

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/104

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1215 Budapest, Ív utca 62. szám alatti, 209149 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett udvar és szakiskola megnevezésű ingatlanról.

2018.08.15.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 26 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

Aláírtam: Fős: K. 2018.09.03

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség	4
2.2 Gazdasági környezet	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	5
2.4 A földterület jellemzői	6
2.5 A felépítmény jellemzői	8
2.6 SWOT analízis	9
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
4. ÉRTÉKELÉS	12
4.1 Piaci összehasonlító módszer	12
4.2 Nettó pótlási költség számítás	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	16
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	17
MELLÉKLETEK	19
Tulajdoni lap	20
Térképmásolat	22
Alaprajz	23
KÉPEK	24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1215 Budapest, Ív utca 62. szám alatti, 209149 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és szakiskola megnevezésű ingatlan értékelése, értékesítési szándék céljából.**

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.08.15.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.08.08.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, költség alapú módszere

Az ingatlan nyilvántartási és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett udvar és szakiskola	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üresen álló iskola	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXI. ker., Ív utca 62.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	209149	
Övezeti besorolása:	FSZKT szerinti: KÉSZ szerint:	I még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 943 m ²	Értékelt: 943 m ²
Épületek alapterülete:	Teljes: 134 m ²	Redukált: 131 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

**29 800 000 Ft + áfa
azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a felépítmény alapterületére vetítve):

**222 400 Ft/m² + áfa
azaz Kettőszázhuszonkettőezer-négyszáz forint/m² + áfa**

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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Értékelt ingatlan a főváros XXI. kerületében, Csepel belváros kerületrészen helyezkedik el. Az ingatlan intézményi övezeti besorolású, környezetében intézményi és lakóépületek vegyesen találhatóak. Az ingatlan kertészeti szakiskolaként működött, jelenleg üresen áll, felújítandó műszaki állapotú. Az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, ellenőrző módszerként a költségalapú módszert alkalmaztuk.

Budapest, 2018.08.15.


Tikosné Aradi Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: 0750/1992

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


2. Reményi Krisztina

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


Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Az ingatlan alaprajzát.

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018. augusztus 8-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség

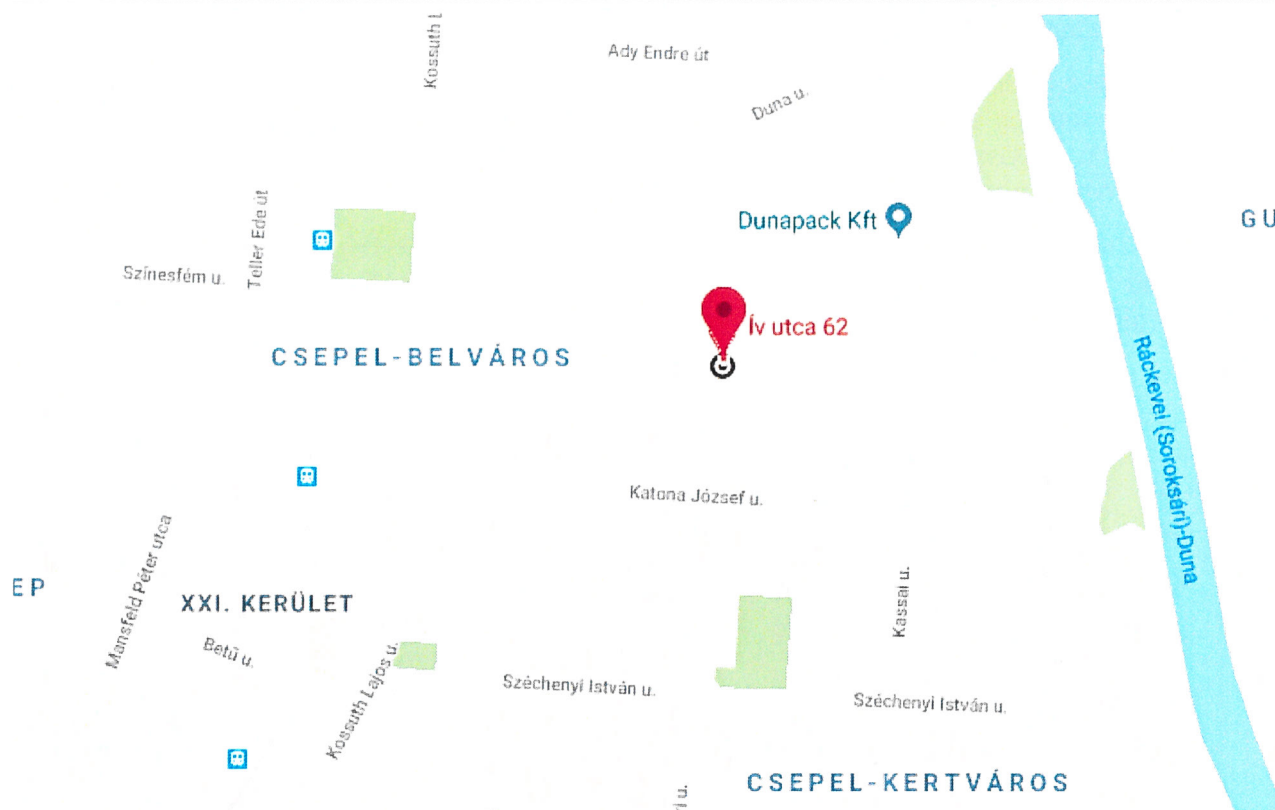


Csepel, a főváros déli területén található, 1950-ig önálló településként volt ismert, Budapesthez történő csatolás után a főváros XXI. kerületeként ismert.

A kerület a Csepel sziget északi részén fekszik. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckevei Duna alkotja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós és Lakihegy határolja.



Az értékelt ingatlan környezete



Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel

Értékelt ingatlan Csepel belvárosában helyezkedik el. Megközelíthető a főváros belső kerületei felől a IX. kerületi Boráros térről induló HÉV-vel, illetve a Közvágóhídról induló 179-es autóbusszal, a XX. kerület Pesterzsébet felől a Gubacsi hídon át közlekedő 35-ös, 36-os, 148-as, 151-es autóbusszal. Az ingatlan tömegközlekedéstől mért távolsága kb. 10 perc gyalog.

Az ingatlan szilárd burkolatú utcában található, gyalogosjárda és közterület világítás is kiépített.

2.2 Gazdasági környezet

A kerület sokat veszített az egykori kiemelt ipari státuszából (melyet a Csepel Műveknek köszönhetett). A közelmúltban elsősorban a lakótelepek, parkok fejlesztése került előtérbe. Megvalósult három városrehabilitációs program, a Kis-Dunapart fejlesztése, a városközpontot elkerülő gerincút kiépítése, folyamatban van a környék óvodáinak és játszótereinek felújítása.

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

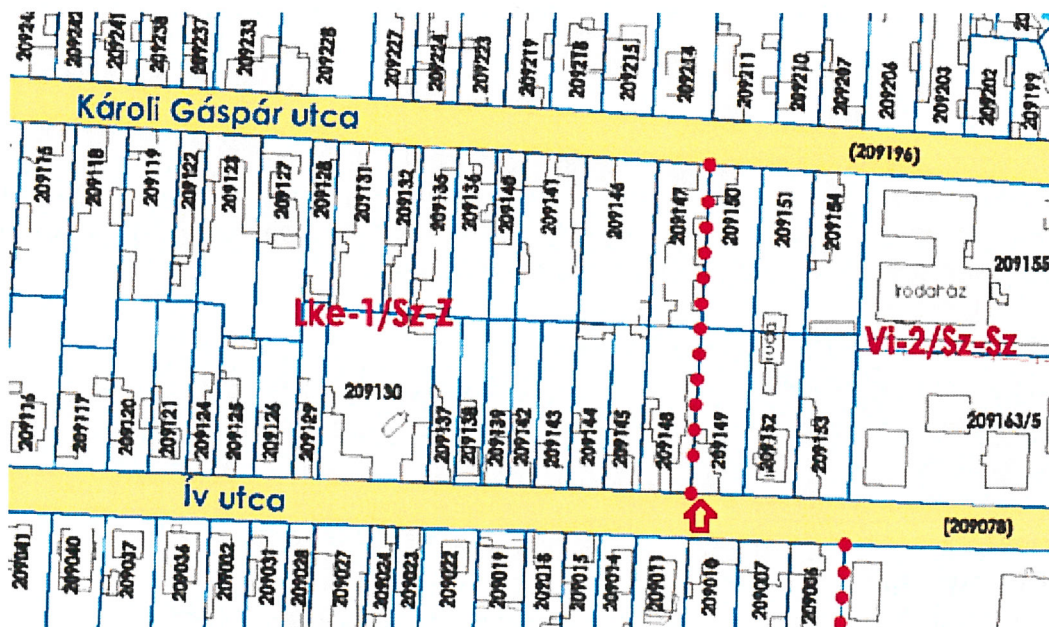
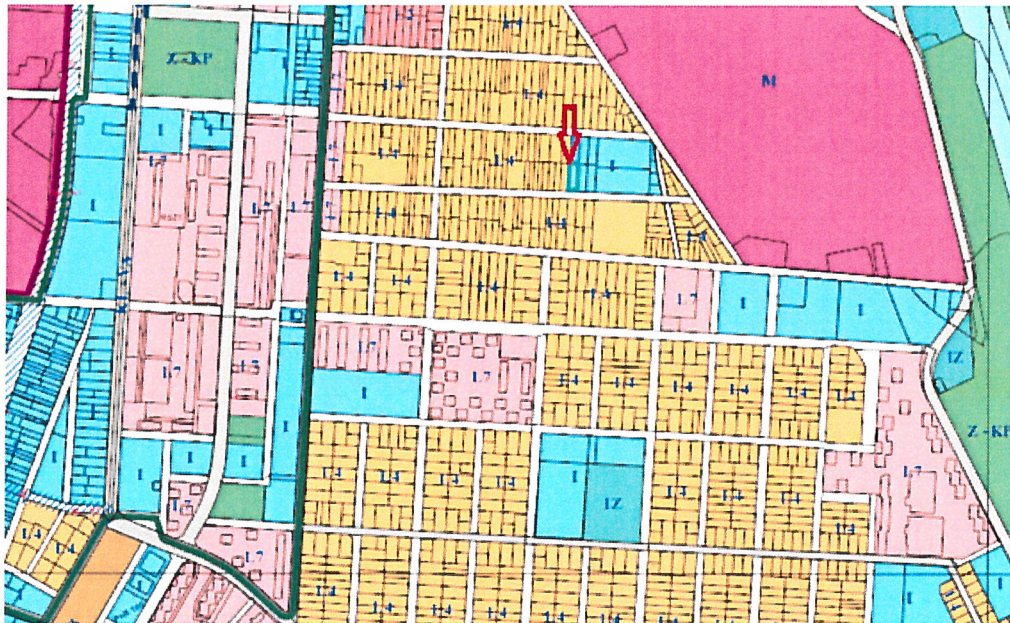
Ingatlan természetbeni címe:	1215 Budapest, Ív utca 62.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXI. ker. Ív utca 62.
Helyrajzi száma:	209149
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett udvar és szakiskola
Funkció a valóságban:	használaton kívüli ingatlan
Telek alapterülete:	Teljes: 943 m ² , Értékelt: 943 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

2.4 A földterület jellemzői

A telekingatlan szabályos téglalap alakú, felszíne sík, körbe kerített, észak-déli tájolású, összközműves. Utcafronton részben a telekhatárra épített ingattal, részben acélpálcás kerítéssel és kapuval határolt. Oldalhatároló kerítések alap nélküli drótfonatosak. Az ingatlanhoz tartozó földterület elhanyagolt, gazos, értéknövelő növényzettel nem rendelkezik.

Övezeti
besorolása: FSZKT: I
TSZT: VI-2

KSZT: I-KE
KÉSZ: még nem készült el



CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége				Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Legkisebb zöklé- felületi arány		magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						

38.	I	INTÉZMÉNYTERÜLETEK												
	I	NV	SZ	1 000	20	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	12.
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 ¹³ v K	80 ¹³ v K	20 ¹³	2,3 ¹³	--	--	4,0 v K	14,0	13.
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	14., 32.
IKR			11		45 v K	65	35	15.						
SZ			800 v K	16	45 v K									

			O		14	45 v K								
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.
			SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	
			SZ	4 999 <	50	45			3,0				16,0	
	I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0				--	--
	I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0			4,0		
	I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.

Beépítettség:	14%-os beépítettségű
Telek alakja:	szabályos téglalap
Domborzat:	sík terület
Kert, növényzet:	elhanyagolt, gázos, értéknövelő növényzettel nem rendelkezik
Kerítés:	körbe kerített, utcafronton acélpálcás kerítés és kapu, oldalhatáron drótfonatú kerítéssel
Közművek:	összközműves

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szintterületi mutató
1.	943 m ²	1	943 m ²	I-KE	35%	1,5
Teljes terület:	943 m²		943 m²			

2.5 A felépítmény jellemzői

Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül	
Az épület szöveges bemutatása:	Hagyományos építési móddal megépített, földszintes, téglá szerkezetű, fafödém, nyeregvetős építmény, cserép héjalással. Az épület több éve üresen áll, fűtetlen, fizikai és esztétikai állapota folyamatosan romlik. Utolsó felújítása 1997-ben történt, azóta csak állagmegóvási munkák történtek.	
		állapot
Építési éve:	1950-as évek	
Alapterület:	134 m ² nettó alapterületű	
Szintszám:	földszint	
Alap és szigetelés:	beton sávalap	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Felmenő falazat:	tégla	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Bejárat:	A bejárati ajtó faszerkezetű, vasráccsal ellátott	megfelelő állapotúak
Nyílászárók:	fa gerébtokos szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel, vasráccsal ellátottak	ablakok felújítása szükséges
Padlóburkolatok:	PVC, kerámialap, simított beton	közepes állapotú
Felületképzés:	vakolt, festett, csempével burkolt	felújítandó, közepes állapotú
Lépcső:	bejárati ajtó előtti lépcsőfok, monolit vasbeton szerkezetű	közepes állapotú
Födém:	borított gerendás fafödém, stukatúr nádazással	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Tetőszerkezet:	fa szerkezetű nyeregvető és félnyeregvető, cserép héjalással	beázások javítása megtörtént
Fűtési rendszer:	kombi gáz cirkó kazánnal megoldott, a hőleadók radiátorok	állapotáról nincs információnk
Elektromos hálózat:	3X12 A	
Meleg víz:	kombi gáz cirkó kazánnal biztosított	állapotáról nincs információnk
Beosztás:	oktatási funkció ellátására alkalmas	
Parkolás:	közterületen biztosítható	
Energia osztály:	nincs adat	

Alapterület-kimutató					
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	%	Redukált terület
tanterem	földszint	20,70	PVC	100%	20,70
tanterem	földszint	21,16	PVC	100%	21,16
tanterem	földszint	18,00	PVC	100%	18,00
tanterem	földszint	23,00	PVC	100%	23,00
előtér	földszint	1,57	kerámialap	100%	1,57
tanterem	földszint	5,13	PVC	100%	5,13
raktár	földszint	3,24	PVC	100%	3,24
folyosó	földszint	7,68	kerámialap	100%	7,68
előtér	földszint	8,97	kerámialap	100%	8,97
mosdó	földszint	1,54	kerámialap	100%	1,54
wc	földszint	0,90	kerámialap	100%	0,90
előtér	földszint	1,87	kerámialap	100%	1,87
mosdó	földszint	4,81	kerámialap	100%	4,81
wc	földszint	0,90	kerámialap	100%	0,90
wc	földszint	0,90	kerámialap	100%	0,90
előtér	földszint	7,40	kerámialap	100%	7,40
külső raktár	földszint	6,00	beton	50%	3,00
Teljes alapterület:		134 m²	Redukált nettó alapterület:		131 m²

2.6 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • ingatlanhoz tartozó telek terület 	<ul style="list-style-type: none"> • épület műszaki állapota
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • épület bővítése, átalakítása 	<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. 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 módszernek (Európai Értékbecslési 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/bérleti 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, 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.

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

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 értékelhetőek.

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 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 bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesebb 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 újraterejtésének költségeit kell előírni, 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

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító, és a nettó pótlási költség számítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra.

A kínálati adatoknál egységesen -15%-os korrekciót használtunk.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, hasznosíthatóság, parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, telek méret, infrastruktúra.

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingotlan címek	Budapest XXI. Kerület Iv utca 62.	Bp. XXI. II. Rákóczi Ferenc út	Bp. XXIII. Grassalkovich út	Bp. XXI. Csepel-Belváros
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018.08.12	2018.08.13	2018.08.13
Adat forrása		https://ingatlan.com/27334392	https://ingatlan.com/27000248	https://ingatlan.com/27207437
Ingotlan típusa	iskola	családi ház	családi ház	családi ház
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		109 900 000 Ft	94 900 000 Ft	55 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -15%	93 415 000 Ft	80 665 000 Ft	46 750 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	134 m ²	480 m ²	440 m ²	230 m ²
Telek terület (m ²)	943 m ²	919 m ²	1254 m ²	933 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		194 615 Ft	183 330 Ft	203 261 Ft
Szöveges leírás		Lakó és üzlet funkciójú közepes műszaki állapotú, összközműves épület	Soroksár városközponti részén eladó óvoda, nyelviskola, egészségügyi intézmény céljára is alkalmas négy szintes ingatlan. Parkolás az épületen belüli garázsban biztosított.	Két szintes jó állapotú dupla komfortos családi ház eladó. Parkolás az épületen belül egy gépkocsi számára megoldott.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	134 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		30%	30%	10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	jó	jó
Korrekció mértéke		0%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Használat, funkció	intézményi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek méret	943 m ²	hasonló	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Elhelyezkedés	földszint	földszint+felüljáró	négy szintes	földszint+emelet
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		40%	10%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	222 407	272 460	201 663	193 098
Korrigált ár (Ft)	29 802 527	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	29 800 000 Ft			

4.2 Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét.

4.2.1. A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XXI. Kerület Iv utca 62.	XXI. Mag utca	XXI. Csepel-Háros	XXI. Csepel-Szigetsúcs/Szállító utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018.08.13	2018.08.13	2018.08.13
Adat forrása		https://ingatlan.com/2196880	https://ingatlan.com/26872373	https://ingatlan.com/23294135
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálási ár (Ft)		18 000 000 Ft	62 000 000 Ft	80 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	16 200 000 Ft	55 800 000 Ft	72 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	943 m ²	1200 m ²	6179 m ²	5000 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		13 500	9 031	14 400
Szöveges leírás	I-KE besorolású telek	Ipari övezeti besorolású összközműves telekingatlan	M0-ás környék közelében kialakított összközműves ipartelep.	Ipari övezeti besorolású összközműves építési telek
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	megfelelő	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabályos sokszög, sík, körbe kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	943 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		-2%	-25%	-20%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	I-KE	Intézményi	Intézményi	Intézményi
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		8%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	11 739	14 580	7 676	12 960
Korrigált ár (Ft)	11069562,46	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	11 100 000 Ft			

- 4.2.2. 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 újratерemtésének 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 mobilíákat 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.

- 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.
- Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasá- gi-, kör- nyezeti	(Ft)
földszint	128	274 000	35 072 000	70%	80%	80%	15 712 256
melléképület	6	90 000	540 000	70%	80%	80%	241 920
Összesen							15 954 176
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							11 100 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							27 100 000

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1215 Budapest, Ív utca 62. szám alatti, 209149 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és kertészeti szakiskola megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítását piaci összehasonlító módszerrel és költség alapú módszerrel. A végső érték kialakításához a piaci összehasonlító módszert 100%-ban vettük figyelembe, a költség alapú módszert csak ellenőrzésképpen alkalmaztuk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	29 800 000 Ft	100%	29 800 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	0 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	27 100 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	29 800 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült *forgalmi értéke*,
kerekítve:

29 800 000 Ft + áfa
azaz *Huszonkilencmillió-nyolcszáz ezer forint + áfa*

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*,
kerekítve (a felépítmény alapterületére
vetítve):

222 400 Ft/m² + áfa
azaz *Kettőszázhuszonkettőezer-négyszáz forint/m² + áfa*

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

Budapest, 2018.08.15.

Tikosné Aradi Zsuzsanna Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: 0750/1992

2.

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

Fekesházy Attila
Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési 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 vagyonerőtelés 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 a BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 alapulnak. 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 vagyonerőtelés a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelés 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

3. 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, készültségre 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.

A 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/371169/2018

2018.08.08

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Beltérület 209149 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 62. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 931 (m2) törölő határozat: 40/2003
Földrészlet területe változás előtt: 943 (m2) törölő határozat: 5074/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	osztály adatok	
			ter. k.fill	kat.jov ha m2 k.fill
- Kivett udvar és szakiskola	0	943	0.00	

II R É S Z

✓ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 204036/1995/1995.11.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 2500/1951/

törölő határozat: 204036/1995/1995.11.10

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/6 60258/1974/1974.10.23

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 3/6 3210/1970/

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/6 2500/1951/

jogállás: tulajdonos

név : Fodor Mihályné

sz.név: Tamási Margit

szül. : 1922

a.név : Takács Márta

cím : 1215 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 62

✓ tulajdoni hányad: 3/6 törölő határozat: 219298/1996/1996.12.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 3210/1970/

törölő határozat: 219298/1996/1996.12.19

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/6 60258/1974/1974.10.23

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/6 2500/1951/

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 3/6 3210/1970/

jogállás: tulajdonos

név : Koltai Lajosné

sz.név: Tamási Irma

szül. : 1924

a.név : Takács Márta

cím : 1215 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 62

✓ tulajdoni hányad: 1/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 204036/1995/1995.11.10

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fodor Mihály

szül. : 1942

a.név : Tamási Margit

cím : 2095 BILISSZÁNTÓ Vörösmarty utca 45

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/371169/2018

2018.08.08

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Belterület 209149 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 204036/1995/1995.11.10

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Fodor Gábor
szül. : 1946
a.név : Tamási Margit
cím : 1204 BUDAPEST XX.KER. Komárom utca 41

2. tulajdoni hányad: 1/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 204036/1995/1995.11.10

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Fodor Kálmán
szül. : 1955
a.név : Tamási Margit
cím : 1212 BUDAPEST XXI.KER. Duna-déltő - 3/B földszint 4

3. tulajdoni hányad: 3/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 219298/1996/1996.12.19

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Koltai Gábor
szül. : 1949
a.név : Tamási Irma
cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Csiki utca 20 2. emelet 8

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1056 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

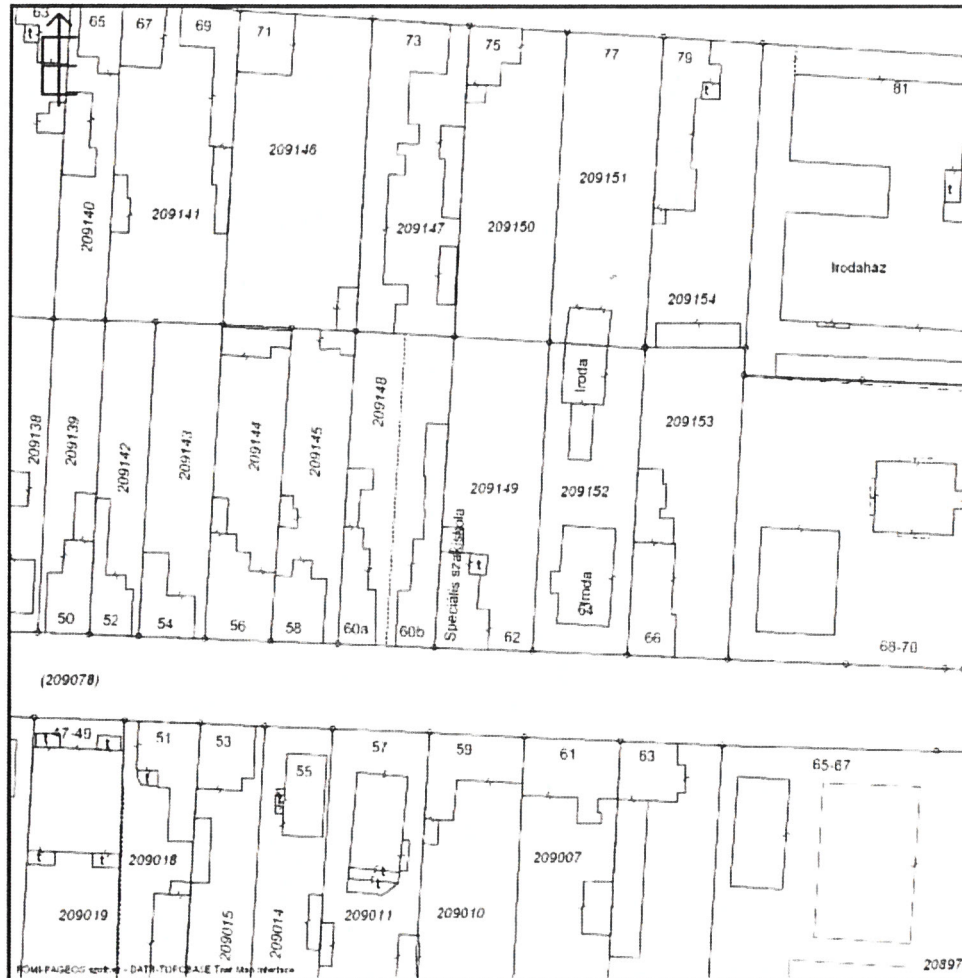
E-hiteles térképmásolat

2017.01.16 09:27:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KFR. bekerület 209149

Megrendelés szám: 0XXX/501/2017

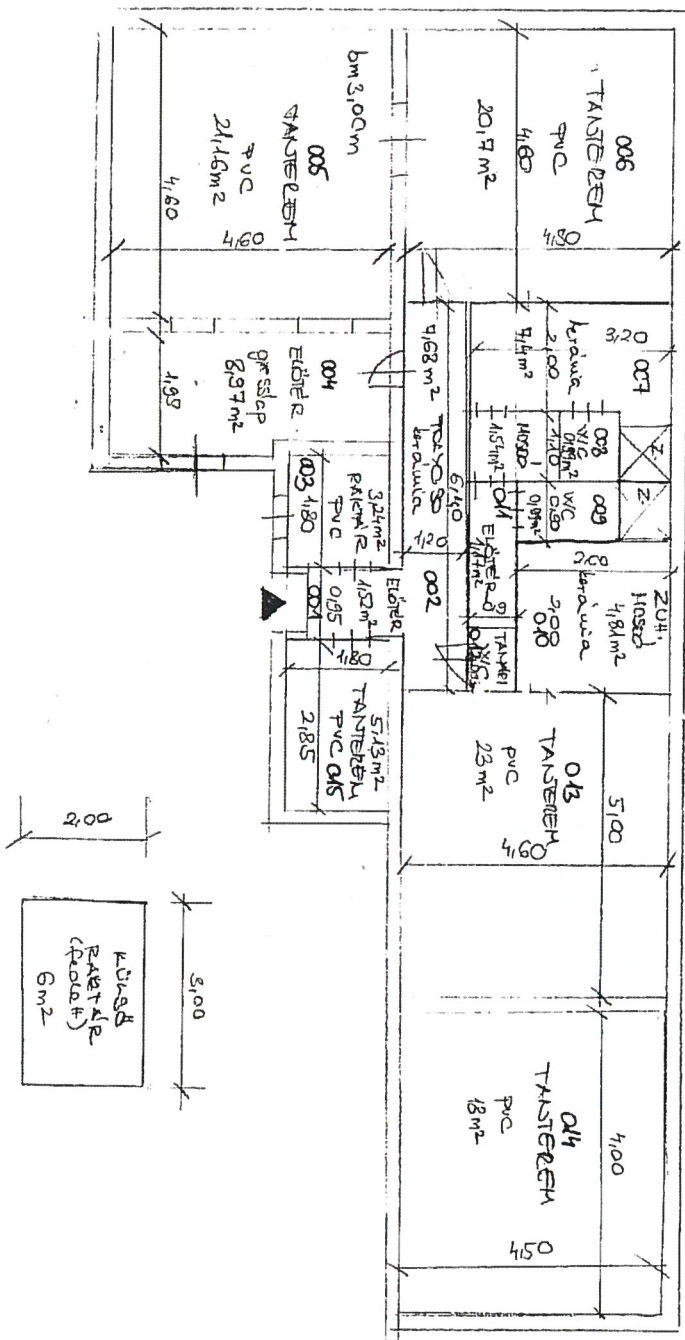
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Alaprajz

N utca 62.
 ALAPRAJZ
 Szélesség: 127,11m²



2x3 van
 (építkezési terület)
 2x3-as 6m² - sz. építkezési terület
 (a terület a felső)

6m² terület
 2012.08.27.

KÉPEK



utcakép



környezet



utca felőli nézet



utcai homlokzat



oldalkert felőli nézet



hátsó kert felőli homlokzat



melléképület



bejárat



porta helyiség



közlekedő folyosó



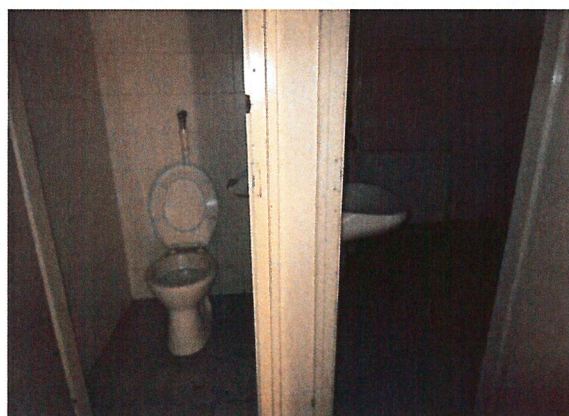
tanterem



tanterem



tanterem



mosdó + WC



kombi gáz cirkó kazán



mosdó + WC

