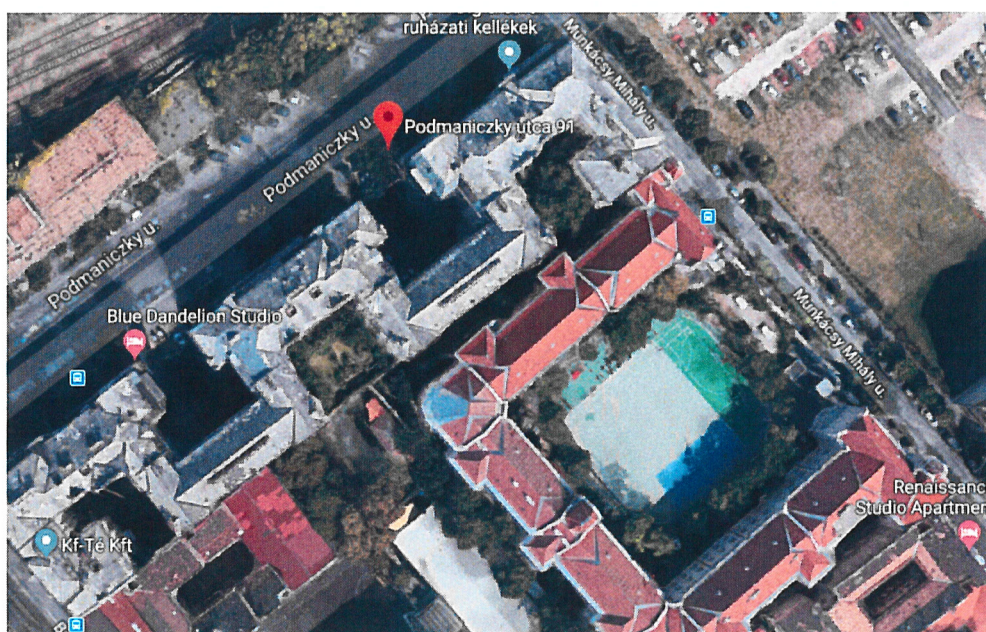


Az értékelés azonosítója: B/19/Ú/34

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 91., 28330/0/A/107 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékéről.**

Budapest, 2019.03.12.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 15 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.



## 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
4.1 Bérleti díj meghatározása .....	9
4.2 Forgalmi érték meghatározása .....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	
Tulajdoni lap .....	
Alaprajz .....	
Képek .....	





**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 91., 28330/0/A/107 hrsz.-ú** a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, lakás megnevezésű, 62 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.03.12.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.02.27.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iroda volt, jelenleg üres
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 91. alagsor 1.
Az ingatlan helyrajzi száma:	28330/0/A/107 hrsz.
Lakás alapterülete:	Teljes: 62 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke, kerekítve:**

**24 600 000 Ft  
azaz huszonnégymillió-hatszáz ezer forint**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**397 000 Ft/m<sup>2</sup>  
azaz háromszázkilencvenhétezer forint/m<sup>2</sup>**

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

*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.*

*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:


Feladatunkat képezte a Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonát képező VI. kerületi, Podmaniczky utca 91. alagsor 1. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az ingatlan bejárata a társasház belső lépcsőházából nyílik. Az alagsori elhelyezkedés ellenére világos, mivel majdnem minden helyiségéhez ablakok tartoznak, amelyek vagy az utcára, vagy az udvarra nyílnak. Falain néhány helyen vizesedés tapasztalható.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál a piaci összehasonlító módszert, és a hozamszámítás módszerét alkalmaztuk. A végső érték kialakításánál a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadjuk el, a hozam számítás módszerét csak ellenőrzésre használtuk.

Budapest, 2019.03.12.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
2.

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő

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

  
Fekesházy Attila  
ingatlan-értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, 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

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, alapító okiratot.

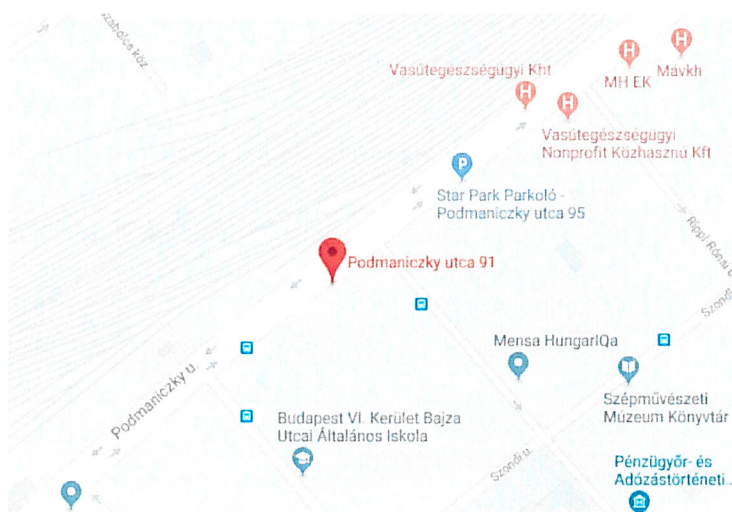
#### Helyszíni szemle:

2019.02.27-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

A pesti oldalon található VI. kerület a második legkisebb kerület a fővárosban. Hagyományos elnevezése, melyet önkormányzata is használ: Terézváros. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV., délkeletről a VII., végül nyugatról az V. kerület határolja. Jelenleg a Dózsa György út, a MÁV váci vonalának felüljárója, a Városligeti fasor, a Lövölde tér, a Király utca, a Deák Ferenc tér, a Bajcsy-Zsilinszky út, a Nyugati tér, a Váci út, a Lehel út, a Bulcsú utca és a MÁV terület által közbezárt részt nevezik Terézvárosnak.



A Nyugati pályaudvar-Nagykörút-Podmaniczky utca-Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a Belső-Terézváros, míg ettől keletre (a Városliget felé) a Külső-Terézváros, avagy Pacsirtamező fekszik. A felszíni járatoknak, a metrónak, illetve a Földalatti Vasútnak köszönhetően a tömegközlekedéssel legjobban ellátott kerületek egyike. Az ingatlan Külső-Terézvárosban, a Városligethez, a MÁV Kórházhoz és a Ferdinánd hídhöz egyaránt közel, a Munkácsy Mihály utca – Podmaniczky utca – Bajza utca – Szondi utca által határolt tömbben található, a Nyugati pályaudvar és az ahhoz tartozó vasúti területtel szemben. Közvetlen környezetében szintén zártosurú beépítésű lakó és intézményi épületek helyezkednek el. Megközelítése mind tömegközlekedéssel, mind pedig személygépkocsival jó. Az utcában közlekedő 72-es jelű trolibusz megállója a Társasház mellett található. Parkolás közterületen, valamint az udvarban egyaránt lehetséges, továbbá az ingatlanhoz közel található 0-24 órás őrzött parkoló. Az ingatlan a Podmaniczky utca



felől megközelíthető, a társasház bejárata tágas franciaudvarról nyílik. A kapualj és a lépcsőház zárt, az értékelt ingatlan egykarú lépcsőn át megközelíthető, a bejárati ajtó az alagsorban, az óvóhely mellett található.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 89. alagsor 1.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1062 Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 89. alagsor 1. 1062 Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 91. alagsor 1.
<b>Helyrajzi száma:</b>	28330/0/A/107
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	Lakás
<b>Funkció a valóságban:</b>	Jelenleg üres, irodaként volt használva
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 62 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Nem tartalmaz bejegyzést

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A felépítmény

		állapot
<b>Építési éve:</b>	kb. 1918-22 között	
<b>Alapterület:</b>	albetét: 62 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	8 (pince + fszt. + 5 emelet + tetőtér)	
<b>Parkolás:</b>	közterületen	
<b>Alapozás:</b>	sávalap	korának megfelelő
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla	korának megfelelő
<b>Tetőszerkezet:</b>	fa, magastető	korának megfelelő
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	a frekvenciált bejáratnál vörösmárvány	jó állapotú
<b>Lift:</b>	nincs	
<b>Nyílászárók:</b>	régi típusú, döntően kapcsolt gerébtokos ablakok, ráccsal védettek	közepes
<b>Padozatok:</b>	parketta, kerámia	jó
<b>Felületképzés:</b>	festett, vakolt, a vizes helyiségekben csempézett falak	közepes
<b>Energia osztály:</b>	n.a.	
<b>Fűtési rendszer:</b>	gázkonvektorok	közepes
<b>Világítás:</b>	függesztett lámpatestek	közepes
<b>Meleg víz:</b>	bojler	közepes
<b>Beosztás:</b>	előszobába nyíló bejárat, egymásból nyíló helyiségek	rossz
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	üres	
<b>Egyéb (a lakás szöveges bemutatása):</b>	Alagsori elhelyezkedése ellenére világos, mert minden helyiségnek van ablaka. A falakon vizesedés nyoma látható, amely lehet a szigetelés hiánya miatt, vagy a régóta üresen álló fűtetlen helyiségekben a hőmérséklet különbség okán.	

## Alapterület kimutatás

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület
Előszoba	alagsor	6,09
WC	alagsor	1,20
Fürdő	alagsor	3,15
Konyha	alagsor	7,00
Szoba	alagsor	26,23
Szoba 1	alagsor	14,56
Tároló	alagsor	3,81
<b>Teljes alapterület kerekítve:</b>		<b>62,00 m<sup>2</sup></b>

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó tömegközlekedés</li> <li>• parkolási lehetőség az udvarban</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alagsori elhelyezkedés</li> <li>• kedvezőtlen alaprajzi elrendezés</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bérbeadás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem jellemző</li> </ul>

**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. Végösszeg 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-figyelmelen 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 tisztá 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 bevételekiesést. A számított érték az éves tisztá 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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraképzési 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 zárnai.

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 költségáron számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

##### 4.1 Bérleti díj meghatározása

Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük a komfortfokozatot, a Budapesten belüli elhelyezkedést, a közlekedést, az ingatlan bútorozottságát, a műszaki állapotot, a parkolási lehetőséget, az ingatlan gépesítetttségét, az épületen belüli elhelyezkedést a következő táblázat szerint:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI., Podmaniczky utca 91.	VI., Délibáb utca	VII., Lövölde tér	XIII., Kassák Lajos utca
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. március	2019. március	2019. február
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/24782783">www.ingatlan.com/24782783</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/28525815">www.ingatlan.com/28525815</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/28671974">www.ingatlan.com/28671974</a>
Ingatlan típusa	<b>társasházi lakás</b>	<b>társasházi lakás</b>	<b>társasházi lakás</b>	<b>társasházi lakás</b>
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		190 000 Ft	160 000 Ft	140 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	171 000 Ft	144 000 Ft	126 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>62 m<sup>2</sup></b>	64 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>



Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 672 Ft	2 323 Ft	1 938 Ft
Szöveges leírás	A tárgyi ingatlan közepes állapotú, szuterén szinten helyezkedik el, gázkonvektoros fűtése és utcára néző ablaka van.	Jó állapotú, földszinti elhelyezkedésű, összkomfortos, részben gépesített, erkélyes ingatlan.	Jó állapotú, elektromos fűtésű, bútorozott, részben gépesített, földszinti elhelyezkedésű ingatlan.	Elektromos fűtésű, szuterén-pince szinten elhelyezkedő, bútorozott, teljes gépesítéssel rendelkező ingatlan.

Értékmódosító tényezők				
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
Korrekción		-5%	0%	0%
<b>Budapesten belüli elhelyezkedés</b>	VI. kerület, Podmaniczky utca	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
<b>Közlekedés</b>	jó	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekción		0%	0%	5%
<b>Bútorozott</b>	nem	nem	nem	igen
Korrekción		0%	0%	-2%
<b>Műszaki állapot</b>	közepes	jó	jó	jó
Korrekción		-5%	-5%	-5%
<b>Parkolási lehetőség</b>	közterületen és udvaron belül	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekción		2%	2%	2%
<b>Gépesítettség, konyhabútor</b>	nincs	gáztűzhely, sütő, mosogatógép	villanytűzhely, sütő	mosógép, hűtő, gáztűzhely, sütő
Korrekción		-6%	-4%	-8%
<b>Épületen belüli elhelyezkedés</b>	alagsor	földszint	földszint	pince szintű
Korrekción		-5%	-5%	10%
Összes korrekción		<b>-19%</b>	<b>-12%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	<b>2 062</b>	<b>2 164</b>	<b>2 044</b>	<b>1 977</b>
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	<b>127 830</b>			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>128 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>1 536 000</b>	<b>Ft/év</b>

#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk, majd ellenőrzésként használtuk a hozamszámítás módszerét. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük a komfortfokozatot, a kerületen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, az épületen belüli elhelyezkedést, a műszaki állapotot, a parkolási lehetőséget, az ingatlan elrendezését, az ingatlan közterülettel való kapcsolatát, a zajhatást a következő táblázat szerint:



A lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI., Podmaniczky utca 91.	VI., Király utca	VI., Rippl-Rónai utca	VI., Külső-Terézváros - Diplomatanegyed
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. március	2019. március	2019. március
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/26367473">www.ingatlan.com/26367473</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/26410934">www.ingatlan.com/26410934</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/28896749">www.ingatlan.com/28896749</a>
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		42 900 000 Ft	44 900 000 Ft	28 900 000 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-10%	38 610 000 Ft	40 410 000 Ft	26 010 000 Ft
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	62 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		622 742 Ft	603 134 Ft	490 755 Ft
Szöveges leírás	A tárgyi ingatlan közepes állapotú, szuterén szinten helyezkedik el, gázkonvektoros fűtése és utcára néző ablaka van.	Felújítandó, földszinti, duplakomfortos, udvari kilátással.	Földszinti, kertre néző, összkomfortos ingatlan.	Szuterén, összkomfortos, gáz (konvektor) fűtésű, közepes állapotú
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Komfortfokozat	komfortos	duplakomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Korrekció mértéke		-7%	-5%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	forgalmas	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-15%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	földszint	földszint	szuterén
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Műszaki állapot	közepes	közepes	felújított	közepes
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Parkolási lehetőség	udvarban és közterületen	közterületen	közterületen	közterületen
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Ingatlan elrendezés	rossz elrendezésű, egymásból nyíló szobák	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-3%	-3%
Közterületi kapcsolat	ablakai udvarra és utcára is nyílnak	udvari	kertre néző	udvari
Korrekció mértéke		2%	-2%	2%
Zajhatás	kissé zajos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%

Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-35%	-26%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	397 038	435 919	392 037	363 158
Korrigált ár (Ft)	24 616 380	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>24 600 000 Ft</b>			

A hozam alapú módszer alkalmazásánál abból indulunk ki, hogy az az ingatlan forgalmi értéke meghatározható az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével. *A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.*

A 1. és 2. számú táblázatok tartalmazzák a hozam alapú számítás részletezését.

### 1. számú táblázat

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2019.03.07	3,720%
tranzakciós költségek	2019.03.07	0,500%
típus kockázat	lakás	1,000%
regionális kockázat	VI. kerület	1,500%
Hozam ráta	2019.03.08	6,720%

### 2. számú táblázat

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	1 536 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,720%	
Tőkésített forgalmi érték:	21 028 571	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>21 000 000</b>	<b>, - Ft</b>



**2. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest VI. ker., Podmaniczky utca 91. alagsor 1. alatti, 28330/0/A/107 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadjuk el. A hozamszámítás módszerét csak ellenőrzésként alkalmaztuk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	24 600 000 Ft	100%	24 600 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	21 000 000 Ft		0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		<b>100%</b>	<b>24 600 000 Ft</b>

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke, kerekítve:**

**24 600 000 Ft**  
azaz huszonnégymillió-hatszázézer forint

**Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:**

**397 000 Ft/m<sup>2</sup>**  
azaz háromszázkilencvenhétezer forint/m<sup>2</sup>

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

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

Budapest, 2019.03.12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő

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

  
Fekesházy Attila  
ingatlan-értékbecslési irodavezető



### 3. 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 vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak 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 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 vagyonértékelő 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 vagyonértékelés 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, 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 értékebecslés 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 Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/63019/2019

2019.02.20

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 28330/0/A/107 helyrajzi szám

1062 BUDAPEST VI. KER. Podmaniczky utca 89. alagsor. ajtó:1.  
1062 BUDAPEST VI. KER. Podmaniczky utca 91. alagsor. ajtó:1.

### I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	62	2 0	44/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999994/1999/

1. bejegyző határozat:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

2. bejegyző határozat: 119450/1990/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239478/1993.VII.15.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. 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

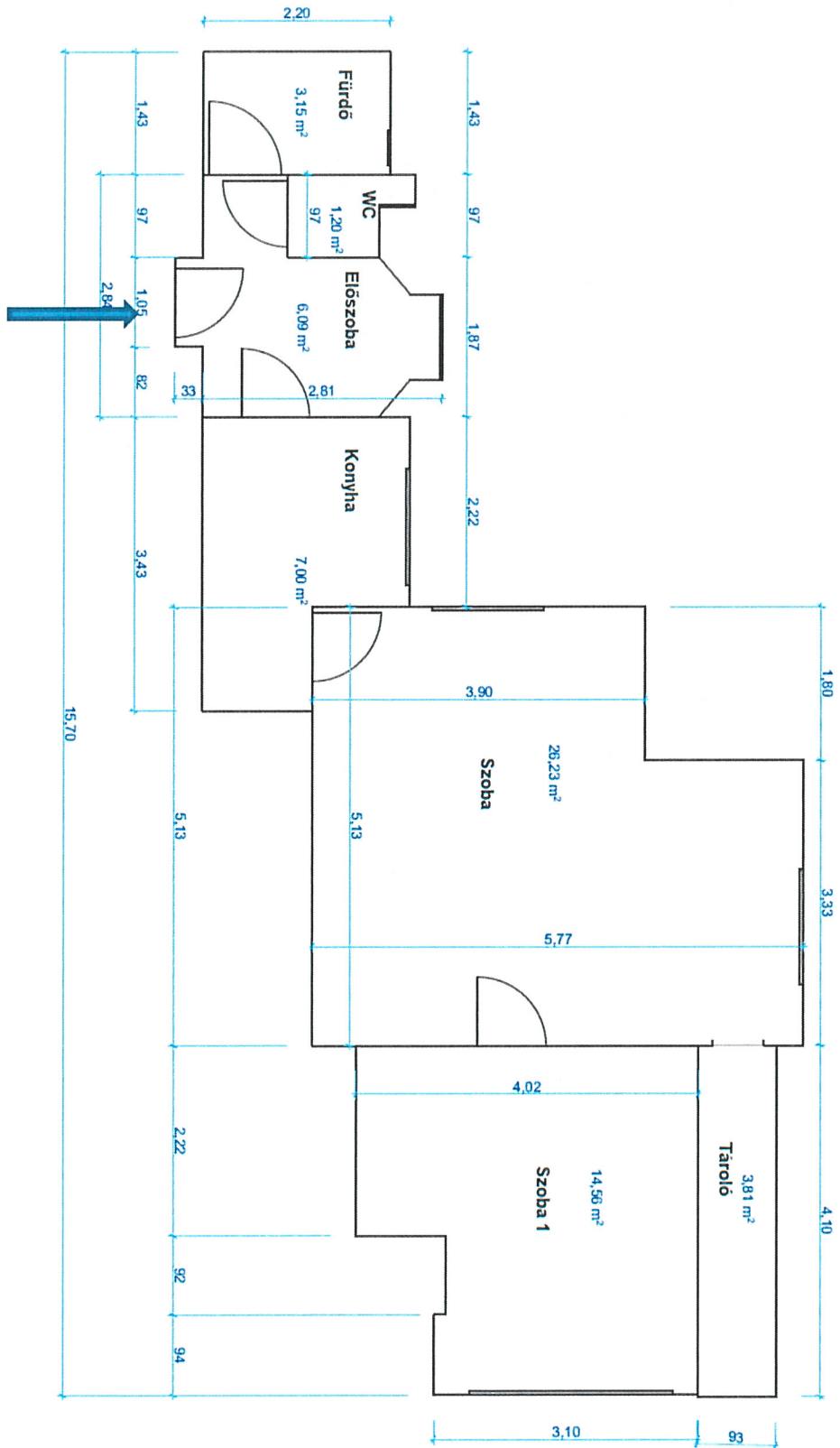
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

# Alaprajz





## Képek



## Társasház



## Az ingatlan és környezete



## Az ingatlan és környezete

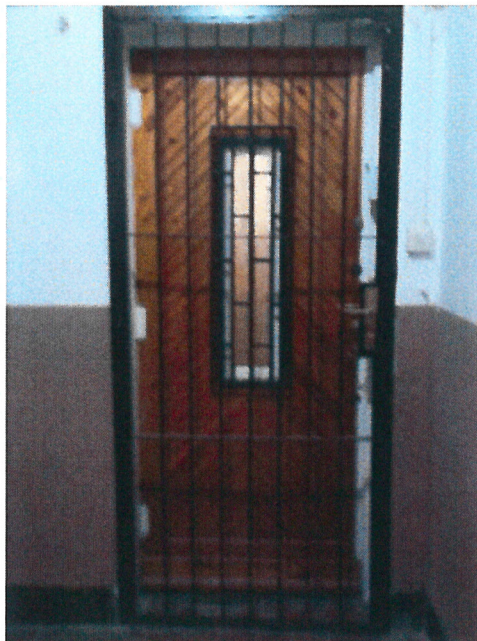




A társasház bejárata

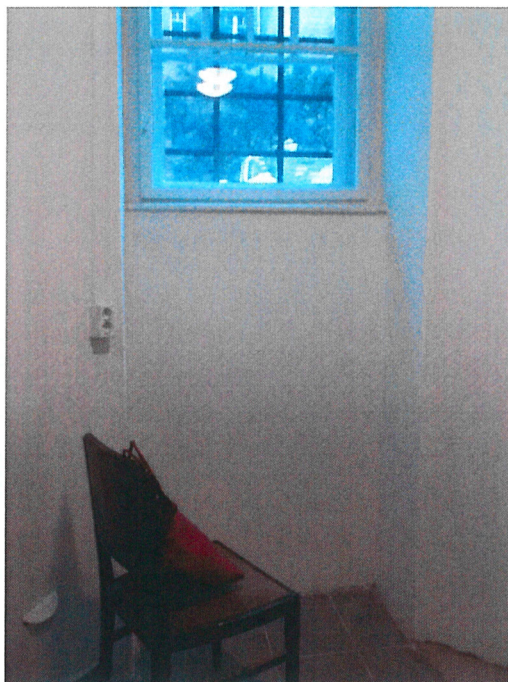


Az ingatlan bejárata előtti rész



Az ingatlan bejárata kívülről és belülről





**Előszoba és a mellékhelyiség**



**Fürdőszoba**





Szoba és konyha



Konyha és szoba

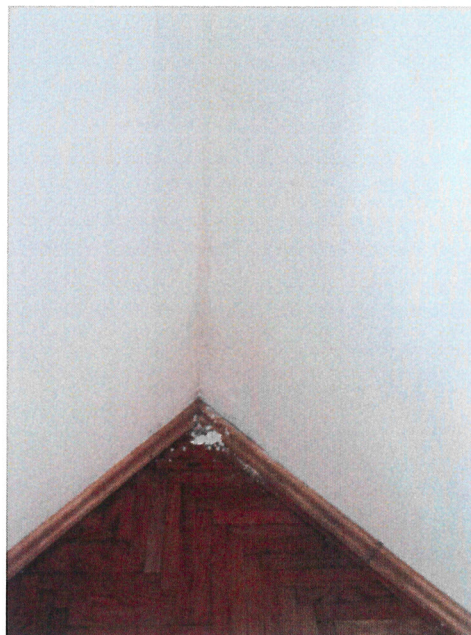




Szobák



Szobák



A legbelső szobában vízesedés tapasztalható





Tároló



Legbelső szoba