

Az értékelés azonosítója: B/21/A/122

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő
Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/b. szám alatti 34802/0/A/2 hrsz.-ú lakásról

2021. május 28.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Ingatlanhasznosítási Irodája megbízásából a BFVK Ingatlan értékbecslési Irodája 2020. szeptember 09-i fordulónappal ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező *Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/b. szám alatti 34802/0A/2 hrsz.-ú lakás* megnevezésű helyiségre.

Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényességi ideje lejárt, ezért Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített az ingatlanról.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. szeptember 09-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
3. A megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná. Jelen aktualizáló értékelés során a 2020. augusztus 31-i állapotot vettük figyelembe.
4. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a *Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/b. szám alatti 34802/0A/2 hrsz.-ú lakás* megnevezésű helyiség **most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értékei között az eltérés kevesebb mint 5 %, ezért a 2020. szeptember 09-én készített ingatlanvagyon értékelésünkben meghatározott forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/b. szám alatti 34802/0/A/2 hrsz.-ú Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő lakás megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékelési Iroda
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék, értékesítés érdekében
Az értékelés kiadásának dátuma:	2021. 05.28.
Alkalmazott módszer:	piaci összehasonlító adatok módszere

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlanok címe:	VIII. kerület Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/b.
Az ingatlan megnevezése:	öröklakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	34802/0/A/2
Üzlethelyiség alapterülete:	71 m ²
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres, használaton kívüli helyiség
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	önálló lakás

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

A lakás forgalmi értéke, kerekítve:

**13 900 000 Ft,
azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer forint**

Fajlagos forgalmi érték a 71 m²
alapterületre vetítve kerekítve:

**195 770 Ft/m²
azaz Egyszázkilencvenötezer-hétszázhetven forint/m²**

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor évi törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a kijelölt öröklakás forgalmi értékének meghatározása.

Értékelt ingatlan a VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészen elhelyezkedő zártosú, városias beépítésű társasház belső udvaráról nyíló alagsori lakása. A társasház felújítandó műszaki állapotú, a lakás rendkívül elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú. Gáz-, elektromos mérőórák leszerelésre kerültek, vízóra almérő van. Fűtéssel, melegvíz ellátással nem rendelkezik, ezért félkomfortosnak tekinthető. Falak salétromosak, vizesedés látható, állandó lakhatásra, ott tartózkodásra jelenlegi állapotában nem alkalmas.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékánúsitványunk a 2020. szeptember 09-i fordulónappal a BFVK ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Budapest, 2021. május 28.

Ellenőrizte:




Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 0750/1992

Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Számítás

Fényképek

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, X., Budafok, ut 59 1519 Budapest, H-415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méregtelen szám: 8000004343416/2020

2020-09-02

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület: 34802/0/A/2 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST VIII KER	Tolnai Lajos utca 3	Alagor:	ajtó 1/B	'teljesítmények alatt'
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai				
megnevezés	terület m ²	szobák száma	szára hányad	tulajdoni forma
oroklakás	71	2 1	690/10000	onkosnalyzat
Bejegyző határozat	224576/1/2002/02 01 29			
4. bejegyző határozat	224576/1/2002/02 08 29			
Tárhelyezés				
Az alapító okirat szerint hozzatartozó mellékletek	29576/2002 08 29			
II RÉSZ				
1. tulajdoni hányad 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő	41399/1995 01 25			
jóváírás: 1991 évi XXXVII tv. 4 5				
jóvalias tulajdonos				
nev: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL				
cím: 1640 BUDAPEST Városház utca 9-11				
III RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Számítás

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	VIII. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B. Hrsz.:34802/0/A/2	VIII. Kálvária tár 8.	VIII. Vay Ádám utca	VIII. Tavaszmező utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021.05.	2021.05.	2021.05.
Adat forrása		www.ingatlan.com/32183908	www.ingatlan.com/3168586	www.ingatlan.com/32135966
Ingtalan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Kínálati ár bruttó (Ft)		17 900 000 Ft	15 800 000 Ft	21 000 000 Ft
Kínálati ár miatti korrkció	-10%	16 110 000 Ft	14 220 000 Ft	18 900 000 Ft
Lakás alapterülete (m ²)	71 m2	62 m2	66 m2	67 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		259 839 Ft	215 455 Ft	282 090 Ft
Szöveges leírás	Alagsori elhelyezkedésű, felújítandó műszaki állapotú lakás. Gáz-, elektromos mérőórák leszerelésre kerültek, fűtés, melegvíz ellátás nincs, félkomfortosnak tekinthető.	Kálvária téren elhelyezkedő, földszinti, utcára néző felújítandó, komfortos lakás.	II. János Pál pápa tér közelében felújítandó, szuterén szinten elhelyezkedő felújítandó komfortos lakás.	Csarnok negyedben elhelyezkedő felújítandó állapotú szuterén szinten elhelyezkedő komfortos lakás.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	udvari, alagsori	földszinti, utcai	szuterén	szuterén
Korrekción mértéke		-5%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekción mértéke		-5%	-2%	-2%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	lakó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Komfort fokozat	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Korrekción mértéke		-15%	-15%	-15%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-17%	-17%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	202 614	194 879	178 827	234 134
Korrigált ár (Ft)	14 385 562	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	14 400 000 Ft			

Fényképek



Utcakép



Környezet



Udvari homlokzat



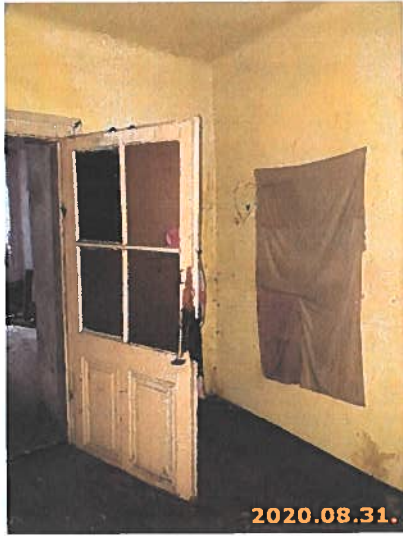
Lakás bejárat



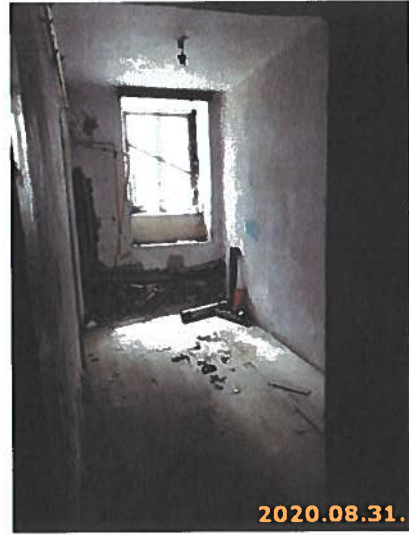
Lakás bejárat



Szoba



Szoba, belső ajtó



Szoba, korábbi csőrepedés



Konyha



Zuhanyzó

Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/153

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B., 34802/0/A/2 hrsz.-ú lakásról.

Budapest, 2020.09.09.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 13 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	5
2.4 SWOT analízis.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B., 34802/0/A/2 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.09.09.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.08.31.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	öröklakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakás
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B.
Az ingatlan helyrajzi száma:	34802/0/A/2 hrsz.
Lakás alapterülete:	Teljes: 71 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	71 m ²

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 13 900 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer forint

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke 195 770 Ft/m²,
 (a 71 m² területre vetítve) kerekítve: azaz Egyszázkilencvenötezer-hétszázhetven forint/m²

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Értékelt ingatlan a VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészen elhelyezkedő zártorú, városias beépítésű társasház belső udvaráról nyíló alagsori lakása. A társasház felújítandó műszaki állapotú, a lakás rendkívül elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú. Gáz-, elektromos mérőórák leszerelésre kerültek, vízóra almérő van. Fűtéssel, melegvíz ellátással nem rendelkezik, ezért félkomfortosnak tekinthető. Falak salétromosak, vizesedés látható, állandó lakhatásra, ott tartózkodásra jelenlegi állapotában nem alkalmas.

Budapest, 2020.09.09.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 750/1992

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV. Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta a BFKV. Zrt. Ingatlan értékbecslési irodáját a címben szereplő ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

- Tulajdoni lapot
- Térképmásolatot

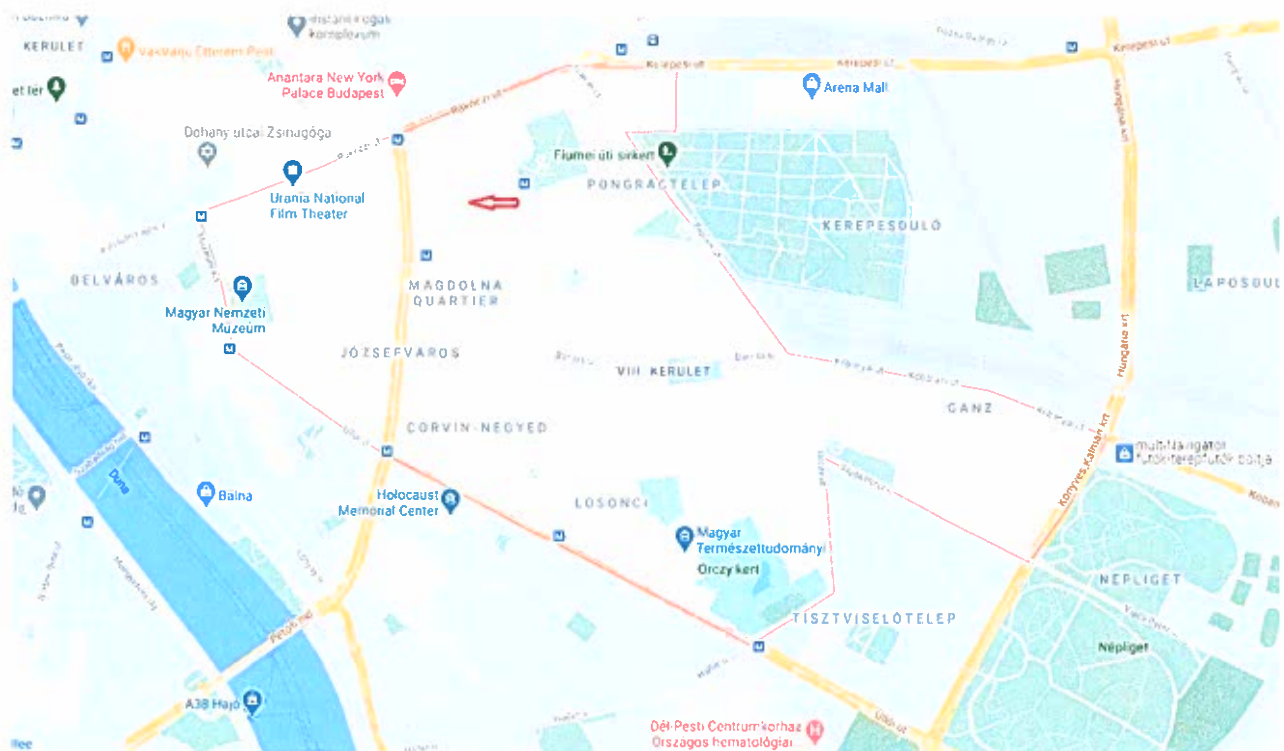
Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Józsefváros a főváros pesti oldalának belső, VIII. kerülete. Értékelt ingatlan az un. Magdolna negyedben a Népszínház utca és Bérkocsis utca között helyezkedik el.



Megközelítése: megközelíthető az M4-es metróval, 28-as villamossal.

Egyéb: gépkocsival parkolni közterületen, fizető övezetben lehet.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B.
Helyrajzi száma:	34802/0/A/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	öröklakás
Funkció a valóságban:	üres, teljeskörűen felújítandó lakás
Az ingatlan alapterülete:	71 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

2.3 Az ingatlan jellemzői**A telek ismertetése**

Beépítettség:	zárt sorú beépítésű
Telek alakja:	téglalap alakú, ÉK-i tájolású
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	a társasház keretes beépítésű, belső udvara betonozott, növényzet nincs
Kerítés:	zárt sorúan beépített, kerítés nincsen
Közművek:	összközműves

Az épület jellemzői

		állapot
Építési éve:	1900 évek eleje	felújítandó állapotú
Szintszám:	pince+fszt.+két emelet	
Lift:	nincs	
Parkolás:	közterületen, fizető övezetben	
Alapozás:	sávalap	stabil
Teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat és válaszfalak; homlokzata vakolt, színezett	stabil
Tetőszerkezet:	magastető, cserép fedés	jó

A lakás jellemzői:

Nyílászárók:	Gerébtokos ablak, fa szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Padlóburkolat:	hajópadló, simított beton, kerámia	felújítandó
Felületképzés:	vakolt, festett, csempézett	festett
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	nincs, elbontásra került	
Világítás:	egyedi lámpatestek	felújítandó
Melegvíz:	nincs	
Beosztás:	funkciónak megfelelően kialakított	
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül, lakó funkció visszaállítható	
Egyéb:	Értékelt ingatlan zárt sorú beépítésű társasház alagsori elhelyezkedésű, belső udvarról nyíló lakása. Az épület felújítandó műszaki állapotú. A lakás teljeskörű felújításra szorul, fűtés, melegvíz ellátás nincs, gázcirkó kazánt, egyes radiátorokat, mérőórákat leszerelték. Falak salétromosak, vizesedés látható, vakolat omlik, hiányos. Jelenlegi állapotában lakhatásra, állandó ott tartózkodásra nem alkalmas.	

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedési kapcsolat 	<ul style="list-style-type: none"> • alagsori elhelyezkedés • gyenge műszaki állapot
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • felújítás után lakásként hasznosítható 	<ul style="list-style-type: none"> • további állagromlás

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor 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, bérelti 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.

•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.

•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:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben 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.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (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 értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú 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 bérbé 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 bérletre 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.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy 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 újratemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. 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 gazdasági-, 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. ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Hozamszámítás módszere a vizsgált lakás esetében nem alkalmazható, mivel jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas, nem bérbeadható.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan kerületen és épületen belüli elhelyezkedését, műszaki állapotát, alapterület nagyságát, közlekedési kapcsolatait, parkolási lehetőségeket, komfort fokozatát a következő táblázat szerint:

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VIII. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B. Hrsz.:34802/0/A/2	VIII. Kőrös utca	VIII. Karácsony Sándor utca	VIII. Illés utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálai adat	kinálai adat	kinálai adat
Adat dátuma		2020.08.	2020.09.	2020.09.
Adat forrása		www.ingatlan.com/22930802	www.ingatlan.com/28380728	www.ingatlan.com/30661207
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Kínálati ár bruttó (Ft)		28 000 000 Ft	29 900 000 Ft	28 000 000 Ft
Kínálati ár miatti korrakció	-10%	25 200 000 Ft	26 910 000 Ft	25 200 000 Ft
Lakás alapterülete (m ²)	71 m ²	70 m ²	72 m ²	66 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		360 000 Ft	373 750 Ft	381 818 Ft
Szöveges leírás		Orczy út és Illés utca között elhelyezkedő, földszinti, utcára néző felújítandó, összkomfortos lakás.	Teleki tér közelében földszinti, felújított, összkomfortos lakás.	Práter utca közelében földszinti, jó állapotú komfortos lakás.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belül elhelyezkedés	közponi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		hasonló	hasonló	kisebb
Korrekción mértéke		0%	0%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes-felújítandó	felújított, jó	jó
Korrekción mértéke		-5%	-15%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	lakó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Komfort fokozat	félkomfortos	összkomfort	összkomfort	komfortos
Korrekción mértéke		-20%	-20%	-15%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-35%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	260 070	270 000	242 938	267 273
Korrigált ár (Ft)	18 464 975	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	18 500 000 Ft			

Értékelt ingatlan épületen belüli elhelyezkedése a hasonlító adatokhoz képest rosszabb, ezt az alábbi táblázat szerint vettük figyelembe:

VIII. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B. Hrsz.:34802/0/A/2	71 m ² alapterületű lakás
Megállapított érték:	18 500 000 Ft
Épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció (udvari, pince szint):	-25%
Ingatlan piaci forgalmi értéke (kerekítve):	13 900 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B. 34802/0/A/2 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 13 900 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer forint

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke 195 770 Ft/m²,
(a 71 m² területre vetítve) kerekítve: azaz Egyszázkilencvenötezer-hétszázhetven forint/m²

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2020.09.09.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Ellenőrizte:

Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.:0750/1992

Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. 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.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, I: 415

Cikkszám: 131

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Megrendelés szám: 3000304343416/2020

2020-09-02

BUDAPEST VIII. KER.

helyterület: 34602/C/A/2 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII KER. Teljes művellet 3. Alaprajzi rajz 1/8. 'Tulajdoni lapok kiadása'
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megjelölés	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni forma
------------	---------	--------------	----------------	-----------------

otthonlakás	91	2	1	990/10000
-------------	----	---	---	-----------

Béreljogi határozat: 2015/06/1/2015/02. J4. 29.

2. Béreljogi határozat: 2015/06/1/2015/02. J4. 29.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó hálleköltségek: 2015/06/1/2015/02. J4. 29.

I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/3

béreljogi határozat, cikkezettségi idő: 41399/1399. J4. 29.

rajzszám: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

regisztrált tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖRÖKNYELVÉSE

cím: 1040 BUDAPEST Városház utca 9-11.

III R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

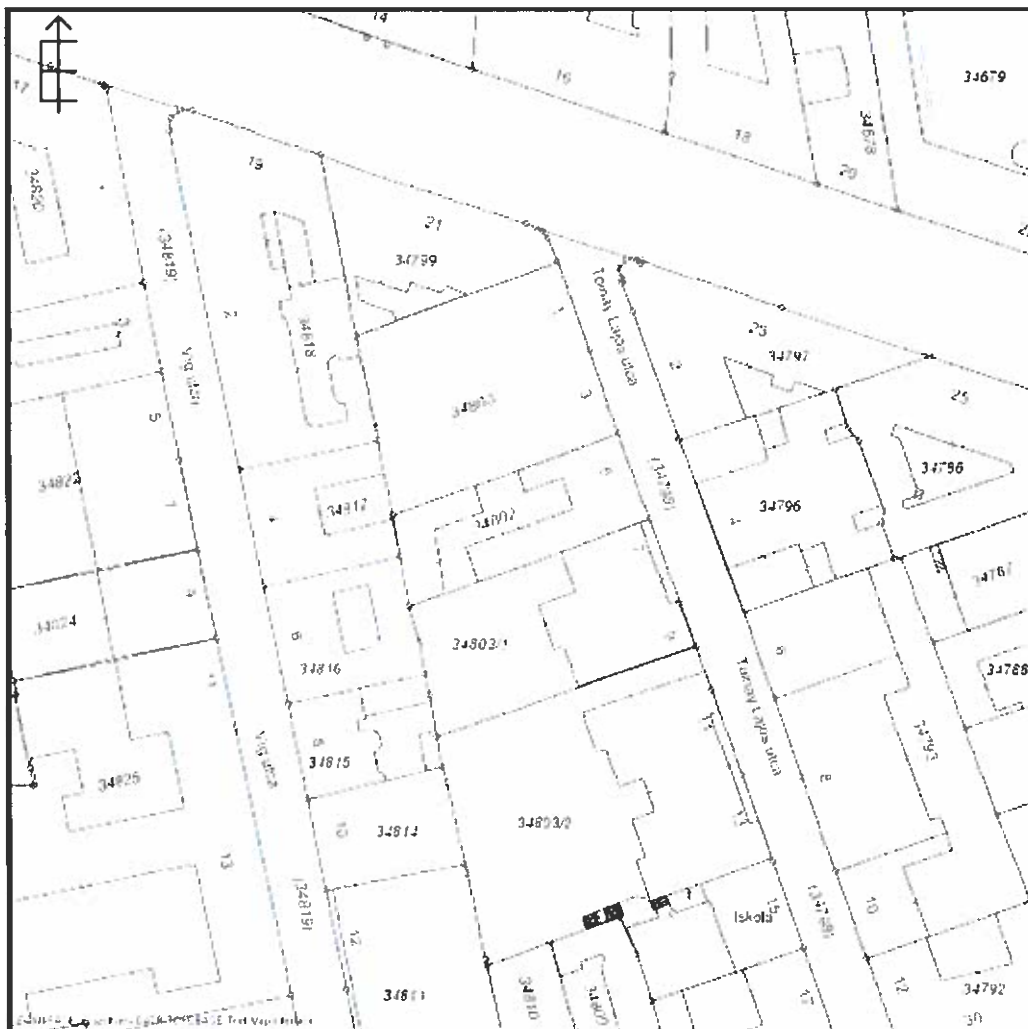
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.04.07. 10:23:04

Helyrajza szám: BUDAPEST VIIIKER. bekenület 34802

Megrendelés szám: 9000 3819 2020

Méretarány: 1 : 1000



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

Képek



utcakép



környezet



udvari homlokzat



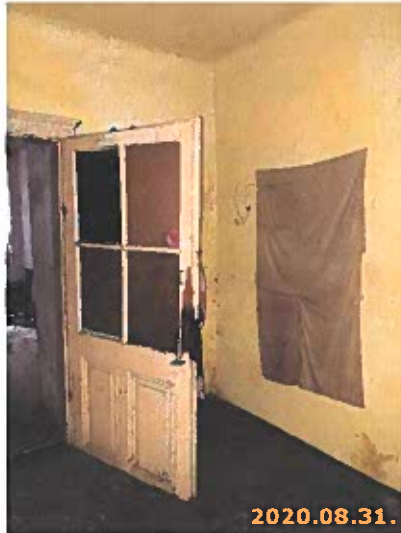
lakás bejárat



lakás bejárat



szoba



szoba, beltéri ajtó



szoba, korábbi csőrepedés



konyha



zuhanyzó, vízóra



szoba, hiányos vakolat



szoba, omladozó vakolat



WC+kézmosó



gáz mérőóra helye



villanyóra, biztosítéktábla helye



konyha, közlekedő

