



# **ÉRTÉKESÍTÉSI TANÁCSADÁS**

**1132 BUDAPEST KRESZ GÉZA UTCA 27.  
2. EMELET 7.**

# ÉRTÉKESÍTÉSI TANÁCSADÁS

**1132 BUDAPEST KRESZ GÉZA UTCA 27.  
2. EMELET 7.**



**INGATLAN  
BEFEKTETÉS  
ÉRTÉKBECSLÉS  
TANÁCSADÁS**

**ELÉRHETŐSÉGEK**

**[www.atz.hu](http://www.atz.hu)  
[info@atz.hu](mailto:info@atz.hu)  
+36 30 697 1194**

**VALÓS ÉRTÉKET  
TEREMTÜNK**

# ÖSSZEFOGLALÁS

Ezen dokumentáció célja, hogy Ön az ingatlanát a lehető leghatékonyabban, az eladási ár és az idő optimalizálása mellett tudja értékesíteni.

Ennek érdekében a következő dokumentumokat készítettük el:

1. Egy **EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**, melyben az ingatlan piaci értékét becsültük meg.
2. **HIRDETÉSI ÁR STRATÉGIA** annak megfelelően, hogy Ön milyen időintervallum belül szeretné értékesíteni ingatlanját.
3. Amennyiben Ön is szeretné meghirdetni az ingatlant, úgy talál ezen dokumentumban egy **HIRDETÉSI SZÖVEGET** is, mely kimásolva tud felhasználni az egyes hirdetési portálokon.
4. Külön dokumentumként az **INGATLAN KIAJLÁNLO BROSÚRÁJÁT**, mely a következőket tartalmazza:
  - a. az ingatlan környezetének, megközelíthetőségének elemzése;
  - b. az ingatlan jogi helyzetének ismertetése;
  - c. az ingatlan adottságainak bemutatása;
  - d. az ingatlanról készített fényképek és műhold képek, valamint térképek.

Kérjük Önt, hogy ha kérdése, kérése merülne fel a dokumentációval kapcsolatban, forduljon hozzánk bizalommal elérhetőségeink egyikén, illetve ha ideje engedi, úgy írja meg nekünk véleményét a kapott szolgáltatással kapcsolatban!

Üdvözlettel:

**Pozsár Tamás**  
Vezető tanácsadó

[www.atz.hu](http://www.atz.hu)  
[tanacsadas@atz.hu](mailto:tanacsadas@atz.hu)  
+36 30 697 1194  
H-1025 Budapest, Szépvölgyi út 2/A.

# 1. EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az egyszerűsített érték-megállapítás során az ingatlan piaci értékét becsüljük meg összehasonlító elemzéssel. Ezek rövid definiálását lehet alább olvasni.

A **piaci érték definíciója** a következőként értelmezhető:

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

A **piaci összehasonlító elemzés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő-, vagy csökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága,
- az ingatlan városon/városrészen belüli elhelyezkedése,
- beépíthetőség,
- panoráma,
- közművek,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok között a főbb paraméterekben mutatkozó különbözőségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

# ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS



## Az 1132 Budapest, Kresz Géza utca 27. 2. emelet 7. szám alatti lakás értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Ismeretési és hasonlítás szempontok	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok					
	1	2	3	4	5	
A vizsgált ingatlan	Lakás XIII. kerület, Kresz Géza utca 27.	Lakás XIII. kerület, Hegedűs Gyula utca	Lakás XIII. kerület, Visegrádi utca	Lakás XIII. kerület, Visegrádi utca	Lakás XIII. kerület, Radnóti Miklós utca	
jellemzők	2. emeleti, 1 + 1 félszobás, felújított állapotú, udvari nézetű, ÉNY-i tájolású, gázkonvektoros lakás, rendezett, liftes házban	3. emeleti, 2 szobás, felújított állapotú, házközponti fűtéses egyedi mérésű, utcai nézetű lakás. rendezett, liftes házban 9 nm erkéllyel.	1. emeleti, 1 + 1 félszobás felújított állapotú, elektromos fűtésű lakás, rendezett, liftes házban.	5. emeleti, 1 + 1 félszobás, felújított állapotú, udvari nézetű, távfűtéses, kertre néző lakás, rendezett, liftes házban.	4. emeleti, 2 + 1 fél szobás, felújított állapotú, udvari nézetű, gáz-cirkó fűtésű, nyúgati tájolású lakás, rendezett, liftes házban.	
Méret, m <sup>2</sup>	47	55	48	51	53	
Komfort fokozat	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	
Ajánlati ár, Ft	24 900 000	32 400 000	32 990 000	26 385 000	34 900 000	
Az ajánlat ideje	2016. augusztus	2016. augusztus	2016. augusztus	2016. augusztus	2016. augusztus	
Az ajánlat beazonosítása	ingatlan.com/22521401	ingatlan.com/22427575	ingatlan.com/22548005	ingatlan.com/22155731	ingatlan.com/22463766	
<b>Fajlagos egységár, Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>541 304</b>	<b>589 091</b>	<b>687 292</b>	<b>517 353</b>	<b>658 491</b>	
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>	<b>Korrekciók mértéke</b>					
	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
A lakás nagysága	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
elhelyezkedése	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
épületen belüli elhelyezkedése és panoráma	kedvezőlenebb	5%	kedvezőbb	0%	kedvezőbb	-5%
használhatóság (szobaszám)	hasonló	0%	hasonló	0%	kedvezőbb	-5%
épület kora, állapota	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
lakás állapota	kedvezőlenebb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár	ajánlat	-3%	ajánlat	-3%	ajánlat	-3%
ajánlat/eladás ideje	jelenlegi	0%	jelenlegi	0%	jelenlegi	0%
<b>A korrekció mértéke összesen</b>		<b>7%</b>		<b>-4%</b>		<b>-13%</b>
<b>Korrigált egységárak, Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>579 196</b>	<b>565 527</b>	<b>666 673</b>	<b>501 832</b>	<b>572 887</b>	
<b>Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>577 223</b>					
<b>A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft</b>	<b>27 100 000</b>					

Az értékképzés az ingatlan értékesítési dokumentációjához készült, így például a korrekciók lépcsője nem felel meg a banki gyakorlatban használt 5%-os korrekciók alkalmazásának! Emiatt hitelezési értékközlésnek semmilyen körülmények között nem javasolt a felhasználása.

## 2. HIRDETÉSI ÁR STRATÉGIA

Az előző oldalon bemutatott összehasonlító elemzés során az ingatlan piaci értékét

**27.100.000.-Ft-ban**

becsültük meg. Fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy az ingatlan adottságait is figyelembe véve, ezen érték +/- 5%-al is eltérhet az eladás során, mivel az érték megállapítás is csak egy becslés.

Annak alapján, hogy tájékoztatásuk szerint az ingatlan értékesítése nem sürgős, az ingatlan piaci értékének ismeretében a következő hirdetési ár stratégiát javasoljuk, a hazai ingatlanpiac ismerete alapján:

INDULÓ HIRDETÉSI ÁR:	27.700.000.-Ft
1. ÁRCSÖKKENTÉS: (2016. október 1.)	27.600.000.-Ft
2. ÁRCSÖKKENTÉS: (2016. november 1.)	27.500.000.-Ft
3. ÁRCSÖKKENTÉS: (2016. december 1.)	27.400.000.-Ft

A jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben nem javasoljuk az ingatlan 27.400.000.-Ft alatti hirdetési árát, mert véleményünk szerint ez esetben az ingatlant már a valós piaci értéke alatt értékesítenék!

A fenti hirdetési stratégiát a piaci tendenciáknak megfelelően 3-6 havonta javasoljuk felülvizsgálni!

## 3. HIRDETÉSI SZÖVEG

### ELHELYEZKEDÉS

Az ingatlan Budapest XIII. kerületében, annak úgynevezett Újlipótvárosként ismert városrészében, azon belül is a Váci út és a Visegrádi út között húzódó Kresz Géza utcában a 27-es szám alatti társasházban található, a Radnóti Miklós utca magaságában.

Újlipótváros rendkívül népszerű és közkedvelt, köszönhetően kellemes miliójének, valamint elhelyezkedésének, hiszen a Duna-part és a Váci út között helyezkedik el, délről pedig az V. kerülettel határos. Főbb nevezetességek a kerületben a Vígszínház, a Szent István park és a Jászai Mari tér, valamint a West End City Center bevásárlóközpont.

### MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Az ingatlan közel helyezkedik a Váci úthoz, illetve a Szent István körút, így tömegközlekedése kiválónak mondható. A körúton villamosok (2, 4, 6) és buszok (9, 15, 26, 115, 914, 923, 934, 950) éjjel-nappal segítik közlekedésünket. A Nyugati térnél vonattal és az M3-as metróval is tovább haladhatunk, de a kerületben több troli busz is jár (75, 76). Ha pedig lesétálunk a Duna-partra még a hajózás is opció lehet utazásunk módjaként.

Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése szintén könnyedén lehetséges a Váci útról, vagy a körútról behajtva a Kresz Géza utcába. Parkolni az utcák mentén lehetséges.

## ÉPÜLET ISMERTETÉSE

Az eladásra hirdetett ingatlan egy az 1940-es években épített, jó állapotú, pince + földszint + 4 emeletes liftes, hagyományos építési technikával épült társasházban található.

A társasház anyagi helyzete rendezett, tartozásuk nincsen. Folyamatosan karbantartott, saját gondnokkal rendelkezik.

## LAKÁS BEMUTATÁSA

A lakás az épület 2. emeletén, a gang végén helyezkedik el, így a lakás előtt nincs gyalogos forgalom. Az ablakok belső udvarokra néznek, de épületen belüli elhelyezkedésének köszönhetően világos a lakás.

Állapota felújított, a napokban készültek el az utolsó simítások. Nagyon korszerű nyílászárók kerültek beépítésre, teljes víz-és villanyvezeték csere történt. A burkolatok minőségi, olasz, egyedi rendelésre legyártott, a padlóra 20 év átkopási garanciával. A konyhabútor egyedi üveglapos és magasfényű. Egyedi belsőépítészeti megoldások és led világítás jellemzi a lakást.

A vízen kívül minden egyedi mérős a lakásban, hiszen annak korlátlan használata benne a közös költségben, mely 14.100.-Ft/hó. A fűtés gáz-konvektorral megoldott.

A lakás belmagassága a fürdőszobában 2,8 méter, míg a többi helységben 3,65 méter. Tulajdoni lap szerinti mérete 47 m<sup>2</sup>, mely megegyezik a valósággal.