

**Új Bokréta Házak Kft.**

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



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1071 Budapest, Peterdy u. 33. II. 24.**

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33363/0/A/27



**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

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

Társasház Alapító Okirat módosítás

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:

1071 Budapest, Peterdy u. 33. II. 24.

Helyrajzi szám: № 33363/0/A/27

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

**22.100.000.-**


**azaz. huszonkétmillió egyszázezer.-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 02.

 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 és annak módosításait
- Alaprajzát

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

Cím	1071 Budapest, Peterdy u. 33. II. 24.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33363/0/A/27	
Az ingatlan mérete	31 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> /:	31 m2
Építés éve:		1897	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, a Peterdy utcában, az utca Dózsa György út és a Murányi utca közötti szakaszán található. Az épület külső és belső homlokzatát a közelmúltban felújították.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Városliget közelében lévő Peterdy utcában található.
Megközelíthetőség	<b>Autóval:</b> ❖ A Dózsa György út felé egyirányú.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A közelben lévő Dózsa György úton, több közlekedési eszköz, autóbusz és trolibusz 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 miatt 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, üzlet</b>		
Az épület helyiségei:	<b>A helyiséglistában összesítve.</b>		
Össz. hasznos alapterület	<b>30,65 m<sup>2</sup></b>	Kalkulálható alapterület	<b>31 m<sup>2</sup></b>
Általános ismertetés	<p>Az épület 1897-ben épült, eklektikus stílusban. A külső és belső homlokzatot a közelmúltban felújították. A becslés tárgyát képező lakás, a háromemeletes, lifttel felszerelt épület II. emeletén található és bejárata a körfolyosóról nyílik. A lakás két helyiséget tartalmaz. A konyha mettlachi aljzatú, gáztűzhellyel felszerelt. A szoba parkettás, gázkonvektor fűtésű. A lakásban fürdőszoba és melegvízellátás nincs.</p> <p>A lakás összközműves, de elhanyagolt, rossz állapotú.</p>		
Nyílászáróinak szerkezete	<b>A bejárati ajtó és a szobán lévő ablak fa szerkezetű</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>Gázkonvektor</b>		
Melegvízellátás	<b>nincs</b>	állaga	
Egyéb ép. gépészet.		állaga	
Igényszint	<b>Gyenge</b>		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	<b>45 %</b>		

### 3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Burkolat
szoba	21,70	
konyha	8,95	
<b>Összesen:</b>	<b>30,65</b>	

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.

**A figyelembe vett alapterület: 31 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 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 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 utcájának közelében fekszik.
2	Hasznosíthatóság	A fekvése miatt jól bérbeadható, gázkonvektor fűtésű, összközműves
3	Megközelítése	A lakás bejárata a II. emeleti körfolyosóról nyílik
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Gyenge, Fürdő és WC helyiséget nem alakítottak ki
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
<b>Ingtatlan címe:</b>		<b>Budapest VII. kerület</b>	<b>Budapest VII. kerület</b>	<b>Budapest VII. kerület</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	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>	1897	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Műszaki áll:</b>	gyenge	jó	jó	közepes
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		31 040 000	34 900 000	28 000 000
nettó alapterület (m2)	31,0	33,0	35,0	33,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	31,0	33,0	35,0	33,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		940 606	997 143	848 485
tulajdonátr 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)		27 935 998	31 410 000	25 200 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		846 545	897 429	763 636

#### 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>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</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>0,85</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

Kerekített értékek

719 564	762 814	687 273
719 600	762 800	687 300

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	31,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	723 233
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	723 200
becsült bruttó érték	22 419 200
<b>becsült bruttó érték ker</b>	<b>22 400 000</b>

## 5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
<b>Ingyen cím:</b>		<b>Budapest, VII. kerület</b>	<b>Budapest, VII. kerület</b>	<b>Budapest, VII. kerület</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	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>	1897	na	na	na
<b>Műszaki</b>	gyenge	jó	jó	jó
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrás:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		130 000	140 000	115 000
nettó alapterület (m2)	31,0	27,0	30,0	28,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	31,0	27,0	30,0	28,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 815	4 667	4 107
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
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)		117 000	126 000	103 500
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 333	4 200	3 696
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
<b>környezeti korrekció</b>		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>alapterület</b>		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>épületen belüli fekvés</b>		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>műszaki állapot</b>		gyengébb	gyengébb	gyengébb
		0,90	0,90	0,90
<b>kiadhatóság</b>		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		3 900	3 780	3 327
<b>Kerekített értékek</b>		3 900	3 800	3 300
<b>IACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>	<b>lakás</b>			
redukált alapterület (m2)	31,0			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 667			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 700			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	114 700			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	115 000			

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.		31 m <sup>2</sup>
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	31 m <sup>2</sup> × 3 700 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó	1 376 400 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		1 376 400 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	13 764 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	27 528 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	27 528 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 307 580 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		21 793 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>		<b>21 800 000 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, 2022. március 02-i fordulónappal a következő:**

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	22 400 000	50	11 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	21 800 000	50	10 900 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			22 100 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>22 100 000 Ft</b>

Budapest, 2022 március 02.

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

.....  
Csák Attila  
Ügyvezető

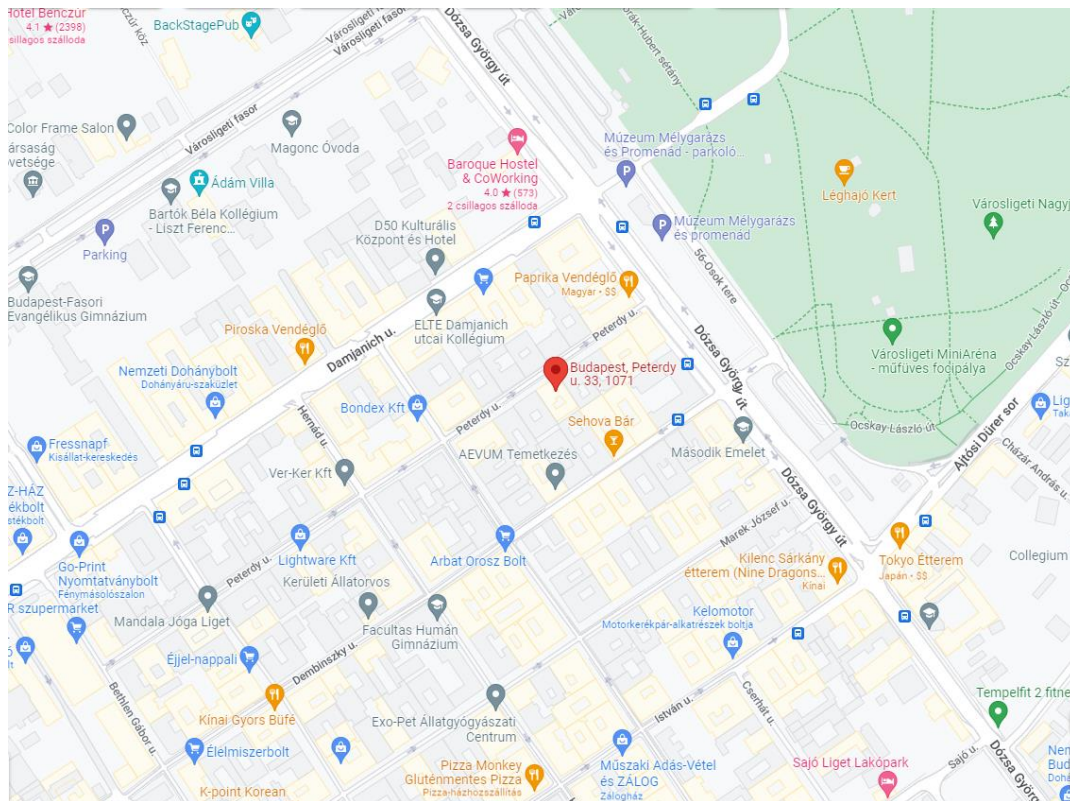


.....  
Beák Attila  
EUFIM minősített szakértő



## MELLÉKLET

## Térkép



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Hosszúfű tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes márcolat Megnevelés száma: 800004/60033/2022 2022.02.21</p>		
<p>BUDAPEST VII.KER. Beltérlet: 33363/0/A/27 helyrajzi szám</p>		
<p>1071 BUDAPEST VII.KER., Peterdy utca 33. 2. emelet. ajtó: 24.</p>		
<p>I. RÉSZ</p>		
<p>1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:</p>		
terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Fél	személyi hányad
lakás	31	1 0
Bejegyző határozat:		172/10000 önkormányzati
lakás	31	1 0
Bejegyző határozat:		171/10000 önkormányzati
lakás	31	1 0
Bejegyző határozat:		134/10000 önkormányzati
lakás	31	1 0
Bejegyző határozat:		121/10000 önkormányzati
lakás	31	1 0
Bejegyző határozat:		54283/4/2019/18.12.20
<p>II. RÉSZ</p>		
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1</p>		
<p>bejegyző határozat, érkezési idő: 240422/1993.XII.07./</p>		
<p>jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993.I.29./</p>		
<p>jogcím eredeti felvétel</p>		
<p>jogállás: tulajdonos</p>		
<p>név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT</p>		
<p>cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6</p>		
<p>III. RÉSZ</p>		
<p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50531/1/2008/08.03.25</p>		
<p>2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58322/1/2008/08.04.28</p>		
<p>Fellebbezés</p>		
<p>a 315660/1/2007. számú elutasító határozat ellen.</p>		
<p>jogcím:</p>		
<p>név: PETERDY HÁZ KFT.</p>		
<p>cím: 1061 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 45</p>		
<p>3. bejegyző határozat, érkezési idő: 67892/4/2008/08.05.22</p>		
<p>4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43226/1/2009/08.06.16</p>		
<p>Tárhelyezés módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása</p>		
<p>jogcím:</p>		
<p>név: PETERDY HÁZ KFT.</p>		
<p>cím: 1061 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 45</p>		
<p>Folytatás a következő lapon</p>		

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</p> <p>Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Nem hiteles tulajdoni lap • Teljes másolat</p> <p>Megrendelés száma: 8000004/60033/2022</p> <p>2022.02.21</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>Oldal: 2/2</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>BUDAPEST VII.KER.</p> <p>Beltérület: 33363/0/A/27 helyrajzi szám</p> </div> <hr/> <div style="text-align: center; font-size: small;"> <p>Feleltetés az előző lapról</p> <p>II. RÉSZ</p> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>✓ bejegyző határozat, érvényes idő: 60196/1/2009/09.06.04      törölő határozat: 80260/1/2009/09.06.26</p> <p>Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása</p> <p>jogosult:</p> <p>név: PETERDY HÁZ KFT.</p> <p>cím: 1061 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 45</p> </div> <hr/> <div style="margin-top: 5px;"> <p>✓ bejegyző határozat, érvényes idő: 64139/1/2009/09.06.04      törölő határozat: 80260/1/2009/09.06.26</p> <p>Fellebbezés</p> <p>a 60196/1/2009 számú, társasház alapító okirat módosítás iránti kérelmet elutasító határozat ellen.</p> <p>jogosult:</p> <p>név: PETERDY HÁZ KFT.</p> <p>cím: 1061 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 45</p> </div> <hr/> <div style="text-align: center; font-size: small; margin-top: 20px;"> <p>Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p> </div>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

## Társasház Alapító Okirat kivonat

-6-

- 11./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 11.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 11. számmal jelölt, földszint 10. ajtószámú, kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 79.33 m<sup>2</sup> (kerekítve 79 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 444/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 12./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 12.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, kettő szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 76.21 m<sup>2</sup> (kerekítve 76m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 427/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 13./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 13.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú, egy szobából, konyhából és kamrából álló 29.27 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 164/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 14./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 14.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 13. ajtószámú, kettő szobából, konyhából, zuhanyból és WC-ből álló 45.97 m<sup>2</sup> (kerekítve 46m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 257/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 15./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 15.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 15. számmal jelölt, I. emelet 14. ajtószámú, egy szobából, félszobából és konyhából álló 30.75 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 172/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 16./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 16.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 16. számmal jelölt, I. emelet 15. ajtószámú, egy szobából, félszobából és konyhából álló 30.74 m<sup>2</sup> (kerekítve 31 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 172/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

## Társasház Alapító Okirat módosítás

helyiség típus: lakás , terület: 44 nm, eszmei hányad: 191/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0

**megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33363/0/A/27 helyrajzi szám alatt felvett  
II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1073 BUDAPEST VII.KER.  
Erzsébet körút 6 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 31 nm, eszmei hányad: 123/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,  
egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

**átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 31 nm, eszmei hányad: 134/10000, tulajdoni forma: önkormányzati,  
egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

**megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33363/0/A/28 helyrajzi szám alatt felvett  
II/4. sorszám alatt: 1/2 hányadban Farkas István szül.: 1968 a.neve: Török Zsuzsanna cím: 1078  
BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 25. 1/1. szám alatti lakos  
II/5. sorszám alatt: 1/2 hányadban Farkas Andrea sz.név: Ruck Andrea szül.: 1969 a.neve: Csató Irén  
cím: 1078 BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 25. 1/1. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 123 nm, eszmei hányad: 489/10000, tulajdoni forma: magán, egész  
szoba szám: 3, félszoba szám: 2

**átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 123 nm, eszmei hányad: 534/10000, tulajdoni forma: magán, egész  
szoba szám: 3, félszoba szám: 2

**megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33363/0/A/29 helyrajzi szám alatt felvett  
II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban Cocchioni Augusto sz.név: Cocchioni Augusto szül.: 1961 a.neve:  
Maria Elisa Zaralli cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Alkotmány utca 23. III/9. szám alatti lakos  
tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás , terület: 83 nm, eszmei hányad: 330/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba  
szám: 2, félszoba szám: 0

**átvezetem.**

Lakás adatok módosítása:

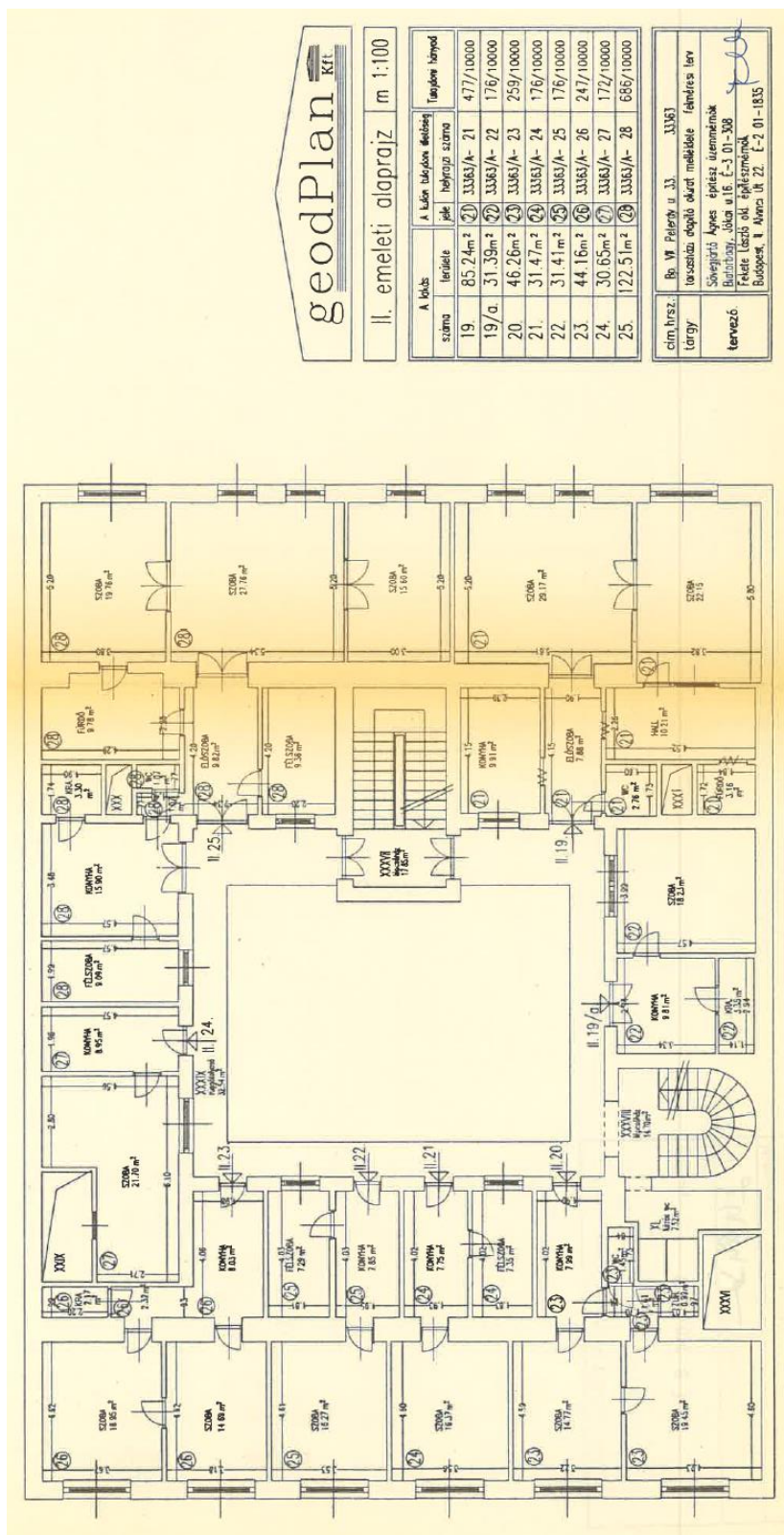
helyiség típus: lakás , terület: 83 nm, eszmei hányad: 360/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba  
szám: 2, félszoba szám: 0

**megszüntettem.**

A BUDAPEST VII.KER. belterület, 33363/0/A/30 helyrajzi szám alatt felvett  
II/7. sorszám alatt: 1/1 hányadban Gál Géza sz.név: Gál Géza szül.: 1982 a.neve: Molnár Hajnalka  
cím: 3580 TISZAÚJVÁROS Építők útja 7. I/3. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra



# Alaprajz



## Fényképek

