

Új Bokréta Házak Kft.

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



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1077 Budapest, Jósika u. 4. I. 15.

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 34021/0/A/16



Budapest, 2023 szeptember 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 hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

MELLÉKLET

Térkép

Tulajdoni lap

Társasház Alapító Okirat kivonat

Alaprajz

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 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 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, Jósika u. 4. I. 15.

Helyrajzi szám: № 34021/0/A/16

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

20.000.000.-


azaz. húszmillió.-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, valamint a komfortfokozat megállapításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 4 példányban készült

Budapest, 2023 szeptember 18.

 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. 06. 15)
- A Társasház Alapító Okiratát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2023. 09. 13.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárásról 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 2023.06.15.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1077 Budapest, Jósika u. 4. I. 15.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerület Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	34021/0/A/16	
Az ingatlan mérete	24 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:		lakás	Összes hasznos alapterület /m ² /:	24 m ²
Építés éve:		1887	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Lakás
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, lakás
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Jósika utcában, az utca Csengery utca és a Vörösmarty utca közötti szakaszán, a Király utca közelében található. Az épület külső és belső homlokzata felújított, jó állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Király utca szomszédságában, a Jósika utcában, az utca Csengery utca és Vörösmarty utca közötti szakaszán található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Király utcában trolibuszjárat 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 városeyesítéskor 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		Lakás			
Hasznosítás jelenlegi formája:			Lakás		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:			Iroda, lakás		
Az épület helyiségei:		A helyiséglistában összesítve.			
Össz. hasznos alapterület		23,82 m2		Kalkulálható alapterület	24 m²
Általános ismertetés		<p>Az épület 1887-ben épült, eklektikus stílusban, az utca Csengery és Vörösmarty utca közötti szakaszán. A társasház bejárata a Csengery utca felől épült. A pince, földszint + 1 emeletes, épület, az utcafrontra épült zártosorú beépítési technikával. A külső és a belső homlokzat is frissen felújított, jó állapotú.</p> <p>A lakást közvetlenül az épület I. emeleti körfolyosójáról lehet megközelíteni. A konyha simított beton aljzatú, a szoba hajópadlós, melynek egy részét felszedték. A falak helyenként vakolathiányosak. A konyhában egy vízcsap található, melegvízellátás és fűtés nincs</p> <p>A lakás gyenge állapotú és komfort nélküli.</p> <p>Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.</p>			
Nyílászáróinak szerkezete		fa szerkezetűek		Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete		Festett			
Ingatlan közműellátottsága:		villany	gáz	csatorna	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat		nincs			
Fűtési mód		Nincs			
Melegvízellátás		Nincs		állaga	
Egyéb ép. gépészet.				állaga	gyenge
Igényszint		Gyenge			
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %			55 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. Az Alapító Okiratban és a tulajdoni lapon szereplő alapterület 24 m².

Helyiség	Alapterület (m ²)
konyha	9,40
szoba	14,42
Összesen:	23,82

A figyelembe vett alapterület: 24 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

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

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre 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 újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a 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 hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, felújítás és korszerűsítés után, jól értékesíthető és értékálló. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

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

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

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

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a külső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik forgalmas területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	Felújítás után, fekvése miatt jól hasznosítható
3	Tájéolás	A szoba ablaka, az utcára tájolt
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Gyenge
2.	Megközelítés, fekvés	A lakás körfolyosóról nyílik
3.	Közművesítettség	A lakás közművesített, de nem működik
4.	Parkolás	A környéken a parkolás nehézkes

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempont	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest VII. Dob u.	Budapest VII. Marek J. u.	Budapest VII. Barát u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1887	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		29 000 000	31 600 000	31 500 000
nettó alapterület (m2)	24,0	31,0	34,0	32,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	24,0	31,0	34,0	32,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		935 483	929 412	984 375
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)		26 099 976	28 440 000	28 350 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		841 935	836 471	885 938
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
környezeti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		1,10	1,10	1,10
építési idő korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0,85	0,90	0,90
épületen belüli fekvés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		787 209	828 106	877 078
Kerekített értékek		787 200	828 100	877 100
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
	lakás			
redukált alapterület (m2)	24,0			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	830 800			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	830 800			
becsült bruttó érték	19 939 200			
becsült bruttó érték ker	19 900 000			

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest, VII. Marek J. u.	Budapest, VII. Garay u.	Budapest, VII. István u.
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1887	na	na	na
Műszaki	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		180 000	165 000	140 000
nettó alapterület (m2)	24,0	34,0	30,0	26,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	24,0	34,0	30,0	26,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 294	5 500	5 385
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/realizálás időpontja		2023.	2023.	2023.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérleti díj (Ft/hó)		162 000	148 500	126 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 765	4 950	4 846

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	hasonló
	1,10	1,10	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	0,85	0,85	0,85
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

4 455	4 628	4 119
4 500	4 600	4 100

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	24,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 400
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	4 400
becsült bérleti díj (Ft/hó)	105 600
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	106 000

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
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: lakás

Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		24 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	24 m ² × 4 400 Ft/m ² × 12 hó	1 267 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 267 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	12 672 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	25 344 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	25 344 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 203 840 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		20 064 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		20 100 000 Ft

5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a hozamszámítás alapú módszerrel 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 hozam alapú értékelés.

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. szeptember 18.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	19 900 000	50	9 950 000	Ft
Hozamszámításon alapuló érték	20 100 000	50	10 050 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			20 000 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			20 000 000	Ft

Budapest, 2023 szeptember 18.

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

.....
Csák Attila
Ügyvezető



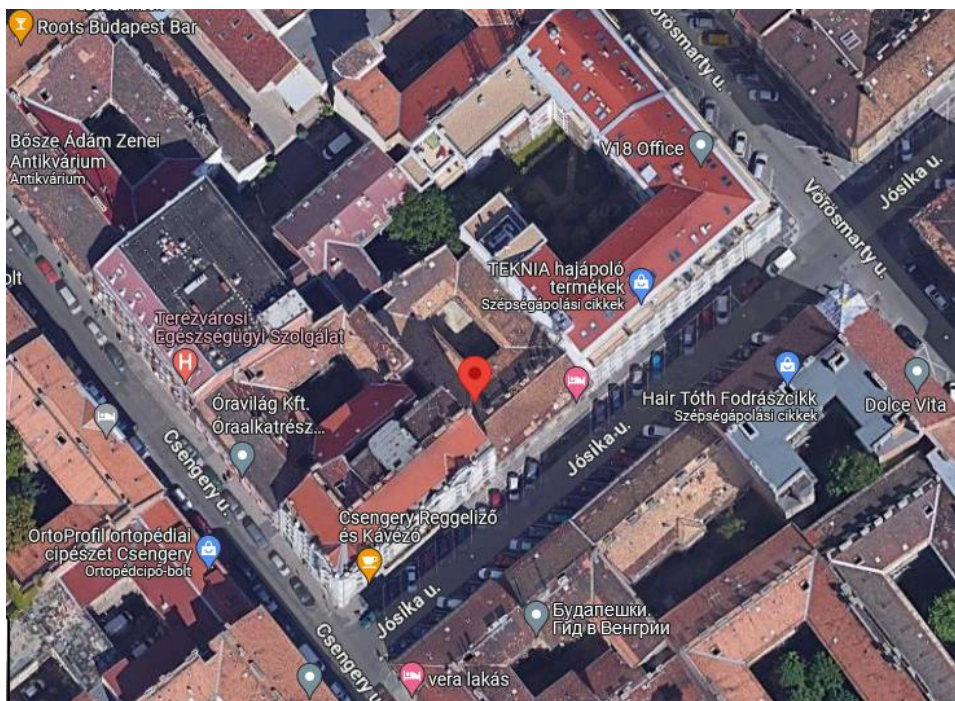
.....
Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Műholdkép



Tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1900 Budapest, Pf. 101		Elektronikusan aláírta: Laciner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
		Oldal: 1/1	
E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat			
Megrendelés szám: 8000004/158070/2023			
2023.06.15			
BUDAPEST VII.KER.			
Belterület 34021/0/A/16 helyrajzi szám			
1077 BUDAPEST VII.KER. Jósika utca 4. 1. emelet. ajtó:15.			
IRÁSI			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés terület azonosító száma azonosító hányad tulajdoni forma			
lakás 24 1 0 303/10000 önkormányzati			
Bejegyzés határozat: 73412/1/1997/97.05.28			
Tárgyszám:			
1. bejegyzés határozat: 73412/1/1997/97.05.28			
Tárgyszám:			
2. bejegyzés határozat: 73412/1/1997/97.05.28			
Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel.			
IRÁSI			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyzés határozat, érkezési idő: 73412/1/1997/97.05.28			
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993./01.27./			
jogcím: eredeti felvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT			
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 8			
IRÁSI			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
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.			
TULAJDONILAP VÉGE			

Társasház Alapító Okirat kivonat

Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat

16. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1174/16 számú tulajdoni lapon 34021/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Jósika u. 4. l.em. 15. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló, 23.82 m² (kerekítve 24 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 303/10000 hányad.

17. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 1174/17 számú tulajdoni lapon 34021/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Jósika u. 4. l.em. 16. sz. alatti 2 szoba, konyha, előszoba, fürdő helyiségekből álló, 43.64 m² (kerekítve 44 m²) alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 556/10000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XL. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1174. számú tulajdoni lapon 34021. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetésszerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

c./ Az ingatlan jó karbantartása és rendeltetésszerű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

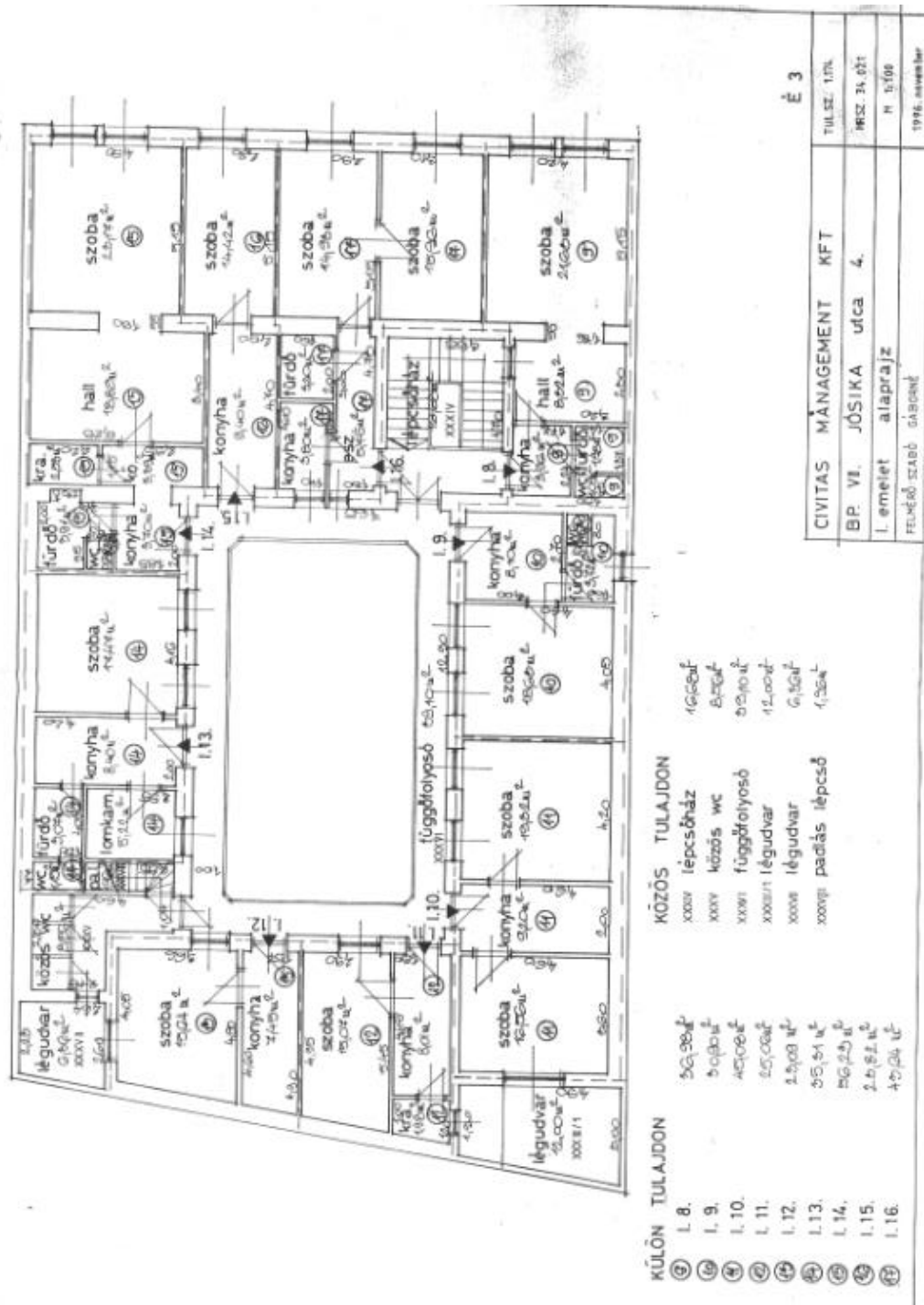
E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után, a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosának kötelezettségét képezi.

Ha e károk megszüntetéséről - az érdekeltek előzetes írásbeli felszólítása ellenére - a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosa nem gondoskodik, akkor az érdekeltek jogosultak a szükséges munkákat a kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos költségére elvégezni.

d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekeltektől hozzájárulásukat.

Alaprajz



Fényképek

