

Új Bokréta Házak Kft.

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



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1074 Budapest, Huszár u. 8. Fsz. 4.

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33560/0/A/8



Budapest, 2022 március 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. Helyiséglejta

3.5. Komfortfokozat megállapítása

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

Társasház Alapító Okirat módosítás

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 kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1074 Budapest, Huszár u. 8. Fsz.4.

Helyrajzi szám: № 33560/0/A/8

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

29.600.000.-


azaz. huszonkilencmillió hatszázezer.-Ft

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról, valamint a komfortfokozat megállapításáról kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült

Budapest, 2022 március 2.


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 (2022. 02. 21)
- A Társasház Alapító Okiratát

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2022. 02. 28.-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 bejárás 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 2022.02.21-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1074 Budapest, Huszár u. 8. földszint 4.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33560/0/A/8	
Az ingatlan mérete	44 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

Ingotlan fajtája:		lakás	Összes hasznos alapterület /m ² /:	44 m2
Építés éve:		1889	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 Huszár utcában található. Az épület a Munkás utca sarkán áll. Az épület külső és belső homlokzata egyaránt jó állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Huszár utcában található, az Almássy tér közelében.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Rákóczi úton, autóbuszjárat, a Rottenbiller utcában trolibuszjárat is elérhető. A közelben lévő Baross téren az M2-es metró is elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	<p>A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p>

3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Lakás		
Hasznosítás jelenlegi formája:	Lakás		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Iroda, lakás		
Az épület helyiségei:	A helyiséglistánban összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	43,59 m²	Kalkulálható alapterület	44 m²
Általános ismertetés	Az épület 1889-ben épült, eklektikus stílusban, a Munkás utca sarkán. A földszint + 3 emeletes épület külső és belső homlokzata jó állapotú. A becslés tárgyát képező lakás, az épület földszintjén található. Bejárata közvetlenül a kapualjból nyílik. A z előtér és a belőle leválasztott WC helyiség mozaiklap aljzatú. A szoba parkettás és ablakai a Huszár utcára tájoltak, hőtárolós villanykályha fűtésű. A konyha PVC aljzatú, gáztűzhellyel és mosogatóval felszerelt. A konyhából leválasztott fürdőhelyiségben beépített kád és mosdó mellett, itt helyezték el a villanybojlert is. A lakás jó állapotú.		
Nyílászáróinak szerkezete	fa szerkezetűek	Állaga	közepes minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, részben csempézett		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs		
Fűtési mód	Hőtárolós villanykályha		
Melegvízellátás	Villanybojler	állaga	
Egyéb ép. gépészet.		állaga	közepes
Igéyszint	jó		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	80 %		

3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, alaprajzot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. Az Alapító Okiratban szereplő alapterület 37 m²

Helyiség	Alapterület (m ²)
Szoba	26,67
konyha	9,45
előtér	6,43
WC	1,04
összesen:	43,59

A figyelembe vett alapterület: 44 m²

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, 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 keresett területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	Elhelyezkedése miatt jól hasznosítható
3	Műszaki állapot	A lakás jó műszaki állapotban van
4	Közművesítettsége	Összközműves
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Fekvése	Földszinti fekvésű, megközelítése, a kapualjból lehetséges.
2	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
Ingtalan címe:		Budapest VII. kerület	Budapest VII. kerület	Budapest VII. kerület
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:	1889	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	jó	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		29 900 000	33 000 000	30 900 000
nettó alapterület (m2)	44,0	40,0	41,0	40,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	44,0	40,0	41,0	40,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		747 500	804 878	772 500
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2022.	2022.	2022.
korrekciós tényező		1,00	1,00.	1,00
korrigált ár (Ft)		26 910 000	29 700 000	27 810 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		672 750	724 390	695 250

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési idő korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

672 750	724 390	695 250
672 800	724 400	695 300

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	44,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	697 500
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	697 500
becsült bruttó érték	30 690 000
becsült bruttó érték ker	30 700 000

5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Budapest, VII. kerület	Budapest, VII. kerület	Budapest, VII. kerület
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:	1889	na	na	na
Műszaki	jó	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		140 000	140 000	130 000
nettó alapterület (m2)	44,0	40,0	34,0	31,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	44,0	40,0	34,0	31,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 500	4 118	4 194
bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/realizálás időpontja		2022.	2022.	2022.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérleti díj (Ft/hó)		126 000	126 000	117 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 150	3 706	3 774

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	nagyobb	nagyobb
	1,00	0,95	0,95
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kiadhatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

3 150	3 521	3 585
3 200	3 500	3 600

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	44,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 433
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 400
becsült bérleti díj (Ft/hó)	149 600
becsült bérleti díj ke	150 000

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.		44 m ²
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	44 m ² × 3 400 Ft/m ² × 12 hó	1 795 200 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 795 200 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	17 952 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	35 904 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek 2 %-a	35 904 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 705 440 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		28 424 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		28 400 000 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, 2022. március 2.-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	30 700 000	50	15 350 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	28 400 000	50	14 200 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			29 550 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			29 600 000 Ft

Budapest, 2022 március 2.


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

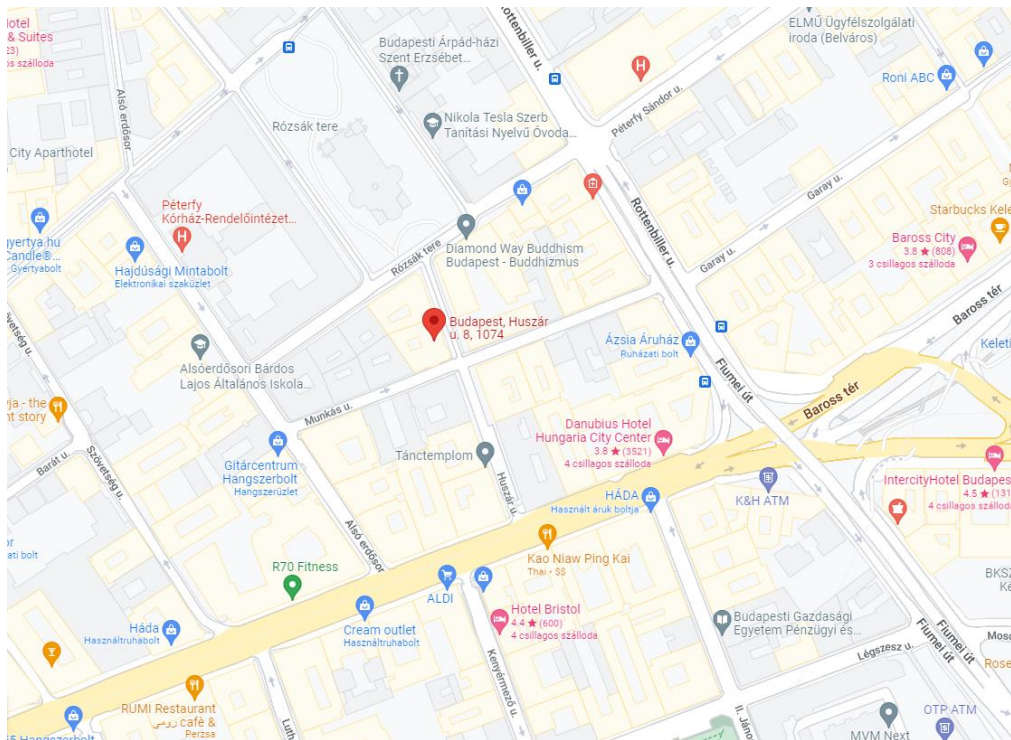
.....
Csák Attila
Ügyvezető



.....
Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLET

Térkép



Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Beményi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés száma: 8000004/60026/2022 2022. 02. 21.			
BUDAPEST VII. KER.			
Beltérület: 33560/0/A/8 helyrajzi szám			
1074 BUDAPEST VII. KER. Huszár utca 8. Földrajzi. Ajtó: 0.			
I. RÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezése	terület m2	szobák száma	személyi hányad
lakás	44	1 0	236/10000
Bejegyző hatáskör: Békéscsaba			
1. Társasház			
Az alapító okirat szerint beosztottak mellékletei.			
II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző hatáskör: Békéscsaba (dát: 40006/1993.I.27./			
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §			
jogállás: tulajdonos			
név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT			
cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6			
III. RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatáskörrel járva céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320220221130217qq-139756714-1-13975672...> 2022. 02. 21.

Társasház Alapító Okirat kivonat

- 6 -

5./ A Magyar Államot illeti 1/1 arányban /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 5. sorszámmal jelzett 76o/5. tulajdoni különlapszámu, 3356o/A/5. hrsz., a földszinten lévő, három raktár, iroda és közlekedő helyiségekből álló, 91 négyzetméter alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

494/10.000 rész,

6./ Burger Péter tulajdonát képezi 1/1 arányban /Pick Lászlóné született Adler Rózsa haszonélvezeti jogával terhelt/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 6. sorszámmal jelzett, 76o/6. tulajdoni különlapszámu, 3356o/A/6. hrsz., földszinti 2.számú, két szoba, lakófülke, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló, 77 négyzetméter alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

417/10.000 rész,

7./ Pick Ella tulajdonát képezi 1/1 arányban /Málicsné Pick Judit öröklési jogával terhelt/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 7. sorszámmal jelzett, 76o/7. tulajdoni különlapszámu, 3356o/A/7. hrsz., földszinti 3.számú, két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló, 7o négyzetméter alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

378/10.000 rész,

8./ A Magyar Államot illeti 1/1 arányban /a Főv. VII.ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 8. sorszámmal jelzett, 76o/8. tulajdoni különlapszámu, 3356o/A/8. hrsz., földszinti 4.számú, szoba, előszoba, konyha és WC. helyiségekből álló, 44 négyzetméter alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó részekből

236/10.000 rész,

9./ Baller Éva tulajdonát képezi 1/1 arányban a terveken piros színnel körülhatárolt, 9.sorszámmal jelzett, 76o/9. tulajdoni különlapszámu, 3356o/A/9. hrsz., földszinti 5.számú, szoba, hall, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló, 47 négyzetméter alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonban maradó rész ekből

255/10.000 rész,

Társasház Alapító Okirat módosítás

Fővárosi Kerületek Földhivatala
Budapest VI. kerület Benczúr u. 34.
1368.Bp.Pf.196.

57427/1992.

Tárgy: Alapító okirat módosítása.

57427/1992.

H a t á r o z a t.

A Budapest VII. kerületi 760/0 sz. tüzrszámon 33560/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott Huszár u. 8. sz. alatti és a 760/1-26 számú tulajdoni különlapokon a Magyar Állam /kezelő: VII. ker. Önkormányzat/ Burger Péter, Pick Ella, Baller Éva, Nagy Egon, Nádor István, Dr. Gáliczky Judit, Vitéz Antal, Dömötör Eszter, Pócz Boldizsár, Paksicza Cecília, Paksicza Krisztina, Háy Zsolt, Háy Józsefné, Horváth István, Horváth Ietvánné, Forner András, Domonkos József, Franyó Rozália, Száli Béla, Parkas Mária, Szabados Artur és Komáromi Jánosné tulajdonát képező társasházi örökléseket az alábbiak szerint :

Az alapító okiratban XXI. sorszám alatt a közös tulajdonként nyilván-
tartott szolgálati lakást lejegyeztem és azt az újjonnan nyitott
760/27n számú tulajdoni különlapra 33560/A/27 helyrajziszámmal
1 szobás öröklést 29 m² területtel a hozzátartozó melléklettel
gekekkel és a közös tulajdonból 157/10.000 részzel felvettem és ott
arra a tulajdonjogot államosítás és alapító okirat módosítás jog-
címén;

M a g y a r Á l l a m /kezelő: VII. ker. Önkormányzat javára,
b e j e g y e z t e m.

Ezután az öröklések közös tulajdoni hányadát az alábbiak szerint:

760/1	sz. tul. különlap	470/10.000	részre,
760/2	..	389/10.000	..
760/3	..	222/10.000	..
760/4	..	425/10.000	..
760/5	..	494/10.000	..
760/6	..	417/10.000	..
760/7	..	378/10.000	..
760/8	..	236/10.000	..
760/9	..	255/10.000	..
760/10	..	158/10.000	..
760/11	..	528/10.000	..
760/12	..	606/10.000	..
760/13	..	346/10.000	..
760/14	..	454/10.000	..
760/15	..	157/10.000	..
760/16	..	544/10.000	..
760/17	..	609/10.000	..
760/18	..	323/10.000	..
760/19	..	465/10.000	..
760/20	..	185/10.000	..
760/21	..	387/10.000	..
760/22	..	347/10.000	..
760/23	..	505/10.000	..
760/24	..	424/10.000	..
760/25	..	425/10.000	..

760/25 sz. tul.különlep 94/10.000 részre,
m ó d o s í t o t t a m.

A módosítás a Budapesten 1991.december 6.-án kelt társasház alapító okiratot módosító okirat és vázrajzok alapján történt.

Határozatom ellen az 1972.évi 31.tvr.28.§-a.alapján a kézbesítéstől számított 30.napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál.A fellebbezés illetékmentes.

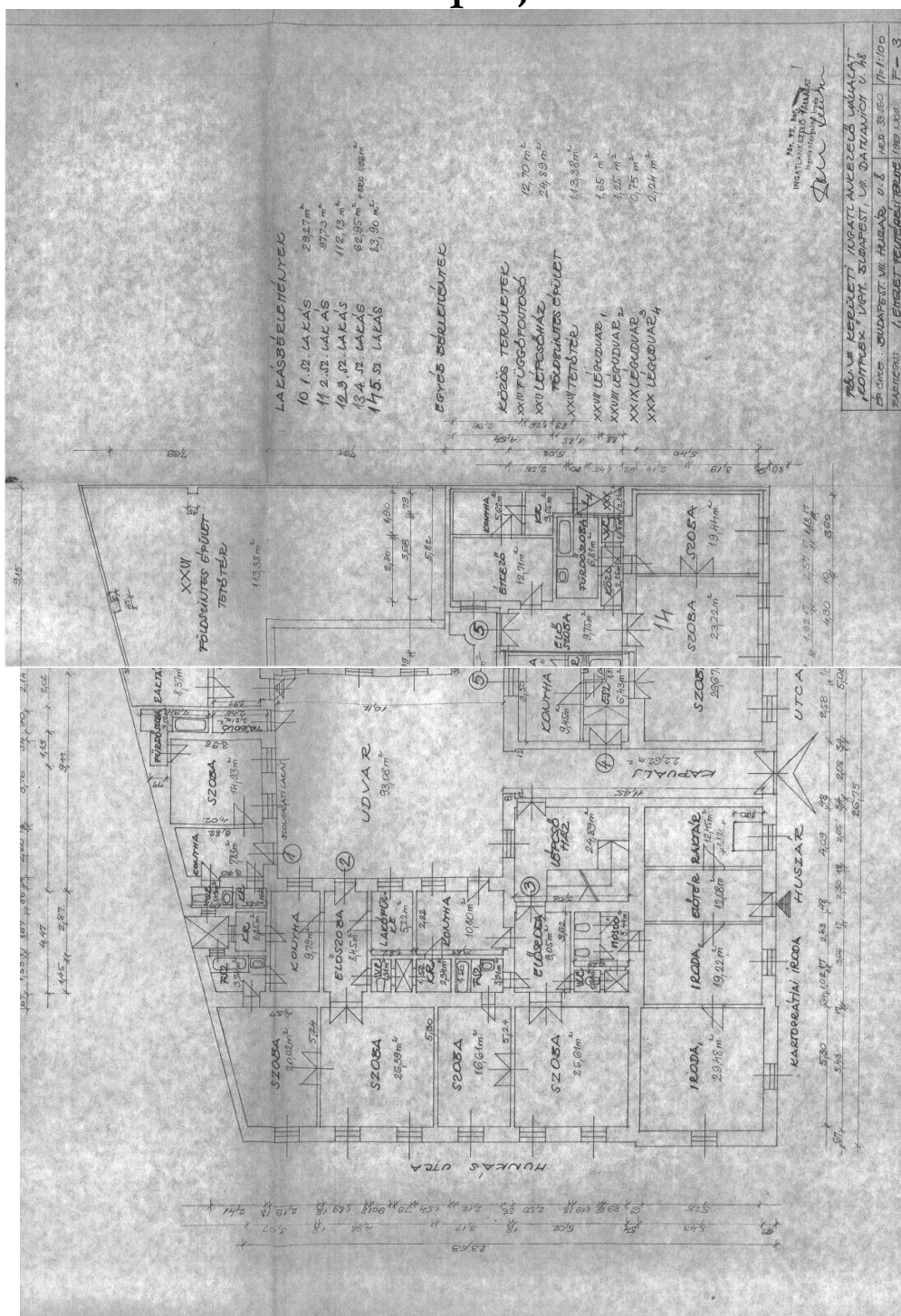
Budapest 1993.március 11.napján.

A Határozatot kapják:

- 1./Főv.illetékhiv.
- 2./VII.ker. Önkormányzat
- 3./Dr.Kovács Zoltán ügyv.1042.Árpád u.51.
- 4./Burger Péter VII.ker. Huszár u.8.
- 5./Pick Ella u.o.
- 6./Baller Éva u.o.
- 7./Nagy Egon u.o.
- 8./Nádor István és neje u.o.
- 9./Vitéz Antal és neje u.o.
- 10./Pócz Boldizsár u.o.
- 11./Paksicza Cecília u.o.
- 12./Háy Józsefné u.o.
- 13./Horváth István és neje u.o.
- 14./Forner András u.o.
- 15./Domonkos József és neje u.o.
- 16./Száli Béla és neje u.o.
- 17./Komáromi Jánosné u.o.
- 18./Irattár.



Alaprajz



Fényképek

