

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti
33050/2 helyrajzi számú ingatlanra
vonatkozóan**



Budapest, 2021. augusztus 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	11
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11
5.2. A telek bemutatása	12
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14
6.2. Ingatlanpiaci szempontok	18
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása költség alapú módszerrel	20
6.5. Végső forgalmi érték megállapítása	22
7. MEGJEGYZÉSEK	22
MELLÉKLETEK	
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképkivonat	
alaprajzok	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaalkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1076 Budapest, Alpár utca 4., képviselőjében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1076 Budapest, Alpár utca 4.				
Helyrajzi szám:	33050/2				
Megnevezése tul.lapon:	Kivett lakóház, udvar				
Területe (tul.lap):	457	m ²			
Értékelés tárgya:	a teljes ingatlan 1/1 tulajdoni hányada				

4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan önállóan forgalomképes.

8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a kelteztől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1076 Budapest, Alpár utca 4. sz. alatti 33050/2 helyrajzi számú,
ingatlan becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

195 000 000,- Ft, azaz százkilencvenötmillió Ft

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Bíró Mónika ingatlangazdálkodási szakértő EUFIM európai felsőszintű értébecslő 2003/11
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 2/03/2007
Ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék: 03069/2001

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2021. augusztus 12.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az értékeléshez megkaptuk az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot és az épület alaprajzát. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, az értékesítésre szánt padlástér tulajdonjoga szabadon átruházható, sem műszaki, sem jogi akadálya nincs az értékesítésnek. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. *Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.*
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtott végre.

Budapest, 2021. augusztus 12.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépíthető, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét is alkalmazhatjuk.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Értékelési módszer kiválasztása

Teljes épület (társasház) értékelése két különböző módszerrel történhet:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző értékmódosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. Költség elvű értékelés módszere

A költség elvű számítás során az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A teljes épületek, társasházak értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer, pedig a költség elven meghatározott érték megállapítás.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.08.12.

Jelen voltak: FORSZ Kft. részéről – Bíró Mónika ingatlanértékelő
EVIN Zrt. részéről - Balogh Mátyás

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat,
- térképmásolat
- alaprajz

Az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.03.30.		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1076 Budapest, Alpár utca 4.		
(természetben:)	1076 Budapest, Alpár utca 4.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	33050/2		
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar		
Területe:	457 m ²		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VII. Kerületi Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	-		
Terhelések:	Vezetékjog, jogosult: Elmű Hálózati Kft.		

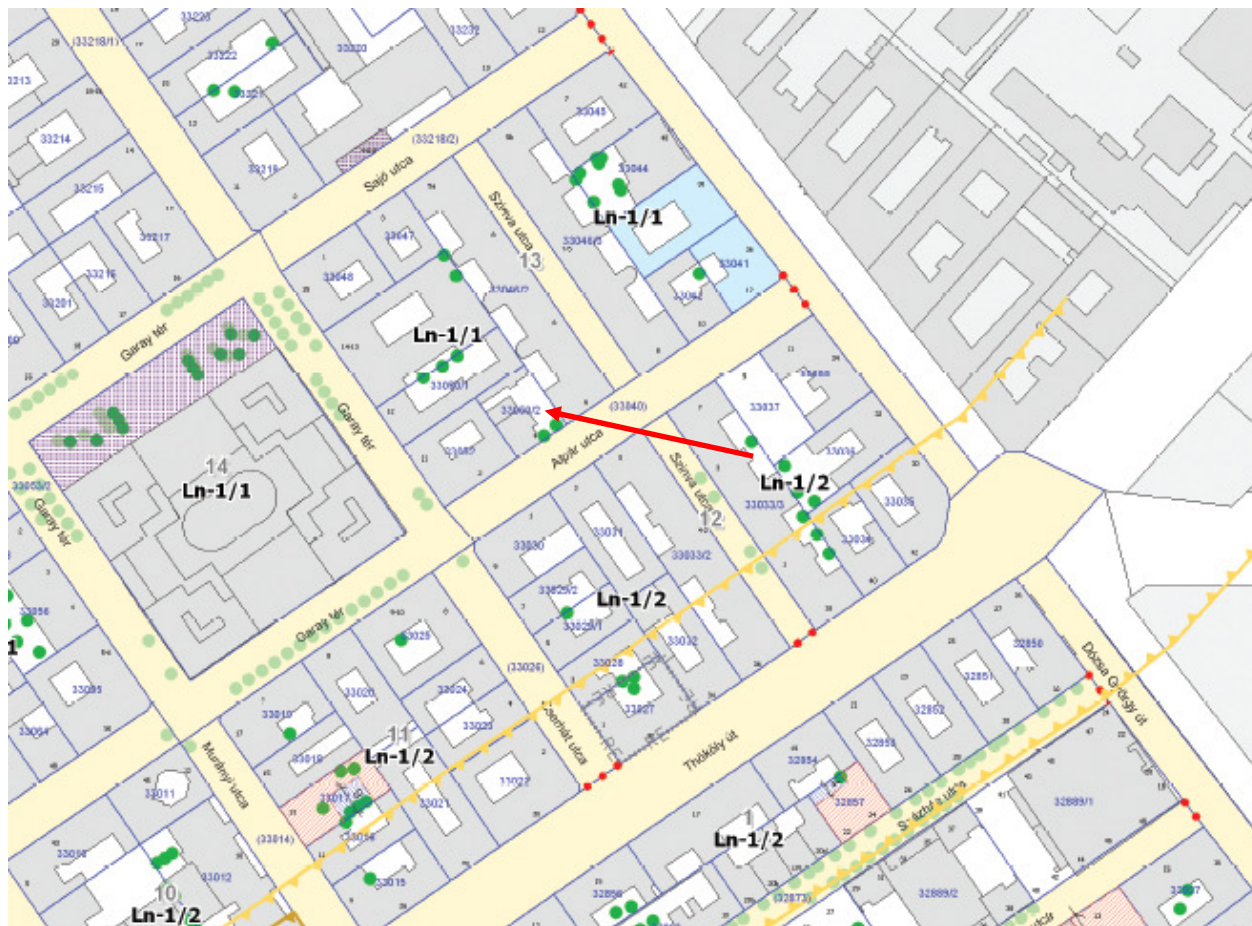
Jogi helyzet:

Az ingatlan jogilag rendezett, forgalomképes.

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/2 övezetbe tartozik:



2	Terület-felhasználási egység	neve	jele	beépítési módja	egkisebb terület (m ²)	egnagyobb terület (m ²)	egnagyobb beépítettségének alapterfje (m)	egnagyobb beépítettségének maximuma (%)	egkisebb zöldfelülete (%)	egnagyobb szürke alapterfje (db)	egnagyobb szürke alapterfje (db)	egnagyobb épületmagasság (m)	egmagasabb pontja (m)
4		nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (≧80)	20	K (5)	K (≧)	K (≧24,5)	K (≧30)
5		nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/2	Z	750	2250	K (60)	K (≧80)	20	K (5)	K (≧)	K (≧24,5)	K (≧30)

(1) $Ln-1$ jelű építési övezetben:

- a) Önálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az Szt.-ben meghatározott helyen és feltételekkel, vagy a főútvonalakkal határos telkeken.
- b) ^[21] Nem helyezhető el emeleti gépjárműtároló, kivéve parkolóház esetén.
- c) ^[22] Legfeljebb összesen 1500 m² kereskedelmi célú szinterület helyezhető el telkenként, legfeljebb az épület pinceszintjén, földszintjén, vagy első emeletén.
- (2) ^[23] Ln-1/1 jelű építési övezetben a közhasználatú zöldterülettel és annak elérésére kialakítandó átjárással érintett telkek esetén az e rendeletben előírt legnagyobb telekmértéktől el lehet térni.
- (3) Ln-1/2 jelű építési övezetben sport rendeltetés esetén a beépítettség elérheti a 100%-ot.
- (4) Ln-1/3 jelű építési övezetben:
- a) Egészségügyi rendeltetés esetén a legkisebb zöldfelület 30% lehet.
- b) Oktatási rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 45% lehet.
- (5) Ln-1/4 jelű építési övezetben az 500 m²-t elérő területű telkeken a legkisebb zöldfelület legalább 30% legyen.

8. Udvar

22. § (1) Új épület építése vagy meglévő bővítése során az udvarméret és a szembenező udvari homlokzatok tényleges homlokzatmagasság értékei feleljenek meg a (2)-(3)-ban előírtaknak.

(2) Légakna és légudvar kivételével az udvar - szabad keresztmetszetében - az 50 m^2 -t és az udvar-méret értékei a 3,6 métert érik el.

(3)* Az udvari homlokzatmagasságok (a magasabbik: U_{hm1} , az alacsonyabbik: U_{hm2}) értékét úgy kell meghatározni, hogy az udvarméret a „ $0,2 \times U_{hm1} + 0,4 \times U_{hm2}$ ” képlet alapján kiszámolt értéket, a (2) bekezdés figyelembe vételével érje el.

23. § (1) Udvari homlokzat és annak külső oldalán csatlakozó telekhatár szakasza által bezárt szög:

a) ha hegyesszög, akkor a telekhatártól 3 m távolságon belül;

b) ha merőleges, vagy tompaszög, akkor a metszésponttól 1 méteren belül nem létesíthető nyílászáró (nyílás) sem a homlokzaton, sem a tetőn.

(2) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 m-es sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 0,5 méterrel magasabb.

(3) Udvari homlokzaton a konzolosan túlnyúló épületrész csatlakozó telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra legyen.

(4) A 16. §-ban meghatározott távolságból - övezeti előírás, vagy Szt. eltérő rendelkezése hiányában - a fele, de legalább 3 m a tervezett udvari homlokzat és a telekhatár között saját telekre essen.

III. Fejezet

Járművek elhelyezése

26. § (1)* Új épület építése, meglévő bővítése, teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő bővítése esetén az elhelyezendő járművek számát az 4. számú melléklet állapítja meg

(2)* Új épület építése, meglévő bővítése, vagy rendeltetés-módosítása esetén - szállítás céljára - a rendeltetésekhez a szükséges mennyiségű rakodóhelyet biztosítani kell, de telkenként legalább egyet, kivéve lakóépületek esetén, ha az épületben elhelyezett

a) lakó rendeltetések száma legfeljebb 20 db, és

b) az egyéb rendeltetések aránya a bruttó szintterület 15%-ánál kevesebb.

(3)* Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogok a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(4)* A szükséges rakodóhelyek és elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egész számra felkerekítve kell megállapítani.

(5) Az (1)-(2) szerinti elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a rakodó-, parkolóhely:

a) a telken belül műszaki ok miatt nem alakítható ki,

b) a telken belül csak az előírt legkisebb zöldfelület, az engedményes szabályozási jellemzők érdekében kialakított zöldfelület sérelmével lenne kialakítható, vagy

c)*

(6)* Az (5) bekezdésben felsorolt esetekben a rakodó- és parkolóhelyeket településrendezési szerződés alapján közhasználatú területen ki lehet alakítani. Parkolóhelyeket önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel meg lehet váltani.

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

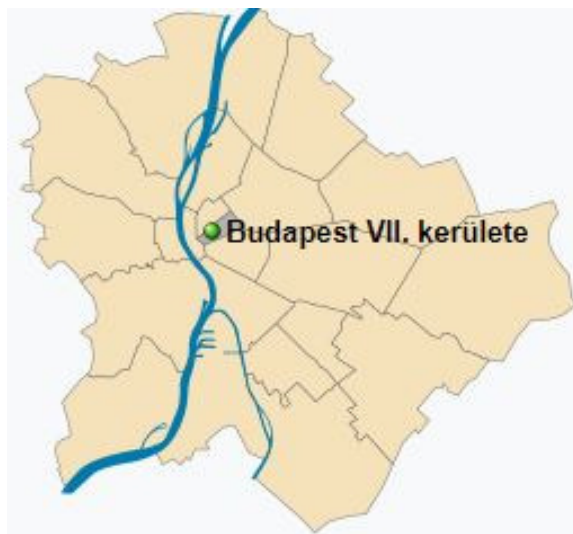
b) elektromostöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos-villám-töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.



A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a

teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Külső-Erzsébetváros kerületében, az Alpár utcában található a Dózsa Gy. út közelében, az Alpár u. 4. szám alatt, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan közepes forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint trolival.

Az ingatlan környezetében általában többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, irodaházak, kereskedelmi egységek találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A 457 m²-es telek, szabályos alakú, sík felületű közbelső fekvésű egység. Az ingatlan valamennyi közműhöz csatlakozik, de a közműórák leszerelésre kerültek.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telek területén egy fő- és egy melléképület áll. Az utcafronti részen található a pince, fszt+ 1 emelet kialakítású főépület, az udvari területen áll a földszintes melléképület. Mindkét épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos módon.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek; mészhabarc vakolattal
Födémek	acélgerendás födém
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	2 karú műkö lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	színezett kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek
Padlóburkolat	a belső udvar simított beton
Belső falfelületek	vakolt, festett, csempézett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van, de közműórák leszerelésre kerültek
Világítás:	hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az értékelt ingatlan területén álló épületben egykor óvoda működött. A pincében tárolók találhatók. Az épület több éve használaton kívül áll, állapota leromlott, az egyes szintek eltérő mértékben felújítást igényelnek. Az udvaron elburjánzott a növényzet. A közműórák leszerelésre kerültek. Az épület felújítás után társasház funkcióra is alkalmas, de kisebb hotel, esetleg irodaház funkcióra is hasznosítható. Statikai vizsgálatok sajnos nem állnak rendelkezésünkre, így arra vonatkozóan információval nem rendelkezünk, hogy emeletráépítés, bővítés lehetséges-e. Valószínűsítjük, hogy bővíthető az épület.

Az épület alapterületi adatai:

Szint	Nettó alapterület	redukció	Redukált alapterület
Pince	17,40	40%	6,96
Fszt	174,20	100%	174,20
Emelet	130,90	100%	130,90
Összesen:	322,50		312,06

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

„Azok a tényezők, amik az elmúlt években felfelé hajtották a keresletet, még most is velünk vannak, a járvány pedig olyan folyamatoknak ágyazott meg, amelyek szintén az ingatlanvásárlások felé terelik a vevőket.”

A forrásul használt Forbes.hu 2021. április 28.-i cikkének nem célja, hogy jóslatokkal éljen az idei árakra nézve, csak annyi, hogy megértsük, miért nem gyengült az ingatlanpiac a koronavírus-járvány egy éve alatt.

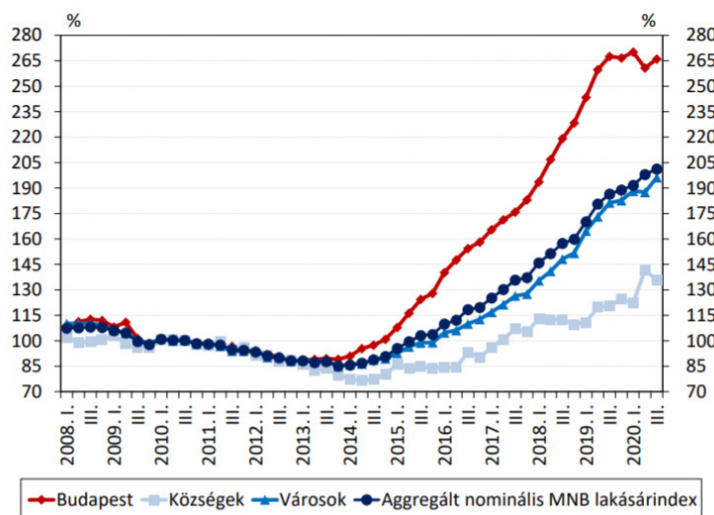
„Röviden:

- nincs olyan, hogy magyar ingatlanpiac, csak apró részpiacok vannak,
- hiába nőtt átmenetileg a munkanélküliség és csökkent a bérdinamika, ma Magyarországon nincs válság,
- az állami lakásprogramok továbbra is felhajtó erőt jelentenek,
- a pénzügyi környezet a hitelből fedezett ingatlanvásárlások felé tereli a lakosságot,
- nőnek az inflációs várakozások, ebben a helyzetben az ingatlan az egyik legjobb befektetés,
- a járvány felgyorsította a hazai mobilitási folyamatokat,
- az összes eladó felülárazza az ingatlanát, a pontos vételárakat pedig nehéz monitorozni.”

„Először is nincs olyan, hogy nagybetűs *Magyar Ingatlanpiac*. A hazai ingatlanok piaca történelmi és gazdasági okokból is rendkívül széttöredezett, gyakorlatilag sok apró részpiac összessége.

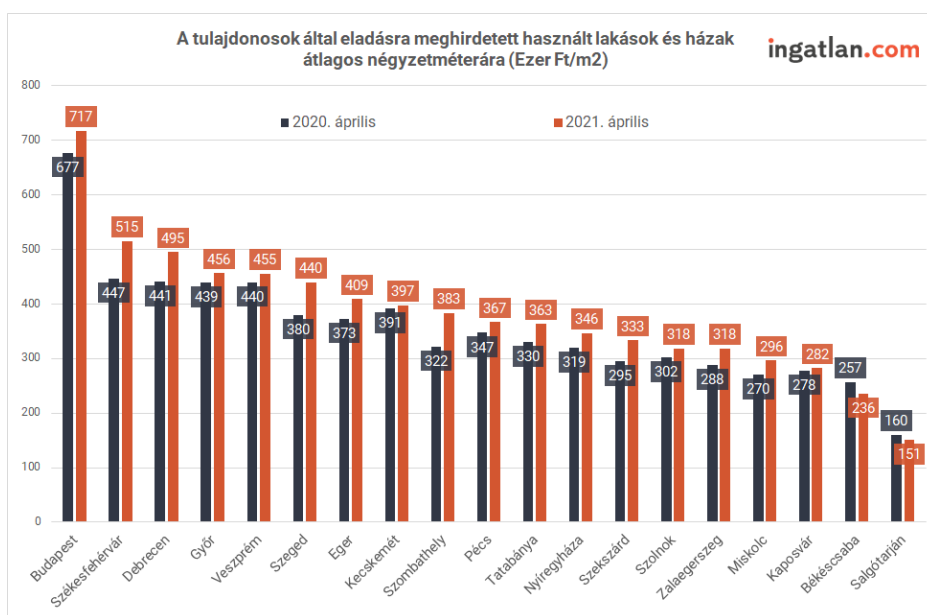
A kis piacokra elvileg ugyanazok a folyamatok hatnak, mégis könnyen lehet, hogy mozgásuk nincs összhangban egymással.

Külön kell vizsgálni a helyzetet a keleti és nyugati országrészben, külön a fővárosban (sőt, néha még kerületenként is), a megyeszékhelyeken, a kistélepüléseken vagy épp a Balaton környékén. De külön kell vizsgálni az ingatlantípusokat is, a családi házakat, paneleket, sorházakat, ezeken belül pedig a mérettartományokat is.



A jegybank lakásár-indexe. Hiába tart egy irányba, nagyon széttöredezett a hazai piac. Forrás: MNB

Országosan az elmondható, hogy az évek óta látható, nagyjából tízszázalékos, éves drágulás jelentősen lassult a járvány alatt, de nem állt meg. Az országon belül viszont eltérő folyamatokat látunk, vannak helyek, ahol a járvány után egyből magához tért a piac és tovább emelkedtek a kínálati árak, de van, ahol kifejezetten csökkentek.



Az egyes nagyvárosok átlagos kínálati árait hasonló folyamatok hatnak, de közönfőviszonyban sincsenek egymással. Forrás: Ingatlan.com

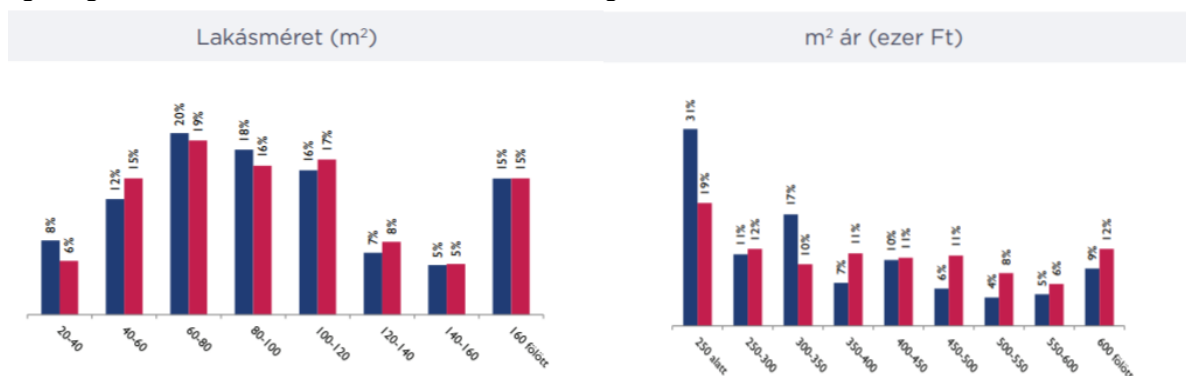
Tehát amikor arról olvasunk, hogy megint drágultak a magyar ingatlanok, akkor tudjuk: az országos átlag nem ad pontos képet, az egyes részipiacokat külön van értelme vizsgálni.”

A járvány diktálja az ütemet

Sokszor hallani, hogy a járvány nem megváltoztatta a világot, csak megsietette azokat a folyamatokat, amik amúgy is jelen voltak. Jó példa erre a home office elterjedése: lehet, hogy csak tíz év múlva jött volna el az a pont, amikor a munkáltatók belátják az otthoni munkavégzés hatékonyságát.

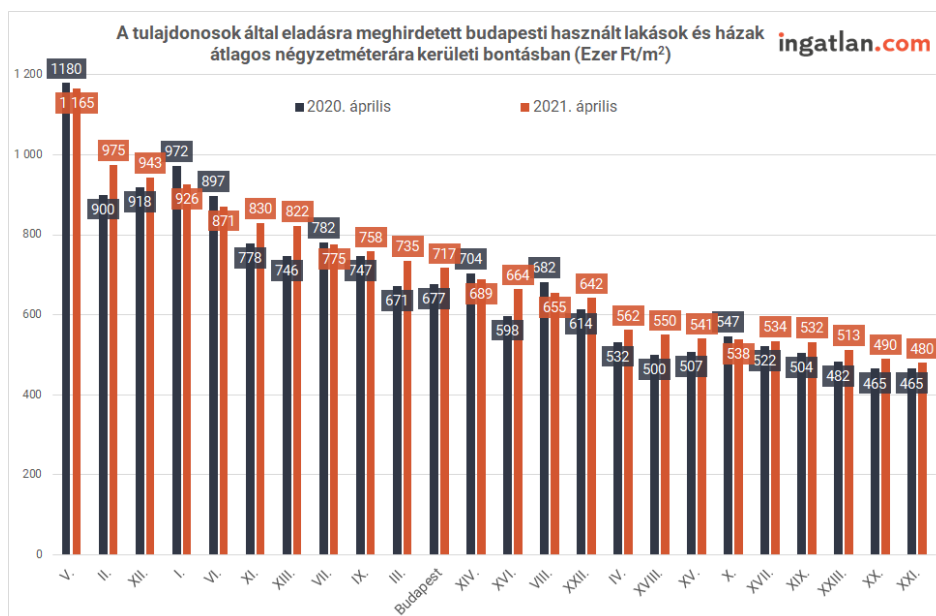
Hasonlóan van ez az ingatlanpiacon is. A budapesti lakosság egy része elvándorol a főváros környéki településekre, a folyamat évek óta tart. A járvány alatt ez jól láthatóan felgyorsult. Érdekes megnézni a Duna House statisztikáit: megnőtt a kereslet a Pest megyei, nagyobb ingatlanok után. Benedikt Károly, a Duna House elemzője úgy fogalmaz: „sokan keresnek nagyobb lakást, plusz egy szobát, kertet, erkélyt, ez eddig is látható volt, de a mostani felfutás mögött egyértelműen a járvány áll.

Tavaly a Balatonon a kínálat már nem tudta tartani a lépést a kereslettel, nem tudtunk olyan drága ingatlant mutatni, amit ne vettek volna meg.”



A Duna House Pest megyei adatai. Látszik, hogy csökkent a kereslet a közepes méretű lakásokra és nőtt meg a nagyobb ingatlanokra. Ez pedig felverte az árakat a kategóriában. Forrás: Duna House

Nem véletlen, ahogy a grafikonon is jól mutatja, hogy a 2020. áprilisa és 2021. áprilisa közt Pest belső, zsúfolt kerületeinek átlagos kínálati ára csökkent, addig a külső, kertvárosaiban többnyire nőtt. A módosabb lakosok eddig is ki akartak költözni, de a járvány miatt most felgyorsították a vásárlásokat. Ők azok, akik jellemzően olyan munkát végeznek, ami home office-ből is könnyen végezhető.



Kínálati árak változása a fővárosban. A belső kerületekből a külsők felé tartanak a lakók. Ez eddig is így volt, a járvány csak gyorsított rajta. Forrás: Ingatlan.com

Budapesti ingatlanpiac:

A **használt ingatlanok** járvány előtt tapasztalt áremelkedési üteme lassult a fővárosban, azonban abban továbbra sincs változás, hogy a legdrágábban még mindig az V. kerületben juthatunk lakáshoz mutatta ki az Otthon Centrum budapesti ingatlanokat összegző felmérése.

Az idei év első négy hónapjában az Otthon Centrum közreműködésével a fővárosban értékesített használt téglalakások átlagos négyzetméterára tovább emelkedett a tavalyi év azonos időszakához képest. Ennek mértéke azonban elmaradt a járvány előtt tapasztalt növekedési ütemtől ismertette az Otthon Centrum legfrissebb tanulmányát Soóki-Tóth Gábor. Az elemzési vezető elmondta, az év első négy hónapjának értékesítési adatai alapján Budán 835 ezer Ft/m², a belvárosban 762 ezer Ft/m², a külső pesti kerületekben 606 ezer Ft/m² volt az átlagos négyzetméterár.

A Belvárosban ez 5 százalékos csökkenést, míg a külső pesti kerületekben 5 százalékos, Budán 6 százalékos növekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. A Belvárosban az V., a VII., és a IX. kerületben volt 10 százalék körüli árkorrekció, míg a Belváros többi kerületében az árak megegyeznek az egy évvel korábbival. Budára szintén a tavalyi évvel megegyező árszint volt jellemző, kivéve a XI. kerületet, ahol 10 százalékkal nőtt az átlagár. A peremkerületekben igen változatos a kép: amíg a IV. és XV. kerületben majdnem 10 százalékkal csökkentek, addig a X., a XIV., a XVIII., és a XIX. kerületben 6 százalékkal nőtt az átlagos négyzetméterár.

Továbbra is Budapest V. kerületében a legdrágábbak a használt téglalakások: a négyzetméterár átlaga 937 ezer forint volt, amelyet leginkább a II. kerület tudott megközelíteni 910 ezer forintos négyzetméterárral, míg a VI. kerületben mért 875 ezer forint a harmadik legdrágább a 23 kerület közül. A Belváros többi kerületében, az év első négy hónapja során zárt tranzakciók alapján 600-850 ezer forintos négyzetméterár volt jellemző, a VIII. kerület a legolcsóbb, a XIII. kerület a legdrágább. Budán az I., XI. és XII. kerület nagyon hasonló átlag 800-850 ezer forintos fajlagos árral bír, melytől a III. kerület kicsit leszakadt 740 ezer forinttal. A

külső pesti kerületekben pedig 500-650 ezer forintos átlagos négyzetméterár a meghatározó. A legolcsóbb a XV. és legdrágább a XVI. kerület volt.

A *panellakások esetében* a belső kerületek lakótelepei bizonyultak a legdrágábbnak, ahol átlag 637 ezer forintos négyzetméteráron keltek el a lakások az év első négy hónapjában. Budán 607 ezer, a külső pesti kerületekben 512 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Ez a Belvárosban 7 százalékos, a külső pesti kerületekben 4,5 százalékos, Budán 1 százalékos árnövekedést jelent 2020 első négy hónapjához képest. Budapest belvárosi kerületei közül a legtöbb panel a XIII. kerületben van és ott 8 százalékkal értek többet ezek a lakások. Budán az olcsóbb XXII. kerületben 10,5 százalékkal, a III. kerületben 7,5 százalékkal, míg a legdrágább XI. kerületben 1 százalékkal drágult a lakások átlagos négyzetméterára. A külső pesti kerületek többségében 5 százalékkal drágultak a fajlagos árak, a XX. és XIV. kerületben azonban ugyanennyit csökkentek, míg a XIX. kerületben 8,5 százalékkal emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához képest.

Az első négy hónap átlaga alapján továbbra is a XI. és XIII. kerületi panellakások a legdrágábbak: előbbi 659 ezer, utóbbi 653 ezer forintos átlagos négyzetméteráron lehetett megvásárolni. A belvárosi VIII. és IX. kerületi panelek négyzetméterára kicsivel 600 ezer forint felett alakult, ugyanakkor Budán a III. kerületieké kicsivel ez alatt, míg a XXII. kerületi ingatlanok átlaga 556 ezer forint volt. A külső pesti kerületekben lévő panellakásokat 450-600 ezer forintos fajlagos átlagár jellemezte. A legdrágább a XVI. kerület volt 600 ezer forintos középértékkel, amelyet a XIV. kerület követett 560 ezer forinttal. A legolcsóbb a XX. kerület bizonyult átlag 456 ezer Ft/m²-rel.

A használt családi házak a fővárosban nagyobb számban Budán és a külső pesti kerületekben találhatók. A budai kerületekben átlagosan 647 ezer, a pesti kertvárosrészekben 405 ezer forintos négyzetméter volt az irányadó az első négy hónap értékesítési adatai alapján. Amíg Budán ez 20 százalékos árnövekedést jelentett, addig a pesti oldalon csak 3 százalékot. A Budai kerületek többségében átlagosan 650-750 ezer forintos négyzetméterárak fordultak elő, míg a XXII. kerület ennél valamivel olcsóbb volt. A külső pesti kerületek többségében átlag 500 ezer forintot fizettek négyzetméterenként. Ezek közül a kerületek közül a XXIII. kerületben lehetett a legolcsóbban kertes házhoz jutni, ahol az átlagár alig több mint 250 ezer forint volt, míg a XIV. kerületben tapasztalt átlag 650 ezer forintos négyzetméterár volt a legmagasabb a külső pesti kerületekben.

Csökkentek az albérletárak

A *Belvárosban és a megyei régiós központokban érezhetően, minimum tíz százalékkal csökkentek az albérletárak, ám Budapest egyéb részeire és a kisebb vidéki városokra ennek pont az ellenkezője igaz, ott emelkedtek a költségek: az Otthon Centrum tanulmánya szerint a fővárosban átlagosan 100 ezer forintért lehet bérelni egy egyszobás lakást, ugyanez vidéken kijön 70 ezerből.*

Vegyes képet mutatnak idén az albérletárak: a tavalyi első félévhez képest a téglalakások bérleti díja a Belvárosban 10 százalékkal, a régió központokban 14 százalékkal csökkent, ugyanakkor Budapest többi részén 4 százalékkal, a kisebb megyei jogú városokban pedig több mint 10 százalékkal emelkedtek.

6.2. Ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
részben felújítandó állapot	kedvező elhelyezkedés
	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
-	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák megnövekedett társasház-építés, befektetési céllal

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas. 1.	Összehas. 2.	Összehas. 3.
Cím	1076 Bp. Alpár u. 4.	Bp. VII. Hársfa u.	Bp. VII. Nagy Diófa u.	Bp. V. Belváros
Kiinduló alapadatok				
Ingatlan ismertetése	pince, fszt, 1 emelet kialakítású épület, egykor óvoda volt, teljesen felújítandó állapotban	10 éve nem használt épület, felújítandó állapotban, pince, fszt+ 2 emelet kialakítással	több éve nem hasznosított, teljes felújítást igénylő épület, pince, fszt+4 emeletes kialakítással	műemlék épület, teljes felújítást igényel
Felép. red. ater. (m2)	312	1 887	2 900	2 850
Telekméret	457	580	333	900
Ingatlan hird.ára (Ft)		950 000 000	1 548 180 000	1 724 110 000
Infó forrás		ingatlan.com/32254655	ingatlan.com/30839896	ingatlan.com/32195397
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	518 650	503 445	533 855	604 951
Az ingatlan jellege	lakóház udvar	épület, társasház	épület, társasház	épület, társasház
Az ár jellege / időpontja		K-2021-08. hó	K-2021-08. hó	K-2021-08. hó
Korrekciós tényező		-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	466 785	453 100	480 470	544 456
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.		nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekciós tényező		20%	25%	25%
Hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
Fizikai állapot	részben felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekciós tényező		10%	10%	10%
Közműellátottság		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
Elhelyezkedés/megközelítés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőbb
Korrekciós tényező		-5%	-5%	-10%
Épület megjelenése		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
Fejlesztési lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényező		0%	0%	0%
korrekciók összesen:		25%	30%	25%
Korrigált egységár (Ft/m²)	623 852	566 375	624 611	680 570
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		623 852	Ft/m²	
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE:		312	m²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK ÖSSZ.		194 679 202	Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZ.		194 700 000	Ft	

Megjegyzés: hasonló elhelyezkedésű felújítandó, teljes épületek kínálata igen csekély, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazása során 3 kínálati adatot használunk fel.

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása költség elvű módszerrel

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy a felépítményhez tartozó földterület értékéhez hozzáadjuk az ingatlan nettó pótlási költségét és levonjuk az avulást.

Első lépésben a telek értékét határozzuk meg összehasonlító értékeléssel:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.
Cím	1076 Budapest, Alpár u. 4.	VII. ker. Kölső-Erzsébetváros Jobbágy u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros Garay tér közelében	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	33050/2			
Kiinduló alapadatok				
Adat típusa (tény/kinálat)		kinálat	kinálat	kinálat
Alapterület (m ²)	457,00	1 100,00	651,00	900,00
Beépíthetőség	70%, 25 m ép. mag. (szintter. mutató ~5,5 m ² /m ²)	70%, 25 m	szintterületi mutató 5 m ² /m ² , beépíthetőség 75%	70%, 25 m
Adás vétel /nettó hird.ár (Ft)		650 000 000	311 000 000	440 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 31833685	ingatlan.com/ 28317491	ingatlan.com/ 96318621
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		590 909	477 727	488 889
Az ingatlan megnevezése	telek	telek	telek	telek
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Építési engedély	nincs	van	van	van
Közművek	hiányzó mérőórák	víz, csatorna	víz, gáz, csat.	víz, gáz, csat.
Alak, forma		normál	normál	normál
adás vétel/kinálat időpontja		2021.08.hó	2021.08.hó	2021.08.hó
Infláció/kinálati korrekció		-20%	-15%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	316 147	472 727	406 068	415 556
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés		jobb -5%	hasznló 0%	hasznló 0%
Telekméret	457,00	nagyobb 10%	hasznló 0%	nagyobb 5%
Bontandó épület		hasznló 0%	rosszabb 5%	hasznló 0%
Építési engedély		hasznló 0%	hasznló 0%	hasznló 0%
Közművek	hiányzó mérőórák	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%
Beépíthetőség	70%, 25 m ép. mag.	hasznló 0%	hasznló 0%	hasznló 0%
Alak, forma		hasznló 0%	hasznló 0%	hasznló 0%
korrekciók összesen:		0%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	417 756	472 727	385 764	394 778
KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:			417 756 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:			457,00 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK			190 914 492 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KEREKÍTVE ÖSSZESEN:			190 900 000 Ft	

Épület értékbecslése költségalapú módszerrel

A felépítmény értékének megállapításának elfogadott módszere a nettó pótlási értékkel történő érték meghatározás. Ebből a műszaki- és egyéb értékmódosító tényezők alkalmazása után az aktuális használati érték viszonylag biztonsággal számítható (az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés).

Három fő eleme: - fizikai romlás
- erkölcsi avulás
- funkcionális avulás
- környezeti avulás

A fizikai romlás miatt a helyszíni szemlén tett megfigyeléseink alapján vettük figyelembe az egyes épület műszaki állapotát.

Funkcionális avulás gazdaságtalan, korszerűtlen megoldást jelent, ilyen korrekció akkor indokolt, ha a felépítmények kialakítása a mai követelményeknek részben felel meg.

Környezeti (gazdasági) / piaci avulás vizsgálatok az épületállomány környezetéhez viszonyított jellegét, elrendezését, összetételét, az ingatlanra megállapított építésügyi szabályozásokat, a jellemző gazdasági folyamatokat (válság vagy konjunktúra) vehetjük figyelembe. A piaci helyzet miatt módosító tényezőre ingatlanpiaci tendenciák miatt került sor. A módosító tényező a költségalapú értéket a forgalmi érték szintjére vezeti át. Számbavétele azért szükséges, mert egyes ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiaci kereslet nagymértékben eltéríti a megvalósítási költség alapján becsülhető értéktől. A jelenlegi piaci helyzetben negatív korrekció indokolt és itt vesszük figyelembe a rendezetlen jogi helyzetet is.

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségét az ÉTK 2021-es kiadványa szerinti átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg.

Az ingatlan értéke költség elvű módszerrel:

Ingatlan értékvesztés elvű módosítása																
	Alapterület			Bruttó pótlási költség		Avulás								Nettó pótlási költség		
						Fizikai			Erkölcsi		Körny.		Piaci			
	(m ²)			(Ft/m ²)	(Ft)	%			%		%		%		(Ft)	
pince	17,40	m ²		160 000	2 784 000	- 50	%	- 20	%		%		%		835 200	Ft
fszt	174,20	m ²		400 000	69 680 000	- 50	%	- 20	%		%		%		20 904 000	Ft
emelet	130,90	m ²		400 000	52 360 000	- 50	%	- 20	%		%		%		15 708 000	Ft
Épületek össz.:	323	m ²			124 824 000										37 447 200	Ft
Telekérték															190 900 000	Ft
Egyéb																Ft
Építmények össz.:															37 447 200	Ft
Ingatlan költség elvű értéke mindösszesen:															228 300 000	Ft

6.5. Végső piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	194 700 000	100%	194 700 000 Ft
Költség elvű módszer	228 300 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			195 000 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan kismértékben különböznek. Az ingatlan piaci értéke közelít a telekértékhez, az épület állapota, funkcionális avultsága miatt.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A költség elvű számítást jelen esetben ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1076 Budapest, Alpár utca 4. sz. alatti 33050/2 helyrajzi számú,
ingatlan becsült

Nettó forgalmi értéke kerekítve:

195 000 000,- Ft, azaz százkilencvenötmillió Ft

7. MEGJEGYZÉSEK

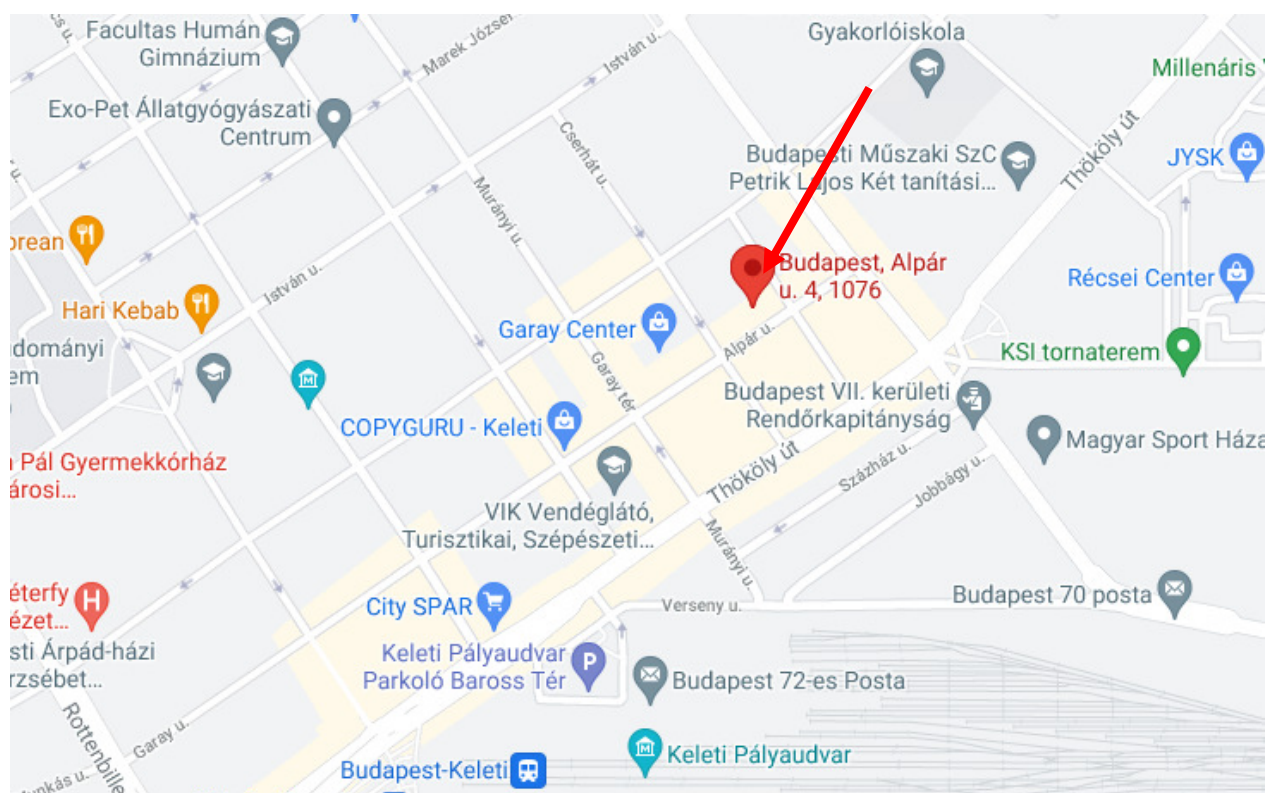
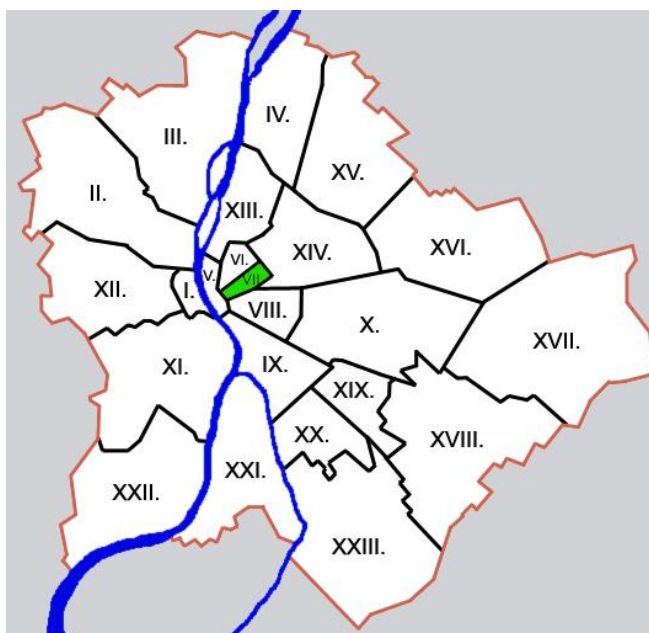
- Az értékbecsléshez 2021.03.30-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- A vizsgált ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

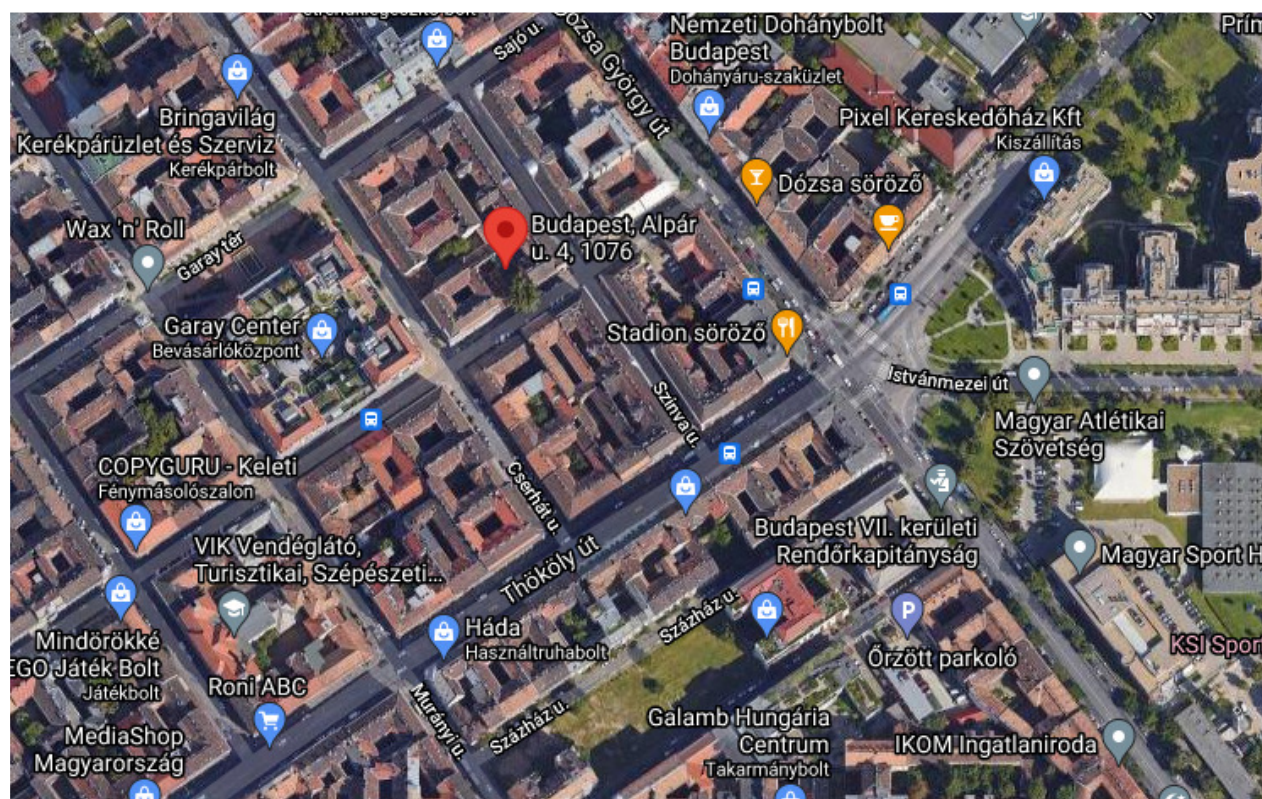
Budapest, 2021. augusztus 12.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
 Vagyonértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek



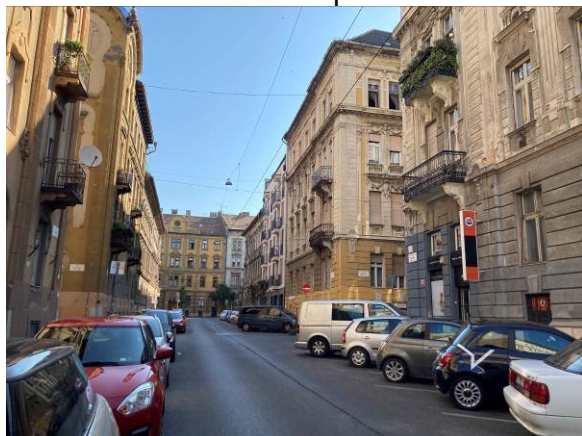


FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.08.12.



utcakép



utcakép



az értékelt ingatlan



utcai homlokzat



főépület oldalhomlokzat



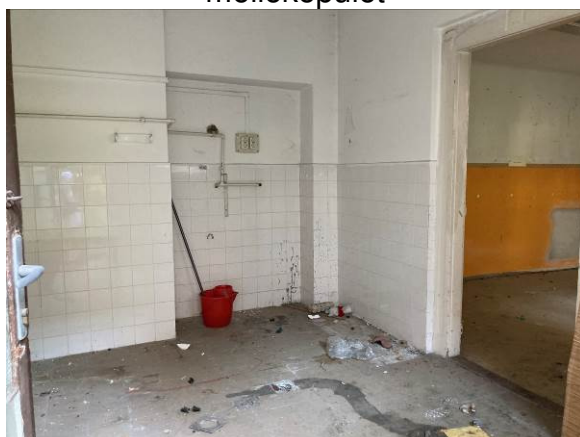
függőfolyosó



melléképület



melléképület



melléképület



melléképület



melléképület



főépület fszt



főépület fszt



fszt



főépület fszt



fszt



fszt



lépcsőház



beázás a mennyezeten



emelet



emelet



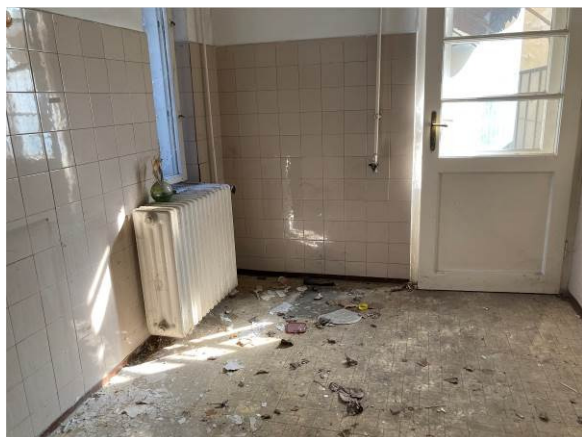
emelet



emelet



emelet



emelet



függőfolyosó



emelet



emelet



emelet



emelet



melléképület



pincai lejáró



udvar



pincai lejáró

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/100368/2021

2021.03.30

Szektor : 53

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33050/2 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Alpár utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

457

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/III.28.

törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: államosítás: 1952. évi IV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 8394/1953/IX.28.

törölő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím:

jogállás: kezelő

név: VII.KER.TANÁCS VÉGREHAJTÓ BIZOTTSÁG EGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Lenin körút 6.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71015/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

3 m2 területre, VMB-146/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39619/3/2011/11.03.08

Vezetékjog

3 m2 területre, a VMB-99/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/100368/2021

2021.03.30

Szektor : 53

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33050/2 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71380/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

4 m2 területre, VMB-214/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.30 10:56:37

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 33050/2

Megrendelés szám: 9000/2384/2021

Méretarány: 1 : 1000

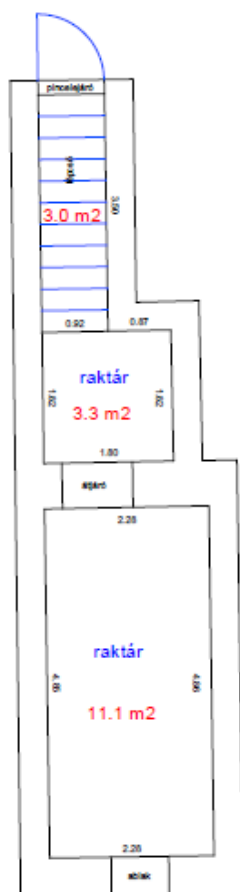


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ALAPRAJZ

ALPÁR UTCA 4. (EX ÓVODA) PINCSE ALAPRAJZA 33050/2 HRSZ

Méretarány= 1 : 75 terület: 17.4 m²



ALPÁR UTCA 4. (EX ÓVODA)
FÖLDSZINTI ALAPRAJZA 33050/2 HRSZ

Méretarány= 1 : 75 terület: 174.2 m²
a lezárt, felmértelen terület nélkül

