

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## AKTUALIZÁLÁSA

**1074 Budapest, Dob u. 4. szám alatti  
változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti,  
a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m<sup>2</sup> alapterületű Szárító helyiségről**

Megrendelő:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

*1073 Budapest, Erzsébet körút 6.*

Készítette:

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

*1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

Kelt:

Budapest

2023.03.28.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
4.2. Az ingatlan általános jellemzése	5
5. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	6
6.1. Az értékelés módszere	6
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	6
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	6
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	7
7. A VIZSGÁLT SZÁRÍTÓ HELYSÉG INGATLANRÉSZ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	8
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
7.2. Maradványelvű értékelési módszer	9
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	11
9. ÖSSZEGZÉS	12

### MELLÉKLETEK

2022.11.24.-én készített Ingatlanforgalmi szakvélemény melléklete tartalmazza az alábbi iratokat:

Tulajdoni lap

Tervezett alapító okirat, tervrajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

**VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ**

Ingatlan címe	: 1074 Budapest, Dob u. 4. szám
Helyrajzi száma	: 34220
Tervezett helyrajzi szám	: <b>34220/0/A/21</b>
Ingatlan megnevezése	: <b>21. jelű száritó</b>
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: padlástér
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: értékesítés előkészítése céljából
Padlástér nettó mérete:	: 328 m <sup>2</sup>
Padlástér hasznos mérete:	: 196 m <sup>2</sup>
A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad	: 167/1.000
Belső műszaki állapot	: felújítandó állapot
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványelvű módszer

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:****61 800 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A szakvéleményhez a társasházi alapító okirat tervezete és a mellékeltét képező színtalaprajza állt rendelkezésre. A megállapított érték abban az esetben érvényes, amennyiben a rendelkezésünkre átadott előbbi dokumentumok hitelesítésre kerülnek, valamint az ingatlan-nyilvántartásban rögzítik.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

A szakvélemény fordulónapja:	2023.03.28.
Forgalomképesség értékelése:	forgalomképes
A szakvélemény érvényessége:	6 hónap

Budapest, 2023.03.28.



**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**

Adószám: 24934589-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-09-00000001  
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51100005

Berecz Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

Berecz Tamás

## 1. MEGBÍZÁS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján.

Az értékelés célja: gazdasági döntéselőkészítés az érintett 34220/0/A/21 hrsz-ú helyiségcsoport értékesítéséhez.

Az értékelés tárgya: **1074 Budapest, Dob u. 4. szám alatti ingatlan változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m<sup>2</sup> alapterületű Szárító helyisége.**

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megrendelővel történt egyeztetés alapján aktualizálás során helyszíni szemlére nem került sor. Tájékoztatás szerint az ingatlan műszaki és jogi állapotában változás nem történt a korábban készített szakvéleményben rögzítettekhez viszonyítottan. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, és módosítása
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított (EVS) irányelvek.

A 2022.11.23.-i szemle során a szóban forgó ingatlan területe részletesen bejárásra került. A helyszínen a padlástér adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. A vizsgált terület egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlan általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A rendelkezésre álló a 2022.11.24.-i tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	1074 Budapest, Dob u. 4. sz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	624 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	34220
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
2. bejegyző határozat:	Műemlék
3. bejegyző határozat:	Műemléki jelentőségű terület

## II. RÉSZ:

Tulajdonviszonyok:

VII. kerület Önkormányzat 1/1

## III. RÉSZ:

nem tartalmaz bejegyzést

Az értékelést 1074 Budapest, Dob utca 4. szám alatti ingatlan 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m<sup>2</sup> alapterületű Szárító helyiségére vonatkozóan készítettük el.

#### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan a főváros VII. Belső-Erzsébetvárosban található. Erzsébetváros Budapest legkisebb területű kerülete, amely a pesti oldal Duna folyóhoz közel eső részén helyezkedik el 2,09 km<sup>2</sup>-en. A kerület népsűrűsége 25 054 fő/km<sup>2</sup>, amely fővároson belül a legsűrűbben lakott.

Északról a VI. kerület, keletről a XIV. kerület, délről a V. és VIII. kerület, nyugatról pedig V. kerület határolja. Három városrészt foglal magában: Belső-, Középső- és Külső-Erzsébetváros.

A kerület könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel és autóval, a belső forgalom zömében egyirányúsított, a közterületen való parkolás nehézkes, munkanapokon díjfizetés köteles. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiváló megannyi tömegközlekedési eszköz rendelkezésre áll mint pl. 47,49 sz. villamos, M2, M3 metró, 9. sz. busz, 74 sz. trolibusz. A kerületben, illetve a kerület határán több nagy forgalmú közlekedési csomópont található, pl.: Blaha Lujza tér, Astória, Deák Ferenc tér. A VII. kerület Budapest közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Megannyi utcafronti, földszinti helyiség kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátóipari egységként üzemel melyek közül kiemelendő az ingatlan közelében lévő Gozsdu udvar. A kerületrész épületeinek megjelenése, homlokzata, állapota igen eltérő, nagy számban találhatóak itt műemlékek és védett épületek, vm. a Gozsdu udvar és a mellékutcákban épült 2000 években épült lakóházak is.

A társasházi ingatlan az Astoria vonzáskörzetében helyezkedik el. A vizsgált ingatlanrészt befoglaló társasházi épület a Dob utcában helyezkedik el. Utcafronti zárt sorú beépítéssel épült, a szomszédos társasházakkal határolva. A lakóház Dob utca felől közelíthető meg, csak személyi bejáratral. Az utcafronti homlokzat közepes állapotú, az udvari homlokzat és a közös használatban lévő helyiségek felújítandó állapotban vannak. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, infrastrukturális ellátottság nagyon jó, az épület környezetében a zaj- és porterhelés jelentősnek mondható.

##### 4.2. Az ingatlan általános jellemzése

Földterületen lévő építmény elhelyezkedése	Az épületzárt sorúan beépített társasház. Hasonló jellegű, jellemzően belső udvaros kialakítású épületek határolják.
Épület típusa, elrendezése (szintek):	Az épület zárt sorúan beépített pince + földszint + 2 emelet + padlástér kialakítású.
Közművek (telken belül):	Telekterületen belül közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek
Alapozás:	Tégla sávalap, szigetelés nélkül
Teherhordó szerkezet:	Hagyományos építési móddal épült téglafalazat, feltételezhetően fagerendás, téglabéltestes közbenső- és fagerendás zárófödém.
Tetőszerkezete, fedése:	Ácsolt magastető, héjalása cserépfedés.

---

Épület homlokzata:	Vakolt, közepes állapotú.
--------------------	---------------------------

---

Csapadékvíz-elvezetés:	Az épületen csapadékvíz-elvezető eresz- és lefolyó rendszer található.
------------------------	--

---

## 5. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az épületben feltárásokat, műszeres vizsgálatot nem végeztünk, az alábbi épületdiagnosztikai megállapításokat egyszerű szemrevételezés, valamint a rendelkezésünkre átadott iratok alapján tettük.

A tető fedésére szolgáló cserépfedés helyenként hiányos illetve tört állapotú. A kémények épek, a ház ereszcatornája kiépített, a felszíni vízelvezetést biztosítja. Az épület falszerkezetei vakoltak, az utcafonti homlokzat közepes, belső homlokzata, lépcsőháza felújítandó állapotú, udvar elhanyagolt.

A padlástér műszaki állapotát a helyszíni szemlén szemrevételezéssel vizsgáltuk meg. A padlástér természetben egy egységet képez, megközelítése lépcsőházból lehetséges, kialakított lépcsőzeten keresztül. A fedélszék hagyományos ácsszerkezetekkel készült székoszlopos-szelemenes rendszerrel, melynek tartóelemei szerkezetiileg megfelelő állapotúak, utólagos javítási jelek, cserére vagy a szerkezet megerősítésére utaló nyomok nem tapasztalhatók. A padláson fogyasztásmérővel kiépített közműcsatlakozások nincsenek. Természetes bevilágítást néhány felülvilágító ablak biztosít. A padlástér beépítésénél számolni kell a meglévő épületszerkezetek esetleges pótlásáról, illetve helyreállításáról.

A padlástér tervezett beépítése során javasolt a tetőszerkezet és a zárófedém tartószerkezeti és faanyagvédelmi vizsgálata. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: statikai, problémák, anyagkárosodások, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk.

## 6. AZ ÉRTÉKELÉS

### 6.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

#### 6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg.

#### 6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

## 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival. A forgalmi érték az a (legnagyobb gyakorisággal) pénzben kifejezett érték, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen összeget, vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik.

Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek.

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. A fő módszernek egyrészt a piaci érték alapú forgalmi érték megállapítás került kiválasztásra, melyben az összehasonlításra nyilvános hirdetési adatbázisokból származó hasonló kialakítású ingatlanok kerültek felhasználásra. Az érték meghatározásához a környező kerületek aktuális ingatlanpiaci adatai, valamint a helyszíni szemle szolgáltatottak alapot. A vizsgált padlástér esetében a becsült nettó alapterületi mérettel számoltunk, tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatoknál is nettó területet ismerjük.

*Maradványelvű értékelés* egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel rendelkezhet.

A maradványérték módszert beépítetlen földterületek, padlásterek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a beépítetlen terület jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a beépítetlen terület – továbbiakban már beépített ingatlan – piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a terület fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a terület átalakításáért.

## 7. A VIZSGÁLT SZÁRÍTÓ HELYSÉG INGATLANRÉSZ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A tetőszerkezet részét képező egység önálló értékesítésére kínálati adat az internetes adatbázisokban fellelhető volt, ezért az épület zárófödeme felett található padlástér értékeléséhez a beépíthető padlásterekre vonatkozó összehasonlító adatokat használtuk fel. A piaci összehasonlításban a kínálati padlásterek paramétereikhez azonosan viszonyítottan, a vizsgált tetőtér bruttó területével kalkuláltunk.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer				
Adatok	vizsgált ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Elhelyezkedés	VII. kerület Dob u. 4.	Bp., VII. ker. Csengery utca	Bp., VII. kerület, Hársfa utca	Bp., V. kerület, Szent István körút
megnevezése:	padlástér	padlástér	padlástér	padlástér
alapterülete (m <sup>2</sup> )	328	400	541	372
adatok forrása:		ingatlan.com 31966341	ingatlan.com 33378910	ingatlan.com 33233941
kínálati ár (Ft)		60 000 000 Ft	90 000 000 Ft	85 000 000 Ft
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		150 000	166 359	228 495
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
fekvése, elhelyezkedése		30%	30%	-5%
kialakítás, elrendezése		0%	0%	0%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	-5%	0%
engedélyek, egyéb:		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>-15%</b>
<b>Korrigált fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>):</b>		<b>180 000</b>	<b>191 312</b>	<b>194 220</b>
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>188 511 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>61 800 000 Ft</b>		

Az infláció az építőiparban is jelentős mértékben megjelent. Tavaly nyáron teljesen a tapasztalatok alapján beszakadt a beruházási megrendelések száma. Ez a magas alapanyagárakkal együtt az infláció lassú mérséklődését vetíti előre.

Az ingatlan árakban is jelentkezni látszik az infláció hatása. Főleg azon ingatlanokat érinti, amelyek felújítás előtt állnak, azonban leginkább azokat, amelyek építési beruházás megkezdésére várnak.



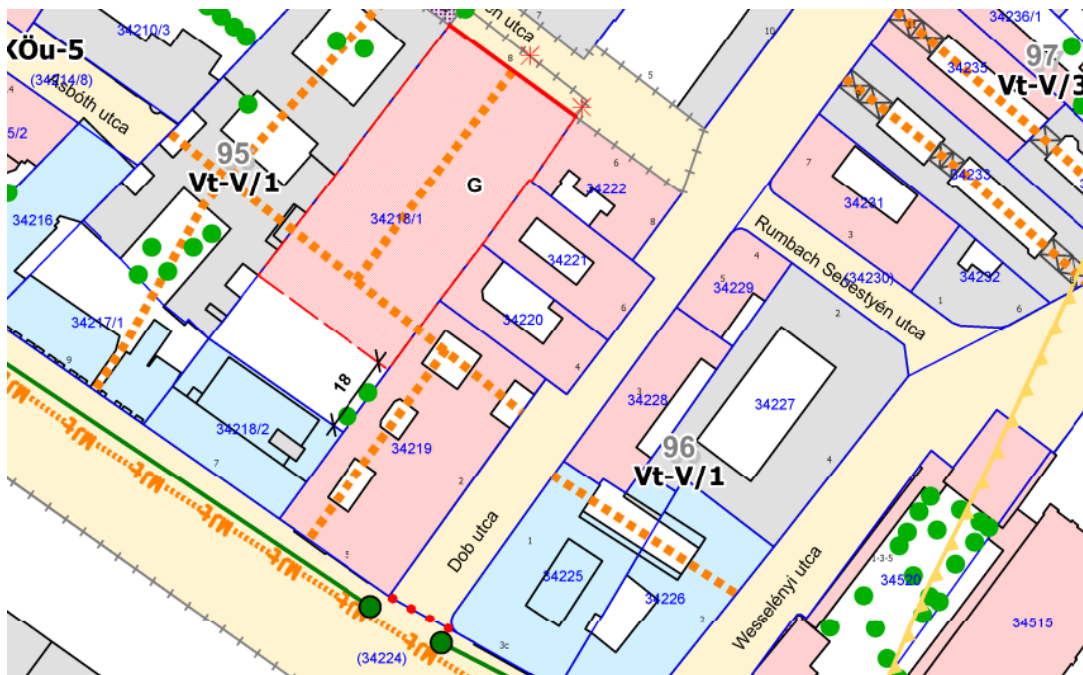
## 7.2. Maradványelvű értékelési módszer

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek (földterületek, padlásteretek, stb.) értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke.

A vizsgált szárítóhelyiség helyiség jelenleg használaton kívül álló terület. Az értékeléshez nem állt rendelkezésre a társasház tervezett tetőtérbeépítésére vonatkozó adat. Az értékelésben tervezett fejlesztés szerint lakásokat alakíthatnak ki a tetőtérben úgy, hogy az épületmagasságot nem növelik.

A szabályozási előírások szerint a Vt-V/1 övezetbe tartozik.



A padlástér tervezett jogi- és műszaki átalakítását követően önálló megközelítésű, lakhatásra alkalmas lakásokká alakítják át, mely szabad piaci körülmények között értékesíthetők.

Az értékesítés árbevétele és a padlástér átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos összes költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a fejlesztett terület maradványértékét.

A feltételek megvalósításához szükséges kivitelezési munkák költségéről, valamint a szükséges adminisztratív folyamatok költségéről nem áll rendelkezésre részletes költségvetés, ezért a maradványértékelésben a szakmai tapasztalatunk alapján becsültük a ráfordítások értékét.

**Befektetési kiadások:**

A fejlesztési/kivitelezési költségeket az Építőipari Költségbeclési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, építési fejlesztések költségadatai alapján becsültük.

A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

**Kialakítandó lakások fajlagos négyzetméter árának számítása:**

Adatok:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok		
		adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	VII. kerület, Dob u. 4. sz.	Bp., VII. ker. Dob utca	Bp., VII. ker. Dob utca	Bp., VII. ker. Kazinczy utca
ingatlan megnevezése:	lakóterület	lakás	lakás	lakás
nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	60,00	<b>52</b>	<b>70</b>	<b>54</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>82 900 000</b>	<b>112 000 000</b>	<b>86 400 000</b>
kínálat forrása:		ingatlan.com 33281558	ingatlan.com /33465040	ingatlan.com 33464993
fajlagos alapár:		1 594 231 Ft/m <sup>2</sup>	1 600 000 Ft/m <sup>2</sup>	1 600 000 Ft/m <sup>2</sup>
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-5%	-5%	-5%
módosított fajlagos alapár:		<b>1 514 519 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 520 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 520 000 Ft/m<sup>2</sup></b>

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.
fekvése	0%	0%	0%
eltérő területi méret	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	0%	-5%	-5%
lakás kialakítása	0%	5%	0%
lakás műszaki állapota	0%	0%	5%
lakás komfortfokozata	5%	0%	0%
egyéb: felszíni parkoló	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 590 245 Ft/m <sup>2</sup>	1 520 000 Ft/m <sup>2</sup>	1 520 000 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>1 540 000 Ft/m<sup>2</sup></b>		

### Maradványérték számítás beépítetlen padlástér értékének becsléséhez

#### Adatok:

Padlástér mérete:	328,00 m <sup>2</sup>
Tervezett lakóterület nettó területe:	196,00 m <sup>2</sup>
Értékesíthető hasznos terület összesen:	196,00 m <sup>2</sup>
Értékesíthető terület becsült fajlagos értéke:	1 540 000 Ft/m <sup>2</sup>

#### Bevételek:

Eladható terület értéke:	301 840 000 Ft
<b>Bevételek összesen</b>	<b>301 840 000 Ft</b>

#### Költségek:

##### *Szükség szerinti bontási költségek (becsült)*

A	- fajlagos költség:	5 000 Ft/légm <sup>3</sup>
	- bontandó térfogat:	1 115,20 légm <sup>3</sup>
	<b>Bontási költség összesen:</b>	<b>5 576 000 Ft</b>

##### *Fejlesztési költségek*

	Építési költségek	
	- fajlagos építési költség:	675 000 Ft/m <sup>2</sup>
B	1. - épített alapterület:	328,00 m <sup>2</sup>
	<b>Építési költség összesen:</b>	<b>221 400 000 Ft</b>
	2. Szakértői, tervezői költség:	6,0% 13 284 000 Ft
	3. Közműfejlesztés:	0,5% 1 107 000 Ft

##### *Egyéb költségek*

	1. Menedzsment és adminisztratív költségek	2,0% 4 428 000 Ft
C	2. Tartalékképzés	10,0% 22 140 000 Ft
	3. Nyereség képzés	8,0% 17 712 000 Ft

**Költségek összesen:** **285 647 000 Ft**

**Becsült érték (összes bevétel-összes költség):** **16 200 000 Ft**

#### 8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre a 2022.10.05-i helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés kizárólag a tervezett beépítéssel érintett padlástér piaci értékének becslésére vonatkozik, nem vizsgáltuk a külön tulajdonú albetétek és más közös tulajdonú részek jogi helyzetét és műszaki állapotát;

- a rendelkezésre álló iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk;
- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- a szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. A szakvéleményben rögzített adatoknak a tényleges megvalósítástól való eltéréseért felelősséget nem vállalunk.

## 9. ÖSSZEGZÉS

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük. A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlan az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítésre alkalmas padlástereket csekély számban hirdetnek eladásra. A jelenlegi gazdasági és piaci viszonyok miatt úgy ítéljük meg, hogy a feltételezett lakáscélú hasznosítás és fejlesztésre alkalmassága miatt az értékegyeztetésnél a piaci összehasonlítás eredményét kell figyelembe venni. A maradványelvű értékelést ellenőrző számításként alkalmaztuk. A padlástér vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiakat állapítjuk meg.

### Az értékelés tárgya:

**1074 Budapest, Dob u. 4. szám alatti ingatlan változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m2 alapterületű Szárító helyiség nettó piaci értéke:**

**61 800 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag **változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m2 alapterületű Szárító helyiség** forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Budapest, 2023.03.28.