

Új Bokréta Házak Kft.

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



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az 1071 Budapest, Peterdy u. 14. Pinceszint 1.

sám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33437/0/A/1



Budapest, 2021 szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

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 értékesíthetők 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:

1071 Budapest, Peterdy u. 14. pincszint 1.

Helyrajzi szám: № 33437/0/A/1

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

21.000.000.-


azaz. huszonegymillió.-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	1071 Budapest, Peterdy u. 14. pincszint 1..	
Tulajdonos(ok)	VII. kerületi Önkormányzat	1/1
Besorolás	Üzlethelyiség	
Helyrajzi szám	33437/0/A/1	
Az ingatlan mérete	266 m ²	
Tulajdoni lap bejegyzései	Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none">• Bejegyzést nem tartalmaz	

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Ingotlan fajtája:		üzlethelyiség	Összes hasznos alapterület /m ² /:	266 m ²
Építés éve:			Felépítmények száma /db/:	1
Felújítás éve:		nincs infó.	Jelenlegi funkció:	Használaton kívül
Telek terület (m ²):			Legcélszerűbb hasznosítás:	Iroda, üzlet
Értékelés: értékesítést befolyásoló legfontosabb információk				
Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, külső Erzsébetvárosban, a Peterdy utcában, az utca Hernád utca és a Nefelejcs utca közötti szakaszán található. Az épület külső homlokzata jó állapotú.				

Földrajzi elhelyezkedés	Az ingatlan, Külső-Erzsébetvárosában, a Városliget közelében lévő Peterdy utcában található.
Megközelíthetőség	Autóval: ❖ A Thököly út felől.
Közlekedési eszközök	A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. A közelben lévő Dózsa György úton, több közlekedési eszköz, autóbusz és trolibusz is elérhető, a Nefelejcs 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 helyiséglistában összesítve.		
Össz. hasznos alapterület	265,32 m ²	Kalkulálható alapterület	266 m ²
Általános ismertetés	<p>Az épület 1890-ben épült, eklektikus stílusban. A becslés tárgyát képező üzlethelyiség, a háromemeletes épület pinceszintjén található és az épület utcafronti homlokzatáról nyílik. A helyiséget háromirányból lehet megközelíteni. Két utcafronti bejárat mellett, az udvarról is nyitottak bejáratot. A helyiségek simított beton aljzatúak, falai nagyrészből vakolathiányosak, a falak vizesek, salétromosak a levegő rendkívül dohos. Az egyik hátsó műhely helyiségben az eredeti poroszsüveg boltozatos födém, beton oszlopokkal megerősített. Egy WC helyiséget tartalmaz, a víz mellett a villany és a csatorna közmű is bevezetésre került.</p> <p>A helyiség közműves, de elhanyagolt, rossz állapotú.</p>		
Nyílászáróinak szerkezete	Vas szerkezetűek	Állaga	rendkívül rossz minőségűek és állagúak
Helyiségek belső falfelülete	Vakolathiányos		
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	csatorna víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	nincs		
Fűtési mód	Nincs		
Melegvízellátás	Nincs		állaga
Egyéb ép. gépészet.			állaga
Igényszint	Gyenge		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	45 %		

3.4 Helyiséglista

Helyiség	Alapterület (m ²)
közlekedő	14,60
iroda	5,62
műhely	45,13
műhely	28,99
műhely	38,54
raktár	8,61
raktár	20,28
raktár	21,22
raktár	21,76
raktár	58,64
WC	1,87
Összesen:	265,32

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe. **A figyelembe vett alapterület: 266 m²**

Az 1071 Budapest, Peterdy u. 14. pinceszint 1. (33437/0/A/1 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

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

oldal - 7 -

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 újratertemzésének 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 épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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, Erzsébetvárosban, a kerület egyik forgalmas utcájának közelében fekszik.
2	Megközelítése	A helyiség három bejárata van.
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Műszaki állapot	Gyenge, a falak vízesek, vakolathiányosak, egy helyiség esetében födém megerősítésre volt szükség
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
Ingtatlan címe:		Budapest VII. kerület	Budapest VI. kerület	Budapest VI. kerület
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1890	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	jó	jó	jó
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		18 000 000	85 000 000	21 900 000
nettó alapterület (m2)	266,0	93,0	707,0	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)	266,0	93,0	707,0	144,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		193 548	120 226	152 083
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)		16 199 968	76 500 000	19 710 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		174 193	108 204	136 875

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	nagyobb	kisebb	nagyobb
	0,90	1,10	0,95
építési idő korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,55	0,55	0,55
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

86 226	65 463	71 517
86 200	65 500	71 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	üzlet
redukált alapterület (m2)	266,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	74 400
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	74 400
becsült bruttó érték	19 790 400
becsült bruttó érték ker	19 800 000

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 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, 266/1487-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 ²)	Nettó pótlási költség		Avultság, készenléti állapot			Nettó pótlási költség kerekítve (Ft)
		(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	erkölcsi		
	266	200.000	53.200.000.-	50%	40%	45%	23.940.000
Épület értéke kerekítve							24.000.000
Telek értéke kerekítve							-
Az ingatlan értéke kerekítve							24.000.000

Maradványérték kerekítve: 24.000.000.-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	19 800 000	70	13 860 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	24 000 000	30	7 200 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			21 060 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			21 000 000 Ft

Budapest, 2021 február 15.

 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 1071 Budapest, Peterdy u. 14. pinceszint 1. (33437/0/A/1 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése

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

oldal - 17 -

oldal - 18 -

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Osztály Budapest, XIV., Bencsik tér 5. 1580 Budapest, XI. III	Oldal: 3/2	Nem hiteles tulajdoni lap
	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési		
	Mégrendelés száma: 8000004/280833/2021		
	2021.09.09		
	BUDAPEST VII. KER.		
	Béltérközség: 33437/0/A/1 helyrajzi szám		
	Feltétel az előző lapról		
	HIRESS		
	✓ bejegyzés határidő, bekezdés idő: 77169/1/2020/08.27.29		
	belső határidő: 8816/1/2009/07.07.18		
Elutasítás			
az Kormány Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Osztályán az ingatlan forgalmi értékbecslése			
száma: 1071 Budapest, Peterdy u. 14. pincszint 1. (33437/0/A/1 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi			
értékbecslése			
Készítette: Új Bokréta Házak Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 28.			
oldal - 19 -			

Társasház Alapító Okirat kivonat

- 3 -

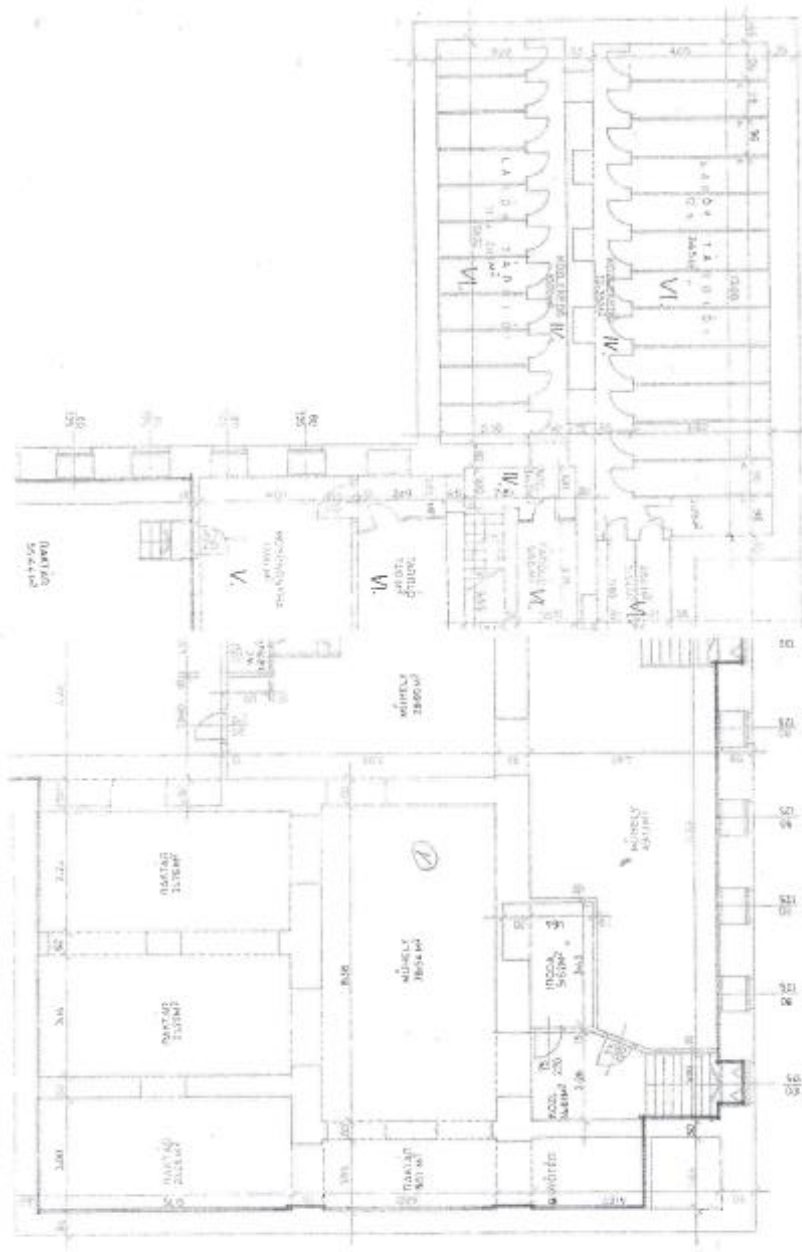
3./ Külön tulajdon

Terránszabzon megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdonosi illetőségek alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyontársak közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1./ A Magyar Államot illeti 1/1 arányban a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő, a tervben kék színnel körülhatárolt, 1./ sorzással jelzett lakóhely a pince szinten összesen 266 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 266/1458, azaz kétszázhatvanhat/egyszernyolcvanötvennyolcad hányad. 17,14
- 2./ A Magyar Államot illeti 1/1 arányban a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő, a tervben piros színnel körülhatárolt 2./ sorzással jelzett földszint 1. sz. alatti egyszobás öröklék, mely áll előszoba 5,79 m², konyha 9,65 m², amara 0,98 m², fürdőszoba 4,43 m², hall 9,77 m², szoba 14,07 m² helyiségekből, összesen 53 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 53/1458, azaz ötvenhárom/egyszernyolcvanötvennyolcad hányad. 3,64
- 3./ Regőc Jánosné illeti 1/2 arányban és Varga Tivadar Istvánt 1/2 arányban a tervben kék színnel körülhatárolt 3./ sorzással jelzett földszint 2. sz. alatti két és fél szobás öröklék, mely áll előszoba 12,46 m², konyha 9,25 m², amara 1,65 m², WC 1,18 m², fürdőszoba 4,95 m², fél szoba 0,26 m², szoba 21,40 m², szoba 24,59 m² helyiségekből, összesen 85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 85/1458, azaz nyolcvanhárom/egyszernyolcvanötvennyolcad hányad. 5,68
- 4./ A Magyar Államot illeti 1/1 arányban a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő, a tervben piros színnel körülhatárolt 4./ sorzással jelzett földszint 3. sz. alatti egyszobás öröklék, mely áll konyha 8,30 m², amara 0,60 m², szoba 18,52 m², WC 0,77 m² helyiségekből, összesen 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 28/1458, azaz huszonnyolc/egyszernyolcvanötvennyolcad hányad. 1,92

./.

Alaprajz



Peterdy u. 14
Pinc

Peterdy u. 14
Pinc

Fényképek

