

**Új Bokréta Házak Kft.**

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



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1073 Budapest, Dob u. 98 I.21**

sám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33942/0/A/16



**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. Helyiséglista

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

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:

1073 Budapest, Dob u. 98 I. 21.

Helyrajzi szám: № 33942/0/A/16

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

**15.100.000.-**


**azaz. tizenötmillió 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
- 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	1073 Budapest, Dob u. 98 I.21.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	33942/0/A/16	
Az ingatlan mérete	23 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> /:	23 m2
Építés éve:		1871	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, belső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik forgalmas utcáján, a Dob utcában található. Az épület az Izabella utca sarkán áll. Az épület külső és belső homlokzata is közepes állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a forgalmas Dob utca és az Izabella sarkán található.
Megközelíthetőség	<b>Autóval:</b> ❖ Az Erzsébet körút és a Dohány utca felől.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. Az Erzsébet körúton, villamosjárat, az Izabella utcában trolibuszjárat 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 városgyógyításra 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 beiktatására 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</b>		
Az épület helyiségei:	<b>A helyiséglistában összesítve.</b>		
Össz. hasznos alapterület	<b>22,79 m<sup>2</sup></b>	Kalkulálható alapterület	<b>23 m<sup>2</sup></b>
Általános ismertetés	Az épület 1871-ben épült, eklektikus stílusban. A középudvaros épület egy emeletes. A becslés tárgyat képező lakás, az épület I. emeletén található és a belső udvarról nyílik. A két helyiséget tartalmazó lakás szobája parkettás és ablaka az utcára tájolt. A konyha tört mozaiklap padozatú, gázvízmelegítővel, gáztűzhellyel felszerelt. A szoba parkettás és gázkonvektor fűtésű. A konyhában lévő gázórát leszerelték, így gázellátás jelenleg nincs. A lakásban fürdőszoba nincs. A lakás közepes állapotú.		
Nyílászáróinak szerkezete	<b>Általában fa, a belső ajtók és a külső nyílászárók is fa szerkezetűek</b>	Állaga	<b>rossz minőségűek és állagúak</b>
Helyiségek belső falfelülete	<b>Festett, a konyha részben csempézett</b>		
Ingatlan közműellátottsága:	<b>villany</b>	<b>gáz</b>	<b>csatorna</b> <b>víz</b>
Vezetékes távközl. kapcsolat	<b>nincs</b>		
Fűtési mód	<b>Gázkonvektor ( gázellátás nélkül)</b>		
Melegvízellátás	<b>Gázvízmelegítő</b>	állaga	
Egyéb ép. gépészet.		állaga	
Igéyszint	<b>közepes</b>		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	<b>60 %</b>		

### 3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Burkolat
konyha	10,77	
szoba	12,02	
<b>Összesen:</b>	<b>22,79</b>	

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

**A figyelembe vett alapterület: 23 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 alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a 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 keresett területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	A fekvése miatt jól bérbeadható
3	Fekvése	Az épület I. emeletén található és szobája utcai tájolású
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Közepes, nincs fürdő és WC helyiség
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 VI. kerület</b>	<b>Budapest VI. 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>	1871	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Műszaki áll:</b>	közepes	kiváló	kiváló	kiváló
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		22 900 000	24 900 000	28 700 000
nettó alapterület (m2)	23,0	33,0	33,0	35,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	23,0	33,0	33,0	35,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		693 939	754 545	820 000
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)		20 609 988	22 410 000	25 830 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		624 545	679 091	738 000

#### 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	hasonló	hasonló
	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</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>0,90</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

Kerekített értékek

590 195	641 741	697 410
590 200	641 700	697 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	23,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	643 100
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	643 100
becsült bruttó érték	14 791 300
<b>becsült bruttó érték ker</b>	<b>14 800 000</b>

## 5.4. Hozamszámítás

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>	1871	na	na	na
<b>Műszaki</b>	gyenge	felújított	felújított	felújított
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		140 000	150 000	120 000
nettó alapterület (m2)	23,0	30,0	30,0	25,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	23,0	30,0	30,0	25,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 667	5 000	4 800
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)		126 000	135 000	108 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 200	4 500	4 320

### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

<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
	0,80	0,80	0,80
<b>kiadhatóság</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

3 360	3 600	3 456
3 400	3 600	3 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	23,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	3 500
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	3 500
becsült bérleti díj (Ft/hó)	80 500
becsült bérleti díj ke	81 000

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.		23 m <sup>2</sup>
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	23 m <sup>2</sup> × 3 500 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó	966 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasználtság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		966 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	9 660 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	19 320 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	19 320 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		917 700 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		15 295 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>		<b>15 300 000 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	14 800 000	50	7 400 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	15 300 000	50	7 650 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			15 050 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>15 100 000 Ft</b>

Budapest, 2022 március 02.

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

.....  
Csák Attila  
Ügyvezető

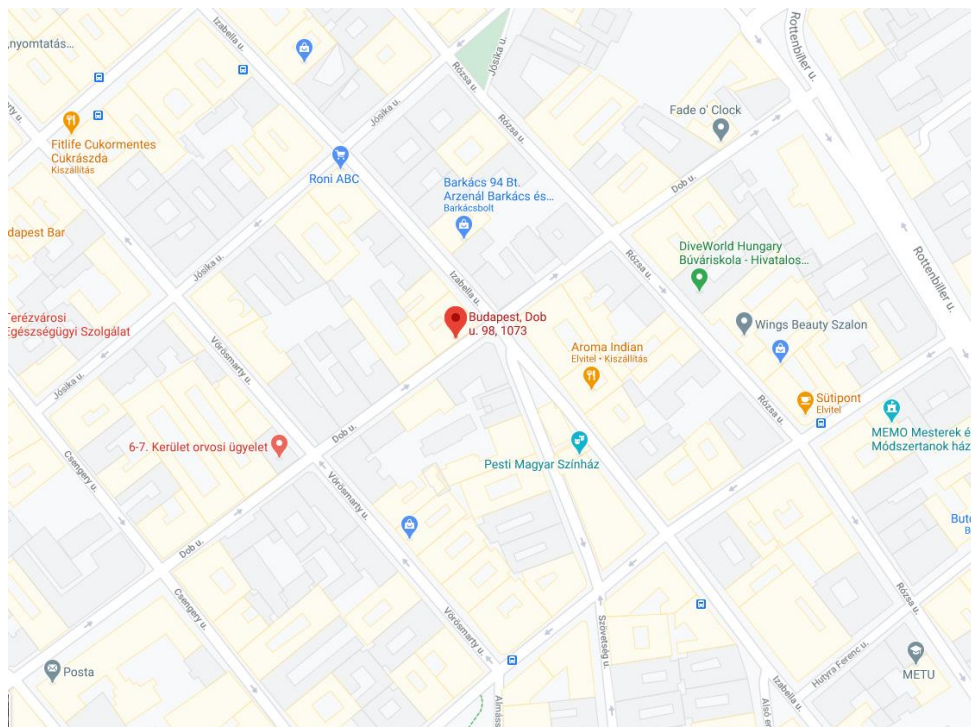


.....  
Beák Attila  
EUFIM minősített szakértő



## MELLÉKLET

## Térkép



# Tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/60004/2022  
2022.02.21

BUDAPEST VII.KER.  
Belterület 33942/0/A/16 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII.KER. Doh utca 99. l. emelet. ajtó:21.  
I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület azobók száma emeleti hányad tulajdoni forma  
sz2 egész/fél

lakás 21 1 0 209/10000 önkormányzat

Bejegyző határozat:

2. Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzártartozó szellőztetőhelyiségek.

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31942/1996.I.10./  
jegyző: 1991. évi KKKIII. tv. 1. § 40006/1993.I.27./  
jegyző: eredeti felvétel  
jegyző: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.I.R.E.S.Z  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határozati eljárás céljából került kiadásra. Mára nem hasznáható.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Társasház Alapító Okirat kivonat

Budapest, VII., Dob utca 98.

15./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 15. számmal jelölt, földszint 20. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, fürdőfülke+WC-ből álló, **20,54 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **188/10000** hányad, a **1101/15** számú tulajdoni külön lapon a **33942/15** helyrajzi szám alatt.

16./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 16. számmal jelölt, I.emelet 21. ajtószám alatti egy szobából, konyhából álló, **22,79 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **209/10000** hányad, a **1101/16** számú tulajdoni külön lapon a **33942/16** helyrajzi szám alatt.

17./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 17. számmal jelölt, I.emelet 21/b. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, WC-ből álló, **32,08 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **294/10000** hányad, a **1101/17** számú tulajdoni külön lapon a **33942/17** helyrajzi szám alatt.

18./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 18. számmal jelölt, I.emelet 21/a. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, hallból, zuhanyzóból, WC-ből, előtérből álló, **44,78 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **410/10000** hányad, a **1101/18** számú tulajdoni külön lapon a **33942/18** helyrajzi szám alatt.

19./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 19. számmal jelölt, I.emelet 22. ajtószám alatti fűlszobából, konyhából, kamrából, hálófülkéből álló, **26,05 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **239/10000** hányad, a **1101/19** számú tulajdoni külön lapon a **33942/19** helyrajzi szám alatt.

20./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. számmal jelölt, I.emelet 23. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, fürdőszobából, hálófülkéből álló, **32,07 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **294/10000** hányad, a **1101/20** számú tulajdoni külön lapon a **33942/20** helyrajzi szám alatt.

21./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt, I.emelet 24. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, közlekedőből, hallból, WC-ből álló, **44,73 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **410/10000** hányad, a **1101/21** számú tulajdoni külön lapon a **33942/21** helyrajzi szám alatt.

22./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt, I.emelet 25. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, fürdőfülke+WC-ből álló, **35,86 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **329/10000** hányad, a **1101/22** számú tulajdoni külön lapon a **33942/22** helyrajzi szám alatt.

23./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt, I.emelet 26. ajtószám alatti egy szobából, konyhából, közlekedőből, fürdőfülke+WC-ből álló, **34,2 m<sup>2</sup>** alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **313/10000** hányad, a **1101/23** számú tulajdoni külön lapon a **33942/23** helyrajzi szám alatt.





## Fényképek

