

**Új Bokréta Házak Kft.**

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



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1077 Budapest, Rózsa u. 19. Pinceszint 1.**

szám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33817/0/A/1



**Budapest, 2021 szeptember hó**

---

Az 1077 Budapest, Rózsa u. 19. pinceszint 1. (33817/0/A/1 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

oldal - 1 -

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

#### **1. ÖSSZEFOGLALÓ**

#### **2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

#### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

#### **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. Költség alapú számítás

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 vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

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

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

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

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

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

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

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

**Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.**

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1077 Budapest, Rózsa u. 19. pinceszint 1.

Helyrajzi szám: № 33817/0/A/1

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

**30.600.000.-**


**azaz. harmincmillió hatszázezer.-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 kell állást foglalnia.

Jelen szakvélemény 4 példányban készült

Budapest, 2021 szeptember 20.

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

.....  
Csák Attila

Ügyvezető



.....  
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2021. 09. 09)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

**Megbízott**, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2021. 09. 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 Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2021.09.09-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

Cím	1077 Budapest, Rózsa u. 19. 1. ajtó	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Üzlet	
Helyrajzi szám	33817/0/A/1	
Az ingatlan mérete	241 m <sup>2</sup>	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bejegyzést nem tartalmaz</li></ul>	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingatlan fajtája:		üzlethelyiség	Összes hasznos alapterület /m <sup>2</sup> /:	241 m <sup>2</sup>
Építés éve:			Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Használaton kívül
Telek terület (m <sup>2</sup> ):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, üzlet
<b>Értékelés:</b> értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Rózsa utcában, a Wesselényi utca sarkán álló épület alagsorában található. Az épület külső homlokzata közepes állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Rottenbiller utca közelében lévő Rózsa utcában található.
Megközelíthetőség	<b>Autóval:</b> ❖ A Thököly út felől.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A közelben lévő Rottenbiller utcában, több és a Wesselényi utcában trolibuszjárat elérhető.
Parkolási lehetőség	Az épület előtt, az utcán.
Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években	<p>A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p>

### 3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

Értékelt ingatlan típusa	Üzlethelyiség		
Hasznosítás jelenlegi formája:	Használaton kívül		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Iroda, üzlet		
Az épület helyiségei:	A helyiséglistánban összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	230,91 m <sup>2</sup>	Kalkulálható alapterület	241 m <sup>2</sup>
Általános ismertetés	<p>Az épület 1890-ben épült, eklektikus stílusban. A becslés tárgyát képező üzlethelyiség, a kétemeletes épület pinceszintjén található és két utcafronti bejárata van a saroképület mindkét frontján. A Wesselényi utca felőli bejáratnál lévő helyiség kerámia padozatú, jó állapotú, téglá boltíves födémmel rendelkezik. A Rózsa utcai fronton lévő helyiségek nagy része szintén kerámia padozatú, a lejártnál lévő helyiség betonos. A helyiségcsoportban több WC és mosdó helyiséget alakítottak ki. A helyiségcsoportban, a központi fűtési rendszer kiépítése került, radiátorokkal, de kazán nincs. Vélhetően a Wesselényi utcai fronton lévő szomszédos ingatlanból kapja a hőt, mert a bejövő vezetéken egy hőmennyiségmérőt szereltek fel. A fűtés jellegére vonatkozóan senki nem tudott felvilágosítást adni. A Rózsa utcai helyiség vakolathiányos, a falak vízesedése miatt.</p> <p>A helyiség közműves, közepes állapotú.</p>		
Nyílászáróinak szerkezete	Műanyag szerkezetűek	Állaga	rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Vakolt, festett		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs		
Fűtési mód	Vélhetően házközponti		
Melegvízellátás	Villanybojler	állaga	közepes
Egyéb ép. gépészet.		állaga	
Igényszint	Közepes		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	60 %		

### 3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m <sup>2</sup> )
üzlet	122,30
üzlet	18,65
WC	2,26
raktár	5,43
közlekedő	9,82
üzlet	72,45
<b>Összesen:</b>	<b>230,91</b>

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

**A figyelembe vett alapterület: 241 m<sup>2</sup>**



#### 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
  2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.



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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

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

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit kell előírányozni, 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

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

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

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

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

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, felújítás és korszerűsítés után, értékesíthető. 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 utcáján fekszik.
2	Hasznosíthatóság	A fekvése miatt jól bérbeadható, összközműves
3	Megközelítése	A helyiségcsoport, két irányból is megközelíthető, bejárata közvetlenül az utcáról nyílik
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	A falak vizesek, a levegő dohos
2	Parkolás	A környéken a parkolás nehézkes

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
<b>Ingtalan címe:</b>		<b>Budapest VII. kerület</b>	<b>Budapest VI. kerület</b>	<b>Budapest VI. kerület</b>
<b>Környezete:</b>	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
<b>Jelleg, funkció:</b>	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
<b>Infrastrukturális adottságok</b>	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
<b>Építés éve:</b>	1890	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Műszaki áll:</b>	közepes	jó	jó	jó
<b>Megjegyzés:</b>				
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
ár (Ft)		18 000 000	45 000 000	21 900 000
nettó alapterület (m2)	241,0	93,0	200,0	144,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	241,0	93,0	200,0	144,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		193 548	225 000	152 083
tulajdonár 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)		16 199 968	40 500 000	19 710 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		174 193	202 500	136 875

#### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

<b>környezeti korrekció</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>alapterület</b>	nagyobb	nagyobb	hasonló
	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>
<b>építési idő korrekció</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>műszaki állapot</b>	rosszabb	rosszabb	hasonló
	<b>0,80</b>	<b>0,70</b>	<b>1,00</b>
<b>épületen belüli fekvés</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

125 419	127 575	136 875
125 400	127 600	136 900

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlet
redukált alapterület (m2)	241,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	129 967
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	130 000
becsült bruttó érték	31 330 000
<b>becsült bruttó érték ker</b>	<b>31 300 000</b>

#### 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 hasonló jellegű ingatlanok, illetve ingatlanrészek értékéhez hasonlítjuk. Ezen felül, a szakmai előírások alapján egy másik, az ún. költség alapú értékelési módszerrel - is becsüljük.

A költség alapú 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.

A Társasházhoz tartozó terület teljes egészében beépített. A becslés tárgyát képező ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad, 1352/10000-ed rész.

Tekintettel arra, hogy a becslés tárgyát képező ingatlanhoz tartozó telekhányadot, annak elenyésző nagysága miatt nem vehető figyelembe, ezért ezt az érték kialakításánál nem vettük figyelembe.

#### *Felépítmény költség alapú számítása:*

Társasház közös terület	Alap- terület (m <sup>2</sup> )	Nettó pótlási költség		Avultság, készenléti állapot			Nettó pótlási költség kerekítve (Ft)
		(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	erkölcsi		
	241	200.000	48.200.000.-	60%	60%	60%	28.920.000
Épület értéke kerekítve							28.920.000
Telek értéke kerekítve							-
Az ingatlan értéke kerekítve							28.920.000

**Maradványérték kerekítve: 28.920.000.-Ft**

## 5.5. Az eredmények összefoglalása

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

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:


A piaci összehasonlító módszer jobban tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a költség alapú megközelítés.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Ennek eredményeképpen a következő súlyozást alkalmaztuk.

Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2021. szeptember 20-i fordulónappal** a következő:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	31 300 000	70	21 910 000 Ft
Költség alapú számítás	28 920 000	30	8 676 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			30 586 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>			<b>30 600 000 Ft</b>

Budapest, 2021 szeptember 20.

 UB ÚJ Bokréta Házak Kft.  
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.  
adószám: 13871907-2-42  
cégjegyzékszám: 01-09-87760

.....  
Csák Attila  
Ügyvezető

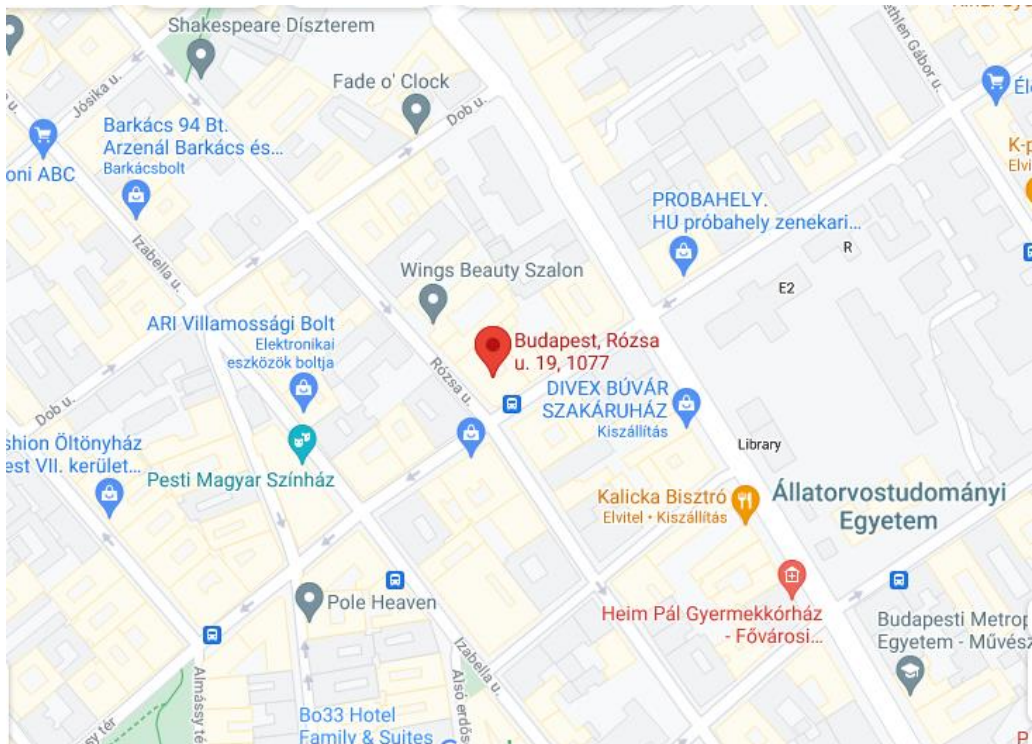


.....  
Beák Attila  
EUFIM minősített szakértő

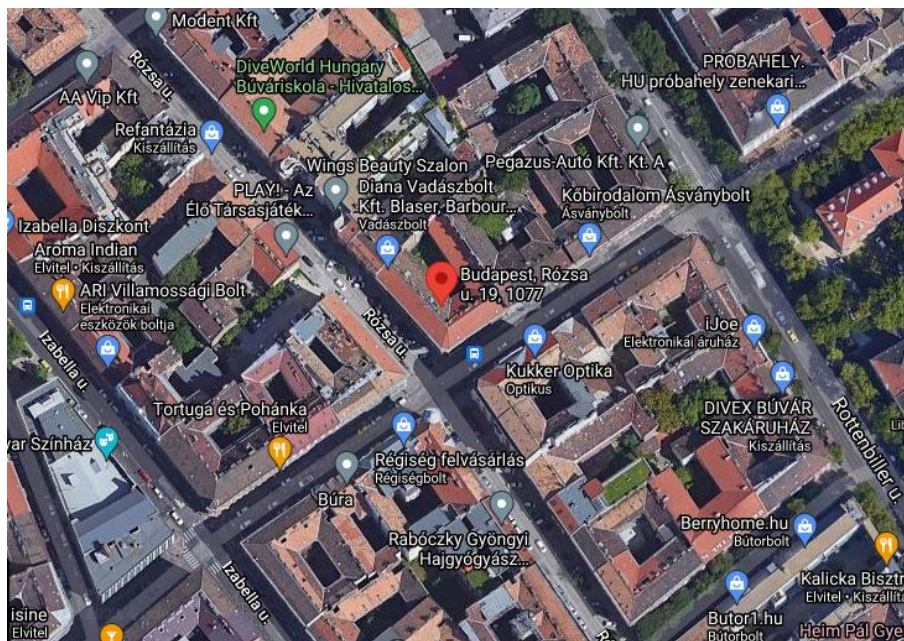


## MELLÉKLET

## Térkép



## Műholdkép



Az 1077 Budapest, Rózsza u. 19. pincszint 1. (33817/0/A/1 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

oldal - 17 -

Az 1077 Budapest, Rózsa u. 19. pinceszint 1. (33817/0/A/1 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékebecslése

Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.

## Társasház Alapító Okirat kivonat

Budapest, VII., Rózsa u. 19.

6

### III.

#### Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

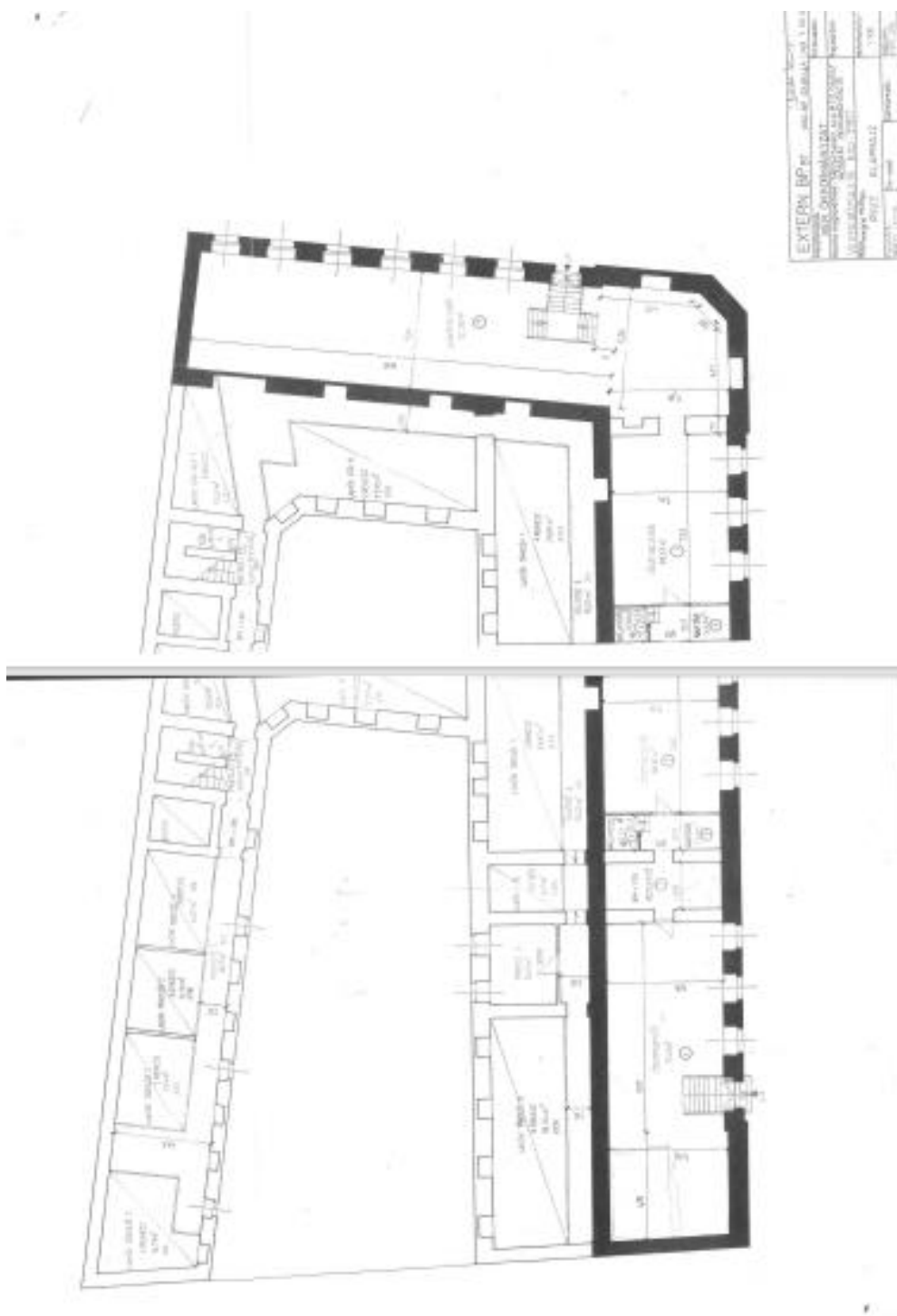
1. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt U-1. sz. alatti (üzlet) három üzlethelyiségből, raktárból, mosdó + WC-ből és egy 1,90 m belmagasság alatti közlekedőből álló 241,09 m<sup>2</sup> kerekítve 241 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 1352/10.000 hányad.
2. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt U-2. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségből, raktárból és zuhanyozó + WC-ből álló 34,46 m<sup>2</sup> kerekítve 34 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 193/10.000 hányad.
3. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt U-3. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségből, irodából, közlekedőből és WC-ből álló 50,46 m<sup>2</sup> kerekítve 50 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 283/10.000 hányad.
4. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt U-4. sz. alatti (üzlet) egy üzlethelyiségből álló 26,67 m<sup>2</sup> kerekítve 27 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, valamint a közös tulajdonból 150/10.000 hányad.
5. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt Pszt. 1. sz. alatti egy szobából, konyhából, fürdőszoba + WC-ből álló 21,28 m<sup>2</sup> kerekítve 21 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 119/10.000 hányad.
6. A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt Pszt. 1/a. sz. alatti egy félszobából, előszobából, konyhából és WC-ből álló 22,64 m<sup>2</sup> kerekítve 23 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 127/10.000 hányad.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.



# Alaprajz



## Fényképek

