

Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1078 Budapest, István u. 51. Fsz. R-1

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33238/0/A/3



Budapest, 2022 november hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan maradványérték számítása

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

Helyi Építési szabályzat

Fotók

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2020 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1078 Budapest, István u. 51. Fsz. R-1

Helyrajzi szám: № 33238/0/A/3

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok, általunk becsült, jelenlegi, kerekített forgalmi értéke:

29.500.000.-

azaz. huszonkilencmillió ötszázezer.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült

Budapest, 2022 november 15.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-87760

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2022. 11. 07)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2022. 11. 14.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2022.11.07-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1078 Budapest, István utca 51. Fsz. R-1	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Raktár	
Helyrajzi szám	33238/0/A/3	
Az ingatlan mérete	222 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: • Bejegyzést nem tartalmaz	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		Raktár	Összes hasznos alapterület /m ² /:	222,82 m ²
Építés éve:		1896	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:			Jelenlegi funkció:	Raktár
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Raktár, iroda
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik forgalmasabb utcája, az István utcában, a Dózsa György út közelében található.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a forgalmas István utcában található, a Városliget közelében.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Rottenbiller utca felől.
Közlekedési eszközök	Az utcában trolibuszjárat közlekedik, de a közelben lévő Dózsa György úton, illetve az Erzsébet körúton, több trolibuszjárat és autóbusz is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének. A VII. kerület 1873-ban, a városegyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre. A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatására került. A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi. A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Raktár				
Hasznosítás jelenlegi formája:	Raktár				
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Raktár, iroda				
Az épület helyiségei:	A helyiséglistában összesítve.				
Össz. hasznos alapterület	222,82 m2	Kalkulálható alapterület	222 m²		
Általános ismertetés	Az épület 1896-ben épült, eklektikus stílusban, zártosorú beépítéssel, az utca Dózsa György út közeli szakaszán. A becslés tárgyát képező raktár, a társasház hátsó traktusában, az udvar részbeni beépítésével alakult ki. A helyiségcsoport részben a szomszédos tűzfalakhoz épült téglapépület, félnyereg tetővel, cserép héjjalással, részben félnyereg tetős, acél hullámlemez, részben lapostetős bitumenlemez szigeteléssel. Az épületek vélhetően különböző időben és technológiával épült. Általában simított beton aljzatúak, a benne kialakított helyiségek. Eredetileg villany, víz és csatorna közművekkel, valamint egyes helyiségei hőtárolós villanykályha fűtéssel voltak felszerelve, azonban már semmi nem működőképes. A földem több helyen leszakadt, a földemgerendák a helyiség padlószintjére kerültek. Több helyen a tetőszerkezet is látszik. A leszakadt földemek feletti tetőszerkezet és héjjalás egyenetlen. A cserépfedés több helyen hiányos. A különböző tetősíkok összeépítésénél lévő vízelvezetőket, akárcsak több helyen a tetősíkokat, benőtte a növényzet. Az épület, sem állagában sem megjelenésében jelenleg nem használható, gazdaságosan felújítani nem lehet. Összességében a helyiségcsoport, életveszélyes állapotú, bontásra érett.				
Nyílászáróinak szerkezete	Általában fa, a belső ajtók és a külső nyílászárók is fa és vas szerkezetűek		Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak	
Helyiségek belső falfelülete	Festettek, részben csempéezettek				
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz	nem működik
Vezetékes távközl. kapcsolat	van				
Fűtési mód	Hőtárolós villanykályha				
Melegvízellátás	nincs		állaga	gyenge	
Egyéb ép. gépészet.			állaga	gyenge	
Igényszint	bontásra érett				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	0 %				

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m ²)
előtér	46,88
iroda	10,67
öltöző	13,69
WC előtér	2,73
WC	0,90
WC	1,38
raktár	12,31
raktár	134,26
Összesen:	222,82

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.

A figyelembe vett alapterület: 222 m².

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés**
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés**
- c) költség megközelítés**

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. 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.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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 értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelő jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, 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:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés megközelítés módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan Külső-Erzsébetvárosban, főútvonal közelében található. Az ingatlan, állapota miatt bontásra javasolt. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
1	Hasznosíthatóság	Az épület bontása után, a terület beépíthető
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	A helyiség életveszélyes, bontásra érett
2	Megközelítés	Udvari fekvése miatt, egy szűk kapualjon keresztül közelíthető meg
3	Parkolás	Saját parkolóval nem rendelkezik, a környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest VII. kerület	Budapest VII. kerület	Budapest VIII. kerület
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	raktár	raktár	raktár	raktár
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1890	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	bontásra érett	kiváló	kiváló	rossz
Megjegyzés:	földszinti, udvari fekvés	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat	alagsori, utcai bejárat
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		14 990 000	31 900 000	32 500 000
nettó alapterület (m2)	222,0	71,0	182,0	150,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	222,0	71,0	182,0	150,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		211 027	175 275	216 667
tulajdonátr viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2022.	2022.	2022.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		13 484 625	28 710 000	29 250 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		189 924	157 747	195 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	hasonló	kisebb
	0,90	1,00	1,10
megközelítés	jobb	jobb	jobb
	1,10	1,10	1,10
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,70	0,70	0,70
épületen belüli fekvés	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,90	0,90	0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

118 456	121 465	165 165
118 500	121 500	165 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	raktár
redukált alapterület (m2)	222,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	135 067
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	135 100
becsült bruttó érték	29 992 200
becsült bruttó érték ker	30 000 000

5.4. Maradványérték számítás

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, 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 értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

A fejlesztés bevétele				
Eladási ár (lakás)	574 m ²	x	970 000 Ft/m ²	556 780 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	m ²	x	Ft/m ²	0 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)				556 780 000
Figyelembe vehető bevétel (nettó)				528 941 000 Ft
Költségek				
Bontási költségek (nettó)				19 969 350 Ft
Építési költségek (nettó)	lakás	574 m ² x	560 000 Ft/m ² =	321 440 000 Ft
	tetőtér	m ² x	Ft/m ² =	0 Ft
	szint alatti terület	m ² x	Ft/m ² =	0 Ft
Építési költségek összesen				321 440 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a	22 500 800 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a	16 072 000 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a	9 643 200 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a	22 500 800 Ft
Összes költség				412 126 150 Ft
A fejlesztő elvárt haszna	értékesítési bevételek:	10%	-a	52 894 100 Ft
A fejlesztés maradványértéke				63 920 750 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a	35 040 000 Ft
A telek nettó maradványértéke				28 880 750 Ft
Maradványérték kerekítve				28 900 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a maradványérték számítás módszerével is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a maradványérték számítás.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2022. november 15-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	30 000 000	50	15 000 000	Ft
Maradványérték számítás	28 900 000	50	14 450 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			29 450 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			29 500 000	Ft

Budapest, 2022 november 15.


UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

.....

Csák Attila

Ügyvezető

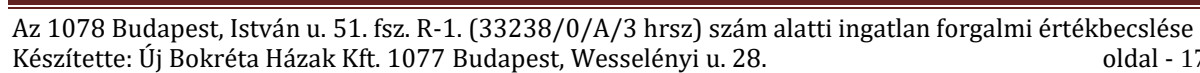


.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Pórási Kormányhivatala Földhivatali Pórási Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101	Oldals: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 800004/354151/2022 2022. 11. 07		
BUDAPEST VII. KER.		
Beltérület: 33238/0/A/3 helyrajzi szám		
1078 BUDAPEST VII. KER. István utca 51. Földhaszn. ajtó: R-1.		
I. RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:		
megnevezés	terület száma n2	szélesség m2
terület	122	0 0
Bejegyző határozat: 180025/1/1997/1997.11.06		3959/10000
tulajdoni forma		
Önkormányzat		
2. Bejegyző határozat: 104025/1/1997/97.11.06		
Tárgyszám		
Az alapító okirat szerint hozott tartozó mellékhatóságok.		
II. RÉSZ		
1. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezői idő: 180025/1/1997/97.11.06		
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/01.27/		
jogcím: eredeti felvételi		
jegyző: tulajdonos		
név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT		
szám: 1078 BUDAPEST VII. KER. Szélesség mérték: 6		
III. RÉSZ		
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST		
TULAJDONI LAP VÉGE		

Társasház Alapító Okirat kivonat

2./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 fszt.Ü-2 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: üzlethelyiség, terület: 13 nm, eszmei hányad: 237/10000, tulajdoni

forma: önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

3./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 fszt.R-1 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: raktár, terület: 222 nm, eszmei hányad: 3959/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

4./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 fszt.1 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 20 nm, eszmei hányad: 353/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 1

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

5./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 I. em.2 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 36 nm, eszmei hányad: 641/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

6./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 I. em.3 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

helyiség típus: lakás, terület: 34 nm, eszmei hányad: 614/10000, tulajdoni forma:

önkormányzati, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

7./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

1070 BUDAPEST VII.KER. István utca 51 I. em.4 címen bejegyeztem.

Helyiség adatok:

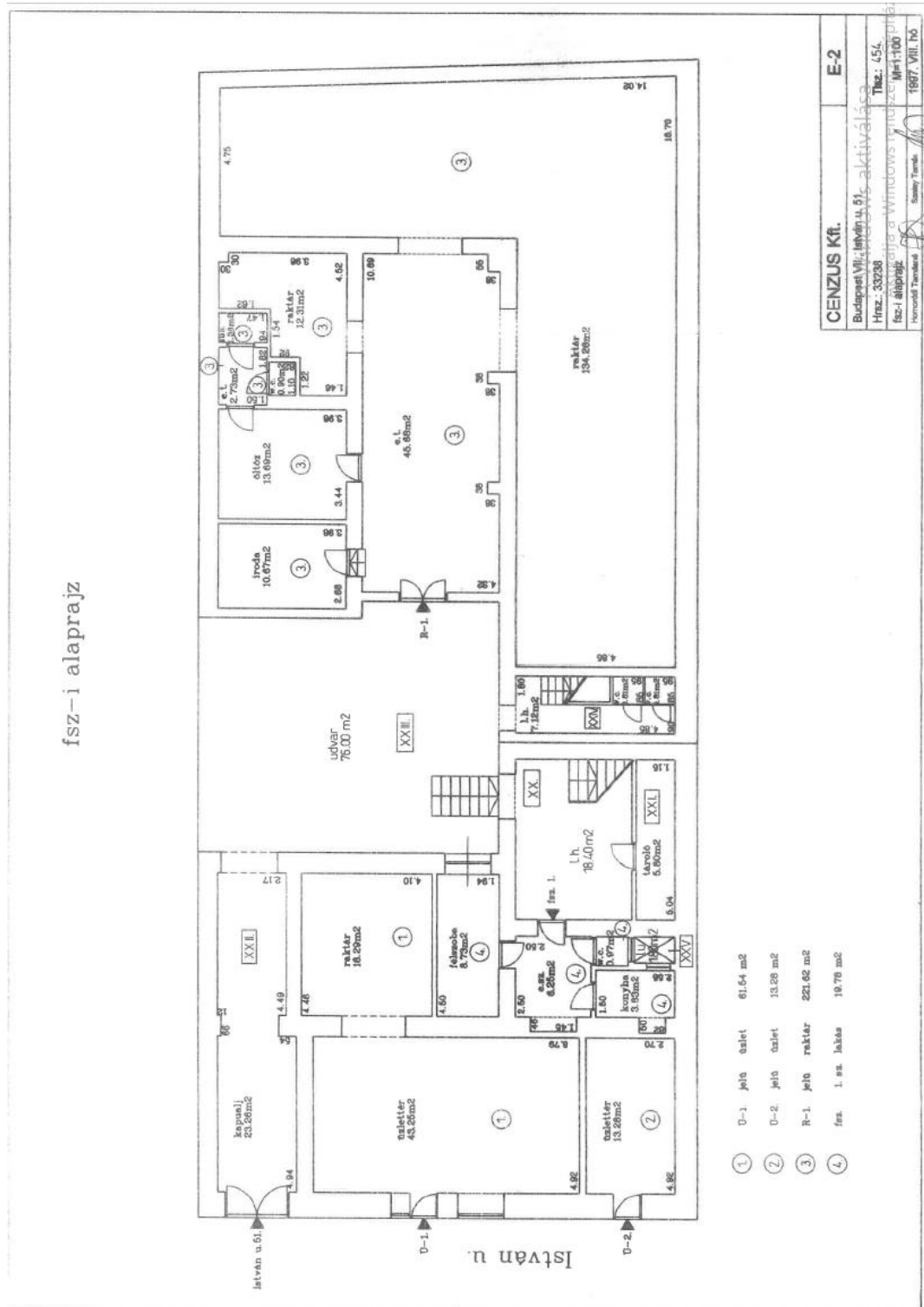
helyiség típus: lakás, terület: 52 nm, eszmei hányad: 929/10000, tulajdoni forma:

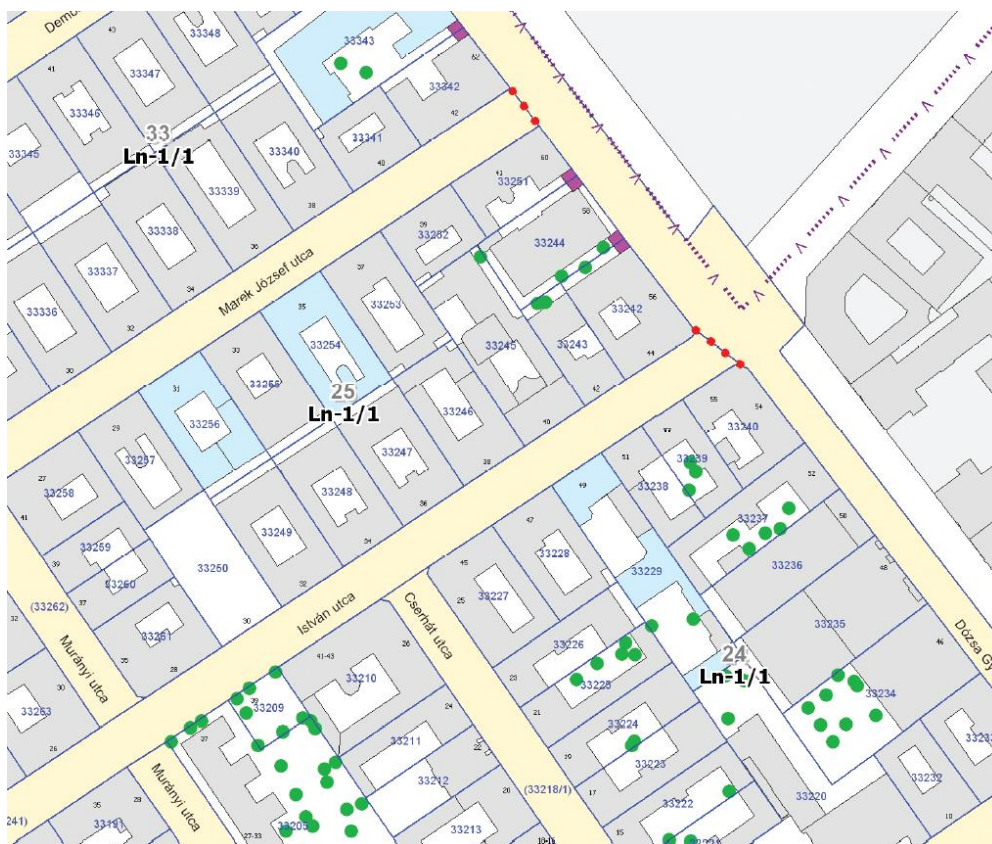
önkormányzati, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0

(Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.)

8./ A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33238/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant

Alaprajz



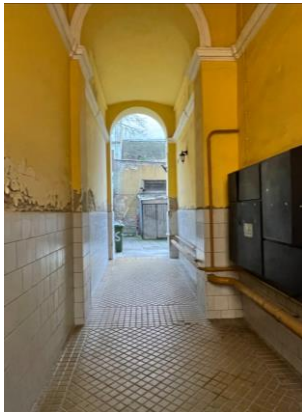


Tertület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet		A telek								Az épület	
	neve	jele	beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépí- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	<i>Ln-1/1</i>	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□ 30)
		Z	750	2250	K (70)	K (□ 80)	15	K (6)	K (□)	K (□ 25,5)	K (□)	
		Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (4)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)	
		SZ	500	2250	K (50)	K (□ 70)	20	K (5)	K (□)	K (□ 20,5)	K (□ 30)	
		O	5000	-	K (40)	K (□ 60)	40	K (5)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)	
		SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□ 25)	
vegyes terület	városközpont	<i>Vt-V/1</i>	Z	750	2250	K (70)	K (□ 80)	10	K (6)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□)
		Z	500	2250	K (70)	K (□ 80)	10	K (6)	K (□)	K (□ 24,5)	K (□ 30)	
		Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	10	K (5)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)	
		Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (5)	K (□)	K (□ 20,5)	K (□ 30)	
		SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)	
külön- leges zöld	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági oktatási központok közpark köz kert	<i>K-Hon</i>	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□ 25,5)	K (□)
		SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□)	
		-	-	3	-	20	K (1)	K (1)	-	-	-	
		-	-	3	-	60	K (1)	K (1)	-	-	K (5)	

Z = zárt sorú, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (./.) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

Fényképek

Az épület külső fotói és a tető



A raktár belső képei

