m2 területre, VMB-2014/2012. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

#### *Megjegyzés:*

A bejegyzett vezetékjogok az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem befolyásolják.

#### 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VII. kerülete a pesti oldalon helyezkedik el. Területe 2,09 km<sup>2</sup>, méretével a legkisebb fővárosi kerület, ugyanakkor lélekszáma a 2019-es adatok alapján 52 362 fő, emiatt a legnagyobb népsűrűségű. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja. A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Erzsébetváros, Középső-Erzsébetváros, Külső-Erzsébetváros, melynek része Ligetváros kerületrész. Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A vizsgált ingatlan a kerület szélén a Thököly út és a Dózsa György út által határolt részen, közvetlenül a vasút mellett helyezkedik el. Környezetében jellemzően az 1900-as években épült társasházak a jellemzőek. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése kedvező, a Keleti pályaudvar 200 méteren belül elérhető, ahol több busz járat, illetve a 2-es és 4-es metró vonala is fut. Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatók.

## 5.2. A földterület jellemzése

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

### Jellemző övezeti paraméterek:

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

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

## 6. AZ ÉRTÉKELÉS

### 6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

**6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték.

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

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

**6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

**6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere**

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

**6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jeleződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége.

A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltöztető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű értékelés módszerét* egyaránt alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a kerületben eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki.

## 7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

## 7.1. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Verseny utca 20.	VII. kerület Jobbágy u.	VII. kerület Dózsa György út	VII. kerület Középső- Erzsébetváros
Telek területe:	736 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	1017 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		650 000 000 Ft	699 000 000 Ft	420 000 000 Ft
Kínálati ár:		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		531 818 Ft/m <sup>2</sup>	618 584 Ft/m <sup>2</sup>	624 793 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Alapterület	736 m <sup>2</sup>	5%	5%	0%
Bevezetett közmű- vek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Hasznosítás	fejlesztési terület	kedvezőbb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Elhelyezkedése	Külső-Erzsébetváros	hasonló 0%	kedvezőbb -15%	kedvezőbb -15%
Fekvése funkció szempontjából	vasút melletti elhe- lyezkedés	hasonló 0%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Egyéb	dokumentáció, en- gedélyek	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%
Korrigált egységár:		531 820 Ft/m <sup>2</sup>	525 800 Ft/m <sup>2</sup>	499 830 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		519 150 Ft/m <sup>2</sup>		
Telek becsült értéke:		382 100 000 Ft		

## Összehasonlításban szereplő adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/ 22174817  
2. adat: ingatlan.com/ 33233130  
3. adat: ingatlan.com/ 33034734



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

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejlesztendő terület (ingatlan) értéke. A számítás során feltételezzük, hogy az épület felépítését követően az ingatlan szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. A beépítetlen terület optimális fejlesztéseként olyan létesítmény kivitelezését feltételeztük, amely a környezetében is jellemző. Az ingatlan elhelyezkedését és gazdasági környezetét is figyelembe véve a legoptimálisabb hasznosítása a környezetében is megtalálható vegyes funkciójú lakóépület megvalósítása lenne.

Jelen kalkulációnk során újonnan kialakítandó földszint + 5 emelet szintszámú épületet terveztünk, melyben a lakások 50nm-10nm alapterület között lesznek.

Az értékelés célja, hogy vizsgáljuk meg a tárgyi ingatlant a fenti fejlesztésre alkalmas beépítetlen telekként. Az értékelés során az általunk feltételezett beruházás paramétereiből indulunk ki. A számítás során feltételezzük, hogy a megvalósuló épületben lévő önálló egységek szabad piaci körülmények között értékesítésre kerülnek. A várható eladási ár becsléséhez a kerületrészi ingatlanpiacon, az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken jelenleg eladásra kínált, új építésű lakások, irodák és teremgarázs-férőhelyek kínálati árait használtuk fel.

Az értékesítés árbevétele és a tereprendezéssel, telekalakítással, valamint a befektetési kiadásokkal kapcsolatos összes kiadás, költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a telekingatlan maradványértékét.

**Befektetési kiadások:**

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük.

## Új építésű lakások négyzetméter ára:

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	VII. kerület Verseny utca 20.	VII. kerület Verseny u	VII. kerület Verseny u	VII. kerület Verseny u
Lakás területe:	62 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		40 510 000 Ft	79 800 000 Ft	49 450 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		1 166 197 Ft/m <sup>2</sup>	1 148 636 Ft/m <sup>2</sup>	1 236 250 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	62 m <sup>2</sup>	-10%	0%	-10%
Fekvése	vasút melletti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedése épületen belül	emeleti	emelet 0%	emelet 0%	emelet 0%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki állapota	új építésű	új építésű 0%	új építésű 0%	új építésű 0%
Fűtés	házközponti egye- diméréssel	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		1 049 577 Ft/m <sup>2</sup>	1 148 636 Ft/m <sup>2</sup>	1 112 625 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		1 103 600 Ft/m <sup>2</sup>		
Korrigált fajlagos átlagár:		1 104 000 Ft/m <sup>2</sup>		

## Összehasonlításban szereplő adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/32965532
2. adat: ingatlan.com/32965530
3. adat: ingatlan.com/32965543

## Maradványérték számítás

## Adatok: 1076 Budapest, Verseny utca 20. - Ln1/2 övezet

<b>Földterület mérete:</b>	<b>736 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség felszín felett:	80 %
Beépíthető bruttó terület / ált. szint:	589 m <sup>2</sup>
<i>Beépíthető bruttó terület / földszint + 5 emelet:</i>	<i>3 534 m<sup>2</sup></i>
<b>Összesen:</b>	<b>3 534 m<sup>2</sup></b>
Szintek száma:	6 db
 <i>Értékesíthető lakások nettó területe /fsz + 5 emelet:</i>	 <i>2 226 m<sup>2</sup></i>
Értékesíthető helyiségek nettó összterülete:	2 226 m <sup>2</sup>
Közös használatú területek nagysága:	700 m <sup>2</sup>
 Értékesíthető lakások becsült fajlagos értéke:	 1 103 600 Ft/m <sup>2</sup>

## Bevételek:

Értékesítés bevétele: 2 457 077 112 Ft

**Összesen: 2 457 077 112 Ft**

## Költségek:

<b>Fejlesztési költsége</b>		<b>1 929 564 000 Ft</b>
- fajlagos építési költség:		520 000 Ft/m <sup>2</sup>
- alapterület:		3 534 m <sup>2</sup>
<i>Épület építési költség:</i>		<i>1 837 680 000 Ft</i>
Tervezői és művezetői költség:	5,0%	91 884 000 Ft
 <b>Egyéb költségek:</b>		
Adminisztrációs költség:	1,0%	19 295 640 Ft
Tartalékképzés:	5,0%	96 478 200 Ft
Tervezett haszon:	8,0%	154 365 120 Ft
 <b>Költségek összesen:</b>		<b>2 291 586 960 Ft</b>
 <b>Fejlesztési területet értéke:</b>		<b>165 500 000 Ft</b>

### 7.3. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük.

A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlanról az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítetlen földterülethez hasonló (fejlesztési terület) ingatlanok fellelhetők jelen piacon.

A maradványelvű értékelést is elvégeztük, mivel az ingatlan fejlesztésre – még ha korlátozottan is – alkalmas. Az építési telek vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adhatja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket. A fejlesztési koncepcióból kiinduló maradványértékelés eredménye nagymértékben függ a fejlesztési terv megvalósíthatóságától. A maradványelvű módszer pozitív értékű végeredménye is azt mutatja, hogy a vizsgált ingatlant, mint építési telket fejlesztési lehetőségként figyelembe lehet venni, úgy adott gazdasági környezetben és viszonyok mellett befektetésre is alkalmas.

Mindezekre tekintettel az ingatlan, mint fejlesztési telek 1/1 tulajdoni hányadának piaci forgalmi értékét az alábbi súlyozással határoztuk meg:

<b>Az alkalmazott módszerek</b>	<b>Számított érték</b>	<b>Súly</b>	<b>Súlyozott érték</b>
Piaci összehasonlító módszer:	382 100 000 Ft	100%	382 100 000 Ft
Maradványelvű módszer:	165 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Súlyozott érték:</b>	<b>382 100 000 Ft</b>		

### 8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján a 1076 Budapest, Verseny utca 20. szám alatti 32935 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan érték meghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

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

**382 100 000 Ft**

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

Budapest, 2023. 06. 07.