

Az értékelés azonosítója: F20Ú113

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint 7., 29356/0/A/12 hrsz.-ú lakásról

Budapest, 2020. 06. 12.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 15 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket.

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.....	6
2.3 Az épület jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel	10
4.2 Bérleti díj meghatározás hozamszámítással.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
MELLÉKLET	
Tulajdoni lap	
Alapító Okirat (kivonat).....	
Alaprajz	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. földszint 7., 29356/0/A/12 hrsz.-ú lakás**, piaci forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Főosztálya	Vagyongazdálkodási
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.	
Az értékelés kiadásának napja:	2020. 06. 12.	
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020. 05. 14.	
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer	

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakás, évek óta lakatlan, a helyiségek zsúfolásig telve az előző bérlő által hátrahagyott használhatatlan bútorokkal
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fszt.7.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29356/0/A/12
Az ingatlan alapterülete:	51 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A lakás bérleti díja, kerekítve: **125 000 Ft/hó**
azaz százhuszonezer forint/hó

A lakás fajlagos bérleti díja (51 m² alapterületre vetítve): **2 451 Ft/hó/m²**
azaz kétezer-négyszázötvenegy forint/hó/m²

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: **30 100 000 Ft**
azaz harmincmillió-százezer forint

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke (51 m² alapterülete vetítve): **590 196 Ft/m²**
azaz ötszázkilencvenezer-százkilencvenhat 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:

A vizsgált ingatlan a Nagymező utca egyik legfiatalabb és egyben a legnagyobb épületében, az Ernst Lajos magángyűjtő által építtetett bérházban, az Ernst-házban található. Budapest első ötemeletes háza, ahol egykoron az Ernst Múzeum és Tivoli mozi is üzemelt, az elmúlt év során rekonstruálták.

Az értékelt 2 szobás lakás a zártudvaros, keretes beépítésű épület földszintjén található. A szobák ablakai a keskeny, rosszul bevilágított belső és hátsó udvarra néznek.

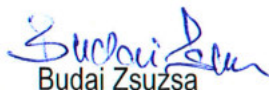
A lakás évek óta lakatlan, felújításra szorul. A helyiségek zsúfolásig tele vannak pakolva használhatatlan bútorokkal, ingóságokkal melyeket valószínűleg az előző bérlő hagyott hátra.

A forgalmi érték meghatározásához piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk.

A bérleti díj megállapítását inverzhozam számítással - a lakás bérbeadhatósága érdekében szükséges felújítási költséggel csökkentett forgalmi értékből, 17 éves megtérüléssel, 6%-os hozamráttával – végeztük el.

Budapest, 2020. 06. 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 05328/2007

Ellenőrizte:


Reményi Krisztina

ingatlan-értékbecslési szakértő



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 *Megbízás, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Alaprajzot, tulajdoni lapot.

Helyszíni szemle:

2020. 05. 14.-én helyszíni bejárást tartottunk. 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*

Tágabb környezet:

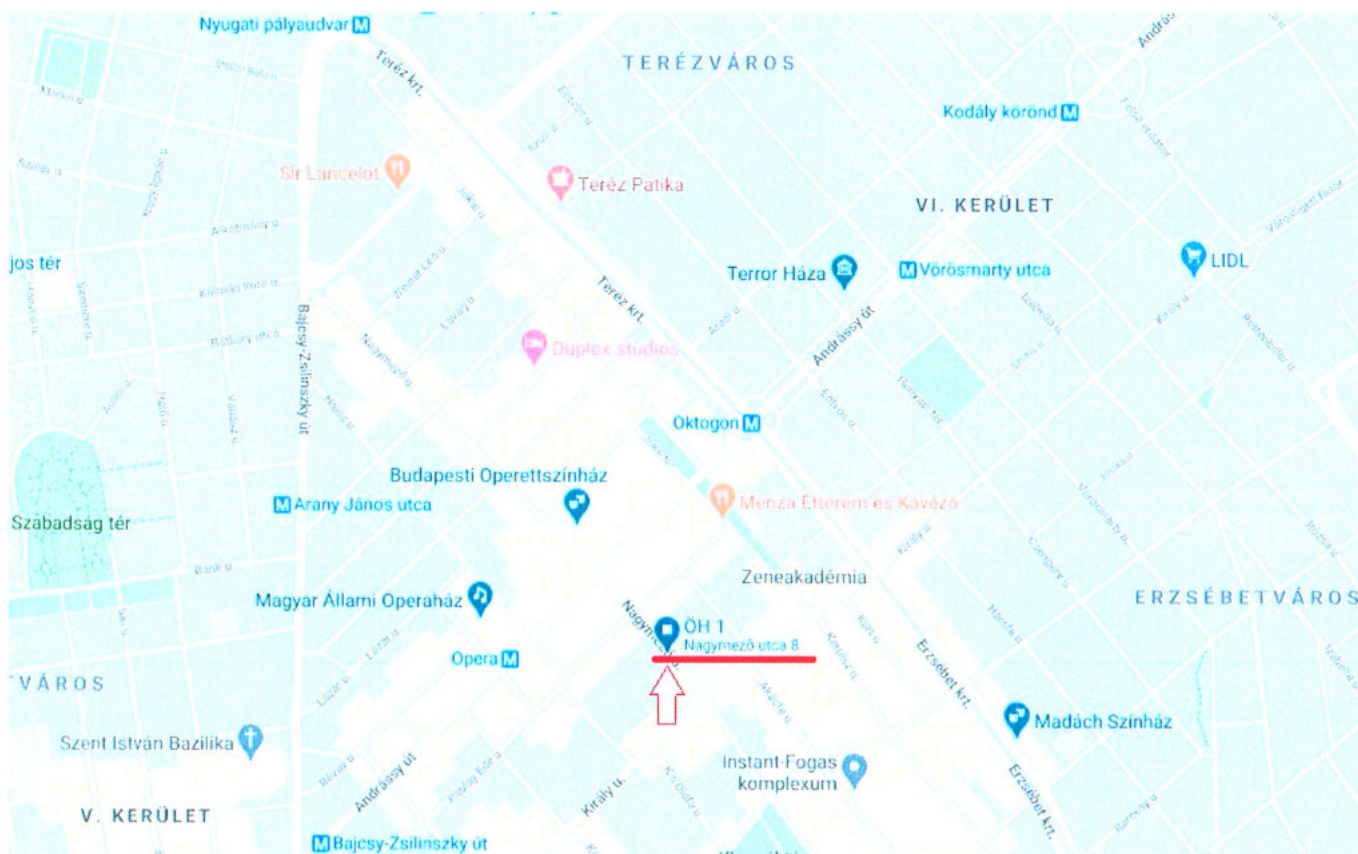
Terézváros a főváros VI. kerülete, mely a pesti oldalon, a Dunától keletre átlagosan 1, 5 km-re elhelyezkedő városrész. A kerület a történelmi városközpont szerves része. A nagykörúttól északra fekszik Külső-Terézváros, míg a Kiskörúti egykori városfal tengely és a nagykörút közötti területen Belső-Terézváros, mely hagyományos szórakoztató és kulturális szerepköre révén Pesti Broadway néven is ismert.

A kerületet dél-keletről Erzsébetváros (VII. kerület), észak-keletről Zugló (XIV. kerület), míg észak-nyugatról Újlipótváros (XIII. kerület), dél-nyugatról Lipótváros (V. Kerület) határolja, mellyel közvetlenül kapcsolódik Budapest történelmi belvárosához, annak szerves folytatását képezi a Hősök tere és a Városliget irányába. Terézváros alapterülete 2,4km², így Erzsébetváros után (2 km²) a második legkisebb kerülete a fővárosnak.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan a kerület egyik legforgalmasabb részén a Nagymező utca Andrásy úthoz közel eső részén helyezkedik el. A Nagymező utca a Király utcát köti össze a Bajcsy-Zsilinszky úttal és átszeli az Andrásy utat. A környéken több színház is található, ezért "Pesti Broadway-nek" is nevezik. Az ingatlan környezetének infrastruktúrája kiváló, különböző üzletek, éttermek, szolgáltató jellegű ingatlanok találhatók a közelben. Az egykori színház mind tömegközlekedési eszközzel, mind személygépkocsival nagyon jól megközelíthető. Közelen van az M1 kisföldalatti Operaház megállója, de az Oktogon megálló is mintegy 250 méterre található. Az Oktogonnál a sűrűn – éjjel is – közlekedő 4-es és 6-os villamosokat is igénybe lehet venni. Ezekon kívül az utca teljes hosszában jár a 70-es és a 78-as trolibusz. Személygépkocsival történő megközelítés esetén a parkolást megkönnyítik a közeli parkolóházak. A közterületen kijelölt fizetős parkolóhelyek vannak közvetlenül az ingatlan előtt.



A környék sűrűn beépített kulturális intézményekkel (múzeumok, színházak) és vendéglátóhelyekkel, ezért mindig nagy a gyalogosforgalom. Az ingatlantól kb. 100 méterre lévő Andrásy úton az épületek földszintjén exkluzív üzletek, éttermek, a mellékutcákban pedig nagy forgalmú szórakozóhelyek foglalnak helyet. A turisták kedvelt célpontjai. A kerület sokszínűsége a befektetők kedvét is felkeltik, ezért jelentős ingatlanpiaci potenciál jellemzi.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fszt. 7.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI. ker., Nagymező utca 8. fszt. 7.
Helyrajzi száma:	29013/0/A/4
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	lakás
Funkció a valóságban:	lakás, évek óta lakatlan, a helyiségek zsúfolásig tele vannak pakolva az előző bérlő által hátrahagyott használhatatlan bútorokkal
Helyiség alapterülete:	51 m ²
Védettségek:	a 29356 hrsz.-ú ingatlan védettség jogi jellege: műemléki jelentőségű terület (15001), világörökség (30480), nyilvántartott műemléki érték (15528)
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz

2.3 Az épület jellemzői

Budapest első ötemeletes, manzárdtetős lakóháza szecessziós stílusban épült 1912-ben, melyet Ernst Lajos építtetett, Fodor Gyula tervei alapján. Az épület egyszerre lakóház, múzeum és mozi volt, jól illeszkedve a környék színházakkal teli arcúlatába. Az épület belsejébe a két oldalt és középen található kapuk vezetnek: a jobboldali az Ernst Múzeum bejárata, a másik a bérházé, a közte lévő öt tengely pedig az egykori Tivoli mozi előcsarnokát rejtí maga mögött.

A telek ismertetése

Beépítettség:	(zárt sorú beépítésű) 76,5 %
Telek mérete:	2222 m ²
Telek alakja:	szabályos téglalap alakú
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	a társasház keretes beépítésű, betonnal burkolt 521,4 m ² nagyságú belső udvara van
Kerítés:	zársorúan beépített, kerítés nincsen
Közművek:	összközműves

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	1912	felújított homlokzat
Szintszám:	pince+fszt.+5 emelet + padlástér	
Parkolás:	közterületen, hétköznap 20:00-ig díjköteles	
Alapozás:	sávalap	stabil
Teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat és válaszfalak	stabil
Tetőszerkezet:	magastető, cserépfedéssel	jó

A lakás jellemzői:

Nyílászárók:	faszerkezetű	közepes
Padlóburkolat:	kerámia	jó
Felületképzés:	vakolt, festett, csempézett	közepes, beázás nyomai
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	konvektor	korának megfelelő, működés közben nem vizsgáltuk
Világítás:	hagyományos világítótestek	kielégítő, működés közben nem vizsgáltuk
Meleg víz:	villanybojler	működés közben nem vizsgáltuk
Beosztás:	melléklet alaprajzi elrendezés szerint	funkciójának megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	lakás, évek óta lakatlan, a helyiségek zsúfolásig telítve vannak az előző bérlő által hátrahagyott használhatatlan bútorokkal	
Egyéb:	a lakás 3,2 m belmagasságú, az alaprajz szerinti belső udvarra néző 2.sz. szoba rakodógalériás, melyet az értékelésnél nem vettünk figyelembe. A lakás belső tereinek műszaki állapota gyenge, teljes felújításra szorul.	

A mellékletben lévő alaprajz szerinti helyiségek:

Alapterület-kimutatás				
Helyiség megnevezése	Szint/ nézet	alapterület	Padlóburkolat	Állapot
1.sz. konyha (+ előtér)	földszint, belső udvari	11,76	PVC	gyenge
2.sz. szoba	földszint, belső udvari	20,85	parketta	gyenge
3.sz. fürdő	földszint	4,44	kőlap	gyenge
4.sz. szoba	földszint, hátsó udvari	14,43	parketta	gyenge
Teljes alapterület:		51 m²		

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> Belső-Terézvárosi elhelyezkedés jó közlekedés felújított épület 	<ul style="list-style-type: none"> teljeskörű felújítást igényel udvari elhelyezkedés, benapozottság hiánya
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> lakás felújítása, bérbeadása, értékesítése 	<ul style="list-style-type: none"> hasznosítás nélkül 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 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. Végző 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 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 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 határozzunk 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.

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 újratertésének 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

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az alaphalmaz kiválasztását az ingatlan.com hirdetési felület VI. kerületi kínálati adataiból végeztük el, elemezve és leválogatva az összehasonlításra alkalmas lakásokat.

Az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket és a hozzájuk tartozó %-os korrekciókat az 1. sz. táblázat tartalmazza.

1. számú táblázat

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. Nagymező u. 8. fszt. 7.	VI. Nagymező u. 8. I. em.	VI. Dessewffy utca	VI. Dessewffy utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020 május	2020 május	2020 május
Adat forrása		ingatlantajolo.hu/6484955	ingatlannet.hu/5326604	ingatlan.com/31432348
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Bruttó kínálati ár (Ft)		38 900 000 Ft	44 900 000 Ft	41 500 000 Ft
Kínálati ár miatti korrekció, korrigált ár	-10%	35 010 000 Ft	40 410 000 Ft	37 350 000 Ft
Lakás alapterülete (m ²)	51	55	56	51
Fajlagos ár (Ft/m ²)		636 545 Ft	721 607 Ft	732 353 Ft
Szöveges leírás	Belső -Terézváros frekvetált részén (pesti Broadway), felújított házban, udvari, felújítandó, 2 szobás fszt.-i lakás,	Belső -Terézváros frekvetált részén (pesti Broadway), felújított házban, udvari, felújítandó, 1 szobás, 1.em-i lakás,	Belső -Terézváros, udvari, földszinten lévő, felújítandó, komfortos, 2 különbejáratú szobás lakás	Belső -Terézváros, utcai, földszinten lévő, felújítandó, 2 egybenyíló szobás lakás, felújítás előtt álló házban
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület	51	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	felújítandó, beköltözésre nem alkalmas	hasonló, felújítandó, lakható	hasonló, lakható	kedvezőbb, hasonló, lakható
Korrekció mértéke		-5%	-10%	-15%
Komfort fokozat, fűtés-melegvíz	komfortos, (gázkonvektor-villanybojler)	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen, fizetős	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alaprajzi elrendezés	alaprajzi elrendezése funkcionálisan megfelelő, 2 különbejáratú szoba	alaprajzi elrendezése kedvezőtlenebb, 1 szobás	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Épület állapota	felújított	hasonló	hasonló	rosszabb
		0%	0%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti, udvari	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-10%	-5%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	590 713	572 891	613 366	585 882
Korrigált ár (Ft)	30 126 369	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	30 100 000 Ft			

4.2 Bérleti díj meghatározás hozamszámítással

A hozamszámításnál éves bérleti díjból állapítunk meg forgalmi értéket a hozamráta segítségével, jelen esetben a hozammódszer inverz számításával a forgalmi értékből számolunk bérleti díjat, - a lakás bére adhatósága érdekében szükséges felújítási költséggel csökkentett forgalmi értékből, 17 éves megtérüléssel, 6%-os hozamrátaival.

A forgalmi értékből visszszámolt bérleti díj meghatározása		
Forgalmi érték, kerekítve: (1.számú táblázat)	30 100 000	Ft
Felújítás becsült költsége: (100 000 Ft/m ² *51 m ²)	5 100 000	Ft
Felújítási költséggel csökkentett forgalmi érték:	25 000 000	Ft
veszteség (kiadási, behajtási)	0,00%	
tőkésítési ráta:	6,00%	
Havi bérleti díj:	125 000	Ft/hó
Fajlagos bérleti díj:	2 451	Ft/hó/m ²
Éves bérleti díj, kerekítve:	1 500 000	Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VI. ker., Nagymezőutca 8. fölszint 7. szám alatti, 29356/0/A12 hrsz.-ú** lakás forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározását.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

A lakás bérleti díja, kerekítve:	125 000 Ft/hó azaz százhuszonötezer forint/hó
---	---

A lakás fajlagos bérleti díja (51 m ² alapterületre vetítve):	2 451 Ft/hó/m ² azaz kétezer-négyszázötveneg forint/hó/m ²
---	---

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:	30 100 000 Ft azaz harmincmillió-százezer forint
--	--


Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke (51 m ² alapterülete vetítve):	590 196 Ft/m ² azaz ötszázkilencvenezer-százkilencvenhat forint/m ²
---	---

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.

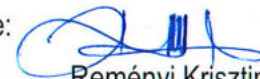
Budapest, 2020.06.12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 05328/2007

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő



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 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcimmal, 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 bejegyzettek 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

2.3. 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, készülségre 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 értékebecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLET

,

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129576/2020

2020.05.12

BUDAPEST VI.KER.

Beltérület 29356/0/A/12 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 8. földszint. ajtó: 7.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	51	2 0	66/10000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 71452/1991/1991.04.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

☒ bejegyző határozat: 87320/1996/1996.04.13 törölő határozat: 53925/2/2018/18.02.19
Műemlék

4. bejegyző határozat: 53925/2/2018/18.02.19
Nyilvántartott műemléki érték

5. bejegyző határozat: 53925/2/2018/18.02.19
Műemléki jelentőségű terület

II RÉSZ

☒ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 124113/1999/1995.03.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 62101/1994/1994.02.12

törölő határozat: 124113/1999/1995.03.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bányik Anita

szül. : 1968

a.név : Perlaký Ilona

cím : 1065 BUDAPEST VI.KER. Nagymező utca 8 földszint 7

☒ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40373/1/2020/19.07.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 124113/1999/1995.03.23

törölő határozat: 40373/1/2020/19.07.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST ÉBESSINHÁZ

cím: 1062 BUDAPEST VI.KER. Andrássy út 69-71

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129576/2020

2020.05.12

BUDAPEST VI.KER.

Belterület 29356/0/A/12 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40373/1/2020/19.07.17

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

a Budapest Bábszínház Nonprofit Kft. ajándékozó közbeneső tulajdonserzésének feltüntetése mellett.

III.RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 93922/3/2015/15.07.03

törölő határozat: 135565/1/2015/15.11.20

Elutasítás

tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

bejegyző határozat, érkezési idő: 129649/1/2015/15.11.03

törölő határozat: 135565/1/2015/15.11.20

Fellebbezés

a 93922/3/2015 számú határozat ellen.

utalás: III/1.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Alapító Okirat (kivonat)

Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. sz.
Társasház
alapító okirata

- 4 -

28 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 36/10000 hányadrész.

10. A Magyar Államot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 6. ajtószámú, 1 szoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló örökklakás 35,36 m² (kerekítve: 35 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 45/10000 hányadrész.

11. A Magyar Államot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 6/a. ajtószámú, 1 szoba, konyha helyiségekből álló örökklakás 26,84 m² (kerekítve: 27 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 35/10000 hányadrész.

12. A Magyar Államot illeti a terveken 12. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. fszt. 7. ajtószámú 2 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló örökklakás 51,48 m² (kerekítve: 51 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 66/10000 hányadrész.

13. A Magyar Államot illeti a terveken 13. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 1. ajtószámú, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló örökklakás 34,55 m² (kerekítve: 35 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 45/10000 hányadrész.

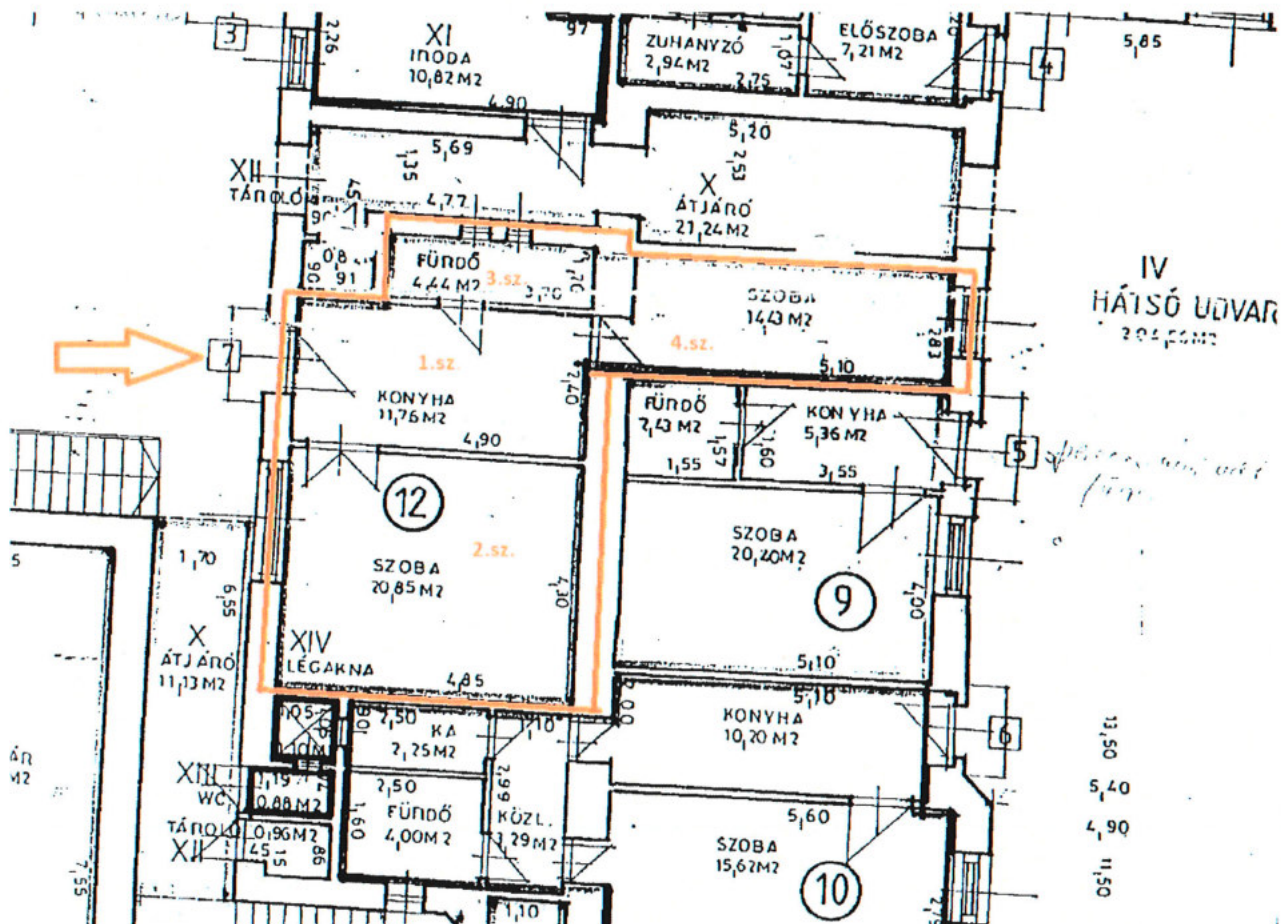
14. A Magyar Államot illeti a terveken 14. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em.2. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló örökklakás 46,25 m² (kerekítve: 46 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 60/10000 hányadrész.

15. A Magyar Államot illeti a terveken 15. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 3. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló örökklakás 56,31 m² (kerekítve: 56 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 72/10000 hányadrész.

16. A Magyar Államot illeti a terveken 16. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 4. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló örökklakás 58,42 m² (kerekítve: 58 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 75/10000 hányadrész.

17. A Magyar Államot illeti a terveken 17. sorszámmal jelölt Bp. VI. ker. Nagymező u. 8. 1/2.em. 4/a. ajtószámú, 2 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló örökklakás 49,60 m² (kerekítve: 50 m²) alapterületű és a közös tulajdonból 75/10000 hányadrész.

Alaprajz



Képek

Az ingatlan környezete – utcakép



Király utca irányába



Andrásy út irányába



épület homlokzat



bejárata



belső udvar



hátsó udvar



lakás bejárata



lakás bejárata melletti átjáró a hátsó udvarra

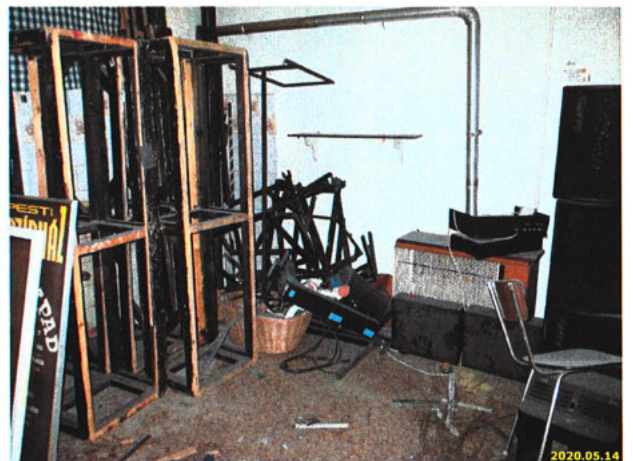
alaprj szerinti 1.sz. helyiség, konyha



alaprj szerinti 1.sz. helyiség belső - szemben a 4.sz. hátsó udvarra néző szoba bejárata



alaprj szerinti 1. sz. helyiség belső- bejárt



1.sz. helyiség belső tere – előszoba és konyha egyben



bejárat melletti 3.sz. helyiség - fürdőszoba



3. sz. fürdőszoba részlet



fürdőszoba – villanybojler



bejárat melletti mérőórák



alaprajz szerinti 2.sz helyiség – belső udvarra néző szoba részlet



beázás nyomai



hátsó udvarra néző szoba
(a bútoroktól nem lehetett bemenni)

