

## Új Bokréta Házak Kft.

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



### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1076 Budapest, Alpár u. 4.  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanról  
Helyrajzi szám: 33050/2



**Budapest, 2021 április 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. Az értékelendő ingatlan adatai

3.5. Helyiséglejta

#### 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. Hozamszámítás

5.5. Az eredmények összefoglalása

### MELLÉKLET

Tulajdoni lap másolat

Térkép

Műholdkép

Helyszínrajz

Alaprajzok

Fotó

## 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) 2016 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 kapcsolatosan. 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 a megrendelő 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 feltételeinek. 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 építésművek 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 mindettől 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:


**1076 Budapest, Alpár u. 4.**  
**kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanról**  
**Helyrajzi szám: № 33050/2**  
Jelenlegi forgalmi értéke:  
**131.000.000-Ft**  
**azaz. százharmincegymillió.-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, 2021. 04. 11.

  
UB Új Bokréta Házak Kft.  
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.  
adószám: 13871907-2-42  
cégjegyzékszám: 01-09-877600

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 (2021.03.30)
- Az ingatlan helyszínrajzát
- 

**Megbízott**, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2021. 04. 08.-án 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

Cím	Budapest, VII. Alpár u. 4.	
Tulajdonos(ok)	VII. ker. Önkormányzat	1/1
Besorolás	Kivett lakóház, udvar	
Helyrajzi szám	33050/2	
Az ingatlan mérete	457 m <sup>2</sup>	
Tulajdoni lap bejegyzései	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vezetékjog, 3 m2 területre. Jogosult: ELMÜ Hálózati Kft.</li><li>• Vezetékjog, 3 m2 területre. Jogosult: ELMÜ Hálózati Kft</li><li>• Vezetékjog, 4 m2 területre. Jogosult: ELMÜ Hálózati Kft</li></ul>	

Fentiek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Földrajzi elhelyezkedés	A becslés tárgyát képező terület, a Főváros VII. kerületében, külső-Erzsébetvárosban található, az Alpár utcában, az utca Dózsa György utca és a Garay tér közötti szakaszán.
Megközelíthetőség	A közelben lévő Thököly úton több autóbuszjárat, a Dózsa György úton számos közlekedési eszköz, többek között, autóbusz és trolibuszjárat is elérhető.
Közlekedési eszközök	Személygépkocsi, autóbusz, trolibusz
Parkolás	A területen belül és az ingatlan előtt az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	Az ingatlan környezetében, nagyrésztben a múlt század elején épült, elsősorban lakó funkciójú épületek állnak. A Thököly úton a társasházak földszintjén üzlethelyiségek működnek. A közelben fekszik a közelmúltban újjáépített Garay téri piac és Bevásárlóközpont.

### 3.4. Értékelendő ingatlanok adatai:

Értékelt ingatlan típusa	<b>Lakóház, udvar</b>		
Hasznosítás jelenlegi formája:	<b>Beépített, jelenleg üresen áll, korábban óvoda volt</b>		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	<b>Lakóház, irodaház</b>		
Helyiségei:	<b>A helyiséglistában felsorolva</b>		
Össz. hasznos alapterület	<b>335,1 m<sup>2</sup></b>	Kalkulálható alapterület	<b>299 m<sup>2</sup></b>
Általános ismertetés	<p>Az ingatlan külső-Erzsébetvárosban, az Alpár utcában található, az utca Dózsa György út és a Garay tér közötti szakaszán. Az utcában és az ingatlan környezetében elsősorban többszintes társasházak állnak. A becslés tárgyát képező ingatlanon egy 19..-ban épült kétszintes épület áll, mely téglából, bal oldali telekhatárra és utcafrontra épült. Az utca felől egy személy és egy kétszárnyú kapun keresztül lehet megközelíteni. Az épület vélhetően több részletben épült. Az utcafront felőli traktus, magastető, cserép héjfalással, a hátsó traktus lapostető. Az épület részben alapincézett. Az épület meglehetősen elhanyagolt, több helyen a lábazaton táskásodást, vakolathiányt lehet látni. A helyiségek általában PVC padozatúak, a mellék helyiségek, a vizes blokkok kerámia padozatúak, falaik csempézettek. Az emeletet egy kétkarú belső lépcsőn lehet megközelíteni. Az itt kialakított helyiségek a földszinti helyiségekhez hasonló kialakításúak. Az emelethez kapcsolódik egy acélpilléreken álló, vasbeton szerkezetű függőfolyosó, melynek acélvázaz dróttüveg korláai vannak.</p> <p>Az ingatlanhoz tartozó terület hátsó frontján egy egyszintes fűtetős épület áll, melyben többek között, az épület fűtését és melegvízellátását biztosító gázkazánokat és villanybojlert helyeztek el. Ez az épület is, a főépülethez hasonlóan, elhanyagolt állapotban van.</p> <p>Az udvar teljes egészében betonozott.</p>		
Nyílászáróinak szerkezete	<b>fa</b>	állaga	<b>gyenge</b>
Helyiségek belső falfelülete	<b>Vakolt, festett, fa illetve furnér burkolatúak, a vizes helyiségek csempézettek</b>		

Ingtalan közműellátottsága:	<b>villany</b>	<b>gáz</b>	<b>csatorna</b>	<b>víz</b>	
Vezetékes távközl. kapcsolat	<b>nincs</b>				
Fűtési mód	<b>Gázkazán, radiátor hőleadókkal</b>				
Melegvzellátás	<b>villanybojler</b>			állaga	<b>jó</b>
Egyéb ép. gépészet.	<b>-</b>			állaga	<b>-</b>
Igényszint	<b>gyenge</b>				
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl.	<b>650%</b>				
Egyéb					

### 3.5 Helyiséglista:

<b>Helyiség</b>	<b>Alapterület (m2)</b>	<b>Alapterület súlyozás %</b>	<b>Figyelembe vett alapterület</b>
<b>Pince:</b>			
lépcső	3,0	50	1,5
raktár	3,3	50	1,7
raktár	11,1	50	5,6
<b>Összesen:</b>	<b>17,4</b>		<b>8,8</b>
<b>Földszint, melléképület:</b>			
iroda	16,6	70	11,6
konyha	9,4	70	6,6
raktár	8,4	70	5,9
kazánház	18,2	70	12,7
<b>Összesen:</b>	<b>52,6</b>		<b>36,8</b>
<b>Főépület, földszint:</b>			
előtér	13,8	100	13,8
WC	2,1	100	2,1
raktár	5,7	100	5,7
raktár	13,4	100	13,4
lépcső	10,6	100	10,6
hall	18,8	100	18,8
iroda	4,0	100	4,0
szoba	24,9	100	24,9
szoba	18,9	100	18,9
előtér	18,3	100	18,3
WC	1,6	100	1,6
WC	1,0	100	1,0
tusoló	1,1	100	1,1
<b>Összesen:</b>	<b>134,2</b>		<b>134,2</b>

<b>Főépület emelet:</b>			
előtér	4,3	100	4,3
veranda	3,1	100	3,1
szélfogó	3,3	100	3,3
hall	20,6	100	20,6
WC	0,9	100	0,9
közlekedő	7,1	100	7,1
függőfolyosó	22,9	50	11,5
szoba	7,0	100	7,0
szoba	25,5	100	25,5
szoba	19,6	100	19,6
hall	14,2	100	14,2
WC	1,0	100	1,0
WC	1,4	100	1,4
<b>Összesen:</b>	<b>130,9</b>		<b>119,4</b>
<b>Összesen:</b>	<b>335,1</b>		<b>299,2</b>

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) 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 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- összehasonlító megközelítés
- jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- 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 ingatlan részenkénti 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 tisztá 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 bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést.

A számított érték az éves tisztá 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 összege.

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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, 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 költségápolapon 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 következő oldal a szemléletesség kedvéért táblázatos formában tartalmazza a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

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, 2021. április 11-i fordulónappal** a következő:

## 5. AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás módszerével is megbecsültük.

### 5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a kerület egyik fejlődésben lévő területén, a Dózsa György út közelében, az Alpár utcában található, a Garay tér szomszédságában. Az ingatlan közvetlenül az utcáról közelíthető meg, teljesen sík felületű. Az ingatlanok környezetében elsősorban többszintes, többségében a múlt század elején épült társasházak állnak.

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		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	A becslés tárgyát képező terület, aszfaltozott utcában található
2	A szükséges infrastruktúra a rendelkezésre áll.	A működéshez szükséges teljes infrastruktúra az utcában és az ingatlanon is megtalálható.
3	Hasznosíthatóság	Az épület többirányú hasznosítási is lehetséges
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Környezet	Az ingatlan környezete a kevésbé keresett területek közé tartozik
2.	Hasznosíthatóság	Az ingatlan hasznosítása esetén, a jelenlegi épület komolyabb felújítása szükséges, ami költségnövelő tényező

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
<b>Ingtatlan címe:</b>		<b>Budapest, VII. kerület</b>	<b>Budapest, VII. kerület</b>	<b>Budapest, VII. kerület</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	óvoda	iroda	iroda	iroda
<b>Infrastrukturális adottságok</b>	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
<b>Építés éve:</b>				
<b>Műszaki áll:</b>	gyenge			
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		330 000 000	1 500 000 000	980 000 000
nettó alapterület (m2)	299,0	660,0	2770,0	1200,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	299,0	660,0	2770,0	1200,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		530 303	541 516	816 667
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2021.	2021.	2021.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		314 999 982	1 350 000 000	882 000 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		477 273	487 365	735 000

#### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

<b>környezeti korrekció</b>	hasonló	hasonló	kevésbé jó
	1,00	1,00	0,90
<b>telek terület</b>	hasonló	kisebb	kisebb
	1,00	0,90	0,95
<b>településen belüli elh.</b>	hasonló	kisebb	kisebb
	1,00	0,90	0,90
<b>közművesítettség</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
<b>épület állapot korrekció</b>	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	0,90	0,90	0,90

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

429 545	355 289	509 024
429 500	355 300	509 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	óvoda
redukált alapterület (m2)	299,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	431 267
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	431 300
becsült bruttó érték	128 958 700
becsült bruttó érték kerekítve	129 000 000

## 5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
<b>Ingtalan címe:</b>		<b>Budapest, VII. kerület</b>	<b>Budapest, VII. kerület</b>	<b>Budapest, VII. kerület</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	óvoda	iroda	iroda	iroda
<b>Infrastrukturális adottságok</b>	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal
<b>Építés éve:</b>				
<b>Műszaki áll:</b>	gyenge			
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		2 100 000	3 766 035	4 700 000
nettó alapterület (m2)	299,0	700,0	842,0	1135,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	299,0	700,0	842,0	1135,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 000	4 473	4 141
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2021.	2021.	2021.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		1 890 000	3 389 050	4 230 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 700	4 025	3 727

### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

<b>környezeti korrekció</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>telek terület</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
<b>településen belüli elh.</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>közművesítettség</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>épület korrekció</b>	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>

### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

#### Kerekített értékek

2 430	3 623	3 186
2 400	3 600	3 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	óvoda
redukált alapterület (m2)	299,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	3 067
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 100
becsült bruttó érték	926 900
becsült bruttó érték kerekítve	<b>900 000</b>

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.  
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználság: 100 %

Funkció: óvoda

Hozam alapú értékszámítás


	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		299 m <sup>2</sup>
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	299 m <sup>2</sup> × 3 100 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó	11 122 800 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		11 122 800 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	111 228 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	222 456 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek 2 %-a	222 456 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		10 566 660 Ft
Tőkésítési ráta		8,0 %
Tőkésített érték		132 083 250 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>		<b>132 100 000 Ft</b>

## 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés módszerével is megbecsültük. A piaci- és a maradványértékelés módszerével kialakított érték különböző értéket eredményezett, ezért az alábbi súlyozást alkalmaztuk.

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	129 000 000	50	64 500 000	Ft
Hozamszámítás	132 100 000	50	66 050 000	Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke :</b>			<b>130 550 000</b>	<b>Ft</b>
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>131 000 000</b>	<b>Ft</b>

Budapest, 2021. április 11.

 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



## **MELLÉKLETEK**

# TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Ff. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/100368/2021

2021.03.30

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület: 33050/2 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Alpár utca 4.

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m2

kat.b.jöv. engedély adatai

kat. k.Fi11.

kat. k.jöv

ha m2 k.Fi11

Kivett lakóház, udvar

II

II. RÉSZ

457

0.00

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

bejegyző határozat, árkeresési idő: 4741/1952/III.28.

törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: Államosítás: 1952. évi IV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/0

bejegyző határozat, árkeresési idő: 8294/1953/IX.28.

törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VII.KER. TISZÁCS VÉGREHAJTÓ BIZOTTSÁG EGÉRSÉCSÜGYI OSZTÁLY

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Lenin körút 6.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkeresési idő: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, árkeresési idő: 71015/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

3 m2 területre, VMB-106/2010.

jogosult:

név: ELMŰ SZÜLŐSÉGI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, árkeresési idő: 19619/3/2011/11.03.08

Vezetékjog

3 m2 területre, a VMB-99/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ SZÜLŐSÉGI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Besenyeri tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/100368/2021

2021.03.30

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 53

Belterület 33050/2 helyrajzi szám

Helytár az előző lapról

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, árkesési idő: 71380/2/2013/13.05.15

Vezetéknév

4 m2 területre, VMB-214/2012.

jogtul:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

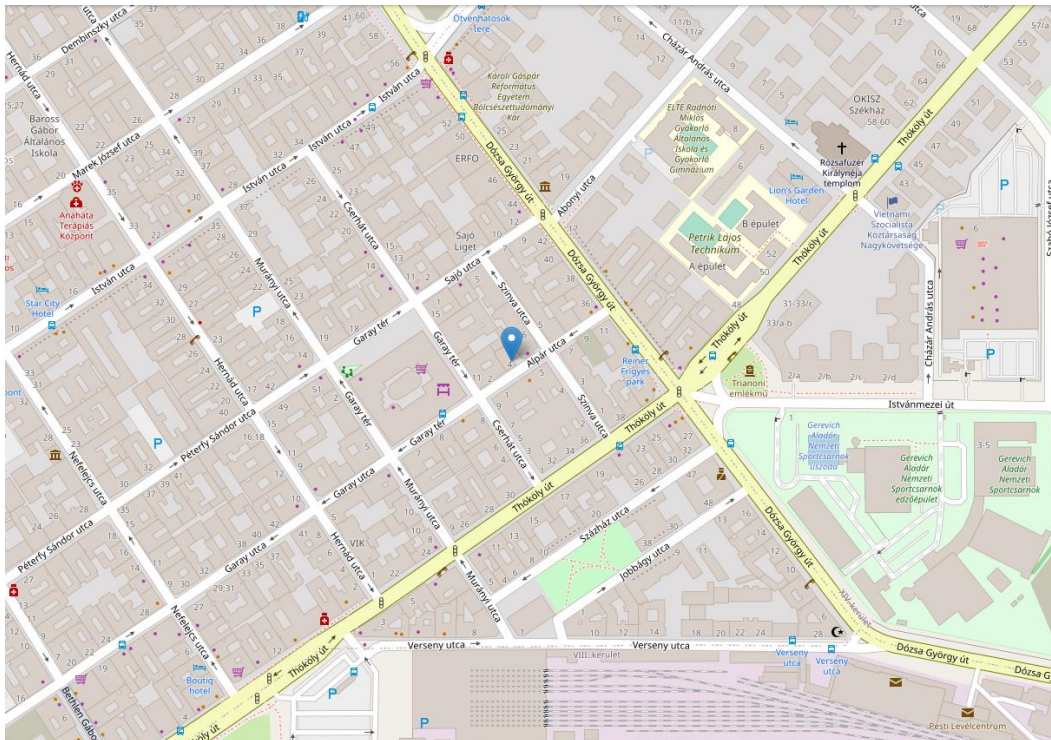
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## TÉRKÉP



## Műholdkép



## HELYSZÍNRAJZ

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

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:56:37

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII KER. belterület 33050/2

Megrendelés szám: 9000/2384/2021

Méretarány: 1 : 1000

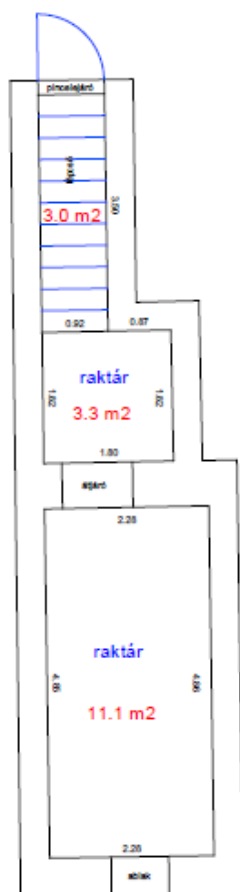


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## ALAPRAJZ

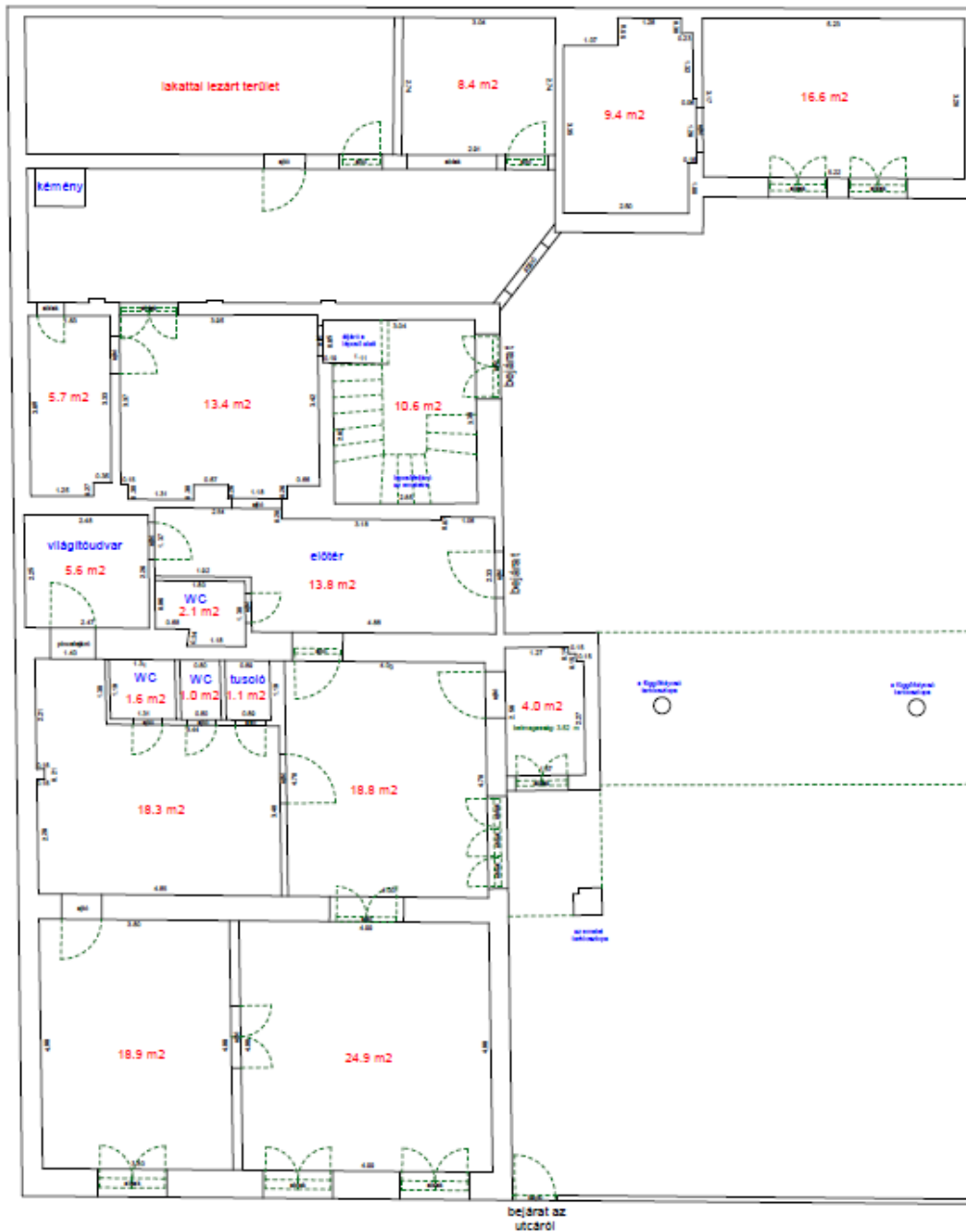
### ALPÁR UTCA 4. (EX ÓVODA) PINCSE ALAPRAJZA 33050/2 HRSZ

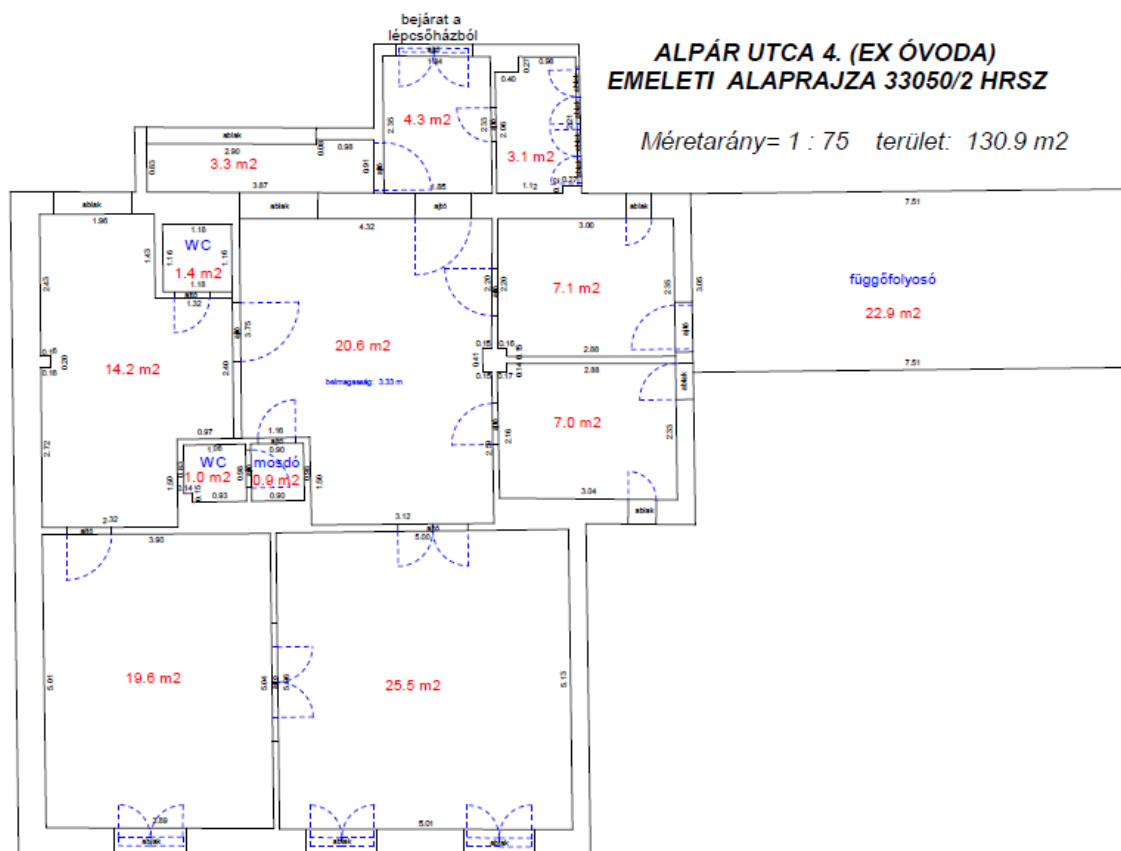
Méretarány= 1 : 75 terület: 17.4 m<sup>2</sup>



**ALPÁR UTCA 4. (EX ÓVODA)**  
**FÖLDSZINTI ALAPRAJZA 33050/2 HRSZ**

Méretarány= 1 : 75 terület: 174.2 m<sup>2</sup>  
a lezárt, felmérten terület nélkül







## FÉNYKÉPEK

### Az ingatlan külső fotói



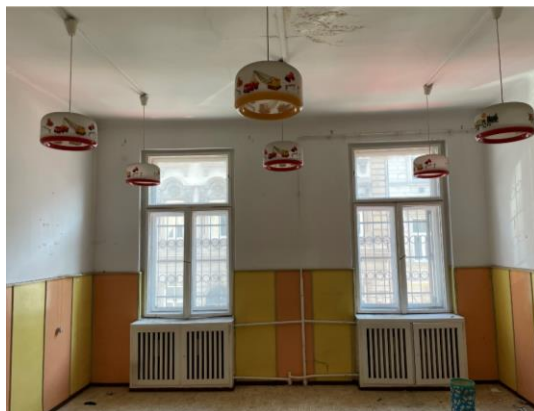
## Főépület földszint







### Emelet





**A melléképület**