

**Új Bokréta Házak Kft.**

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



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1072 Budapest, Dob u. 20. Fsz.7.**

sám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 34191/0/A/11



**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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást 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:

1072 Budapest, Dob u. 20.Fsz.7.

Helyrajzi szám: № 34191/0/A/11

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

**39.300.000.-**


**azaz. harminckilencmillió háromszázezer.-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: 01-09-877607

.....  
Csák Attila

Ügyvezető



.....  
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (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 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	1072 Budapest, Dob u. 20. földszint 7.	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Lakás	
Helyrajzi szám	34191/0/A/11	
Az ingatlan mérete	65 m <sup>2</sup>	
	Tulajdoni lap I. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Műemlék</li><li>• Műemléki környezet</li><li>• Régészeti lelőhely</li></ul>	
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> /:	65,44 m <sup>2</sup>
Építés éve:		1894	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 a Holló utca sarkán áll, műemléki környezetben. Az épület külső homlokzata közepes állapotú, a belső homlokzatot a közelmúltban, részben felújították. Az épület műemlék.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a forgalmas Dob utcában, a Holló utca sarkán található.
Megközelíthetőség	<b>Autóval:</b> ❖ Több irányból.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A Károly körúton, villamosjárat, a Dohány utcában trolibuszjárat is elérhető. A közelben lévő Astóriánál 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 városegyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p>

### 3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Lakás			
Hasznosítás jelenlegi formája:	Lakás			
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Iroda, lakás			
Az épület helyiségei:	A helyiséglistában összesítve.			
Össz. hasznos alapterület	65,44 m2	Kalkulálható alapterület	65 m²	
Általános ismertetés	Az épület 1894-ben épült, eklektikus stílusban, a Dob utca és a Holló utca sarkán. A társasház bejárata a Dob utca felől épült. A földszint + 3 emeletes épület külső homlokzata közepes állapotú, a belső homlokzatát a közelmúltban részben felújították. Az épület műemlék és műemléki környezetben áll. A becslés tárgyát képező lakás, az épület földszintjén található. Bejárata az utca felől a Holló utából nyílik. Az előtér mozaiklap, a szoba, melynek ablakai az utca felé tájoltak, parkettázott, a fürdőszoba romos állapotú. A mennyezet leszakadt, a szoba utca felőli falán vakolathiány látszik. A fürdőszobában korábban vegyes tüzelésű hengerkályha szolgáltathatta a melegvizet. A cserépkályha villany tüzelésű, mely vélhetően ma már használhatatlan állapotú. A lakás felújításra szorul, gyenge állapotú.			
Nyílászáróinak szerkezete	fa szerkezetűek		Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Festett, részben csempézett			
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs			
Fűtési mód	Villany üzemű cserépkályha			
Melegvízellátás	Villanybojler		állaga	
Egyéb ép. gépészet.			állaga	gyenge
Igényszint	Gyenge			
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	50 %			

### 3.4 Helyiséglista

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. Az Alapító Okiratban szereplő alapterület 65,44 m<sup>2</sup>

**A figyelembe vett alapterület: 65 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. 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 bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

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

## **4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei**

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

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

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

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

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

## **A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés**

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

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

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

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

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

## **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

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

### **5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése**

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

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

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

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

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Az ingatlan a belső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik.
2	Hasznosíthatóság	Felújítás után, fekvése, valamint az utca bejárata miatt jól hasznosítható, akár vállalkozási célra is alkalmas
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Rendkívül gyenge
2.	Jogi státusz	Az épület műemlék, ezért a felújítás és korszerűsítés engedélyhez kötött és korlátozottan lehetséges.
3.	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>	1894	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Műszaki áll:</b>	gyenge	közepes	közepes	közepes
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		49 900 000	45 900 000	57 900 000
nettó alapterület (m2)	65,0	60,0	68,0	68,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	65,0	60,0	68,0	68,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		831 667	675 000	851 471
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)		44 910 018	41 310 000	52 110 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		748 500	607 500	766 324

#### 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>építési idő korrekció</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
<b>műszaki állapot</b>	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,90	0,90	0,90
<b>épületen belüli fekvés</b>	jobb	jobb	jobb
	1,10	1,10	1,10

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

741 015	546 750	689 691
741 000	546 800	689 700

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	65,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	659 167
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	659 200
becsült bruttó érték	42 848 000
becsült bruttó érték kerekítve	<b>42 800 000</b>

## 5.4. Hozamszámítás

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 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>	1894	na	na	na
<b>Műszaki</b>	gyenge	közepes	közepes	közepes
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		190 000	195 000	190 000
nettó alapterület (m2)	65,0	70,0	60,0	60,0
alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	65,0	70,0	60,0	60,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 714	3 250	3 167
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)		171 000	175 500	171 000
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 443	2 925	2 850

### 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>épületen belüli fekvés</b>	jobb	jobb	jobb
	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
<b>műszaki állapot</b>	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
<b>kiadhatóság</b>	jobb	jobb	jobb
	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>

### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

2 660	3 185	2 822
2 700	3 200	2 800

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m2)	65,0
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 900
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	2 900
becsült bérleti díj (Ft/hó)	188 500
<b>becsült bérleti díj ke</b>	<b>189 000</b>

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.  
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasznátság: 100 %

Funkció: lakás

#### Hozam alapú értékszámítás

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Alapterület Funkció 1.		65 m <sup>2</sup>
Alapterület Funkció .		
Bérleti díj Funkció 1.	65 m <sup>2</sup> × 2 900 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó	2 262 000 Ft
Bérleti díj Funkció 2.		0 Ft
Kihasznátság		100 %
Figyelembe vehető bevétel		2 262 000 Ft
Költségek		
A tulajd. fenntartási költ.	Az éves bevételek 1 %-a	22 620 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	45 240 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	45 240 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		2 148 900 Ft
Tőkésítési ráta		6,0 %
Tőkésített érték		35 815 000 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>		<b>35 800 000 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 2-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	42 800 000	50	21 400 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	35 800 000	50	17 900 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			39 300 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>39 300 000 Ft</b>

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

## MELLÉKLET

# Térkép

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

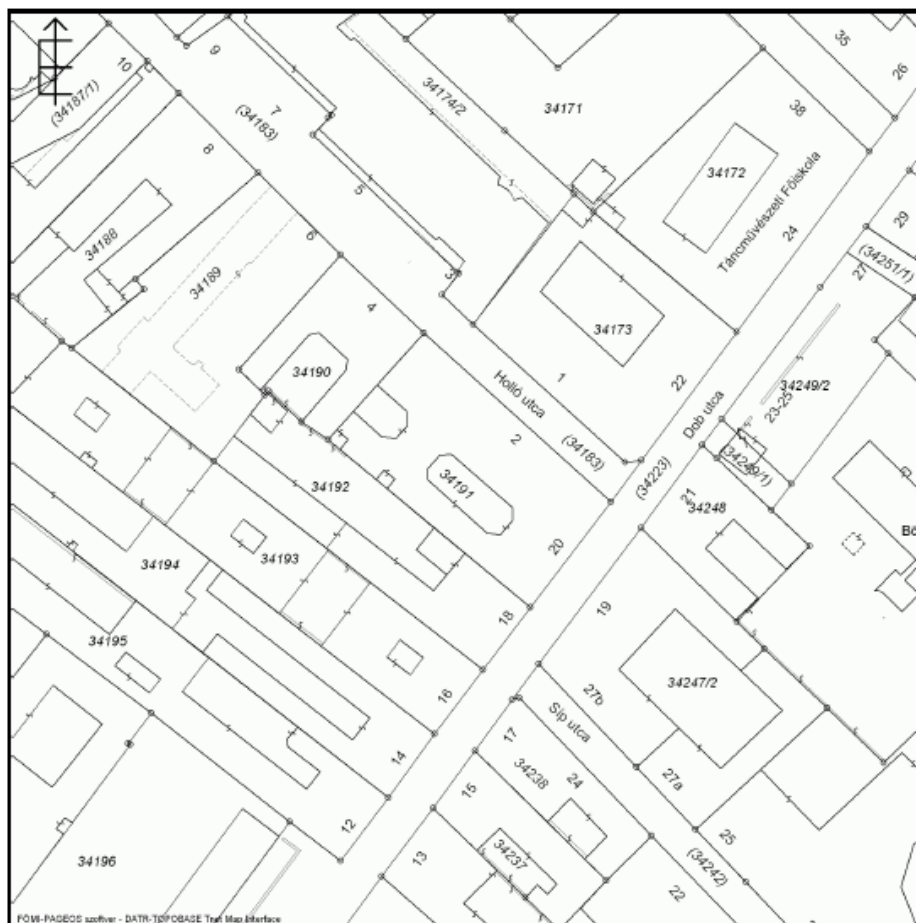
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.08 10:14:52

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIKER. belterület 34191

Megrendelés szám: 9000/2598/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		
Oldal: 1/2		
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Mégrendelés szám: 8000004/59936/2022 2022.02.21		
BUDAPEST VII.KER. Balterület: 34191/0/A/11 helyrajzi szám		
1072 BUDAPEST VII.KER. Dob u. 20. Földszint. ajtó: 7.		
HIRSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezése terület szobák száma m2 egész/Fél		
lakás 65 1 0 177/10000 önkormányzati		
bejegyző határozat: 184074/1/1998/1998.09.16 törzsi határozat: 254788/1/2003/03.07.31		
lakás 65 1 0 177/10000 önkormányzati		
bejegyző határozat: 254788/1/2003/03.07.31		
2. bejegyző határozat: 184074/1/1998/1998.09.16 törzsi határozat: 254788/1/2003/03.07.31 Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
3. bejegyző határozat: 254788/1/2003/03.07.31 Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.		
3. bejegyző határozat: 165030/2/2005/05.05.04 Méniliák		
4. bejegyző határozat: 41356/2/2018/18.01.22 Méniliák környezete		
5. bejegyző határozat: 41356/2/2018/18.01.22 Régészeti lelőhely		
HIRSZ		
2. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 254788/1/2003/03.07.31 bejegyző határozat, érkezési idő: 184074/1/1998/1998.09.16 törzsi határozat: 254788/1/2003/03.07.31		
jogcími eredeti felvétel jogállás: tulajdonos név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1072 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6		
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 254788/1/2003/03.07.31 jogcími eredeti felvétel 184074/1/1998/1998.09.16. jogállás: tulajdonos név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1072 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6		
HIRSZ		
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST		
Folytatás a következő lapon		

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bozay utcája tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101	Oldal: 2 / 2	Nem hiteles tulajdoni lap
	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés száma: 8000004/59936/2022 2022.02.21		
	BUDAPEST VII. KER.		
	Bérlőterület 34191/0/A/11 helyrajzi szám		
	Folytatás az előző lapról		
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			
Nem hiteles tulajdoni lap			
Nem hiteles tulajdoni lap			
Nem hiteles tulajdoni lap			

## Társasház Alapító Okirat kivonat

5

7. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 7. számmal jelzett **Fszt. 2.** szám alatti szobából, konyhából, kamrából álló 35,12 m<sup>2</sup>, kerekítve 35,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 95/10.000 tulajdoni hányad.
8. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 8. számmal jelzett **Fszt. 3.** szám alatti 2 szobából, konyhából, előszobából, étkezőből, fürdő-WC-ből álló 49,46 m<sup>2</sup>, kerekítve 49,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 134/10.000 tulajdoni hányad.
9. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 9. számmal jelzett **Fszt. 4.** szám alatti szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdő-WC-ből, fürdőből, kamrából álló 59,24 m<sup>2</sup>, kerekítve 59,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad.
10. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 10. számmal jelzett **Fszt. 5.** szám alatti 2 szobából, konyhából, fürdő-WC-ből, kamrából álló 52,54 m<sup>2</sup>, kerekítve 53,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 142/10.000 tulajdoni hányad.
11. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 11. számmal jelzett földszinti, utcai bejáratú, **U1.** szám alatti szobából, konyhából, fürdő-WC-ből álló 65,44 m<sup>2</sup>, kerekítve 65,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 177/10.000 tulajdoni hányad.
12. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 12. számmal jelzett földszinti, utcai bejáratú, **U2.** szám alatti 2 irodából, előtérből, mosdóból, WC-ből álló 57,84 m<sup>2</sup>, kerekítve 58,00 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség, valamint a közös tulajdonból 157/10.000 tulajdoni hányad.
13. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 13. számmal jelzett **Fszt. 6.** szám alatti szobából, konyhából, előszobából, fürdő-WC-ből, kamrából álló 56,83 m<sup>2</sup>, kerekítve 57,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 154/10.000 tulajdoni hányad.
14. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 14. számmal jelzett földszinti, utcai bejáratú, **U4.** szám alatti 2 irodából, közlekedőből, előtérből, zuhanyozóból, tárolóból, WC-ből álló 108,64 m<sup>2</sup>, kerekítve 109,00 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség, valamint a közös tulajdonból 294/10.000 tulajdoni hányad.
15. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 15. számmal jelzett **I. em. 7.** szám alatti 3 szobából, konyhából, előszobából, fürdőből, WC-ből álló 107,61 m<sup>2</sup>, kerekítve 108,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 292/10.000 tulajdoni hányad.
16. A Budapesti VII., Önkormányzatot illeti, a tervrajzon 16. számmal jelzett **I. em. 8.** szám alatti szobából, hallból, konyhából, előszobából, fürdő-WC-ből, fürdőből, kamrából álló 66,06 m<sup>2</sup>, kerekítve 66,00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 179/10.000 tulajdoni hányad.



## Fényképek

