

Maximálisan fizethető telekár — mintariport

Ez a dokumentum a riport szerkezetét és tartalmi mélységét mutatja be.
A projekt fiktív, a számok a nyilvános módszertan alapesetéből származnak.

● SZAKÉRTŐ ÁLTAL ELLENŐRZÖTT — MINTA

MAXIMÁLISAN FIZETHETŐ TELEKÁR · ALAP FORGATÓKÖNYV

585,7 M Ft

292 838 Ft / m² telek · nettó eladható terület 2 250 m²

ÓVATOS 126,3 M Ft

BÁTOR 893,9 M Ft

a sáv szándékosan széles

A VIZSGÁLT PROJEKT (FIKTÍV)

ADAT	ÉRTÉK
Helyszín	Budapest, minta kerület — a mintában szándékosan nem valós cím
Helyrajzi szám	minta hrsz. 12345/6
Telek mérete	2 000 m ²
Tervezett bruttó szintterület	3 000 m ²
Tervezett lakásszám	32 lakás (indikatív)
A riport kelte	2026. augusztus 29.
Érvényesség	a piaci feltevések 90 napon belül felülvizsgálandók

Ez a dokumentum MINTA. Nem aláírt értékelési szakvélemény, banki, hatósági vagy szerződéses felhasználásra nem alkalmas.
Az aláírt változatot okleveles ingatlanvagyon-értékelő állítja ki írásos megbízás alapján.

1. Vezetői összefoglaló

A telek maximálisan fizethető ára nem a környék múltbeli adásvételeiből, hanem a tervezett projekt saját gazdaságtanából adódik. A módszer a teljes várható árbevételből levonja az építési, tervezési, finanszírozási és értékesítési költséget, valamint a fejlesztő hozamelvárását — ami marad, az a telekre fordítható maximum.

ÓVATOS

ár -7% / költség +8%

126,3 M Ft

ALAP

megadott feltevések

585,7 M Ft

BÁTOR

ár +5% / költség -5%

893,9 M Ft

Amit a három szám együtt mond

- Az alap forgatókönyv szerint a telekre 585,7 M Ft fordítható, ami 292 838 Ft/m² fajlagos telekértéket jelent.
- A sáv alsó és felső széle 126,3 M Ft és 893,9 M Ft — a szélső értékek aránya 7,1-szeres. Ez nem a modell pontatlansága, hanem a fejlesztés valódi áttétele: a maradványérték két nagy szám különbsége.
- Néhány százalékos piaci elmozdulás ezért a telekérték felét is elviheti. Egyetlen szám közlése ebben a szerkezetben félrevezető lenne.

A javasolt ajánlati magatartás

Tárgyalási kiindulásként az óvatos forgatókönyv használható, a felső határ pedig az alap eset. A bátor forgatókönyv nem ajánlati alap: azt mutatja meg, mekkora felértékelődés kellene ahhoz, hogy egy magasabb telekár utólag igazolható legyen.

A riport a megadott inputokra és a dokumentált alapfeltevésekre épül. A helyi építési szabályzat, a telek jogi állapota és a közműkapacitás vizsgálata nem része ennek a számításnak — lásd a 6. fejezetet.

2. Bemenő adatok és forrásaik

Minden bemenő adat mellett jelöljük, milyen erősségű alátámasztás áll mögötte. Ez a jelölés a riport legfontosabb eleme: megmutatja, hol tart a projekt az adatminőségben, és melyik számot érdemes még megerősíteni.

BEMENŐ ADAT	ÉRTÉK	ALÁTÁMASZTÁS	FORRÁS
Telek mérete	2 000 m ²	Dokumentummal alátámasztott	tulajdoni lap, minta
Bruttó szintterület	3 000 m ²	Dokumentummal alátámasztott	építészeti vázlatterv
Nettó / bruttó hatékonyság	75%	Szakértő által validált	tervlapok alapján mért
Erkélyarány	10%	Indikált	tervezői becslés, megerősítendő
Eladási ár	1 500 000 Ft/m ²	Szakértő által validált	mikropiaci összehasonlítás
Építési egységköltség	700 000 Ft/m ²	Indikált	kalibrációs horgony, ajánlattal pontosítandó
Soft cost	10%	Alapfeltevés	nyilvános módszertan
Finanszírozási költség	5%	Alapfeltevés	nyilvános módszertan
Fejlesztői hozamelvárás	15% a költségre	Megbízói megadás	a fejlesztő adta meg

A három alátámasztási szint jelentése

- Indikált — becslés, dokumentum nélkül. Éles döntés előtt megerősítendő.
 - Dokumentummal alátámasztott — okirat vagy tervlap támasztja alá, oldalszámmal hivatkozva.
 - Szakértő által validált — okleveles értékbecslő ellenőrizte és jóváhagyta az adatot.
- Ebben a mintában két adat még csak indikált: az erkélyarány és az építési egységköltség. Az érzékenységvizsgálat (4. fejezet) éppen ezért mindkettőt külön tengelyen vizsgálja.

3. A maradványérték levezetése

A levezetés soronként követhető. Ugyanez a képletlánc fut a nyilvános kalkulátorban is, így a riport és az oldalon kapott szám nem tud elválni egymástól.

TÉTEL	SZÁMÍTÁS	ÉRTÉK
Nettó eladható terület	$3\,000 \times 75\%$	2 250 m ²
Erkélyterület	$2\,250 \times 10\%$	225 m ²
Árazható terület	nettó + erkély $\times 50\%$	2 362,5 m ²
Bruttó árbevétel	$2\,362,5 \times 1\,500\,000$	3 543 750 000 Ft
Nettó árbevétel (GDV)	bruttó $\div 1,05$	3 375 000 000 Ft
Kivitelezési költség	$3\,000 \times 700\,000$	-2 100 000 000 Ft
Soft cost	kivitelezés $\times 10\%$	-210 000 000 Ft
Finanszírozási költség	(kivitelezés + soft) $\times 5\%$	-115 500 000 Ft
Teljes bekerülési költség	a fenti három összege	-2 425 500 000 Ft
Fejlesztői hozam	költség $\times 15\%$	-363 825 000 Ft
Maradvány telekérték	GDV – költség – hozam	585 675 000 Ft

Két pont, amit érdemes külön megérteni

- Az erkély fele számít bele az árazható területbe. A támogatott lakáshitelek fajlagos árkorlátja nem a bruttó, hanem egy súlyozott területre vonatkozik: a nettó alapterülethez az erkély, loggia és terasz fele adódik hozzá. Ezért a homlokzatterv gazdasági kérdés.
- A hozamelvárás a költségre vetül, nem az árbevételre. A 15%-os hozam így 363 825 000 Ft, ami a nettó árbevétel 10,8%-a.

4. Érzékenységvizsgálat négy tengelyen

Az egyes tengelyeket önállóan mozgatjuk, a többi feltevés változatlan. A cél annak megállapítása, melyik bemenő adat pontosítása hozza a legtöbb biztonságot a döntésbe. A két érték-oszlop a vizsgált paraméter alsó, illetve felső végéhez tartozó telekértéket mutatja. A költségnél ez fordított irányú: a magasabb költség kisebb maradványértéket hagy.

TENGELY	VIZSGÁLT SÁV	A SÁV ALJÁN	A SÁV TETEJÉN	KILENGÉS
Építési egységköltség	-10% → +10%	864,6 M Ft	306,7 M Ft	95%
Nettó / bruttó hatékonyság	70% → 80%	360,7 M Ft	810,7 M Ft	77%
Eladási ár	-5% → +5%	416,9 M Ft	754,4 M Ft	58%
Erkélyarány	0% → 20%	425,0 M Ft	746,4 M Ft	55%

Melyik tengely mozgatja leginkább



A legerősebb tengely a(z) építési egységköltség: a vizsgált sávon a telekérték 95%-át teszi ki a kilengés. A legtöbb fejlesztői kalkuláció a kivitelezési költséget érzékenyíti, a geometriából adódó hatékonyságot viszont nem — pedig az legalább ilyen erős.

5. Finanszírozhatósági önteszt

A lakóingatlan-fejlesztési projekthitelekre vonatkozó felügyeleti elvárás számmal leírható küszöbököt ad. Ez determinisztikus szabályrendszer, tehát előre megnézhető — a hitelkérelem beadása előtt.

AMIT A HITELEZŐ VIZSGÁL	TIPIKUS KÜSZÖB	HA NEM TELJESÜL
Saját erő a nettó bekerülési költségre	≥ 30%	kockázatcsökkentő bemutatása szükséges
Saját erő és hitelkeret a költségvetésre	100%	a hiányzó forrás kimutatása
Nettó előértékesítési arány	≥ 30%	előértékesítési terv és ütemezés
Foglaló mértéke	≥ 5%	a szerződési feltételek felülvizsgálata
Vevői pénz kezelése	óvadéki számla	a cash flow-modell átalakítása
Exit ár tartaléka	vizsgálandó	minimum exit ár számítása

Önteszt, nem hitelígéret. A küszöbök a felügyeleti ajánlásból származnak, de a hitelező a saját belső szabályzata szerint dönt. A jogszabály- és ajánlásállapotot minden riportban dátummal tüntetjük fel.

Amit a banki tárgyaláshoz átadunk

- Egységes szerkezetű levezetés, a fenti soronkénti bontásban.
- Az összes bemenő adat forrásmegjelöléssel és alátámasztási szinttel.
- Az érzékenységvizsgálat, hogy a hitelező a saját stresszforгатókönyvét is le tudja futtatni.
- Aláírt szakvélemény, ha a finanszírozási cél megkívánja — külön megbízás alapján.

6. Amit ez a számítás nem vizsgál

A módszer határai ugyanolyan fontosak, mint az eredmény. Az alábbiakat a riport szándékosan nem állítja, és ezek ellenőrzése a megbízó, illetve az általa bevont tervező és jogi képviselő felelőssége.

- A helyi építési szabályzat és a beépíthetőségi paraméterek érvényessége. A bruttó szintterületet adottságként kezeljük, nem mi állapítjuk meg.
- A telek jogi állapota: tulajdoni viszonyok, terhek, szolgáltatások, elővásárlási jog.
- A közműkapacitás rendelkezésre állása és a rákötés költsége.
- Talajmechanikai, környezetvédelmi, örökségvédelmi és régészeti korlátok.
- Az értékesítés időbeli ütemezése és az elhelyezési sebesség. A finanszírozási költséget egyszerűsített kulccsal kezeljük, nem havi cash flow-moddal.
- Adójogi és illetékvonzatok, valamint a társasági struktúra hatása.

7. Felhasználási kör és felelősség

Ez a dokumentum MINTA, kizárólag a riport szerkezetének bemutatására. Nem minősül értékelési szakvéleménynek, hitelbiztosítéki érték megállapításának, adó- vagy jogi tanácsadásnak, sem építésügyi szakvéleménynek.

Az aláírt értékelési szakvélemény okleveles ingatlanvagyon-értékelő által, írásos megbízás alapján, a megbízásban rögzített célra és érvényességi időn belül készül. Harmadik fél általi felhasználás kizárt, kivéve ha azt a megbízás kifejezetten megengedi.

AZ ALÁÍRT VÁLTOZATBAN ITT SZEREPEL

Vágó Péter

okleveles ingatlanvagyon-értékelő

nyilvántartási szám: 58098091

EBBEN A MINTÁBAN

NINCS ALÁÍRÁS

SZOLGÁLTATÓ

Vágó Péter János e.v. • 1124 Budapest, Lejtő út 4. • adószám: 41852718-1-43 • nyilvántartási szám: 58098091
pro@ertektanu.hu • +36 70 672 8020 • pro.ertektanu.hu

A nyilvános módszertan a pro.ertektanu.hu/modszertan.html oldalon olvasható.