

Három fejlesztési lehetőség egy ingatlanra

Szemléltető tanulmány, feltételezett adatokkal, konkrét helyszín nélkül. A beépítési keretszámok a modell feltevései, nem egy valós telekre vonatkozó előírások. A számítások az alább megadott paraméterekből követhetők.

A B+ változat továbbtervezését a megjelölt feltételek teljesülése esetén javasoljuk.

A lakó- és kereskedelmi átalakítást a parkolás rendezésének költségével együtt értékeljük. A pénzügyi feltételek teljesülnek, de a fennmaradó mozgástér szűk. A vásárlás lezárását a jogi, műszaki és piaci alapadatok igazolásához kötjük.

B+ döntési mutatók	Számított eredmény
Teljes ráfordítás / időtáv	5 293,0 ezer EUR / 27 hónap
Eredmény / teljes ráfordítás	16,4%
Nettó jelenérték	96,0 ezer EUR
További fejlesztési költség kerete	64,0 ezer EUR
Számított vételári felső határ	1 260,9 ezer EUR

Miért nem elegendő a kiinduló B változat?

A tervezett 36 lakás és 400 m² üzleti terület 40 parkolóhelyet igényel a feltételezett norma mellett. A telken belüli területi felső becslés 18 hely. A külön biztosítandó 22 férőhely költsége és időigénye 655,0 ezer EUR többletet jelent; az eredményarány 32,8%-ról 16,4%-ra csökken.

Az A változat pénzügyileg nem éri el a választott küszöböket. A C változat ezeken túl a feltételezett beépítési keretet is túllépi. Egyiket sem tekintjük automatikus tartalékmegoldásnak.

Alapadatok és vizsgálati küszöbök

A számítás 65 elkülönített bemeneti paraméterből készül. Az alábbi döntési alapadatok és a teljes digitális jegyzék értékei feltételezések; a levezetett eredményeket számított adatként kezeljük.

Paraméter	Feltételezett érték
Telekterület	2 400 m ²
Utcai épületszárny beépített alapterülete	600 m ²
Utcai épületszárny szintszáma	4 szint
Hátsó épületszárny beépített alapterülete	400 m ²
Meglévő hátsó épületszárny szintszáma	1 szint
Feltételezett legnagyobb beépítettség	50%
Feltételezett legnagyobb szintterületi mutató	1,50 m ² /m ²
Feltételezett legkisebb zöldfelületi arány	25%
Egyéb szabadterület fenntartott kerete	260 m ²
Parkoló területigénye közlekedővel	30 m ² /férőhely
Feltételezett parkolóigény lakásonként	1 db/lakás
Üzletterület egy parkolóhelyre	100 m ² /férőhely
Lakások megcélzott legkisebb átlagterülete	60 m ² /lakás
Feltételezett vételár	1 200 000 EUR
Elvárt eredmény a teljes ráfordítás arányában	15%
Éves reáldiszkontráta	10%

A beépítési és parkolási keretszámok nem tényleges jogszabályi előírások. A szakmai értékelésben külön tartjuk számon a feltételezett bemenetet, a számított eredményt és a még igazolandó feltételt.

Területi mérleg és beépítési korlátok

A • Irodai hasznosítás

B • Lakó- és kereskedelmi átalakítás

C • Bontás és új beépítés

Mennyiség vagy arány	A	B	C
Megmaradó szintterület, m ²	2 800	2 400	0
Bontandó szintterület, m ²	0	400	2 800
Új szintterület, m ²	0	800	4 800
Összes bruttó szintterület, m ²	2 800	3 200	4 800
Bérbeadható terület, m ²	2 100	2 560	3 840
Lakásszám	0	36	64
Beépített alapterület, m ²	1 000	1 000	1 300
Beépítettség / szintterületi mutató	41,7% / 1,17	41,7% / 1,33	54,2% / 2,00
Telken belüli parkolási felső becslés	18	18	8
Számított parkolóigény	21	40	64

A C változat a feltételezett beépített alapterületet 100 m²-rel, az összes szintterületet 1 200 m²-rel lépi túl. A bevételi tervet csak a program csökkentése vagy az eltérő fejlesztési jog igazolása után értékelhetjük újra.

A lakásszám a lakóterület és a célként megadott minimális átlagos lakásméret hányadosának egészrésze. Nem helyettesíti az alaprajzi kiosztást. A beépítettség és a szintterületi mutató teljesülése önmagában nem igazolja az engedélyezhetőséget.

04 / SZAKMAI FELTÉTELEK

Műszaki és jogi alkalmasság

Beépítési és használati feltételek

Külön vizsgáljuk a beépítettség és a szintterület feltételezett felső határát. Ezek betartása mellett is ellenőrizni kell a megengedett rendeltetést, az építési helyet, a magassági korlátokat és az esetleges védettséget.

Intézkedés: A határt túllépő változatot áttervezzük. Szabályozásmódosítást csak külön vizsgált, bizonytalan kimenetelű lehetőségként veszünk figyelembe.

Alátámasztás: Övezeti előírások, szabályozási terv, tulajdoni és térképi iratok.

Alaprajzi és szerkezeti alkalmasság

A lakásszám a lakóterület és a megcélzott átlagos lakásméret alapján képzett kiinduló adat. Alaprajzi és szakági vizsgálatnak kell igazolnia, hogy biztosítható a megfelelő természetes megvilágítás, kialakíthatók a közlekedők, a menekülési útvonalak és a gépészet szükséges terei, valamint teljesíthetők az akadálymentesség alkalmazandó követelményei. A lakás használhatóságát a négyzetméterek önmagukban nem igazolják.

Intézkedés: Alaprajzi változatokat és tartószerkezeti vizsgálatot készítettünk. Eredményük módosíthatja a bérbeadható területet, a lakásösszetételt és a felújítás egységköltségét.

Alátámasztás: Felmérési terv, feltárások, statikai szakvélemény, tűzvédelmi koncepció és szakági egyeztetés.

Közművek és környezeti állapot

A közművek rendelkezésre álló kapacitását, a talaj környezeti állapotát és a meglévő anyagok esetleges veszélyes összetevőit még vizsgálni kell. Az általános költségtartalék nem helyettesíti a célzott feltárást, és nem bizonyítja, hogy minden lehetséges többletfeladat finanszírozható.

Intézkedés: Kapacitásnyilatkozatot és célzott környezeti vizsgálatot kérünk. A feltárt többletmunkát külön költség soron szerepeltetjük, időigényét pedig beépítjük az ütemezésbe.

Alátámasztás: Közműnyilatkozatok, energiaigény-számítás, környezeti előzmények és szükség szerint mintavétel.

A tulajdoni lap, térképi állapot, használati jogok és a meglévő épületek jogszerűsége külön ellenőrzendő. A még el nem végzett vizsgálatokra nem adunk kedvező minősítést.

A B+ változat parkolásának rendezése

A parkolóigényt a tervezett rendeltetésből vezetjük le; a telken belüli lehetőséget önálló területi mérleggel ellenőrizzük.

B változat területi mérlege	m ²
Telekterület	2 400
Beépített alapterület	1 000
Zöldfelületi minimum kerete	600
Egyéb szükséges szabadterület	260
Parkolásra fennmaradó terület	540

$540 / 30 = 18,0$; így legfeljebb 18 férőhely területi becsléssel. Igény: $36 \times 1 + 400 / 100 = 40$. Hiány: 22 férőhely.

A módosítás költsége	ezer EUR
Tartós, átruházható parkolóhasználati jog	550,0
Kapcsolódó költségartalék	82,5
A késés fenntartási többletköltsége	22,5
A B+ változathoz szükséges összes többlet	655,0

Egységköltség: 25 000 EUR/férőhely; tartalék: 15%; többletidő: 3 hónap $\times$ 7 500 EUR/hó. A jog elfogadhatósága, távolsága, hozzáférése és átruházhatósága nyitott feltétel. A területi felső becslést méretezett parkolási tervnek kell igazolnia.

Tételes költségmodell

Ezer EUR, áfa nélkül, 2026. szeptemberi változatlan árszinten. Az alábbi költségcsoportokat területi mennyiségekből, egységárakból és elkülönített keretösszegekből vezetjük le.

Költségcsoport	A	B	B+	C
Meglévő épület korszerűsítése	1 120,0	1 560,0	1 560,0	0,0
Új építés	0,0	920,0	920,0	6 000,0
Bontás	0,0	40,0	40,0	280,0
Külső parkolóhasználati jog	0,0	0,0	550,0	0,0
Műszaki költségartalék	168,0	378,0	460,5	942,0
Tervezés, szakértők, előkészítés	100,0	220,0	220,0	550,0
Fenntartás a megvalósítás alatt	120,0	180,0	202,5	420,0
Bérbeadás és üzemeltetésindítás	50,0	80,0	80,0	130,0
FEJLESZTÉSI RÁFORDÍTÁS	1 558,0	3 378,0	4 033,0	8 322,0
Vételár	1 200,0	1 200,0	1 200,0	1 200,0
Vásárlási költségkeret	60,0	60,0	60,0	60,0
TELJES RÁFORDÍTÁS	2 818,0	4 638,0	5 293,0	9 582,0

Korszerűsítés: A 400, B 650 EUR/m²; új építés: B 1 150, C 1 250 EUR/m²; bontás: 100 EUR/m². A költségeket a bruttó szintterületre vetítjük. Tartalék: 15% a munkákra és B+ esetén a parkolás biztosítására. Vásárlási keret: a vételár 5%-a; nem jogszabályi adókulcs.

Az A és C nem tartalmazza saját parkolási hiánya rendezésének költségét. A közmű- és épületgépészeti munkákat az építési keret feltételezetten tartalmazza; a feltárt többletigényt külön be kell árazni.

Bevételi alap és pénzügyi eredmény

ezer EUR, ha nincs más jelölés	A	B	B+	C
Éves lehetséges bérleti bevétel	302,4	543,4	543,4	921,6
Éves nettó működési eredmény	217,7	408,6	408,6	693,0
Számított bruttó ingatlanérték	2 903,0	6 286,3	6 286,3	11 088,7
Nettó eladási bevétel	2 845,0	6 160,5	6 160,5	10 866,9
Fejlesztés eredménye	27,0	1 522,5	867,5	1 284,9
Nettó jelenérték	-153,8	768,0	96,0	-304,8
Kihasználtság	90%	94%	94%	94%
Tőkésítési ráta	7,50%	6,50%	6,50%	6,25%
Eredmény / teljes ráfordítás	1,0%	32,8%	16,4%	13,4%
Időtáv, hónap	12	24	27	36

A B és B+ bevételének levezetése

$$(2\,160 \times 18 + 400 \times 16) \times 12 \times 94\% \times 80\% = 408\,606,72 \text{ EUR / év}$$

Havi bérleti díjak: A iroda 12; B/B+ lakás 18, üzleti terület 16; C lakás 20 EUR/m². A tulajdonosra jutó működési költség a beszedett bérleti díj 20%-a. A nettó eladás = éves nettó működési eredmény / tőkésítési ráta × (1 - 2% eladási költség).

A B/B+ két rendeltetésének közös tőkésítési rátája egyszerűsítés. A működési keret nem tartalmaz hitelszolgálatot, adót vagy későbbi nagyfelújítást. A fejlesztési eredményarány nem éves befektetői hozam.

Érzékenység és együttes kockázat

Vizsgált eset	Eredmény / ráfordítás	NPV, ezer EUR
Alapeset	16,4%	96,0
Bérleti díj csökkenése	4,8%	-401,2
Fejlesztési költség növekedése	4,5%	-446,3
Tőkésítési ráta emelkedése	4,3%	-418,3
Megvalósítás késése	15,4%	-93,0
Együttes kedvezőtlen változás	-16,4%	-1 538,4

Tesztelt változások: bérleti díj -10%; teljes fejlesztési ráfordítás +15%; tőkésítési ráta +0,75 százalékpont; késés 6 hónap. A késéshez 7 500 EUR/hó többletköltséget rendelünk. A költségteszt már a tartalékot is tartalmazó ráfordítást emeli.

Bérleti díj × fejlesztési költség

Bérlet változása	Költség 0,0%	Költség 7,5%	Költség 15,0%
-10%	4,8%	-0,9%	-6,0%
0%	16,4%	10,1%	4,5%
10%	28,0%	21,1%	14,9%

A mátrix a költségarányos eredményt mutatja, változatlan időtáv és tőkésítési ráta mellett. Egy cella kedvező eredménye önmagában nem igazolja a jelenértéki feltétel vagy a jogi és műszaki követelmények teljesülését.

A B+ alapeseti megfelelése nem jelent kellő tartalékot több egyidejű kedvezőtlen változásra. A piaci és műszaki alapadatok megerősítéséig csak feltételes továbbtervezést támogatunk.

Döntési határértékek és pénzáram

B+ határérték	Számított korlát
Vételári felső határ, ezer EUR	1 260,9
Fejlesztési ráfordítás felső határa, ezer EUR	4 097,0
További fejlesztési költség kerete, ezer EUR	64,0
Azonos arányú bérletidj-csökkenés korlátja	1,19%
Tőkésítési ráta felső határa	6,579%

Mindegyik határértéket külön számítjuk, a többi paraméter változatlansága mellett. A vételárnál a költségarányos eredményből és a nettó jelenértékből levezetett felső határ közül az alacsonyabbat alkalmazzuk. A mozgásterek nem adhatók össze.

A pénzáram időzítése

Időpont	B+ pénzáram, ezer EUR
0. hónap: vétel és járulékos keret	-1 260,0
1–26. hónap: havi fejlesztési kiadás	-149,4
27. hónap: utolsó kiadás és nettó eladás	6 011,2

A fejlesztési kiadásokat egyenletes havi ütemezéssel, az értékesítést az időtáv végén modellezzük; közbenső bérleti bevétellel nem számolunk. NPV = a havi pénzáramok jelenértékének összege, 10% éves reáldiszkontarával. A vételárat nem diszkontáljuk, mert a 0. hónapban fizetjük ki.

Ez hitel nélküli projektmodell. A tényleges fizetési ütemterv, adózás, finanszírozás és likviditási tartalék külön számítást igényel a kötelezettségvállalás előtt.

Kizáró feltételek és döntési következmények

Nyitott feltétel	Szükséges alátámasztás	Szakmai következmény
Rendeltetés vagy fejlesztési jog nem igazolható	Jogi és építészeti vizsgálat; a program összevetése az előírásokkal	A vételt nem zárjuk le; módosítjuk a programot vagy elvetjük az ügyletet
A parkolási hiány nem rendezhető	Méretezett terv, külső jog elfogadhatósága és szerződése	Csökkentjük a lakásszámot vagy más használatot vizsgálunk; újraszámolunk
A bérbeadható terület vagy szerkezet eltér	Felmérés, alaprajzi próba, feltárás és statikai szakvélemény	Módosítjuk a területet, egységárat és időtávot
Közmű- vagy környezeti többletmunka merül fel	Kapacitásnyilatkozat és célzott vizsgálat	Külön költség és ütemezés; határérték felett újratárgyalás
Piaci alapadat vagy költség nem igazolható	Összehasonlító ügyletek és tételes árazás	Módosítjuk a vállalható vételárat; elégtelen eredmény esetén elvetjük
Finanszírozás, adó vagy likviditás rendezetlen	Ügyletspecifikus pénzügyi és adózási modell	Nem indítjuk el a beruházást

Nem alkalmazunk összesített pontszámot, amely elfedhetne egy kizáró okot. A kedvező pénzügyi eredmény nem ellensúlyozza a jogilag vagy műszakilag meg nem valósítható programot.

Feladatok, felelősök és döntési rend

Döntési pont	Feladat és szakági felelős	Elkészítendő dokumentáció
Vétel lezárása előtt	Enidea, megbízó, ügyvéd és építész: tulajdon, jogszerűség, parkolási megoldás, hozzáférés	Igazolt feltételek, kizáró okok jegyzéke és szerződéses biztosítékok
Program elfogadása előtt	Építész, statikus, gépész és környezeti szakértő: felmérés, alaprajz, kapacitások, feltárások	Területkimutatás, műszaki követelmények és módosított program
Pénzügyi jóváhagyás előtt	Piaci és költségszakértő, finanszírozó, adótanácsadó: tételek és feltételek ellenőrzése	Frissített költségbecslés, pénzáram, vételári határ és likviditási terv
Beruházás indítása előtt	Megbízó és projektcsapat: engedélyek, szerződések, ütemezés és fedezet	Jóváhagyott beruházási döntés és végrehajtási feltételek

Összehangolt szakmai javaslatot készítünk

Összefogjuk a vizsgálatokat, átvezetjük a feltárt változásokat a paraméterjegyzékben, és újraértékeljük a fejlesztést. A jogosultsághoz kötött szakvéleményeket az adott feladatra megbízott szakemberek adják. A végső befektetési döntést a megbízó hagyja jóvá.

A döntési pontok sorrendet jelölnek, nem vállalt határidőt. A részletes vizsgálati és engedélyezési ütemtervet az iratok és hozzáférési feltételek ismeretében állítjuk össze.

Módszer, adatkapcsolatok és korlátok

Egy paraméterjegyzék, követhető következtetés

A teljes paraméterjegyzék tartalmazza az azonosítót, magyar és angol meghatározást, értéket, mértékegységet és adatstátuszt. A CSV a bemeneteken túl a változatok eredményeit, az érzékenységi eseteket és a B+ havi pénzáramát is tartalmazza.

enidea-sample-parameters.json

enidea-sample-model.csv

A fájlok az értékelés honlapján tölthetők le. A bemenetek módosítása után a számításokat újra kell futtatni, és a szakmai állásfoglalást is felül kell vizsgálni. A paraméterfájl önmagában nem automatikus értékbecslő eszköz.

RICS

A fejlesztési változatok értékelésénél együtt kell kezelni a bevételt, a költséget és az időzítést. A fontos feltételezések változását külön-külön és együttesen is vizsgáljuk. A hivatkozás a módszertani tájékozódást szolgálja, nem a mintaszámítás minősítése.

[Valuation of development property](#)

ICMS Coalition

Az átlátható költségcsoporthoz segít abban, hogy az összevetett változatoknál ugyanazt számítsuk beruházási, fenntartási és későbbi megújítási költségnek. A költségek tartalma és felmerülésük időpontja egyaránt része az összehasonlításnak.

[International Cost Management Standard, 3rd edition](#)

A források módszertani támpontok; nem igazolják a számítás feltételezéseit, és nem jelentenek tanúsítást. Forrásellenőrzés: 2026. szeptember 29.

A szakmai felhasználás határa

A tanulmány nem kapcsolódik azonosítható ingatlanhoz, ügyfélhez vagy településhez. Minden bemenet feltételezés; nincs mögötte helyszíni vizsgálat, hatósági állásfoglalás vagy igazolt piaci érték. A modell nem tartalmaz hitelt, támogatást, áremelkedést, ügyletspecifikus adót vagy le nem vonható áfát. A megtartott épületrész aránya nem szén-dioxid-megtakarítási mutató. A kerekített táblázatokban kisebb összeadási eltérés lehetséges.

ENIDEA • info@enidea.hu