

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 8 8 0 / 2 0 2 2

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő u. 2.
Természetbeni címe:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 111. a-b.
Hrsz:	31484/49
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő u. 2.
HRSZ:	31484/49

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
------------------	---

Értékelés típusa:	Valós forgalmi érték meghatározás, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	1027 m ²
Felépítmény alapterület:	261 m ²

Értékelés határnapja:	2022.07.19.
Érvényességi határnapja:	2023.01.19.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
---------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	122 800 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
fő módszer	126 500 000.- Ft

Összesített érték kerekítve	124 500 000.- Ft
-----------------------------	------------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Százhuszonnégymillió - ötszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a **1147 Budapest XIV. ker. Benkő u. 2.** szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar, gazdasági épület”, megnevezésű ingatlan képezi. Gyenge állapotú lakóépület található a telken. **Megrendelő kérésére bontandó állapotot vettünk figyelembe! A vizsgált ingatlan keretesen beépíthető, lakóterületen található, melyen 30%-ban beépíthető, 12,5 m építménymagasságú társasház fejleszthető. Max. 10 lakásos társasház fejleszthető. A meglévő gyenge állapotú épület bontását követően a fenti szabályozás értelmében hasznosítható, fejleszthető a telek.**

A vizsgált ingatlan fejlesztési telekként történő hasznosítása a legrealisabb véleményünk szerint, így a telek és épület(ek) értékének %-os megbontása nem lehetséges. Az elfogadott végső érték 100%-ban a telek értéke.

Ezen értéktanúsványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2022. július 19.

Készítette:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékesítő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Előzmény

Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. (1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1147 Budapest XIV. ker. Benkő u. 2.** alatt elhelyezkedő, **31484/49** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.07.19. – CSAK KÜLSŐ SZEMLE!

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKEKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ♦ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ♦ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ♦ az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ♦ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a PIACI ALAPÚ ÉRTÉKEKELÉS módszerét és a projektalapú MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értékben belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága stb.

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1147 Budapest XIV. ker. Beenkő utca 2.		Belterület
Hrsz:		31484/49

I. rész.

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Nettó területe:	1027 m ²

II. rész.

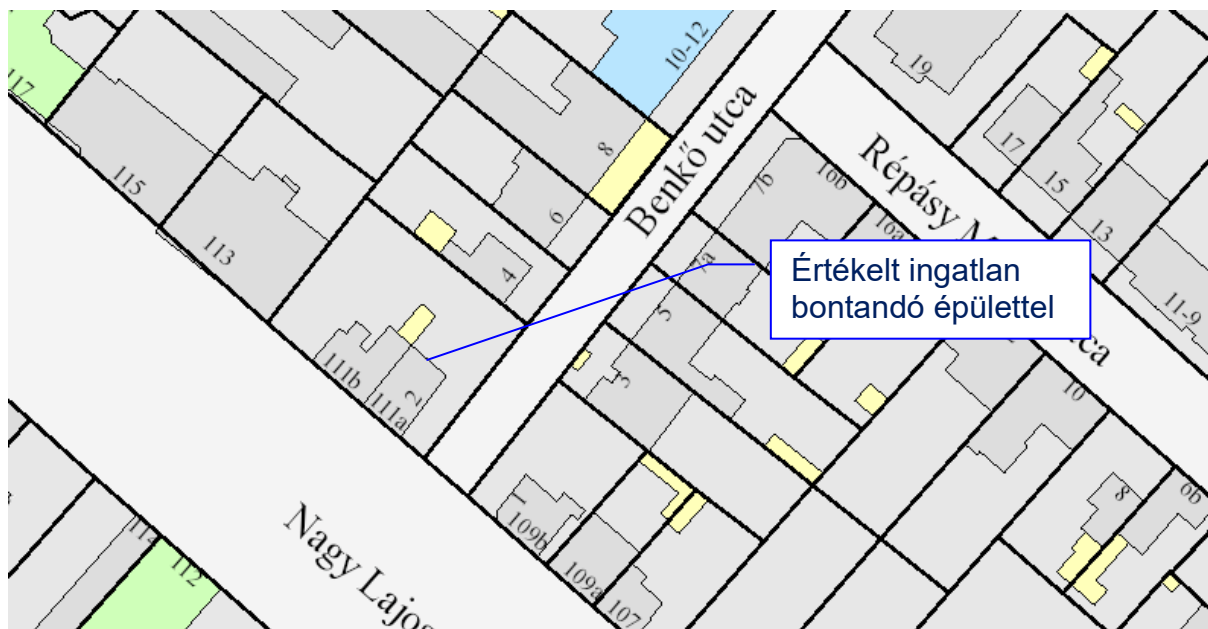
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST XIV. KER. ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST!

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.



Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület - Zugló
Lakosainak száma:	124.956 fő
Település leírása:	 Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Budapesten, a XIV. kerületben a Nagy Lajos király útja és Benkő u. sarkán helyezkedik el.
Környezete:	Jellemzően társasházakkal és egyéb kereskedelmi épületekkel beépített. Villamos pálya melletti terület, forgalmas út.
Megközelíthetősége:	Megközelítése autóval, és gyalogosan a Nagy Lajos király útján lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan megközelíthető villamossal és trolikkal is. Kiváló infrastruktúra jellemzi.
Utca burkolata:	A Nagy Lajos király útja aszfalt burkolatú, kétirányú közlekedést biztosító főút.
Infrastruktúra:	A környéken az infrastruktúra kiváló.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉK-DNy-i tájolású, sarki telek
Telek alakja:	Szabályos négyszög alakú telkek
Épület elhelyezkedése a telken:	A telken egy bontandó állapotú lakóépület található.
Kerítettség:	Az ingatlanok betonlábazatos, drótfonatos kerítéssel határoltak.
Parkolás:	Telken belül megoldott. Közterületen is lehet parkolni.
Közművek:	Víz, csatorna, gáz és villany, önálló mérőórákkal.
Jelenlegi hasznosítás:	Bontandó állapotú üres lakóház.
A telek értékét meghatározóan befolyásoló egyéb körülmény:	A környék lakóberuházásai ismét elindultak és megnövekedett a kereslet az üresen álló, vagy gyenge állapotú épületekkel beépített telkekre. Az üres telek fejlesztetősége került értékelésünkben vizsgálatra.

Meglévő épület

Lakóépület (bontandó állapotú)	
Építési éve:	cca. 1930-as évek.
Építési módja:	Hagyományos falazott technológiák.
Alapozás:	Ismeretlen.
Szigetelés:	Nem ismert
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat és gyenge állapotú falazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerendás födém.
Tető formája:	Összetett.
Tetőszerkezet, fedése:	Faszerkezet, cserépfedés
Épület külső burkolata:	Vakolt homlokzatok, hiányos.
Épület tagolódása:	Földszint
Szerkezeti hibák:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Épület műszaki állapota:	A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
Bejárata:	Kert és utca felől megközelíthető.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Üvegezett fa bejárati ajtó. Hagyományos fa ablakok, melyek hőszigetelő üvegezés nélkül készültek.
Fűtés és használati melegvíz:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!
Lakóépület tájolása:	ÉK és DNy irányába tájolt főleg
Szobák tájolása:	Kertre- utcára nyíló ablakok.
Helyiségek:	A telken található lakóépületről tervek, alaprajzok nem álltak rendelkezésre, ezért az alapterület becsléssel kerül megállapításra. Becslés alapját a műholdképről történő hozzávetőleges befoglaló méretek felhasználása adta, illetve a Zuglói térinformatikai oldal terület számító lehetősége.
Megjegyzés:	Csak külső szemlére volt mód!
Felépítmény belső leírása, állapota:	Nem ismert, csak külső szemlére volt mód!



Bontandó épület
területe: 261 m²
(becsült)

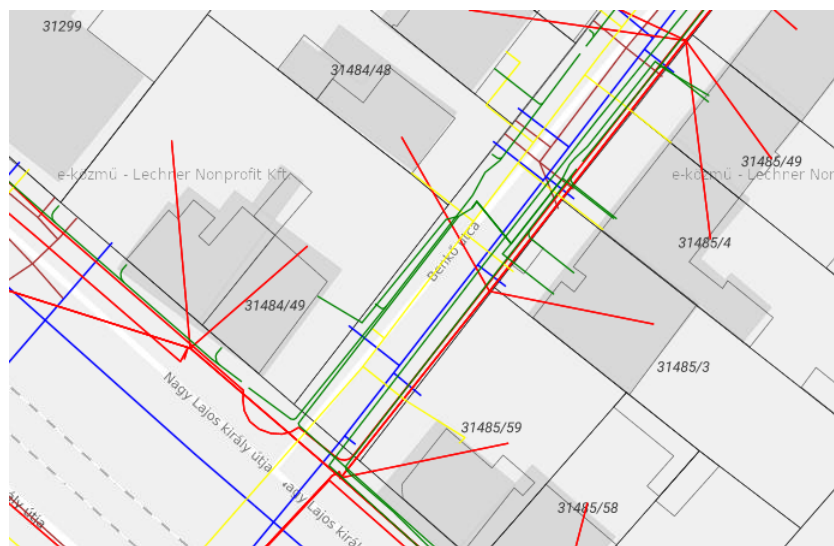
TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
épület	földszint	261,00	vegyes	1	Gyenge
Mindösszesen:		261,00			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	bontandó épület	261,0	1,0	261,0
	összesen:	261,0		261

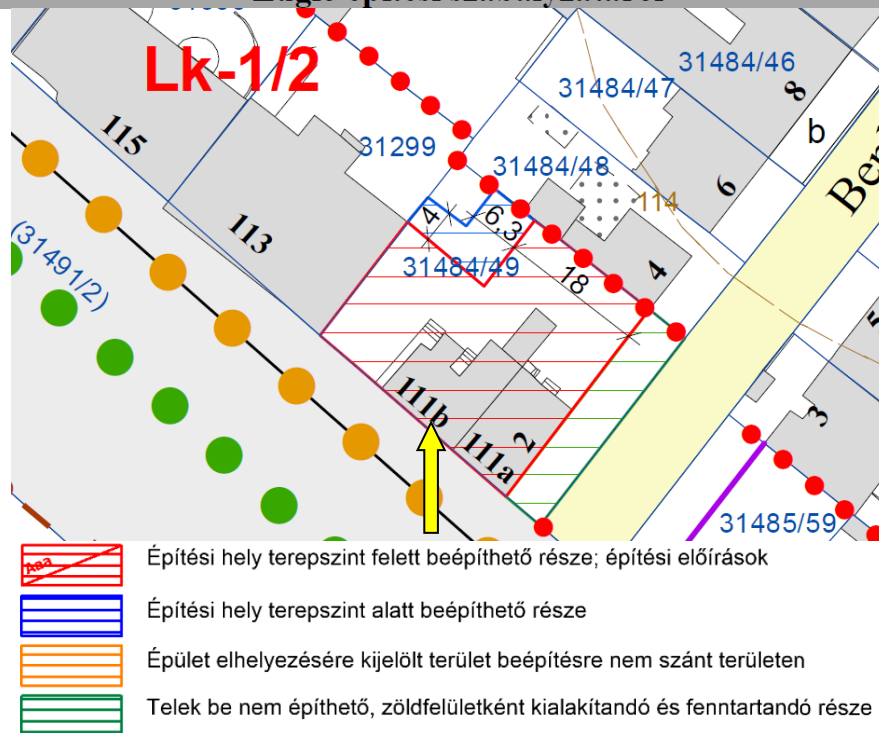
Közművek:

Víz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető
Gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető
Csatorna	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.



Telek övezeti térképe:

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete
11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete
Zugló építési szabályzatáról**



32. Kisvárosias lakóterület

49. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.

(5) A Nagy Lajos király útja 109/b. (31485/59 hrsz.) és a Nagy Lajos király útja 111. (31484/49 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 100 m²/db, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 25 m²/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szinterületi mutató 29. §(3) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató 29. §(4) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)										
51	Lk-1/2	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5

A vizsgált ingatlan keretesen beépíthető, lakóterületen található, melyen 30%-ban beépíthető, 12,5 m építménymagasságú társasház fejleszthető. Jelenleg teljesen beépített. Max. 41 lakásos társasház fejleszthető. A meglévő gyenge állapotú épület bontását követően a fenti szabályozás értelmében hasznosítható, fejleszthető a telek.

Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Kedvező városközpont közeli elhelyezkedés.	Bontandó épület
Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége.	Forgalmas környezet
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Max. 4 lakásos társasház építés	-

Legértékesebb legjobb hasznosítás

A **legértékesebb és legjobb hasznosítás** meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség. (The Dictionary of Real Estate, 3rd Edition, 1993 (Ingatlan Szótár, 3. kiadás, 1993.))

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, ha csak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Az épületekre vonatkozó övezeti besorolás alapján, az ingatlan tervezett fejlesztéseivel, jogilag megfelel a telek használatára vonatkozó előírásoknak, illik a környezetbe.

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

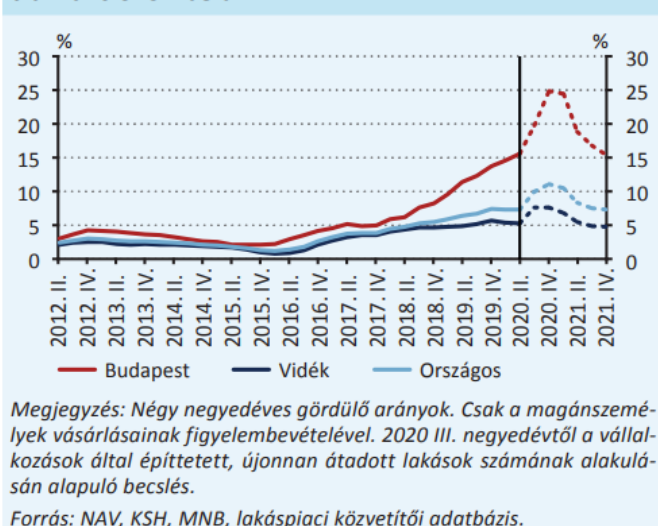
Vizsgált ingatlant jelenleg nem hasznosított, gyenge állapotú, elavult, bontandó állapotú lakóház telekkel.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan legcélszerűbb hasznosítása egy modern 12-14 lakásos társasház létesítése lenne, mely az építési előírásoknak megfelel.

Piaci elemzés

14. ábra
Az újlakás-tranzakciók aránya a budapesti és a vidéki tranzakciókon belül



2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami éves szinten jelentős, 29,5 százalékos visszaesést jelent. Az átadott új építésű lakások száma 2022 első negyedévében is csökkent. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalék, ami európai összehasonlításban alacsony. A lakásépítések visszaesésében elsősorban az energetikai szabályok várható szigorítása miatt 2020-ra előrehozott nagyszámú családi házas építkezés játszott szerepet. A vidéki természetes személyek által épített lakóingatlanok száma 2021-ben 48,7 százalékkal csökkent éves összevetésben. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületekre ismételt bevezetett

kedvezményes lakásáának köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel. A kínálat szűkösségét jelzi az is, hogy a budapesti piacon 2022 első negyedévében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban.

A lakáspiac kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti, amelyek tekintetében az idei évben is folytatódó romlás várható. 2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon emelkedtek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben. A háború következtében 2022-ben ismét emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket. Előretekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti. A háború miatti bizonytalanság következtében az építőipari kereslet is mérséklődhet, amiben az állami megrendelések csökkenésének is nagy szerepe lehet. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló lakásberuházások száma, ami az elkövetkező két év kínálatára lesz negatív hatással, miközben a Hitelezési Felmérés alapján a következő fél évben a lakóingatlan projekthitelek feltételeinek szintén érdemi szigorítása várható.

A lakásfejlesztők számára nagy kockázatot jelent az építőanyagárak növekedése, amelynek hatására voltak példák a fejlesztések elhalasztására. Erre olyan elhelyezkedésű projektek esetében került sor, ahol a költségek emelkedését kevésbé lehet érvényesíteni a lakásárakban.

A szakemberek várakozása, hogy egyre több esetben fordulhat elő a fejlesztések elindításának elhalasztása, mert a növekvő építőanyagárak mellett az építőanyaghiány is megjelent a hazai piacon, amihez az orosz-ukrán háború, illetve az áremelkedés által kiváltott készletezési magatartás is hozzájárult. Amellett, hogy olyan kulcsfontosságú építőanyagokhoz, mint a betonacél és a cement nagyon nehéz hozzájutni, a közműkapacitások rendelkezésre állásában is tapasztalnak fennakadást a piaci szereplők. Az új lakások árazását a költségoldali folyamatok vezérik és kevésbé a piaci verseny eredményeként alakulnak ki az árak. Az áremelkedés hatására várhatóan csökkenő kereslettel kell számolni, és azanyagellátási problémák, valamint a folyamatos költségemelkedés hatására a kínálat is csökkenni fog, de a kialakuló új egyensúlyi helyzetben sem várható árcsökkenés az új lakások piacán. Az általánosan (ideértve a használt lakások piacát is) magas lakásárakkal kapcsolatban elhangzott, hogy az árszint alakulásában az új lakások ára nem játszik jelentős szerepet, ezek az újlakás-tranzakciók az összes adásvétel mintegy 15 százalékát teszik ki országosan. Ugyanakkor a használt lakások árának emelkedésében is szerepet játszik a szűk kínálat, mivel az elmúlt 10 évben kevés lakás épült, ezért a jó állapotú, használt, újszerű lakásokból kevés eladó van a piacon.

A fővárosi fejlesztési aktivitás 2021 óta alacsonyabb szinten stagnál. 2022 első negyedévében összesen 35,5 ezer lakás volt fejlesztés alatt Budapesten, melyek közül 14 ezer lakás még csak tervasztalon létezik, 20 ezer lakás esetében pedig már zajlik a kivitelezés. A fejlesztés alatt lévő lakások felénél még nem kezdődött meg az értékesítés, azonban a negyedév során a lakások egyre nagyobb részénél indult meg a kivitelezés, így a közeljövőben mintegy 5 ezer lakás megjelenése várható a piacon. (33. ábra). Az épülő és elkészült budapesti projekteken a lakások rendre 74 és 90 százalékát kínálták eladásra 2022 első negyedévében, a tervasztalon létező lakások esetében azonban csupán 7 százalékuk volt megvásárolható. Az épülő és tervasztalról elérhető lakások esetében jellemző az ütemezett értékesítés annak érdekében, hogy a fejlesztők kontrollálni tudják az egyre nehezebben kiszámítható kivitelezési költségeket.

Zugló városrész

Idén januárban Angyalföld, **Zugló** és Erzsébetváros végzett az érdeklődési ranglista élén. A vevők 17,7 százaléka jelölte meg preferenciaként a 14. kerületet - mondja Benedikt Károly, a Duna House (DH) pr és elemzési vezetője. Zugló ugyan mindig is benne volt a top 3-ban, mindössze tavaly decemberben volt egy kisebb visszaesés (14,9 százalék), ami csak az 5. helyre volt elég a népszerűségi sorrendben - jegyzi meg a szakértő.

A zuglói tranzakciók 80-85 százalékát a téglalakások tették ki 2021-ben, mellettük elenyésző az eladott panelek és házak aránya. Az átlagos négyzetméterár is ennél az ingatlantípusnál nőtt a legnagyobb mértékben, 672 ezer forintról 769 ezerre. Ezzel szemben a paneleket 566, a házakat pedig 483 ezer forintos négyzetméteráron lehetett megvásárolni tavaly a DH értékesítési adatai alapján.

Az új építésű ingatlanok iránti kereslet is folyamatosan nő, amit próbálnak a fejlesztők, beruházók kiszolgálni. A tavalyi év negyedik negyedévében például több mint 1300 lakást építettek a városrészben, amiből még közel 500 értékesítés alatt állt. Árak tekintetében 17,6 százalékos drágulás érzékelhető, ma már 960 ezer forintért lehet az új építésű otthonok négyzetméterét megvásárolni a XIV. kerületben, átlagosan 73 millió forintos áron. Éves tekintetben vizsgálva a Duna House adatai szerint a zuglói lakások átlagára 22 százalékot emelkedett, köszönhetően a folyamatosan növekvő újépítésű-ranzakciók arányának.

A lakóhely választásánál fontos szempont a közlekedés, a munkahelyek megléte és elérhetősége, így nem véletlen, hogy Zugló időről időre népszerű a potenciális lakásvásárlók körében. Az itt ingatlant vásárlók közel 20 százaléka az első lakását veszi meg a kerületben, de a befektetők körében még kedveltebb ez a városrész – emelte ki Benedikt Károly.

Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsúlyozó tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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 történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbelső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árát kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Projekt alapú maradványértékelés

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Értékelésünk során a HÉSZ-ban előírt beépítési paraméterek betartásával és figyelembevételével elvégeztük az ingatlan maradvány elvű értékelését, mely alapján az értékelt ingatlanra történő fejlesztés értéke (126,5 MFt) alátámasztja a Piaci alapú módszerrel számított piaci értéket (122,8 MFt).

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelépítések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. **Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége**, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. **A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg**, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értébecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. *(Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)*

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)

A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2022 alapján történt

Az árak, egységárak ismertetése

Az ÉKS-ben foglalt árak elsősorban a költségtervezéshez, értébecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat átlagos műszaki tartalom és feltétel mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.

Annak elősegítése érdekében, hogy mind a projekt előkészítő szakaszában, mind a tervezés időszakában a várható költségek minél pontosabban kalkulálhatók legyenek az ÉKS-ben foglalt árak segítségével, szükségesnek tartjuk ismertetni az árak kialakításának a módszerét.

A kiadványban foglalt egységárak átlagos – vállalkozási (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),

- piaci feltételek (erőforrás, verseny),
- kivitelezési körülmények,
- reális vállalási határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

Az egységárakat teljesen, az átlagos építésnél szükséges összes költség alapján határoztuk meg.

Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák (ÉMIR-FÉMIR stb.) adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.

Speciális szakterületnél – pl. kéménytechnika, felvonó telepítés – a szakkivitelező cégek vállalkozási árait alkalmazzuk. **Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.**

A fejlesztés modellezése (12-14 lakásos társasház):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pinceszint + földszint + 3 emelet + tetőtér szintszámú, hagyományos téglá szerkezetes, zártosúan (keretesen) állóan épített társasház építését terveztük.

Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

szín	funkció	nettó/ bruttó	haszn/ nettó	haszn/ bruttó
P	parkoló	0,90	0,93	0,84
I	iroda	0,95	0,93	0,88
Ü	üzlet	0,95	0,70	0,67
H	hotel	0,90	1,00	0,90
L	lakás	0,87	0,82	0,71
T	terasz	1,00	1,00	1,00
R	raktár/tároló	0,95	0,95	0,90
E	egyéb	0,90	1,00	0,90

Kiindulási fajlagos építési költség (újépítés esetén - ÉKS 2022)	576	eFt/m ²
Módosított fajlagos építési költség	576	eFt/m ²
Helyszíni szorzó (földrajzi fekvés)	1,00	
Végleges fajlagos építési költség (újépítés esetén)	576	eFt/m²
<i>A felújítási munkák újépítéshez képesti arányszáma</i>	<i>1,00</i>	

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja 12-14 lakásos társasház és a hozzátartozó pinceszinti gépkocsi tárolók kialakítása és értékesítése. A bruttó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága, amelyek számításánál az elképzelt modell adataira támaszkodtunk. A vizsgált ingatlan közelében az újépítésű lakások aktuális négyzetméterárát táblázatba foglaltuk;

Az ingatlanok értékelésének összesítése:

Esetünkben a **PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** módszerét és a projektalapú **MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

A piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel megállapított értékek közötti különbség 3%.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor Piaci alapú és Projektalapú maradványértékelés módszerrel képzett értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci telekérték (bontási költséggel csökkentve):	122,8 MFt	súly: 50%	61,4 MFt
Hozamszámításon alapuló érték (maradványérték):	126,5 MFt	súly: 50%	63,2 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

124,5 MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2. 31484/49
hrsz. alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2022.07.19 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes likvidációs értékét összesen:
124 500 000 ,- Ft-ban, azaz

Százhuszonnégymillió – ötszázezer + ÁFA
forintban határoztuk meg.

Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
 - Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
 - Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
 - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
 - Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
 - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
 - Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
 - Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
 - Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
 - Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
 - Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
 - Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
 - Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/96370/2022
2022.03.24

Szektor : 53

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 31484/49 helyrajzi szám

1149 BUDAPEST XIV.KER. Nagy Lajos király útja 111/A.
1149 BUDAPEST XIV.KER. Nagy Lajos király útja 111/B.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat: 2197/1/1999/99.06.24

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 lakóház, udvar, gazdasági épület 0 1027 0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

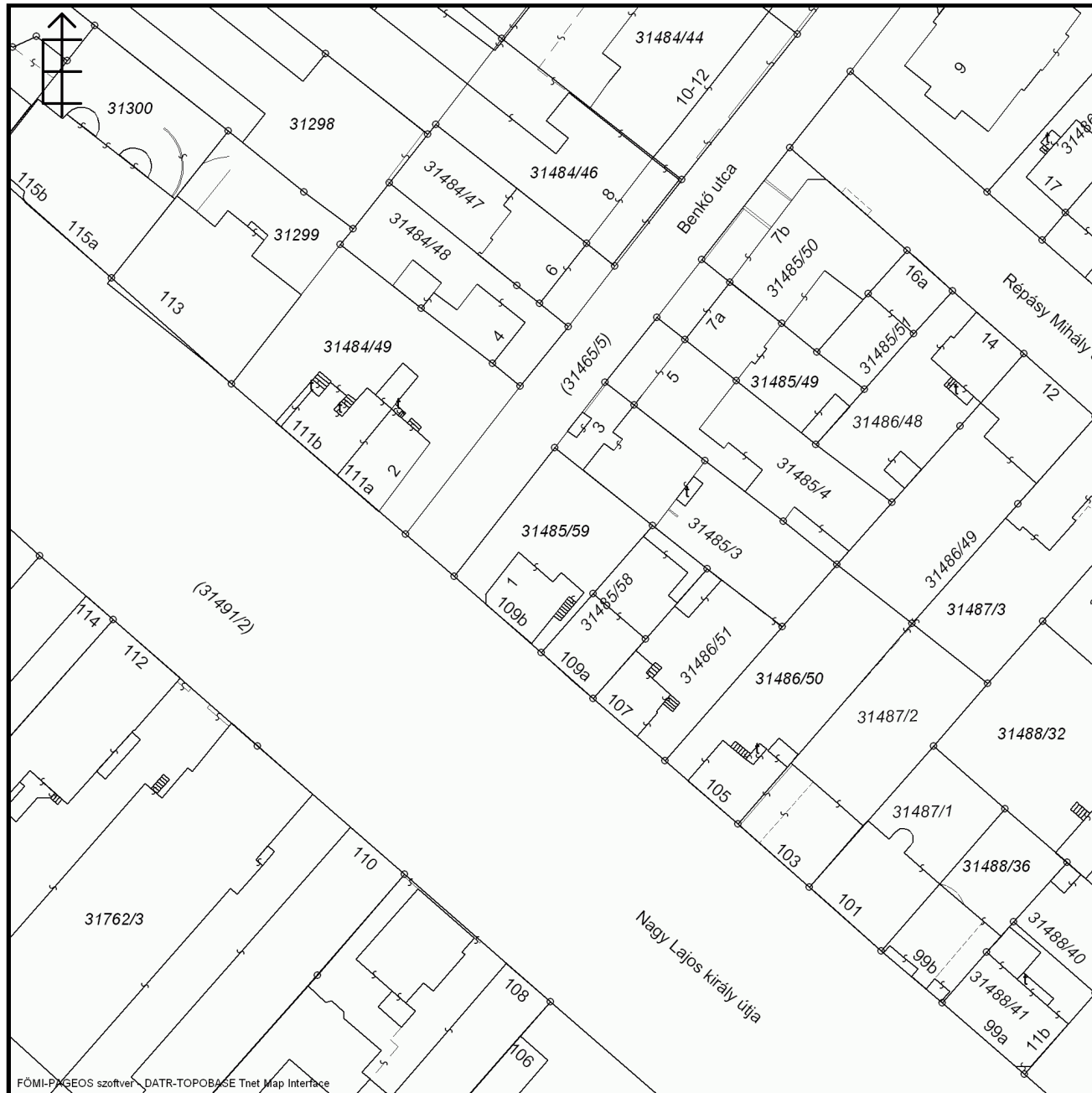
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:37:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31485/59

Megrendelés szám: 9000/6646/2018

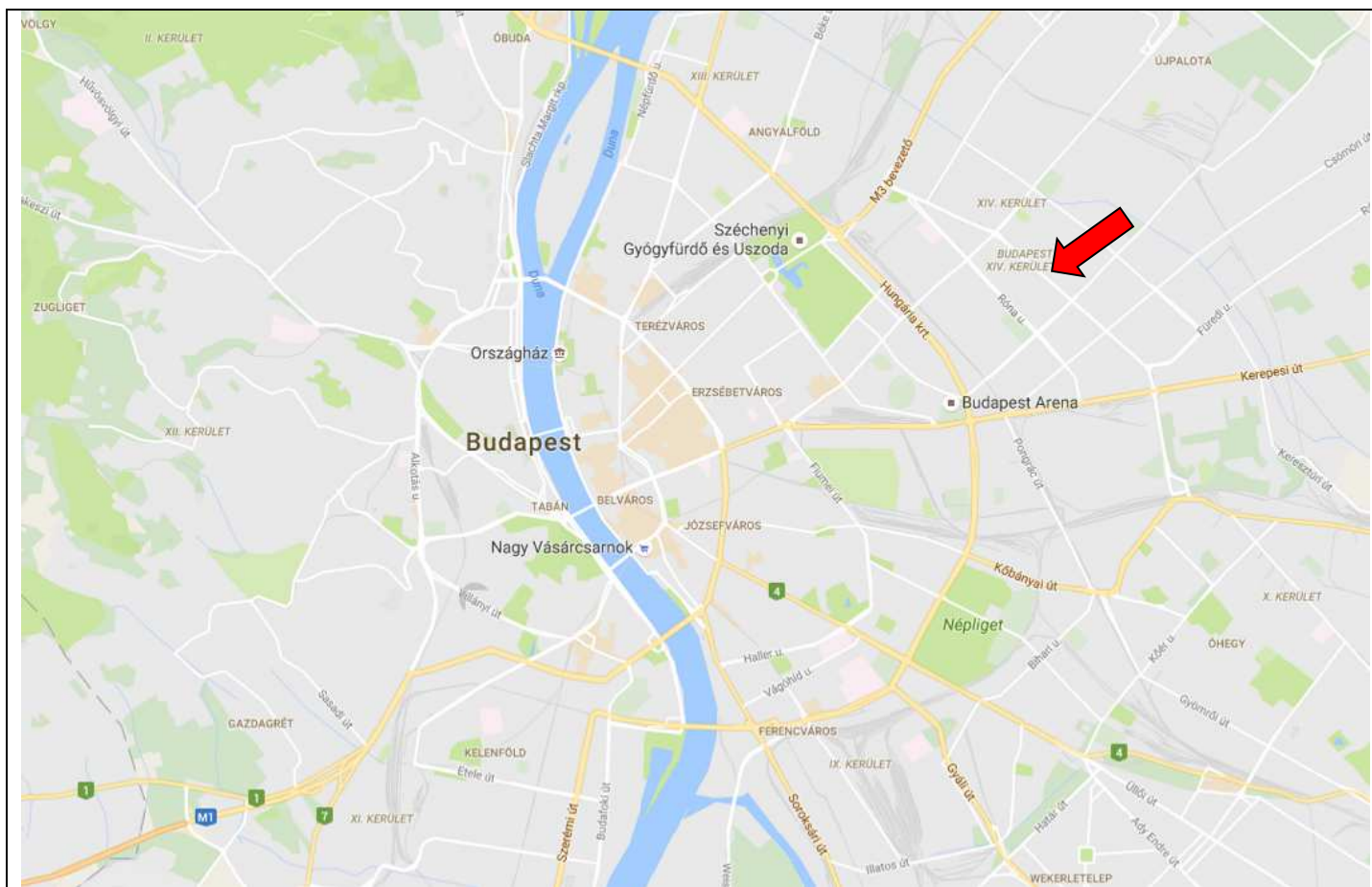
Méretarány: 1 : 1000



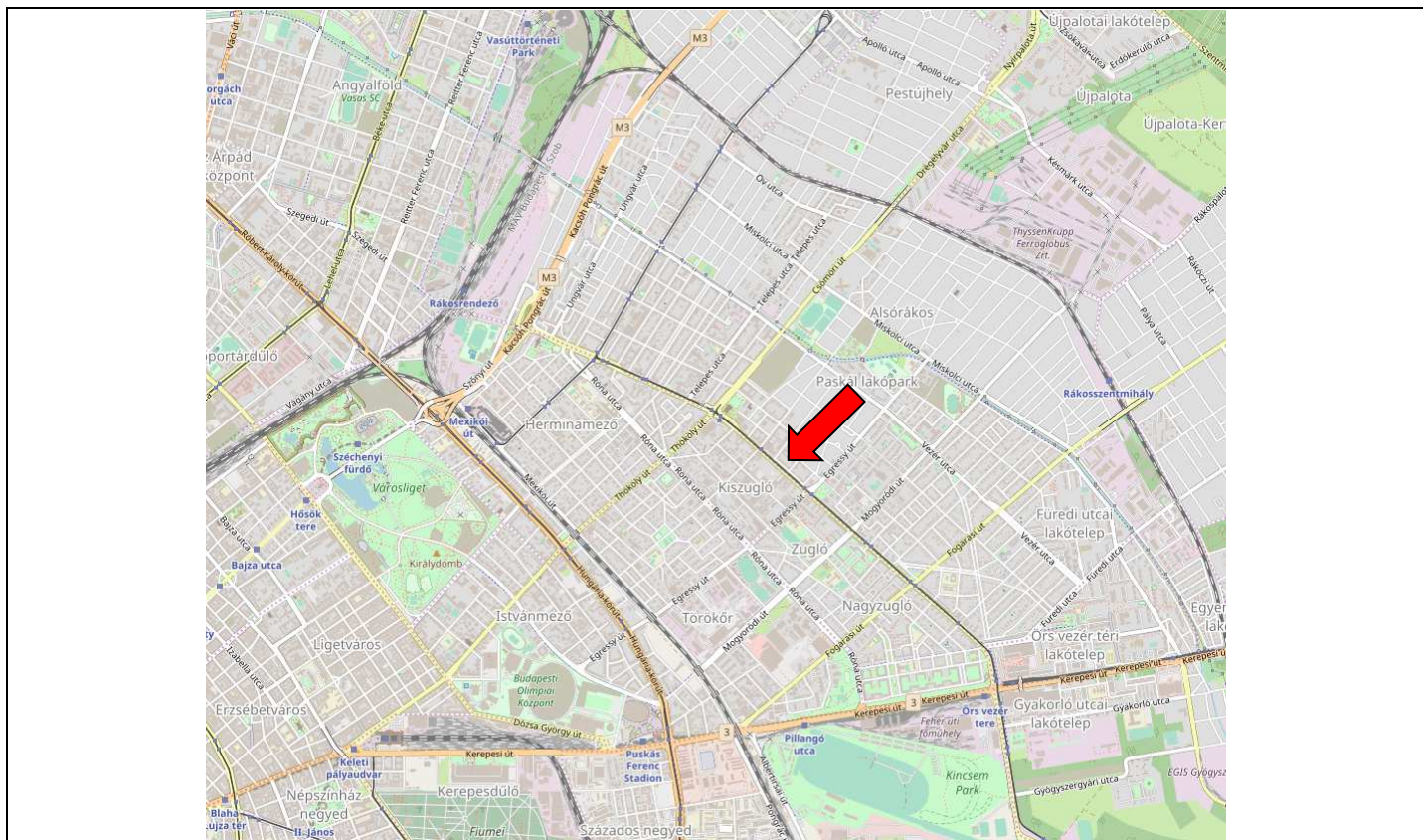
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingatlan címe	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2.
Hrsz	31484/49

Budapest térkép

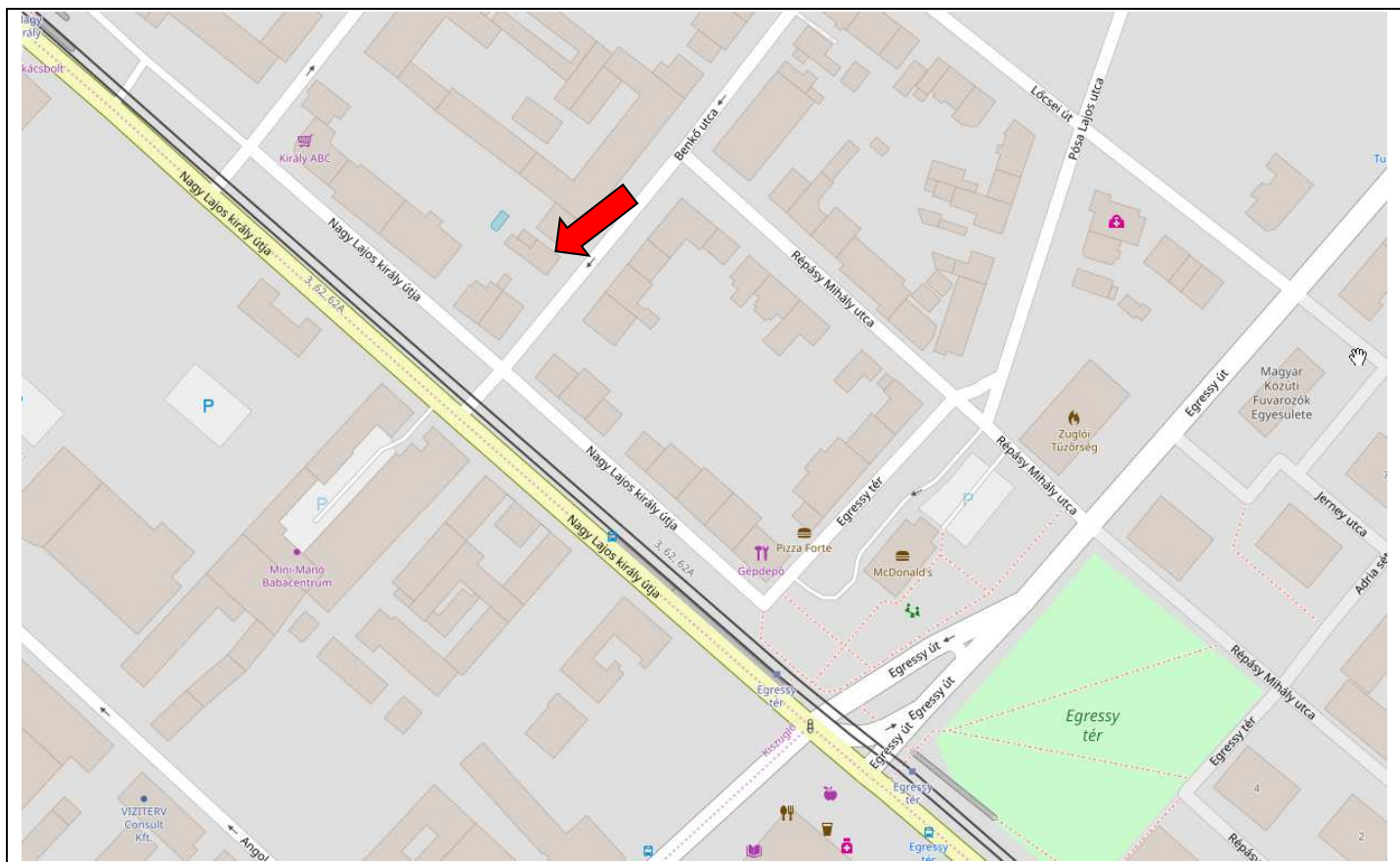


Kerület térkép

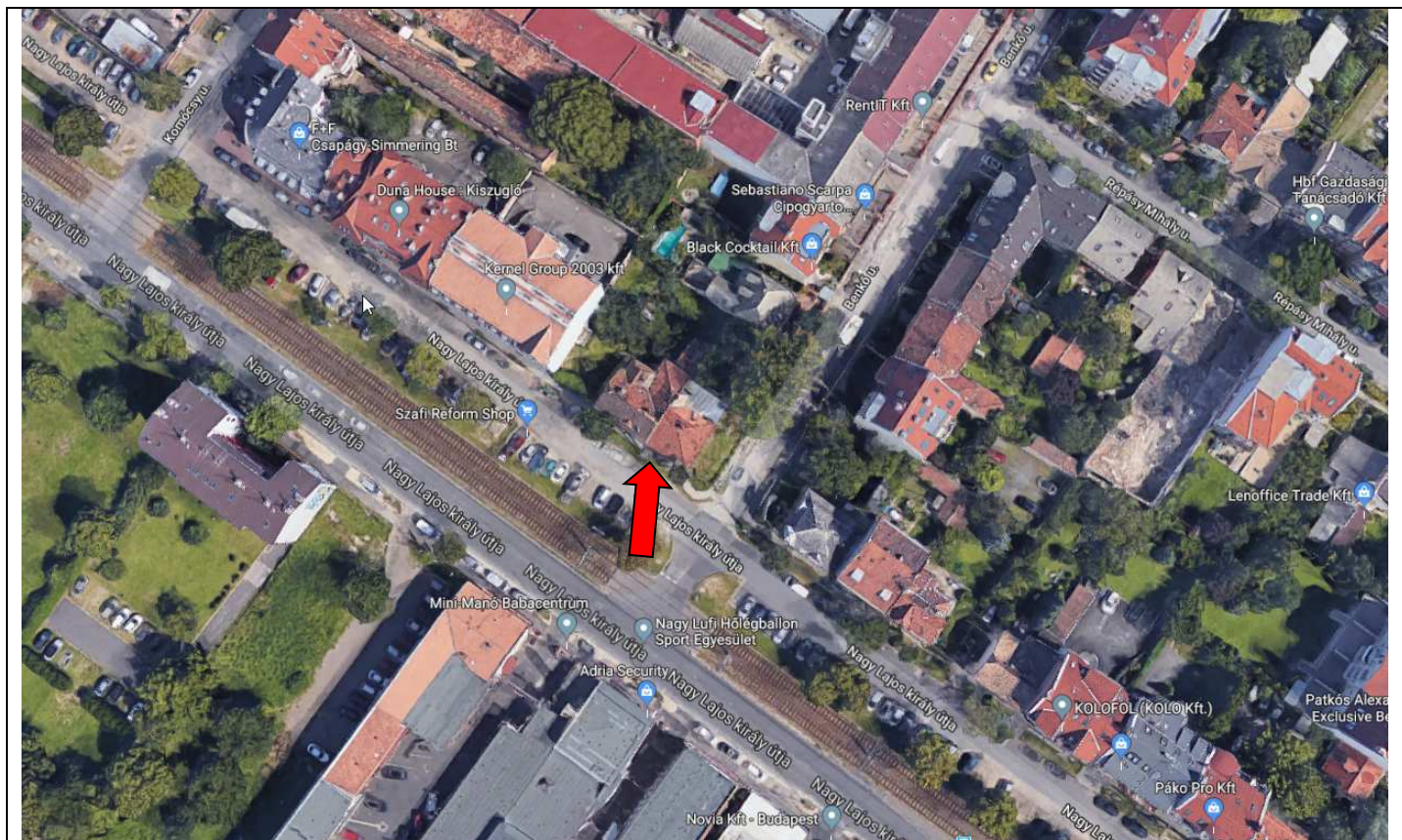


Ingatlan címe	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2.
Hrsz	31484/49

Térképrészlet



Műholdkép





Környezet



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan

SZÁMÍTÁSI SEGÉDTÁBLÁK

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER – Bontási költséggel csökkentve

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingtalan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2.	Budapest XIV., Kalocsai u.	Budapest XIV., Fűrész u.	Budapest XIV., Fráter György u. 35.
	Környezete:	kisvárosias lakó	kisvárosias lakó	kisvárosias lakó	kisvárosias lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	bontandó épülettel
	Övezeti besorolás:	Lk-1/2 (30%)	Lke-1/6 (30%) ép.mag.10,5m	Lk-1/4 (30%)	L3/3 (30%) ép.mag.7,5 m
	Adat forrása:		https://ingatlan.com/32305131	https://ingatlan.com/32914212	https://ingatlan.com/33015893
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi nettó ár (Ft)			74 724 260	44 724 320	116 928 900
telekméret (m ²)		1 028	440	233	846
szintterületi mutató		1,32	1,05	0,65	0,75
bruttó szintterület (kalkulált)		1 362	462	151	635
fajlagos ár (Ft/m ²) - telekterületre			169 828	191 950	138 214
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2022. július	2022. július	2022. július
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korigált fajlagos ár (Ft/m ²)			152 845	172 755	124 392
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés	Nagy Lajos király útja	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90	0,90
telek terület (m ²)	1 028	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		0,90	0,85	0,95	0,95
közművek	összközműves	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	Lk-1/2 (30%) 12,0 m ép.mag.	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05	1,05
bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs	van
		1,00	1,00	1,05	1,05
beépíthetősége %	30%	30%	30%	30%	30%
		1,00	1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató m ² /m ²	1,32 kalkulált	1,1 1,00	0,7 1,05	0,8 1,05	0,8 1,05
forma, alak, hasznosíthatóság	téglalap-sarki ideális	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogerős építési engedély	nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			129 918	146 842	124 392
Összes korrekció			-15%	-15%	0%
SÚLYOZÁS			34%	33%	33%
telekterület (m ²)	1 028				
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	133 679				
becsült érték (Ft)	137 422 505				
becsült érték kerekítve (Ft)	137 400 000				

Bontási kltsg.					14 616 000
nettó alapterület	2,8	261 m2	20 000 Ft/m3		14 616 000

Üres telek ár (kerekítve)	137 400 000 Ft
Bontás költsége (kerekítve)	14 600 000 Ft
Bontás költségével csökkentett telekérték	122 800 000 Ft

PROJEKTALAPÚ MARADVÁNYÉRTÉKELES MÓDSZER

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2.	14. kerület, Ilosvai Selymes u.	14. kerület, Lipótvár u.	14. kerület, Álmos vezér útja
Emeleti elhelyezkedése	földszint-emelet	1. emelet	1. emelet	földszint+em.
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	2023	2022	2020	2020
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32365198	32959256	32978475
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		147 400 000	99 000 000	81 500 000
redukált alapterület (m2)	70	131	78	70
fajlagos ár (Ft/m2)		1 125 191	1 269 231	1 164 286
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. július	2022. július	2022. július
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 068 931	1 205 769	1 106 071

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Nagy Lajos király útja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	70	nagyobb 1,10	nagyobb 1,00	nagyobb 1,00
műszaki állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lakásszám	10 db	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2023	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 175 824	1 205 769	1 106 071
Összes korrekció		10%	0%	0%
SÚLYOZÁS		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	70,00			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 161 990			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2.	14. kerület, Alsórákos	14. kerület, Bosnyák u.	14. kerület, Bartl János u.
Emeleti elhelyezkedése	pinceszint	pinceszint	pinceszint	pinceszint
Jelleg, funkció:	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely	teremgarázs hely
Építés éve:	2023	2022	2022	2022
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32860804	32451350	32955578
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		5 000 000	4 490 000	5 500 000
menyység (db)	1	1	1	1
fajlagos ár (Ft/db)		5 000 000	4 490 000	5 500 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. július	2022. július	2022. július
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		4 750 000	4 265 500	5 225 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Nagy Lajos király útja	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
emeleti elhelyezkedés	pinceszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	14,0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	vö+tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2023	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		5 225 000	4 265 500	5 747 500
Összes korrekció		10%	0%	10%
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (db)	1			
becsült érték (Ft)	5 071 195			
Becsült érték kerekítve (Ft/db)	5 100 000			

hrszt PROJEKT övezet	31484/49 TÁRSASHÁZ Lk-1/2 Kisvárosias lakóterület									
eredeti alapterület	1 027 m2									
maradék alapterület	1 027									
beépítési mód	K									
legkisebb telekterület	800 m2									
max. szintterületi mutató	1,33					1 362 m2				
max. felszín a. beép.	40%					411 m2				
max. beépítettség	30%					308 m2				
legkisebb zöldfelület	55%					565 m2				
min. építménymagasság	0,0 m									
max. építménymagasság	12,5 m									
max.szintszám:	P	+	F	+	3	+	T			
beépíth. max. br. szintter.	1 362									
max. bruttó beépíthető	308									
BRUTTÓ BEÉPÍTHETŐ SZINTENKÉNT										
építési terület	TÁRSASHÁZ									
szint tetőtér	109									
szint 3	311									
szint 2	311									
szint 1	311									
szint F	308									
szint P	411									
összes bruttó szintterület	1 762									
figyelembe v. szintterület	1 362									
beépítettség	30%									
szintterület	1,33									
szintt.alapján még építhető	0									
NETTÓ TERÜLETEK SZINTENKÉNT										
építési terület	TÁRSASHÁZ									
szint tetőtér	98									
szint 3	275									
szint 2	275									
szint 1	275									
szint F	269									
szint P	372									
felszínf. összes nettó	1 193									
nettó (felszín f. és a.)	1 565									
3 lifttek száma	1									
NETTÓ TERÜLETEK FUNKCIÓNKÉNT										
építési terület	P	I	Ü	H	L	T	R	E		
szint tetőtér	TÁRSASHÁZ									
szint 3	70									
szint 2	213									
szint 1	213									
szint F	0									
szint P1	299									
szint P2	0									
szint P3	0									
	299	0	0	0	0	0	50	23		
	30%	1,33	30%	1,33			0	4		
építési terület	TÁRSASHÁZ									
felszínf. összes eladható	1 025									
garázs/gk. beálló	299									
lakás	936									
terasz/erkély	89									
raktár/tároló	50									
egyéb	192									
70 m2 lakásszám	13									
szüks. parkoló összesen	10									
max. pince gk. beálló	11									
parkoló telken	6									
ÖSSZES GK. BEÁLLÓ	17									
9,5 m2/lak erkély	124									

Kiindulási fajlagos építési költség (újépítés esetén - ÉKS 2022)	576	eFt/m2
Módosított fajlagos építési költség	576	eFt/m2
Helyszíni szorzó (földrajzi fekvés)	1,00	
Végleges fajlagos építési költség (újépítés esetén)	576	eFt/m2
A felújítási munkák újépítéshez képesti arányszáma	1,00	

KÖLTSÉGEK (nettó) - HARD costs

K ivitelezési költségek - ÉKS 2022						822 012 286
Épület közvetlen kltsz.				576		760 840 606
	m2/db	sz.t.újép	sz.t.felúj	eFt/m2		
LAKÁS	936	1,00	1,00	576		538 473 800
erkély	89	0,21	1,00	121		10 770 052
tároló/raktár	50	0,70	1,00	403		20 146 000
felszíni beállók	6 db		400	eFt/db		2 400 000
közös	192	0,70	1,00	403		77 288 114
garázs	299	0,60	1,00	345		103 262 640
lifttek	1 db		8 500	eFt/db		8 500 000
Bontási kltsz.						14 616 000
nettó alapterület	2,8	261 m2	20 000	Ft/m3		14 616 000
Telken belüli külső m.						5 083 650
kertészeti munkák		565 m2	9 000	Ft/m2		5 083 650
Telken kívüli munkák						3 430 000
utak	100 m2		20 000	Ft/m2		2 000 000
víz + bekötés	10 m		18 000	Ft/m		180 000
szennyvíz + bekötés	10 m		27 000	Ft/m		270 000
csapadék víz árok	50 m		10 000	Ft/m		500 000
elektromos + bekötés	10 m		18 000	Ft/m		180 000
gáz + bekötés	10 m		30 000	Ft/m		300 000
Építési tartalék	5,00 %/év					38 042 030

KÖLTSÉGEK (nettó) - SOFT costs

E egyéb költségek összesen						63 797 107
Tervezés	2,00	▼ %				16 440 246
Műsz.felügy.bank	0,50	▼ %		456 673		4 110 061
Ügyvéd, illeték	1,00	▼ %				8 220 123
Működés	1,00	▼ %		411 006		8 220 123
Értékesítés	1,10	▼ %				12 332 714
Reklám	0,50	▼ %				5 605 779
Műsz.felügy.ügyfél	0,50	▼ %		456 673		4 110 061
Közműfejl.hozzáj.						4 758 000
víz	4	m3	380 000	Ft/m3		1 482 000
szennyvíz	4	m3	539 000	Ft/m3		2 102 100
csapadék víz	0	m3	300 000	Ft/m3		0
elektromos hálózat	90	k VA	12 000	Ft/k VA		1 076 400
gáz	8	m3	12 000	Ft/m3		97 500
T artalék	2,00	%				17 716 188
F inanszírozás	3,40	%				30 719 870

KÖLTSÉGEK (K+E+T+F)						934 245 451
					Soft cost arány a Hard costhoz	7,8%

eFt	dátum				2022	augusztusig	2023	augusztusig	2024	augusztusig	2025	augusztusig	2026	augusztusig																		
	évek				0				1				2				3				4											
BEVÉTELEK - INPUT	lakás (nettó eFt/m2)				5% ÁFA				1 107				1 118				1 140				1 174				1 221							
	erkély (nettó eFt/m2)				5% ÁFA				351				355				358				369				388							
	teremgarázs beálló (nettó eFt/db)				27% ÁFA				4 016				4 056				4 137				4 261				4 432							
	felszíni beálló (nettó eFt/db)				27% ÁFA				1 581				1 597				1 629				1 678				1 745							
	tároló (nettó eFt/m2)				27 % ÁFA				436				440				449				462				481							
költség árindex (%)					100,0				100,0				101,0				102,0				102,0											
bevétel árindex (%)					100,0				101,0				102,0				103,0				104,0											
aktuális árfolyam		404 Ft/€		kumulált költség árindex (%)				100,0				100,0				101,0				103,0				105,1								
várható árfolyam		380 Ft/€		kumulált bevétel árindex (%)				100,0				101,0				103,0				106,1				110,4								
BEVÉTELEK - Összesített					1 121 156				1 143 280								586 750				556 529				0				0			
értékesítés					1 121 156				1 143 280								586 750				556 529				0				0			
LAKÁSOK		936		1 035 278 eFt		1 056 087 eFt		2%		0%		50%		522 815		50%		533 272		0%		0		0%		0						
ERKÉLYEK		89		10 434 eFt		10 602 eFt		2%		0%		70%		7 377		30%		3 225		0%		0		0%		0						
TÁROLÓK		50		21 785 eFt		22 178 eFt		2%		0%		60%		13 201		40%		8 977		0%		0		0%		0						
GK. BEÁLLÓK		11		44 173 eFt		44 793 eFt		1%		0%		80%		35 692		20%		9 101		0%		0		0%		0						
UDVARIGK. BEÁLLÓK		6		9 486 eFt		9 619 eFt		1%		0%		80%		7 665		20%		1 954		0%		0		0%		0						
KÖLTSÉGEK					934 245				936 251								733 695				202 556				0				0			
kivitelezési költségek - Hard cos					822 012				823 656								657 610				166 046				0				0			
10 lakásos társasház építés				822 012 eFt		823 656 eFt		0%		0%		80%		657 610		20%		166 046		0%		0		0%		0						
egyéb költségek - Soft costs					112 233				112 595								76 085				36 510				0				0			
EGYÉB költség				63 797 eFt		63 925 eFt		0%		0%		80%		51 038		20%		12 887		0%		0		0%		0						
TARTALÉK				17 716 eFt		17 858 eFt		1%		0%		20%		3 543		80%		14 315		0%		0		0%		0						
FINANSZÍROZÁS				30 720 eFt		30 812 eFt		0%		0%		70%		21 504		30%		9 308		0%		0		0%		0						
EREDMÉNY (CASH FLOW)					186 910				207 029				11%		0		-146 944		353 973		0		0		0							
IRR		19,00%																														
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke				19,00%		126 481 eFt				0		-123 483		249 963		0		0		0		0		0								

Diszkontráta – jelenérték számítása

A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A befektetés kockázati prémiuma a tapasztalataink szerint éves szinten a kockázatmentes (10-15%) éves hozam 1,0-1,5-szerese. A részletes CF számítás során iterációval úgy állítjuk be az ingatlan jelenértékét, hogy **19,0%-os** IRR mellett a maradványérték zéró legyen.

IRR	kedvező feltételek mellett:	min.	17%	a legmagasabb kamatrátát (százalékban kifejezve), amelyre egy befektetést alapozni lehet, ha a létrejövő pénzforgalmak összesített jelenértéke elegendő a terv életének végén az eredeti kintlévőségek visszafizetéséhez.
IRR	átlagos feltételek mellett:	min.	20%	