

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

a

1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. alatti
34134 helyrajzi számú ingatlanra
vonatkozóan



Budapest, 2023. május 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	11
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11
5.2. A telek bemutatása	12
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	17
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása költség alapú módszerrel	19
6.5. Végső forgalmi érték megállapítása	21
7. MEGJEGYZÉSEK	21
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképkivonat	
alaprajzok	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaalkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1077 Budapest, Kis Diófa utca 16., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1077 Budapest, Kis Diófa utca 16.			
Helyrajzi szám:	34134			
Megnevezése tul.lapon:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (társasház)			
Területe (tul.lap):	848	m ²		
Értékelés tárgya:	teljes épület (társasház, valamennyi albetét együttesen)			

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan önállóan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. alatti 34134 helyrajzi számú,
ingatlan becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

595 800 000,- Ft, azaz ötszázkilencvenötmillió-nyolcszázezer Ft

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007
Ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék: 03069/2001

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2023. május 31.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, az épület alaprajzát és a térképmásolatot. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, az értékesítésre szánt padlástér tulajdonjoga szabadon átruházható, sem műszaki, sem jogi akadálya nincs az értékesítésnek. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2023. május 31.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét is alkalmazhatjuk.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségéből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Értékelési módszer kiválasztása

Teljes épület (társasház) értékelése két különböző módszerrel történhet:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző értékmódosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. Költség elvű értékelés módszere

A költség elvű számítás során az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A teljes épületek, társasházak értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a költség elven meghatározott érték megállapítás.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében külső helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2023.04.04. Az épület belső szemléjére az előzmény értékbecslés készítése alkalmával, 2021.08.12-én került sor. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan belső állapotában az előzmény értékbecslés készítése óta változás nem történt.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat,
- térképmásolat

Az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2023.03.31.		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1077 Budapest, Kis Diófa utca 16.		
	1077 Budapest, Kis Diófa utca 16.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34134		
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		
Területe:	848 m ²		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Társasház tulajdon	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	Műemléki jelentőségű terület.		
Terhelések:	Vezetékjogok, jogosult: Elmű Hálózati Kft.		

Jogi helyzet:

Az ingatlan jogilag rendezett, forgalomképes, felújítást követően az egyes albetétek önállóan is forgalomképesek.

Az albetétek tulajdoni lapja nem áll rendelkezésünkre, mely jelen esetben nem probléma, mivel az értékelés tárgya a teljes épület, egészben.

Az ingatlan értékeléséhez 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap rendelkezésre állt, ami alapján az ingatlan beazonosíthatónak és jogilag rendezettnek tekinthető.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/2 övezetbe tartozik:



2	Terület-felhasználási egység													
3	neve		jele	beépítési módja										
4	lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)	
5			Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	15	K (6)	K (□)	K (□/25,5)	K (□/30)	
6			Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (4)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
7			Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (□/70)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)	
8			Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (□/60)	40	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
9	lakóterület	kisvárosias, szabadonálló	Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□/25)	
10		városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)	
11	ület		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)	

8. Udvar

22. § (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az 50 m^2 -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: U_{hm1} , az alacsonyabbik: U_{hm2}) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

III. Fejezet **Járművek elhelyezése**

26. § (1)* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)*

(6)* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a

teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső-Erzsébetváros kerületében, a Kis Diófa utcában található a Klauzál tér közelében, a Kis Diófa utca 16. szám alatt, zártan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan alacsony forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival.

Az ingatlan környezetében általában többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, irodaházak, hotelek, kereskedelmi egységek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A 848 m²-es telek, szabályos alakú, sík felületű közbelső fekvésű egység. Az ingatlan valamennyi közműhöz csatlakozik, de a közműórák leszerelésre kerültek.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telek területén egy fő- és egy melléképület áll. Az utcafronti részen található a pince, fszt+ 1 emelet kialakítású főépület, az udvari területen áll a fszt-es melléképület. Mindkét épület az 1890-es évek táján épült, hagyományos módon.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarcs vakolattal
Födémek	téglaboltozatos födém
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	színezett kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar simított beton
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van, mérőórák leszerelve
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	lift nincs

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan területén álló épület fszt-jén kereskedelmi egységek, emeltén 7 db lakás kapott helyet. A pincében tárolók találhatók. Az épület több éve használaton kívül áll, állapota leromlott, teljes felújítást igényel. Az udvaron elburjánzott a növényzet. A közműórák leszerelésre kerültek. Az épület felújítás után társasház funkcióra is alkalmas, de kisebb hotel, esetleg irodaház funkcióra is hasznosítható. Statikai vizsgálatok sajnos nem állnak rendelkezésünkre, így arra vonatkozóan információval nem rendelkezünk, hogy emeletráépítés, bővítés lehetséges-e. Valószínűsítjük, hogy bővíthető az épület.

Az épület alapterületi adatai:

Szint	Nettó alapterület	redukció	Redukált alapterület
Pince	299,74	40%	119,90
Fszt	344,01	100%	344,01
Emelet	343,49	100%	343,49
Melléképület	174,63	70%	122,24
Összesen:	1161,87		929,64

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

„Tavaly már látszottak a jelei, mostanra pedig egyértelműen kijelenthető, hogy a hazai lakás piac elérkezett a már 2020 óta várt ciklusfordulóhoz. A 9 éve tartó meredek reálár-emelkedés után van tere az árcsökkenésnek, azonban a szakértők szerint azonban általános jelenség helyett csak egyes szegmenseket érinthet. Az OTP Ingatlanpont szakértői szerint elmarad az ingatlanapokalipszis, helyette új lehetőségek nyílnak a lakás piacon.

A rekorddrágulást hozó első félév és bő évtizedes rekord új építést hozó harmadik negyedév után tavaly év végére erőteljesen lefékezett a lakás piac. „A kilenc éve tartó folyamatos és meredek áremelkedés után 2022-ben megérkezett az a korrekció, amit már 2020 óta vártunk” – összegezte az elmúlt évet Valkó Dávid vezető elemző az OTP Ingatlanpont és OTP Pénzügyi Pont évindító sajtó-háttérbeszélgetésén, hozzátéve, hogy „ugyanakkor a visszaesések általában rövidebb ideig tartanak, és az áresés is csekélyebb, mint amekkora az azt megelőző emelkedés volt”.

Éves szinten 2022-ben 10-15 százalékos forgalmi visszaesés valószínűsíthető, amit idén további csökkenés követhet, ugyanakkor megvan rá az esély, hogy 2023 legyen a mélypont.

Az, hogy ezt követően már felfelé mozdul el a piac, vagy még stagnálni fog, egyelőre megjósolhatatlan.

Az árak alakulásával kapcsolatban megjegyezte: 2014 harmadik negyedévével datálható a negyedévenkénti áremelkedés év/év alapon. Ugyanakkor 2022 harmadik negyedévében már már negatívba fordult a reálár-emelkedés az azt megelőző negyedévhez képest.

2022-t mint teljes évet még valószínűleg országos reálár-növekedés fogja jellemezni, a legkisebb arányú ugyanakkor a községekben és Pest megyében. Ez jelezheti a területi preferenciák ismételt megváltozását, azaz elsősorban a rezsi- és általános drágulás hatására lecsenghet a Covidal erőre kapott agglomerációs, a vidéki kiköltözési hullám, és ismét nagyobb súlyt kaphat a főváros, illetve a kis lakások.

Az ingatlanpiacon korrekció zajlik az árak tekintetében – jegyezte meg.

„Nincs jele annak, hogy a 2008 és 2013 közötti időszakhoz hasonló mélységű és hosszúságú válság alakuljon ki a lakás piacon, amit az is alátámaszt, hogy az otthonteremtési támogatások jelentős része idén is elérhető marad. A korábbinál szegmentáltabb piaci működés mellett pedig azt is valószínűsíthetjük, hogy a vevői alkulehetőségek bővülésével jó üzleteket is ki lehet majd kifogni” – foglalta össze az idei évvel kapcsolatos várakozásait Valkó Dávid.

2021 óta folyamatosan nő az alkuszint, ami azt jelenti, hogy a vásárlók egyre inkább megfizethetetlennek érzik az árakat, és egyre erőteljesebb alkudozással igyekeznek lejjebb srófolni.

Az V. kerület a legdrágább

2022 első háromnegyed évében Budapesten 812 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. A legmagasabbnak a főváros V. kerülete számít, ahol 1,130 millió forintos négyzetméterárak repkednek.

Somogy megyében 578 ezer forint az átlagos négyzetméterár, míg Pest, Hajdú-Bihar, Pest, valamint Győr-Moson-Sopron megyében 530 ezer forint.

A megyeszékhelyek között Veszprém vitte a prímet 628 ezer forint/négyzetméterrel, majd Debrecen (605 ezer forint), Győr, valamint Székesfehérvár következik a sorban (578 ezer forint).

Másfél millió forintos négyzetméterár

2022-ben 5900 új lakást adtak el Budapesten, ami 30 százalékos visszaesés 2021-hez képest. Az átadott, de gazdára vár új lakások száma 640 volt, ami bár növekedés 2021-hez viszonyítva, ez azonban nem kirívó szám, hiszen volt ez már 3800 is – mondta Valkó Dávid.

A 2024-ben új lakást vásárolni szándékozóknek meg kell barátkozniuk a másfél milliós négyzetméterárakkal, ami 25 százalékos drágulásnak felel meg éves alapon – tette hozzá.

A vártnál kisebb a piac csökkenése

Dr. Hartlieb Balázs, az OTP Ingatlanpont Kft. ügyvezető igazgatója szerint „a most tapasztalt ingatlanpiaci fordulat a vártnál mérsékeltebb, lassabb, és nem minden szegmensre jellemző, ezt hálózatunk tavalyi eredményei és tapasztalataink is alátámasztják”.

Az OTP Ingatlanpont jutalékbevétele éves szinten 4 százalékkal nőtt tavaly, és igaz, hogy 2022-ben 5 százalékkal kevesebb ingatlant értékesítettek, mint egy évvel korábban, de 2021 kiugróan jó év volt, így ez a csökkenés messze elmarad a piac egyértelműen negatív várakozásaitól.

Az ügyvezető igazgató szerint 2022 utolsó negyedévében erős kivárás jellemezte a piacot, ma már optimistábbnak tűnnek a lakásvásárláson gondolkozók, illetve többen feladták a várakozó álláspontot mind a keresleti, mind a kínálati oldalon.

Ugyanakkor egy ingatlantán-ácsadó igénybevétele most az eladók és a vevők számára is kifejezetten jó döntés lehet. A megváltozott piacon a megfelelő ár meghatározása is nagy kihívás egy kevésbé rutinos ingatlantulajdonosnak, míg az otthonkeresőknek a kivárás miatt megnövekedett alkulehetőségek kiaknázásában nyújthat segítséget egy felkészült ingatlanközvetítő.

Aki az idei év folyamán ingatlanvásárlásban gondolkodik, nem feltétlenül érdemes kivárnia. Különösen igaz ez az új építésű lakások vagy energetikai korszerűsítésen átesett ingatlanok esetében, ahol a kínálat nem bővül olyan mértékben, mint a kereslet – mondta Hartlieb Balázs, aki hosszabb értékesítési időket, nagyobb alkulehetőséget vár, és ingatlantípusoként szegmentálódó piacot, ahol ismét felértékelődik a szakértelem mind az eladók, mind a vevők számára.

Az OTP Ingatlanpont állományában 2021-ben átlagosan 118 nap alatt talált gazdára egy ingatlan, 2022-ben azonban már 104 napra szűkölt az értékesítési idő – jegyezte meg.

November-december óta folyamatosan növekszik a megbízások száma, ezért bár számítunk némi visszaesésre idén az előző évhez képest, de nem jelentős mértékben – tette hozzá.

Nem annyira drámai a helyzet a lakáshitelpiacon

Érdekes, az eddig olvasottakkal ellentétes véleményt fogalmazott meg a hitelezéssel kapcsolatban Kormos Zoltán. Az OTP Pénzügyi Pont Zrt. értékesítési igazgatója szerint ugyanis nincs válságban az ingatlanhitelezés.

Megjegyezte, hogy 2021-ben 1300 milliárd forintnyi lakáshitelt helyeztek ki, míg tavaly ez 1200 milliárd forintot tett ki. Tavaly májusban 154 milliárd forintnyi lakáshitel került kihelyezésre, ami 20 éves havi csúcs. Decemberben és januárban egyaránt 40 milliárd forintnyi lakáshitel talált gazdára, ami messze van a 2013. januári 7,7 milliárd forintos mélyponttól.

„A hozamszintek változását követve a lakáshitelkamatok 2022 végére egyes szegmensekben két számjegyre változtak, azonban az ingatlanpiachoz hasonlóan a hitelpiac helyzete is jobb annál, amire 2022 végén számítottunk, és a lakossági várakozások is pozitívabbak” – mondta Kormos Zoltán.

2022 teljes évében az OTP Pénzügyi Pontnál megkötött lakáshitel-szerződések volumene 5 százalékkal növekedett 2021-hez képest, és idén januárban is sokan hozták meg a 2022 második felében elhalasztott döntéseket a lakáshitel-igénylésekre vonatkozóan. Ennek köszönhetően az év első hónapjának eredményei felülmúlták a hálózat várakozásait.

A szakértő szerint idén a korábbinál magasabb kamatok miatt valamelyest átalakul a lakáshitelezési piac, és megnő az állami támogatások szerepe, amelyek továbbra is pozitív hatást gyakorolnak majd a hitelezési piacra, bár a korábitól elmaradó mértékben.

„Ma még fontosabb szempont az otthonkeresők számára, hogy megtalálják a legmegfelelőbb finanszírozási formát, legyen az piaci, államilag támogatott vagy ezek kombinációja. Azt javasoljuk, hogy amint körvonalazódik az otthonteremtési cél, kérjék bátran szakember segítségét” – emelte ki Kormos Zoltán.

Válságálló panelek

A beszélgetésen szót kapott a panelek válságállósága mellett az, ami ezen otthontípusok sokrétűségének köszönhető. Jó alaprajzúak, többségében jó lokációval és jó közlekedési lehetőségekkel rendelkeznek. További előny, hogy a lakásokat távhő útján tartják melegen, ami rezsvédelem alatt maradt.

Az OTP Ingatlanpont adatai szerint a paneleknél is előfordulnak már egymillió feletti négyzetméterárak, ám általánosságban egy hasonló paraméterekkel rendelkező panellakás olcsóbb, mint téglá társa. Hangsúlyozták, hogy a befektetési cél is jól érvényesíthető, valamint népszerűségüknek köszönhetően könnyen eladhatók.”

forrás: index.hu/gazdasag (2023.02.09.)

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
teljesen felújítandó állapot	kedvező elhelyezkedés
	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
a szomszédos Kis Diófa u. 14. sz. alatti telekkel együttesen hasznosítható, fejleszthető	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés, befektetési céllal

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas. 1.	Összehas. 2.	Összehas. 3.
Cím	1077 Bp. Kis Diófa u. 16.	Bp. VI. Csengery u.	Bp. VII. Külső-Terézváros, Diplomata negyed	Bp. V. Belváros
Kiinduló alapadatok				
Ingatlan ismertetése	pince, fszt, 1 emelet kialakítású épület, egykor társasház volt, teljesen felújítandó állapotban	2 épületből álló, 4 szintes ingatlan, közepes állapotban	több éve nem hasznosított, felújítást igénylő épület, 4 szintes kialakítással, villa jellegű épület	műemlék épület, teljes felújítást igényel
Felép. red. ater. (m2)	930	1 754	1 804	2 850
Telekméret	848	~600	583	900
Ingatlan hird.ára (Ft)		1 053 720 000	1 016 019 000	1 849 650 000
Infó forrás		ingatlan.com/32861103	ingatlan.com/33326533	ingatlan.com/32195397
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	581 978	600 753	563 203	649 000
Az ingatlan jellege	társasház	épület, társasház	épület, társasház	épület, társasház
Az ár jellege / időpontja		K-2023-04. hó	K-2023-04. hó	K-2023-04. hó
Korrekciós tényező		-15%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	494 681	510 640	478 723	551 650
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.		nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekciós tényező		15%	15%	20%
Hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
Fizikai állapot	felújítandó	közepes állapotú	felújítandó	felújítandó
Korrekciós tényező		-10%	0%	0%
Közműellátottság		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
Elhelyezkedés/megközelítés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőbb
Korrekciós tényező		10%	5%	-10%
Épület megjelenése, jellege		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekciós tényező		10%	10%	10%
Fejlesztési lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
korrekciók összesen:		25%	30%	20%
Korrigált egységár (Ft/m²)	640 873	638 300	622 340	661 980
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			640 873 Ft/m²	
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE:			930 m²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK ÖSSZ.			595 779 377 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZ.			595 800 000 Ft	

Megjegyzés: hasonló, belvárosi elhelyezkedésű felújítandó, teljes épületek kínálata igen csekély, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazása során 3 kínálati adatot használunk fel.

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása költség elvű módszerrel

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy a felépítményhez tartozó földterület értékéhez hozzáadjuk az ingatlan nettó pótlási költségét és levonjuk az avulást.

Első lépésben a telek értékét határozzuk meg összehasonlító értékeléssel:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összeas.1.	Összeas.2	Összeas.3.
Cím	1077 Budapest, Kis Diófa u. 16.	VII. ker. Középső- Erzsébetváros Osvát utca	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Dózsa György út	VI. ker. Szondi u.
HRSZ	34134			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	adás-vétel
Alapterület (m ²)	848,00	805,00	1 017,00	629,00
Beépíthetőség	70%, 24,5 m ép. mag. (szintter. Mutató 5,5 m ² /m ²)	80% beépíthetőség, 5 m ² /m ² szintterületi mutató	szintterületi mutató 5 m ² /m ² , beépíthetőség 80%	100% beépíthetőség, 4,5 m ² /m ² szintterületi mutató
Adás-vétel /nettó hird.ár (Ft)		950 000 000	699 000 000	454 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 32956565	ingatlan.com/ 33233130	adás-vétel
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		1 180 124	687 316	721 781
Az ingatlan megnevezése	telek	telek	telek	telek
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Építési engedély	nincs	van	van	van
Közművek	utcában	víz, gáz, csat., áram	víz, gáz, csat., áram	utcában
Alak, forma	keskeny	normál	normál	sarokfékvés
adás-vétel/kínálat időpontja		2023.04.hó	2023.04.hó	2021.
Infláció/kínálati korrekció		-20%	-20%	10%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	514 859	944 099	549 853	793 959
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		hasonló 0%	rosszabb 15%	rosszabb 5%
Telekméret	848,00	hasonló 0%	nagyobb 5%	kisebb -5%
Bontandó épület		hasonló 0%	van 5%	nincs 0%
Építési engedély	nincs	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	utcában	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
Beépíthetőség	70%, 24,5 m ép. mag.	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
korrekciók összesen:		-25%	15%	-20%
Korrigált egységár (Ft./m ²)	658 524	708 075	632 330	635 167
KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:		658 524 Ft/m ²		
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:		848,00 m ²		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK		558 428 352 Ft		
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:		558 400 000 Ft		

Épület értékbecslése költségalapú módszerrel

A felépítmény értékének megállapításának elfogadott módszere a nettó pótlási értékkel történő érték meghatározás. Ebből a műszaki- és egyéb értékmódosító tényezők alkalmazása után az aktuális használati érték viszonylag biztonsággal számítható (az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés).

Három fő eleme: - fizikai romlás
- erkölcsi avulás
- funkcionális avulás
- környezeti avulás

A fizikai romlás miatt a helyszíni szemlén tett megfigyeléseink alapján vettük figyelembe az egyes épület műszaki állapotát.

Funkcionális avulás gazdaságtalan, korszerűtlen megoldást jelent, ilyen korrekció akkor indokolt, ha a felépítmények kialakítása a mai követelményeknek részben felel meg.

Környezeti (gazdasági) / piaci avulás vizsgálatok az épületállomány környezetéhez viszonyított jellegét, elrendezését, összetételét, az ingatlanra megállapított építésügyi szabályozásokat, a jellemző gazdasági folyamatokat (válság vagy konjunktúra) vehetjük figyelembe. A piaci helyzet miatt módosító tényezőre ingatlanpiaci tendenciák miatt került sor. A módosító tényező a költségalapú értéket a forgalmi érték szintjére vezeti át. Számbavétele azért szükséges, mert egyes ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiaci kereslet nagymértékben eltéríti a megvalósítási költség alapján becsülhető értéktől. A jelenlegi piaci helyzetben negatív korrekció indokolt és itt vesszük figyelembe a rendezetlen jogi helyzetet is.

A felépítmény újjraállítási (pótlási) költségét az ÉTK 2022-es kiadványa szerinti átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg.

Az ingatlan értéke költség elvű módszerrel:

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás				Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsi	Körny.	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	%	%	%	%	(Ft)
pince	299,74 m ²	230 000	68 940 200	- 55 %	- 20 %	%	%	17 235 050 Ft
fszt	344,01 m ²	500 000	#####	- 55 %	- 20 %	%	%	43 001 250 Ft
emelet	343,49 m ²	500 000	#####	- 55 %	- 20 %	%	%	42 936 250 Ft
melléképület	174,63 m ²	230 000	40 164 900	- 55 %	- 20 %	%	%	10 041 225 Ft
Épületek össz.:	1 162 m ²		#####					113 213 775 Ft
Telekérték								558 400 000 Ft
Egyéb								Ft
Építmények össz.:								113 213 775 Ft
Ingatlan költség elvű értéke mindösszesen:								671 600 000 Ft

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	595 800 000	100%	595 800 000 Ft
Költség elvű módszer	671 600 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			595 800 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek, azonban az eltérés minimális.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A költség elvű számítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
**1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. sz. alatti 34134 helyrajzi számú,
 ingatlan becsült**

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

595 800 000,- Ft, azaz ötszázkilencvenötmillió-nyolcszázezer Ft

7. MEGJEGYZÉSEK

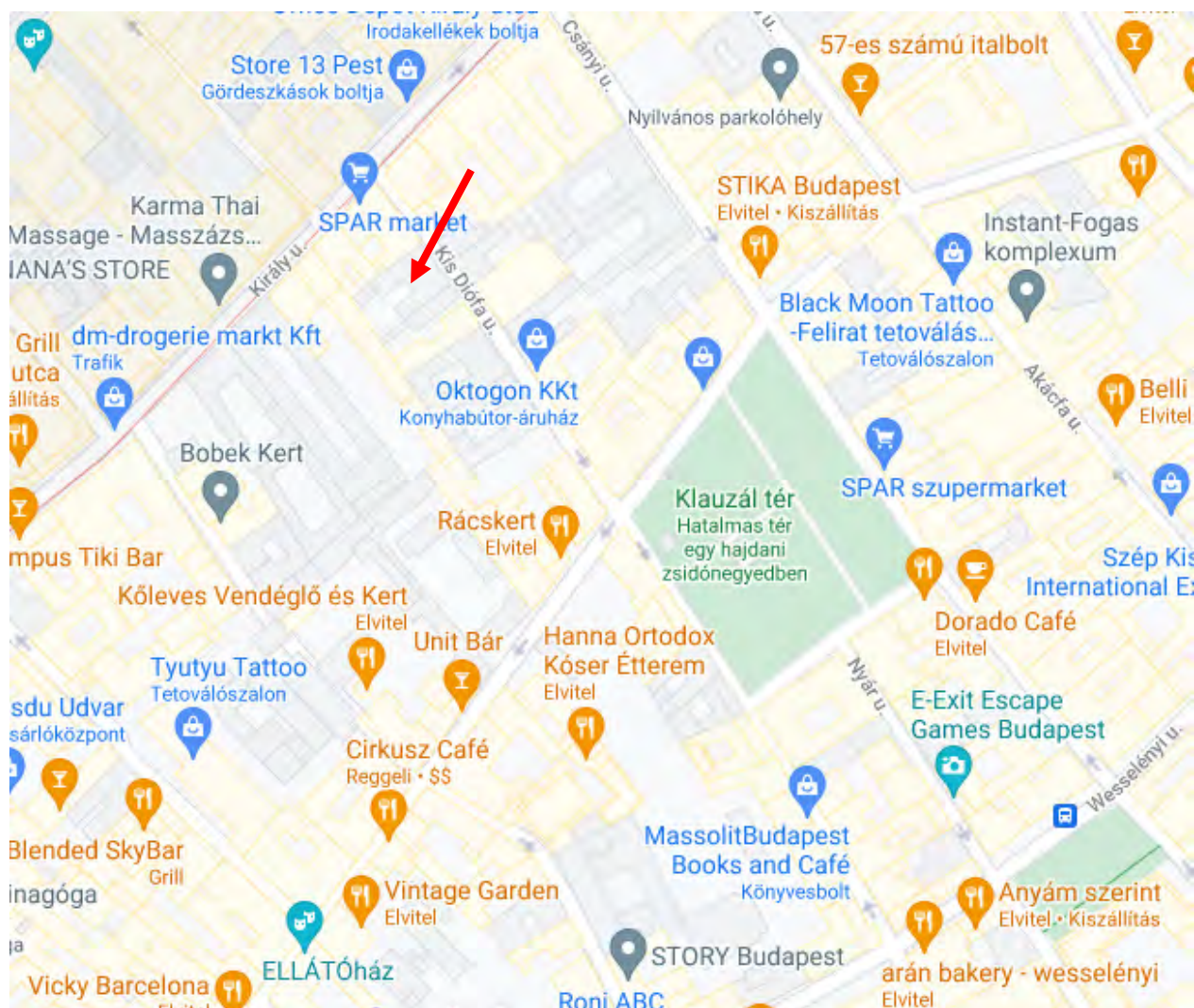
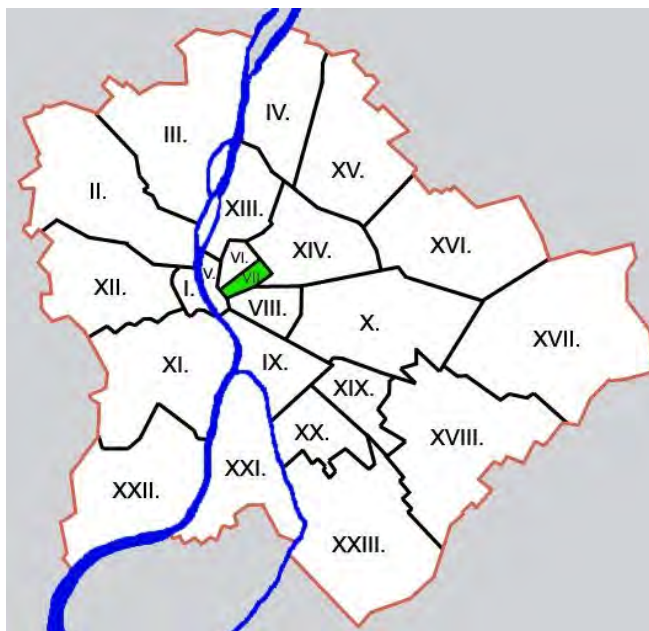
- Az értékbecsléshez 2023.03.31-i keltezésű tulajdoni lap állt rendelkezésünkre.
- A vizsgált ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

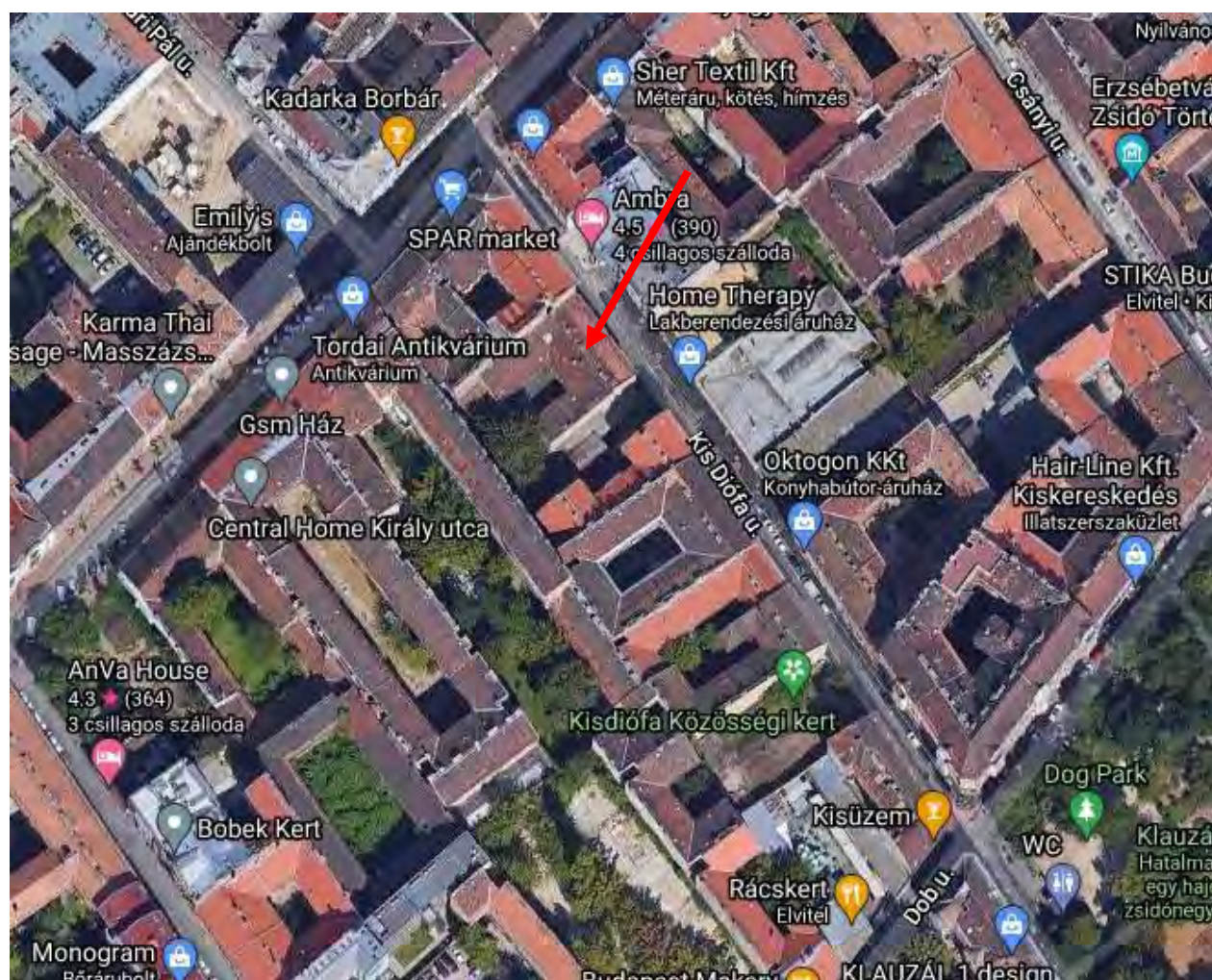
Budapest, 2023. május 31.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
 Vagyonértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

külső szemle időpontja: 2023.04.04.



utcakép



épület

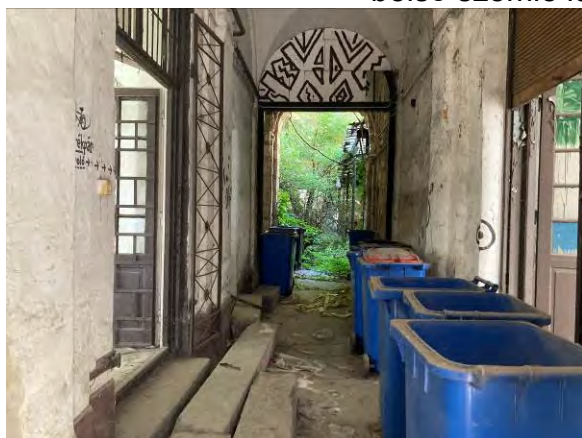


épület

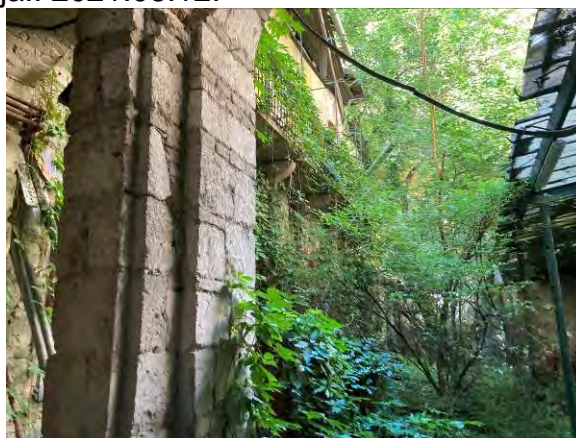


utcakép

belső szemle időpontja.: 2021.08.12.



kapualj



kert



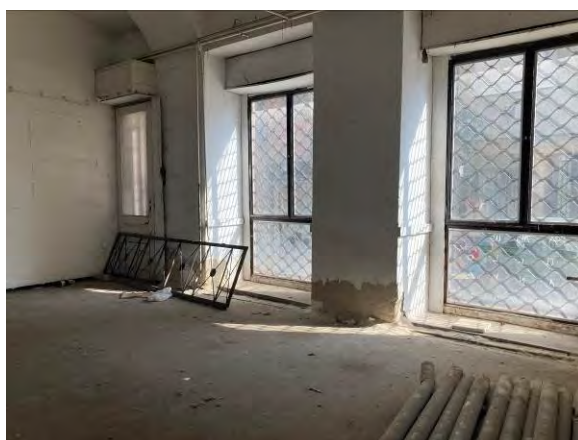
lépcsőház



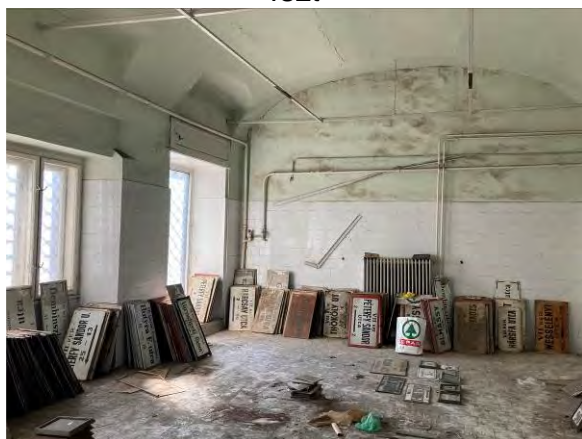
fszt



fszt



fszt



fszt



udvari szárny



udvari szárny



emelet



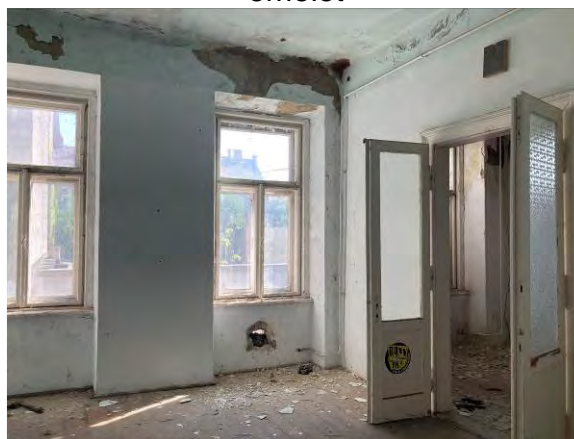
pince



emelet



lépcső



emelet



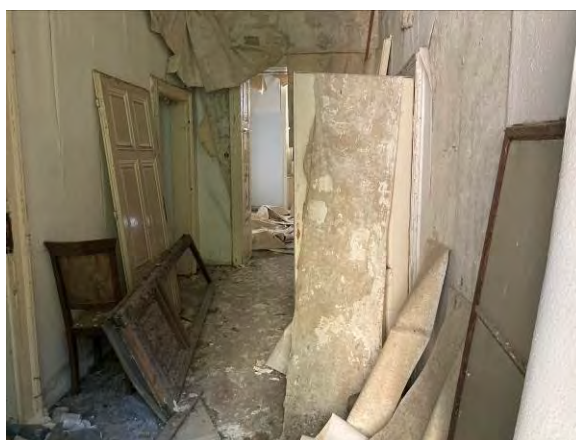
emelet



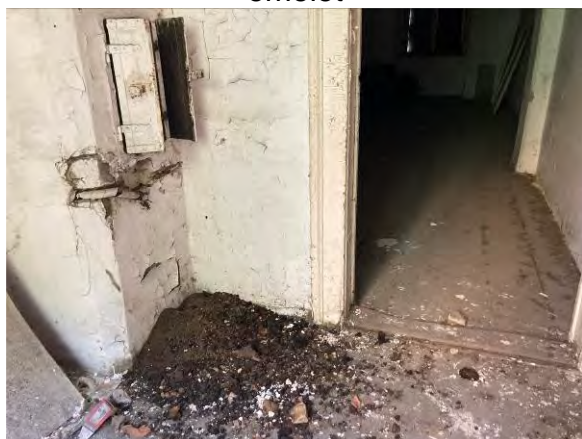
emelet



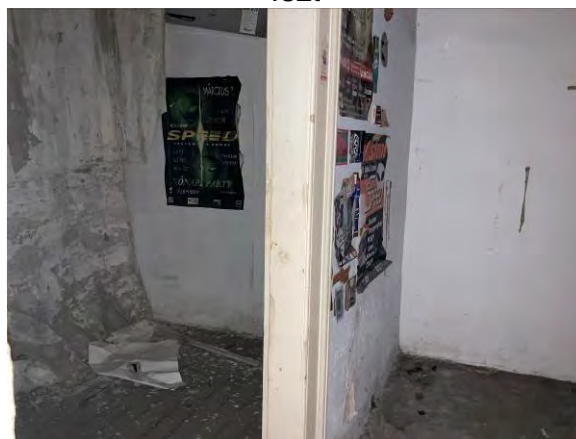
emelet



fszt



emelet



fszt



fszt



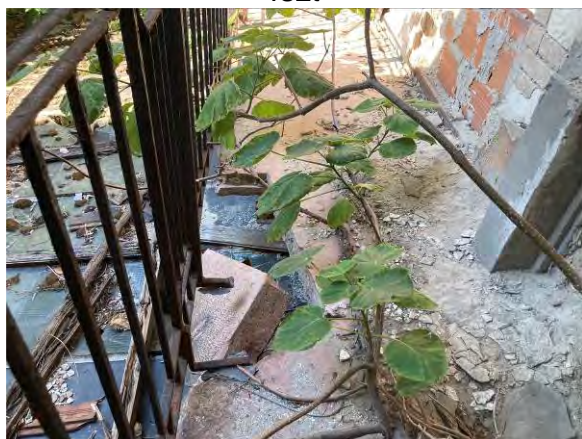
emeleti homlokzat



fszt



fszt



függőfolyosó



fszt

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/89904/2023

2023.03.31

Szektor: 61

BUDAPEST VILKER.

Belterület 34134 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt:	848 (m2)	törzsl. határozat:	75786/1/1997/97.03.28
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 0 848 0.00

1. bejegyző határozat: 75786/1/1997/97.03.28
Társasház2. bejegyző határozat: 75786/1/1997/97.03.28
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek berendezések és helyiségek.3. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II R É S Z

1. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 75786/1997/03.28./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasháztulajdon
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
cím: - - -
A tulajdonjogot a 34134/A/1-12, 34134/B/13-14, 34134/C/15 hrsz-u ingatlanok tulajdoni különlapjai tartalmazzák.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.18
Vezetékjog
18 m2 területre, VMB-145/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15
Vezetékjog
17 m2 területre, VMB-215/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/89904/2023

2023.03.31

BUDAPEST VILKER

Szektor: 61

Belterület 34134 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképkivonat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.06.22 13:14:35

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 34134

Megrendelés szám: 9000/4933/2021

Méretarány: 1 : 1000



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

Emeleti alaprajz

