**Új Bokréta Házak Kft.**
HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV. emeleten**
társasházi közös tulajdonú területről
Helyrajzi szám: 33081/0/A/

**Budapest, 2021 március hó**

# T A R T A L O M J E G Y Z É K

**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 költség alapú értéke

5.5 Az eredmények összefoglalása

**MELLÉKLET**

Térkép

Tulajdoni lap

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

Fotók

## FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2016 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 mindettől 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:

| |
|---|
| 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV. emeleten lévő társasházi közös terület<br>Helyrajzi szám: № 33081/0/A/ |

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

**20.700.000.-**

**azaz. húszmillió hétszázezer.-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, 2021 március 17.

UB ÚJ Bokréta Hazak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

…….. ……..

Csák Attila — Beák Attila

Ügyvezető — EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

**Megbízott,** az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2021. 03. 16.-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 Társasház Alapító Okirata alapján

| | | |
|---|---|---|
| Cím | 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV. | |
| Tulajdonos(ok) | péterfy Sándor u.41 Társasház | 1/1 |
| Besorolás | Közös terület | |
| Helyrajzi szám | 33081/0/A/ | |
| Az ingatlan mérete | m2 | |
| Tulajdoni lap bejegyzései | Tulajdoni lap III. rész:<br>• Bejegyzést nem tartalmaz | |

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingatlan fajtája: | | lakás | Összes hasznos alapterület /$m^2$/: | | 48 m2 |
| Építés éve: | | | Felépítmények száma /db/: | | 1 |
| Felújítás éve: | | nincs infó. | Jelenlegi funkció: | | Lakás |
| Telek terület ($m^2$): | | | Legcélszerűbb hasznosítás: | | Iroda, lakás |
| **Értékelés:** értékesítést befolyásoló legfontosabb információk | | | | | |
| Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Péterfy Sándor utcában, az utca Nefelejcs utca és a Hernád utca közötti szakaszán található. Az épület külső homlokzata helyenként vakolathiányos, részben dísztégla borítású. | | | | | |

| | |
|---|---|
| Földrajzi elhelyezkedés | Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, lévő Péterfy Sándor utcában található. |
| Megközelíthetőség | **Autóval:**<br>❖ A Rottenbiller utca felől. |
| Közlekedési eszközök | A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. Az István utcában trolibuszjárat közlekedik. A közelben lévő Dózsa György úton, illetve a Baross téren, több egyéb közlekedési eszköz, autóbusz és trolibusz és a Metró is elérhető. |
| Parkolási lehetőség | Az épület előtt, az utcán. |
| Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években | 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros. |

### 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 | **71,98 m2** | Kalkulálható alapterület | **72 $m^2$** |
| Általános ismertetés | Az épület 1890-ben épült, eklektikus stílusban. Az épület külső homlokzata részben dísztégla burkolatú, helyenként vakolathiányos, elhanyagolt állapotú. Az épületben liftet nem építettek. A helyiségcsoportot a lépcsőház legfelső szintjéről lehet megközelíteni, közvetlenül a lépcsőházból nyílik, egy beszakadt fából készült dupla szárnyú ajtón keresztül, melyet egy rács véd. A társasházi közös helyiségként használt helyiségcsoport, nem összefüggő terület, közé ékelődik, két lakás, melyek a közös területhez tartozó folyosóról nyílnak. A helyiségek általában simított beton aljzatúak, két tároló helyiség rendkívül rossz állapotú, helyenként felszedett hajópadló aljzatú. A helyiségek közművesítettek, egyes helyiségek gázkonvektor fűtésűek. A helyiségek nagy része beázott, a mennyezeten beázás nyomai látszanak, helyenként leszakadt.<br>A helyiségcsoport rendkívül elhanyagolt, rossz állapotban van. | | |
| Nyílászáróinak szerkezete | **Fa szerkezetű** | Állaga | **rendkívül rossz minőségűek és állagúak** |
| Helyiségek belső falfelülete | **Festett, a konyhában részben csempézett** | | |
| Ingatlan közműellátottsága: | **villany** | **gáz** | **csatorna** / **víz** |
| Vezetékes távközl. kapcsolat | **nincs** | | |
| Fűtési mód | **Gázkonvektor** | | |
| Melegvízellátás | | állaga | **gyenge** |
| Egyéb ép. gépészet. | | állaga | |
| Igényszint | **Gyenge** | | |
| Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. % | **40 %** | | |

### 3.4 Helyiséglista

| Helyiség | Alapterület (m2) | Burkolat |
|---|---|---|
| WC | 1,50 | simított beton |
| közlekedő | 16,72 | simított beton |
| tároló | 32,51 | hajópadló |
| tároló | 12,90 | simított beton |
| tároló | 8,35 | hajópadló |
| **Összesen:** | **71,98** | |

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

**A figyelembe vett alapterület: 72 m2**

### 3.5 Komfortfokozat megállapítása

A lakások komfortfokozatát a 1993. évi LXXVIII. törvény határozza meg.

***1993. évi LXXVIII. törvény***

***a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról***

**Értelmező rendelkezések**

**91/A. §** E törvény alkalmazásában:

1. *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

*a)* helyiségei;

*b)* közművesítettsége;

*c)* melegvíz-ellátása; és

*d)* fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

*a)* 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

*b)* közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);

*c)* melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és

*d)* központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)

rendelkezik.

3. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

*a)* 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

*b)* közművesítettséggel;

*c)* melegvíz-ellátással; és

*d)* egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

*a)* 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;

*b)* közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és

*c)* egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

5. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

*a)* 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és

*b)* egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

*c)* a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

*a)* alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;

*b)* külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

*c)* ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá

*d)* fűthető; és

*e)* WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan **komfortos**, mert összközművel, valamint főzési és fűtési lehetőséggel is rendelkezik, és WC helyiséget alakítottak ki.

# 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) 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 2016., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:**

***a)*** **összehasonlító megközelítés**

***b)*** **jövedelem vagy hozadéki megközelítés**

***c)*** **költség megközelítés**

**Az alkalmazott módszerek leírása:**

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzáméri.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

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

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költségalapú megközelítés:

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

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

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

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 mobíliákat 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon 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;

15. 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 rendezetlen, társasházi közös tulajdon. A társasház közösség hozzájárulásával, a TAO módosításával, felújítás és korszerűsítés után, akár lakás funkció is kialakítható, tehát jól értékesíthető és értékálló. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.
Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

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

| Előnyök | | |
|---|---|---|
| **Srsz.** | **Megnevezés** | **Kiegészítő megjegyzés** |
| **1** | **Jó megközelíthetőség** | **Az ingatlan a külső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik forgalmas utcájának közelében fekszik.** |
| **2** | **Közművesítettség** | **A lakás összközműves** |
| **3** | **Megközelítése** | **A lakás bejárata közvetlenül a lépcsőházból nyílik** |
| **Hátrányok** | | |
| **Srsz.** | **Megnevezés** | **Kiegészítő megjegyzés** |
| 1 | Műszaki állapot | Gyenge |
| 2 | Helyiségstruktúra | A helyiségcsoport egyes helyiségei nem összefüggő területet képeznek |
| 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 |
|---|---|---|---|---|
| **Ingatlan címe:** | | **Budapest VII. kerület** | **Budapest VI. kerület** | **Budapest VI. kerület** |
| **Környezete:** | vegyes | vegyes | vegyes | vegyes |
| **Jelleg, funkció:** | lakás | lakás | lakás | lakás |
| **Infrastrukturális adottságok** | kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal |
| **Építés éve:** | 1890 | hasonló | hasonló | hasonló |
| **Műszaki áll:** | gyenge | kiváló | kiváló | kiváló |
| **Megjegyzés:** | | | | |
| **Adat forrása:** | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK | | | | |
| ár (Ft) | | 65 900 000 | 56 800 000 | 60 900 000 |
| nettó alapterület (m2) | 72,0 | 75,0 | 72,0 | 71,0 |
| nettó alapterület (m2) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| redukáló tényező | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| redukált terület (m2) | 72,0 | 75,0 | 72,0 | 71,0 |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó) | | 878 667 | 788 889 | 857 746 |
| tulajdonátr viszonya/típusa | | kínálat | kínálat | kínálat |
| korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| ajánlat/adásvétel időpontja | | 2021. | 2021. | 2021. |
| korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| korrigált ár (Ft) | | 59 310 023 | 51 120 000 | 54 810 000 |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) | | 790 800 | 710 000 | 771 972 |

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

| | | | |
|---|---|---|---|
| **környezeti korrekció** | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 |
| **alapterület** | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | kisebb<br>1,10 |
| **építési idő korrekció** | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 |
| **műszaki állapot** | rosszabb<br>0,40 | rosszabb<br>0,40 | rosszabb<br>0,40 |
| **épületen belüli fekvés** | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | 316 320 | 284 000 | 339 668 |
| Kerekített értékek | 316 300 | 284 000 | 339 700 |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS | lakás |
|---|---|
| redukált alapterület (m2) | 72,0 |
| fajlagos átlagár (Ft/m2) | 313 333 |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó | 313 300 |
| becsült bruttó érték | 22 557 600 |
| becsült bruttó érték kere | **22 600 000** |

### 5.4. Költség alapú számítás

Az ingatlan forgalmi értékét, az EVS 2016, illetve a Magyar Ingatlanszövetség ajánlása alapján, a költség alapú értékelés módszerével is értékeljük.

Az említett szabványok ajánlásai alapján az ingatlanhoz tartozó terület értékét a környékben forgalmazott telkek értékéhez hasonlítjuk. Tekintettel arra, hogy a becslés tárgyát képező ingatlanrészhez tartozó telekhányadot, a közös tulajdonra való tekintettel pontosan meghatározni nem lehet, mert ehhez a Társasház Alapító Okiratban kellene meghatározni a becslés tárgyát képező raktár, illetve közös helyiségek tulajdoni hányadát, amihez, annak módosítása szükséges. Vélhetően azonban, hogy az ehhez tartozó teleknagyság elenyésző, ezért ezt az érték kialakításánál nem vettük figyelembe.

A költségalapú módszer elvei alapján, az ingatlanon található épület amortizációval csökkentett értékét adjuk a telek értékéhez és így kapjuk meg a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét. Jelen esetben az elenyésző teleknagyság miatt, a becslés tárgyát képező ingatlanrészhez tartozó telek nagyságát nem vesszük figyelembe.

A felépítmény értékét a 2020-ban kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet ajánlásai és szabványai alapján alkalmaztuk.

## *Felépítmény költségalapú számítása*

| | Helyiségek | Alapterület (m2) | Nettó pótlási költség | | Avultság, készenléti állapot | | | Nettó pótlási költség |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (Ft/m$^2$) | (Ft) | fizikai | erkölcsi | | (Ft) |
| 1. | IV.emelet | 72 | 450 000 | 32 400 000 | 40% | 40% | 40% | 12 960 000 |
| | | | | | | | **Helyiségek értéke** | **12 960 000** |
| | | | | | | | **Telek értéke** | **-** |
| | | | | | | | **A helyiségek értéke kerekítve** | **13 000 000** |

## 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a költség alapú számítás 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 jobban tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a költség 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, 2021. március 17-i fordulónappal** a következő:

| Módszer neve | Megállapított érték | Súlyozás % | Számított érték | |
|---|---|---|---|---|
| Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték | 22 600 000 | 80 | 18 080 000 | Ft |
| Hozamszámításon alapuló érték | 13 000 000 | 20 | 2 600 000 | Ft |
| Az ingatan forgalmi értéke : | | | 20 680 000 | Ft |
| **Az ingatan piaci értéke kerekítve** | | | **20 700 000** | **Ft** |

Budapest, 2021 március 17.

UB ÚJ Bokréta Hazak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

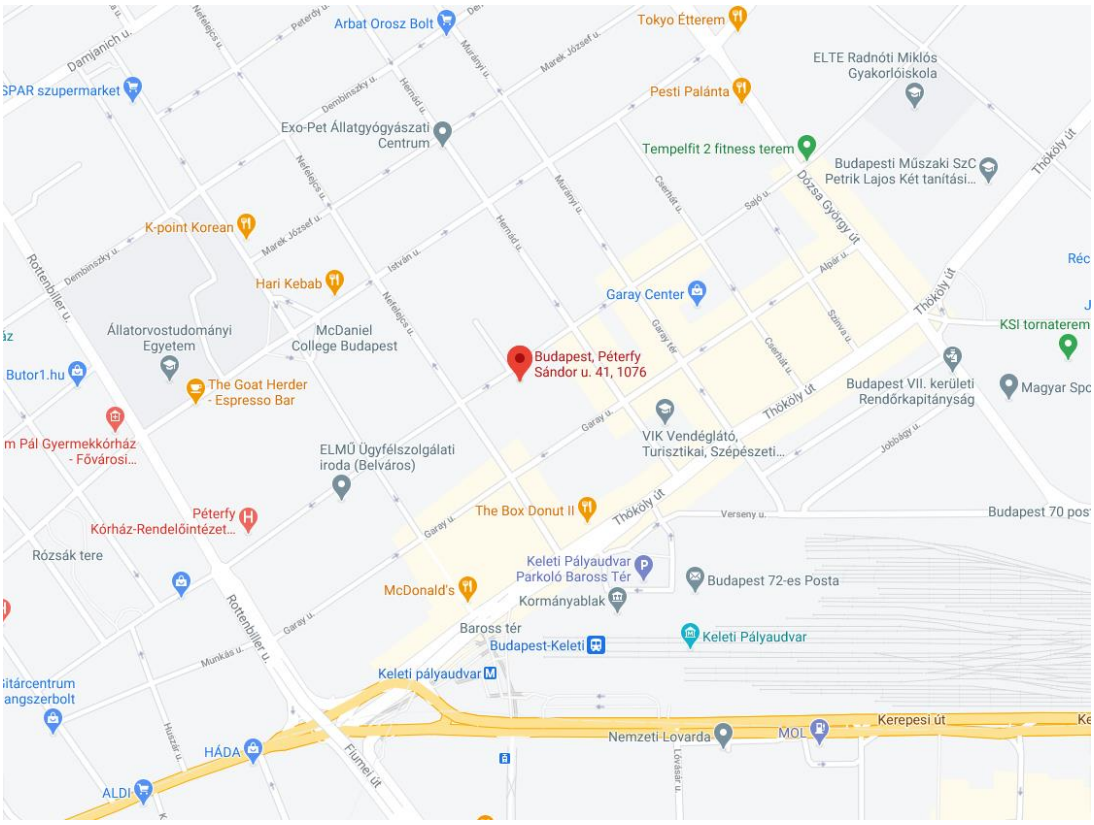
…….. ……

Csák Attila
Ügyvezető

Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

# MELLÉKLET

# Térkép




# Műholdkép

# Társasház Alapító Okirat kivonat

*1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV.emeletén lévő ingatlanok: 41., 42. és közös területek 43*

**Társasház Alapító Okirat vonatkozó kivonata:**

**Budapest, VII. ker., Péterfy S. u. 41.**

***II. A közös és külön tulajdon***

**az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása**

**A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

**a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt**

**I. Telek: 711.00 m²;**

| | | |
|---|---|---|
| IV. emelet, tetőtér | | |
| L. | Lépcsőház: | 12,71 m²; |
| LI. | Közös WC: | 1,50 m²; |
| LII. | Közlekedő: | 15,72 m²; |
| LIII. | Tároló: | 32,51 m²; |
| LIV. | Tároló: | 12,90 m2, |
| LV. | Tároló: | 8,35 m2, |
| LVI. | Padlásléepcső: | 2,01 m2, |
| LVII. | Padlás: | 307,94 m2, |
| LVIII. | Lépcsőház: | 7,84 m2, |
| | **összesen:** | **380,23 m²,** |

44. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 44. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 316/44 számú tulajdoni lapon 33081/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Péterfy S. u. 41. IV.em. 41. sz. alatti 1 szoba, konyha, helyiségekből álló, 48,45 m² (kerekítve 48 m²) alapterületü öröklakás és a közös tulajdonból 327/10000 hányad.

45. A Budapest Főváros VII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 45. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 316/45 számú tulajdoni lapon 33081/A/45 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Péterfy S. u. 41. IV.em. 42. sz. alatti 1 szoba, helyiségekből álló, 14,15 m² (kerekítve 14 m²) alapterületü öröklakás és a közös tulajdonból 95/10000 hányad.

**3./ Bírósági hatáskör és illetékesség**

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták bírósági eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

*Budapest, 1997. március*

*készítette és ellenjegyezte:*

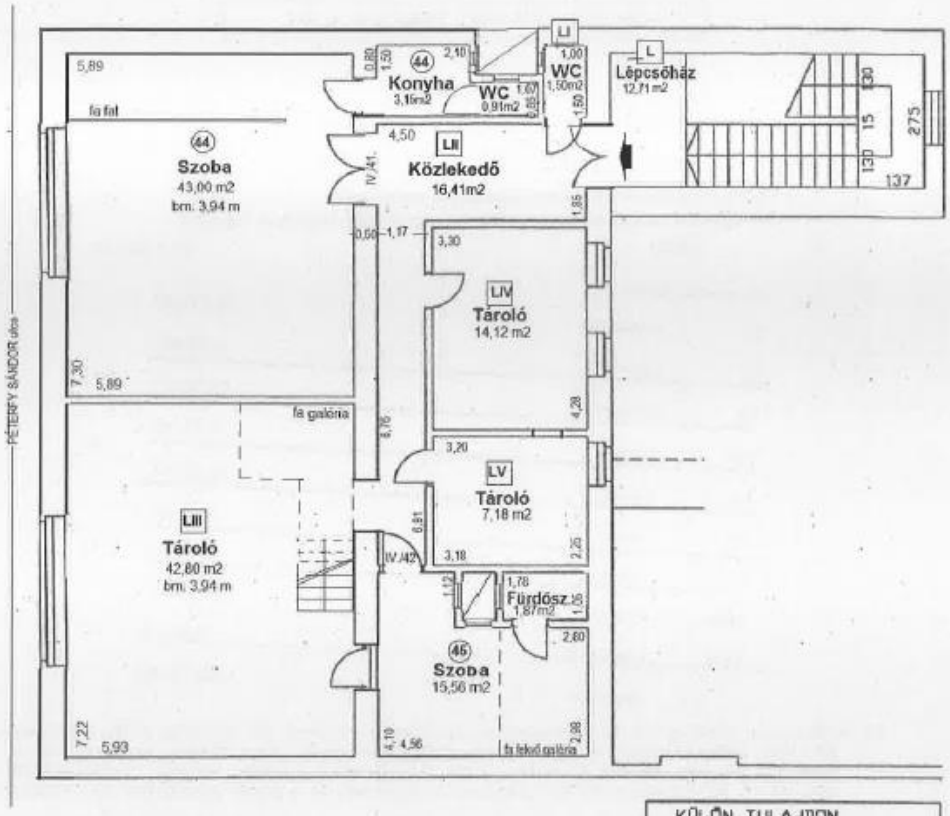
Dr. Rubovszky György
ügyvéd
Budapest V. Erzsébet tér 2
Telefon: [illegible]

Budapest Főváros VII. ker.
Önkormányzat részéről:

# Alaprajz

1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 41. IV.emeletén lévő ingatlanok: 41., 42. és közös területek 44

**Alaprajz:**




| KÜLÖN TULAJDON | | |
|---|---|---|
| 44 | IV.em. 41. | 48,45 m² |
| 45 | IV.em. 42. | 14,15 m² |

| KÖZÖS TULAJDON | | |
|---|---|---|
| L | lépcsőház | 12,71 m² |
| LI | közös WC | 1,50 m² |
| LII | közlekedő | 15,72 m² |
| LIII | tároló | 32,51 m² |
| LIV | tároló | 307,94 m² |
| LV | tároló | 7,84 m² |
| LVI | padlásfeljár | 307,94 m² |
| LVII | padlás | 307,94 m² |
| LVIII | lépcsőház | 7,84 m² |

*(a táblázatban a kapott alapterületek láthatók)*

# Fényképek