

Új Bokréta Házak Kft.

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



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1077 Budapest, Dob u. 87. Fsz. Ü-6
szám alatt fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 33873/0/A/6



Budapest, 2023 január 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

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:

1077 Budapest, Dob u. 87. Fsz. Ü-6

Helyrajzi szám: № 33873/0/A/6

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

12.600.000.-


azaz. tizenkétfmilió hatszázezer.-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, 2023 január 30.

 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 (2023. 01. 12)
- A Társasház Alapító Okiratát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2023. 01. 24.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát 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 2023.01.12.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1077 Budapest, Dob utca 87. Fsz. Ü-6	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Raktár	
Helyrajzi szám	33873/0/A/6	
Az ingatlan mérete	63 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none">• Bejegyzést nem tartalmaz	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		Raktár	Összes hasznos alapterület /m ² /:	63,00 m ²
Építés éve:		Nincs információ	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, a Dob utcában, a Vörösmarty utca közelében található.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a forgalmas Dob utcában található, a Vörösmarty utca közelében.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Rottenbiller utca felől.
Közlekedési eszközök	A közeli Király utcában és Wesselényi utcában trolibuszjárat közlekedik, de a közelben lévő Erzsébet körúton, villamosjárat is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	<p>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.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor 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.</p> <p>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 beiktatásra került.</p> <p>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.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p>

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		63,00 m2		Kalkulálható alapterület	63,00 m²	
Általános ismertetés		A Társasház eklektikus stílusban, zártosorú beépítéssel, az utca, Csengery utca és Vörösmarty utca közötti szakaszán áll. A becslés tárgyát képező raktár, a társasház 2. belső udvarán, annak oldalsó traktusában, az udvar részbeni beépítésével alakult ki. A helyiségcsoport a szomszédos tűzfalakhoz épült téglalapú épület, félnyereg tetővel, cserép héjfalással. Külső homlokzata eredetileg vakolt és festett volt, azonban mára már több helyen vakolathiányos, de a homlokzatát így is a közelmúltban lefestették. A külső homlokzaton, de a belső helyiségekben is, szigetelési hiányosságok miatt a falak vizesek, salétromosak. Általában simított beton aljzatúak, a benne kialakított helyiségek. Eredetileg villany, víz és csatorna és gáz közművekkel, volt felszerelve, azonban már semmi nem működőképes. A földem több helyen leszakadt, a földemgerendák a helyiség padlószintjére kerültek. A leszakadt, eredetileg borított gerendaföldem beomlott, szinte az egész helyiségcsoportban a tetőszerkezet is látszik. A leszakadt földemek feletti tetőszerkezet és héjfalás egyenetlen, több helyen a cserép is hiányzik. A cserépfedés több helyen hiányos. 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 homlokzati ablakok vas szerkezetűek		Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak	
Helyiségek belső falfelülete		Festettek, részben csempézettek				
Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz	nem működik
Vezetékes távközl. kapcsolat						
Fűtési mód		Gázkonvektor volt, de működésképtelen				
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)
helyiségcsoport	63,00
Összesen:	63,00

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.
A figyelembe vett alapterület: 63 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 alkalmazhatók.
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 értékelhetők.

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 határozzunk 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 újratertemzésének költségeit kell előíranyozni, 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 épületgépezetet 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 költségápolon 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 értékelt 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 nem 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	Második udvari fekvése miatt, egy szűk kapualjon és átjárón 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)		19 900 000	19 900 000	14 300 000
nettó alapterület (m2)	63,0	91,0	87,0	75,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	63,0	91,0	87,0	75,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		218 681	228 736	190 667
tulajdonátr viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2023.	2023.	2023.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		17 909 974	17 910 000	12 870 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		196 813	205 862	171 600

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	jobb 1,10	jobb 1,10	jobb 1,10
alapterület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelítés	jobb 1,10	jobb 1,10	jobb 1,10
műszaki állapot	rosszabb 0,80	rosszabb 0,80	rosszabb 0,80
épületen belüli fekvés	jobb 1,05	jobb 1,05	jobb 1,05

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

200 041	199 274	166 109
200 000	199 300	166 100

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	raktár
redukált alapterület (m2)	63,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	188 467
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	188 500
becsült bruttó érték	11 875 500
becsült bruttó érték ker	11 900 000

5.4. Maradványérték számítás

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

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018.(XII.21) számú rendelete, Erzsébetváros építési Szabályzatáról, az ingatlant Ln-1/1 építési övezetbe sorolta.

Az értékbécslés tárgyát képező ingatlan esetében, feltételezzük, hogy az Építési Hatóság, valamint a társasház közössége, egy esetleges bontás után, csak a jelenlegi kubatúrát engedné visszaépíteni. Így a visszaépített épület, feltételezésünk szerint 63 m² földszinti szintet és felette 47 m² hasznos alapterületű tetőteret tartalmazna.

				Fajlagos mennyiség	Összeg
A fejlesztés bevétele					
Eladási ár	110 m ²	x	970 000 Ft/m ²		106 700 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	m ²	x	Ft/m ²		0 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)					106 700 000
Figyelembe vehető bevétel (nettó)					101 365 000 Ft
Költségek					
Bontási költségek (nettó)	63 m ²				11 000 000 Ft
Építési költségek (nettó)	iroda	63 m ² x	500 000 Ft/m ² =		31 500 000 Ft
	tetőter	47 m ² x	500 000 Ft/m ² =		23 500 000 Ft
	szint alatti terület	m ² x	Ft/m ² =		0 Ft
Építési költségek összesen					55 000 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a		3 850 000 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a		2 750 000 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a		1 650 000 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a		3 850 000 Ft
Összes költség					78 100 000 Ft
A fejlesztő elvárt haszna					10 136 500 Ft
A fejlesztés maradványértéke					13 128 500 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a		0 Ft
A telek nettó maradványértéke					13 128 500 Ft
Maradványérték kerekítve					13 100 000 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, 2023. január 30-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	11 900 000	50	5 950 000 Ft
Maradványérték számítás	13 100 000	50	6 650 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			12 600 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			12 600 000 Ft

Budapest, 2023 január 30.

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

.....

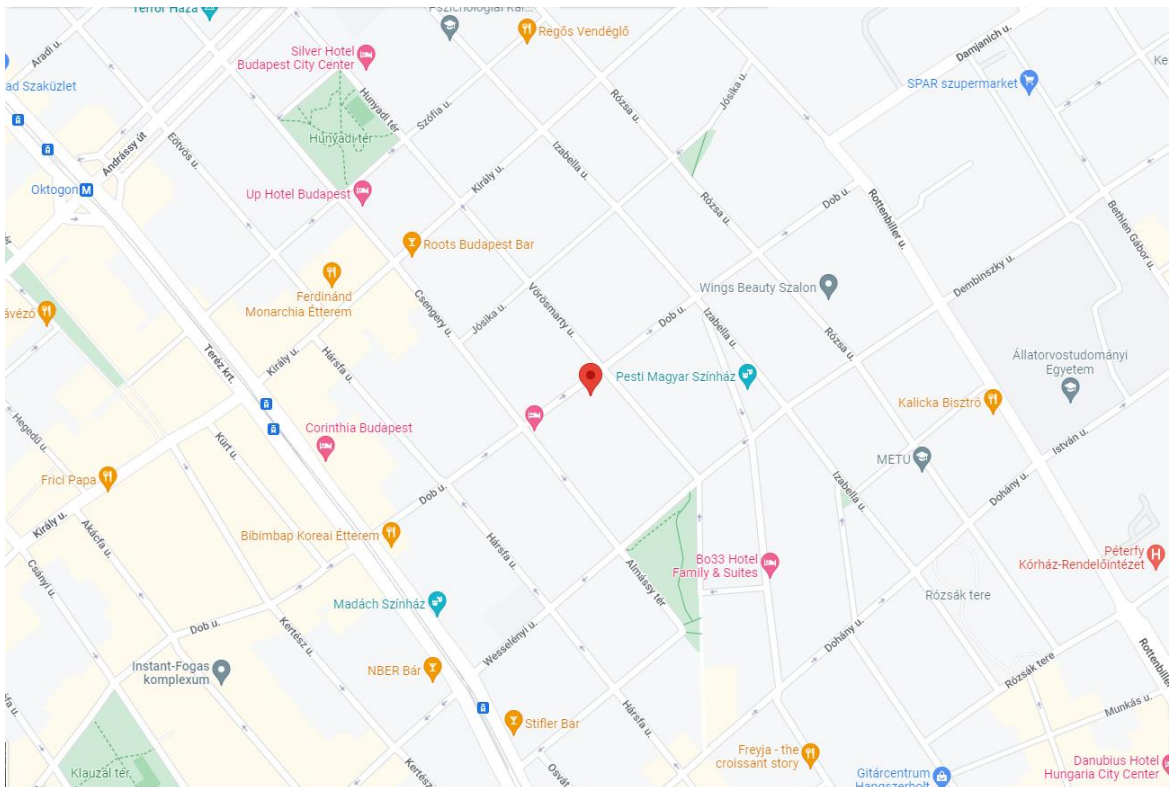
Csák Attila
Ügyvezető



.....

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET



Műholdkép



Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/7821/2023

2023.01.12

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33873/0/A/6 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 87. földszint. ajtó:Ü-6.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	esszei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	63	0 0	239/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat:

1.

Társasház

As alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96955/1995.V.8./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993.I.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

As 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.

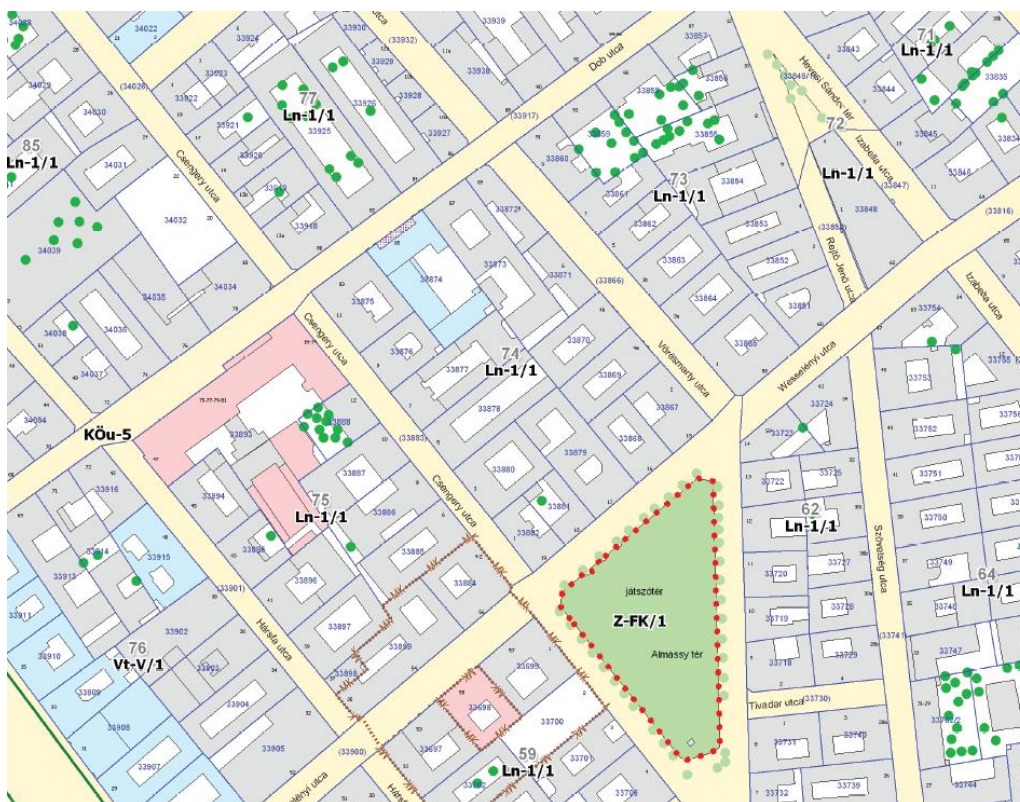
TULAJDONILAP VÉGE

Társasház Alapító Okirat kivonat

-7-

- 5./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 5. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, U-5 jelű, két raktárból álló 70.96m² (kerekítve 71 m²) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 270/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 6. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 6. számmal jelölt, U-6 jelű, egy raktár álló 63.80 m² (kerekítve 63 m²) alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 239/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 7./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 7. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 7. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, egy szobából és konyhából álló 23.75 m² (kerekítve 23 m²) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 109/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 8./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 8. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 8. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, egy szobából, konyhából és WC-ből álló 30.80 m² (kerekítve 31 m²) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 117/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 9./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti az 9. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 9. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, egy szobából, hallból, konyhából, fürdőszobából, WC-ből és közlekedőből álló 43.28 m² (kerekítve 43 m²) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 164/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 10./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 10. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 10. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, egy szobából, félszobából, konyhából és fürdőszobából álló 40.28 m² (kerekítve 40 m²) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 153/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
25/2018. (XII.21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról



2.: Övezeti előírások

Térület-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 beépít- tettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)	
lakóterület	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□ 30)	
		Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□ 80)	15	K (6)	K (□)	K (□ 25,5)	K (□)	
		Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (4)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)	
		Ln-1/4	SZ	500	2250	K (50)	K (□ 70)	20	K (5)	K (□)	K (□ 20,5)	K (□ 30)	
		Ln-1/E	O	5000	-	K (40)	K (□ 60)	40	K (5)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)	
vegyes terület	kisvárosias, szabadonálló	Lk-2/1	SZ	1000	3000	K (30)	K (45)	55	K (3)	K (□)	K (□)	K (□ 25)	
	városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□ 80)	10	K (6)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□)	
		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□ 80)	10	K (6)	K (□)	K (□ 24,5)	K (□ 30)	
		Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	10	K (5)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)	
		Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (5)	K (□)	K (□ 20,5)	K (□ 30)	
külön- leges zöld	intézmények, szabadonálló	Vi-2/1	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)	
	honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági	K-Hon	Z	750	2250	K (40)	K (40)	40	K (6)	K (□)	K (□ 25,5)	K (□)	
	oktatási központok	K-Ok	SZ	20000	-	K (40)	K (40)	40	K (3)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□)	
	közpark	Z-FK	-	-	3	-	-	20	K (1)	K (1)	-	-	
	közkert	Z-KK	-	-	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

A Társasházzról készült fotók



Az épület külső fotói



A raktár belső képei

