

**Új Bokréta Házak Kft.**

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



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1076 Budapest, Alpár u. 3. fsz. 8.**

sám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33031/0/A/10



**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:

1076 Budapest, Alpár u. 3. fsz. 8.

Helyrajzi szám: № 33031/0/A/10

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

**16.900.000.-**


**azaz. tizenhatmillió kilencszázezer.-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: 01-09-877607

.....  
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. 08. 31)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

**Megbízott**, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2023. 09. 13.-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

(Az ingatlan adatait a 2023.08.31.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1076 Budapest, Alpár u. 3. fsz. 8.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerület Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33031/0/A/10	
Az ingatlan mérete	20 m <sup>2</sup>	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bejegyzést nem tartalmaz</li></ul>	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		lakás	Összes hasznos alapterület /m <sup>2</sup> /:	20 m <sup>2</sup>
Építés éve:		1896	Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Lakás
Telek terület (m <sup>2</sup> ):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, lakás
<b>Értékelés:</b> értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, az Alpár utcában, a Dózsa György út közelében található. Az épület külső és a belső homlokzata jó állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Dózsa György út közelében, az Alpár utcában, az utca Szinva utca és Cserhát utca közötti szakaszán található.
Megközelíthetőség	<b>Autóval:</b> ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Dózsa György úton trolibuszjárat, a közelben lévő Thököly úton számos autóbuszjárat 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 városgyógyításkor 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	<b>Lakás</b>		
Hasznosítás jelenlegi formája:	<b>Lakás</b>		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	<b>Iroda, lakás</b>		
Az épület helyiségei:	<b>A helyiséglistában összesítve.</b>		
Össz. hasznos alapterület	<b>20,09 m<sup>2</sup></b>	Kalkulálható alapterület	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Általános ismertetés	<p>Az épület 1896-ban épült, eklektikus stílusban, az utca Szinva utca és a Cserhát utca közötti szakaszán. A társasház bejárata az Alpár utca felől épült. A pince, földszint + 3 emeletes, épület, az utcafrontra épült zártos beépítési technikával. A külső és a belső homlokzat is jó állapotú.</p> <p>A lakást közvetlenül az épület belső udvaráról lehet megközelíteni. A konyha kerámia aljzatú, a szoba laminált lapos. A konyhában villanytűzhely és beépített mosogató található. A fürdőszoba beépített káddal, mosdóval, WC-vel, és villanybojlerrel felszerelt, falai körben csempézettek. A szoba és részben a konyha, valamint a fürdőszoba felett galéria épült, melyet az alapterület számításánál, engedély hiányában, nem vettünk figyelembe.</p> <p>A lakás közepes állapotú és komfortos.</p> <p><b>Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül.</b></p>		
Nyílászáróinak szerkezete	<b>fa szerkezetűek</b>	Állaga	<b>rendkívül rossz minőségűek és állagúak</b>
Helyiségek belső falfelülete	<b>Festett</b>		
Ingatlan közműellátottsága:	<b>villany</b>	<b>gáz</b>	<b>csatorna víz</b>
Vezetékes távközl. kapcsolat	<b>nincs</b>		
Fűtési mód	<b>Nincs</b>		
Melegvízellátás	<b>Nincs</b>		
Egyéb ép. gépészet.		állaga	<b>gyenge</b>
Igényszint	<b>Közepes</b>		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	<b>65 %</b>		

### 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 20,09 m<sup>2</sup>.

Helyiség	Alapterület (m <sup>2</sup> )
szoba	12,39
konyha	3,84
fürdőszoba	3,29
<b>Összesen:</b>	<b>19,52</b>

**A figyelembe vett alapterület: 20 m<sup>2</sup>**

#### 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 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 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	Környezet	A közelben található a Garay téri piac
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Közepes
2.	Megközelítés, fekvés	A lakás az udvarról nyílik és udvari tájolású
3.	Közművesítettség	A lakás közművesített, de nem működik
4.	Parkolás	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
<b>Ingtatlan címe:</b>		<b>Budapest VII. Király u.</b>	<b>Budapest VII. Alsóerdősor</b>	<b>Budapest VII. Dembinszki u.</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	lakás	lakás	lakás	lakás
<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>	1896	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Műszaki áll:</b>	közepes	közepes	közepes	közepes
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		25 900 000	24 300 000	29 900 000
nettó alapterület (m2)	20,0	29,0	26,0	31,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	20,0	29,0	26,0	31,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		893 103	934 615	964 516
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)		23 309 988	21 870 000	26 910 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		803 793	841 154	868 065

#### 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>alapterület</b>	kisebb	kisebb	kisebb
	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
<b>építési idő korrekció</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>műszaki állapot</b>	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	<b>0,85</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
<b>épületen belüli fekvés</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	751 546	832 742	859 384
Kerekített értékek	751 500	832 700	859 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	20,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	814 533
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	814 500
becsült bruttó érték	16 290 000
becsült bruttó érték ker	<b>16 300 000</b>

#### 5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
<b>Ingtatlan címe:</b>		<b>Budapest, VII. Marek J. u.</b>	<b>Budapest, VII. István u.</b>	<b>Budapest, VII. Király u.</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	lakás	lakás	lakás	lakás
<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>	1896	na	na	na
<b>Műszaki</b>	közepes	jó	jó	jó
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		180 000	150 000	185 000
nettó alapterület (m2)	20,0	34,0	27,0	34,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	20,0	34,0	27,0	34,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		5 294	5 556	5 441
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	135 000	166 500
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 765	5 000	4 897

#### 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>alapterület</b>	kisebb	kisebb	kisebb
	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
<b>épületen belüli fekvés</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>műszaki állapot</b>	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
<b>kiadhatóság</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

4 455	4 675	4 579
4 500	4 700	4 600

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	20,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 600
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	4 600
becsült bérleti díj (Ft/hó)	92 000
becsült bérleti díj ke	<b>92 000</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
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: lakás

#### Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		20 m <sup>2</sup>
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	20 m <sup>2</sup> × 4 600 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó	1 104 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 104 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	11 040 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	22 080 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek 2 %-a	22 080 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 048 800 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		17 480 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>		<b>17 500 000 Ft</b>

### 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	16 300 000	50	8 150 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	17 500 000	50	8 750 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			16 900 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>16 900 000 Ft</b>

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

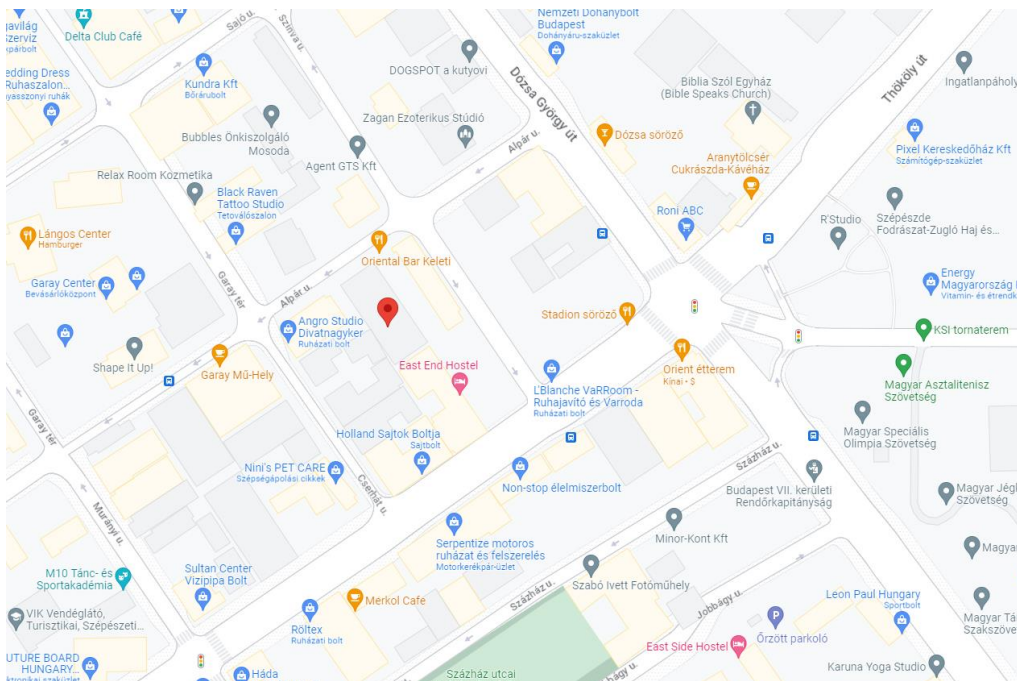


.....  
Beák Attila  
EUFIM minősített szakértő



## MELLÉKLET

## Térkép



## Műholdkép



# Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Fővárosi Közművelődési Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/226249/2023  
2023.08.31

## BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33031/0/A/10 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Alpár utca 3. földszint. ajtó:8.

### I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	20	1 0	137/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hosszátartósó mellékhelyiségek.

### I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107312/1996/V.15.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/I.27.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

### I I I R E S Z

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

Bp. VII. Alpár u. 3.

Alapító Okirat

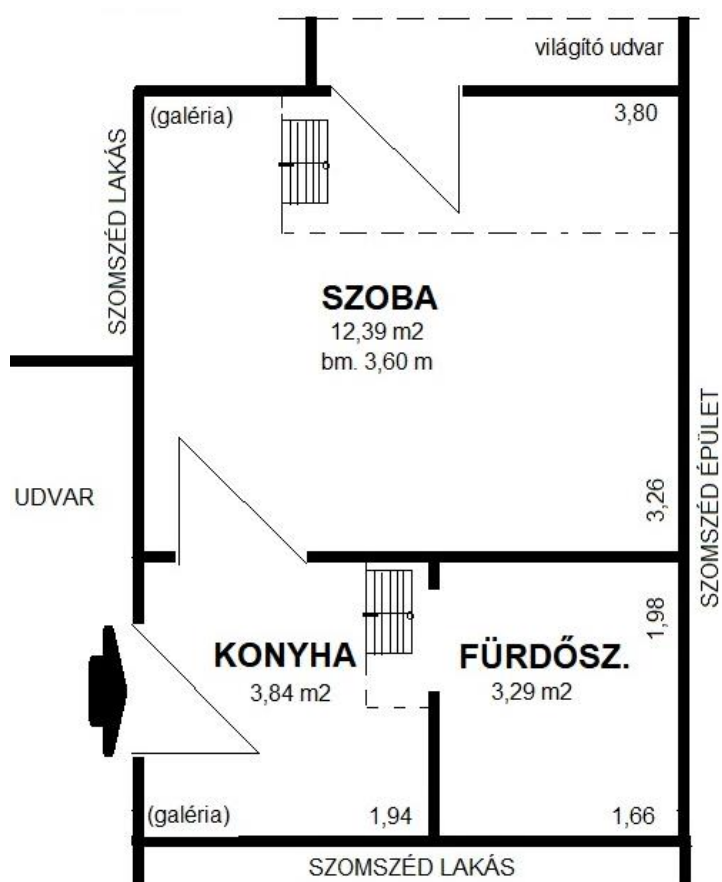
- 7./ A 33031/A/7 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 7. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiséggel ( konyha ) 25,11 m<sup>2</sup> ( kerekítve 25 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 171/10.000 hányadrész.
- 8./ A 33031/A/8 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 8. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel ( konyha, fürdőfülke ) 26,69 m<sup>2</sup> ( kerekítve 27 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 182/10.000 hányadrész.
- 9./ A 33031/A/9 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 9. számmal jelölt, földszint 7. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel ( konyha, fürdőszoba ) 20,79 m<sup>2</sup> ( kerekítve 21 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 142/10.000 hányadrész.
- 10./ A 33031/A/10 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 10. számmal jelölt, földszint 8. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel ( konyha, fürdőszoba ) 20,09 m<sup>2</sup> ( kerekítve 20 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 137/10.000 hányadrész.
- 11./ A 33031/A/11 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 11. számmal jelölt, földszint 9. ajtószámú 1 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiséggel ( konyha ) 23,16 m<sup>2</sup> ( kerekítve 23 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 158/10.000 hányadrész.
- 12./ A 33031/A/12 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 12. számmal jelölt, földszint 10. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel ( konyha, fürdőszoba ) 39,36 m<sup>2</sup> ( kerekítve 39 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 269/10.000 hányadrész.
- I. emelet -
- 13./ A 33031/A/13 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 13. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú 2 szobás, 1 félszobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel ( előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC ) 76,26 m<sup>2</sup> ( kerekítve 76 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 520/10.000 hányadrész.
- 14./ A 33031/A/14 hrsz.-ú, Bp. Főv. VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a felmérési terveken 14. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú 2 szobás öröklakás a hozzátartozó mellékhelyiségekkel ( előszoba, konyha, fürdőszoba, WC ) 57,52 m<sup>2</sup> ( kerekítve 58 m<sup>2</sup> ) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 392/10.000 hányadrész.

Társasház Alapító Okirat Dokumentáció

7. oldal



## Alaprajz



## Fényképek

