

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/75

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest XIV. ker., Szentmihályi út 4-6. VIII. em. 214. szám alatti 39221/10/A/215 hrsz.-ú lakás forgalmi értékének meghatározása*

Budapest, 2018.06.22.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 21 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt



**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 RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet .....	4
2.2 Gazdasági környezet .....	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.4 Az ingatlan jellemzői .....	5
2.5 SWOT analízis.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK .....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Forgalmi érték meghatározás (vagy pl. Bérleti díj meghatározás .....	9
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	12
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>
Tulajdoni lapok .....	15
Alaprajz .....	18
Képek .....	19



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest XIV. ker., Szentmihályi út 4-6. VIII. em. 214. szám alatti 39221/10/A/215 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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:	2018.06.22.
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.06.21.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	1+1 félszobás lakás társasházban
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIV. ker., Szentmihályi út 4-6. VIII. em. 214.
Az ingatlan helyrajzi száma:	39221/10/A/215
<b>Az ingatlan alapterülete:</b>	<b>46 m<sup>2</sup></b>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

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

**17 700 000 Ft**  
**azaz tizenhétmillió-hétszáz ezer forint**

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

**384 800 Ft/m<sup>2</sup>**  
**azaz háromszáznyolcvannégyezer-nyolcszáz forint/m<sup>2</sup>**

**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:

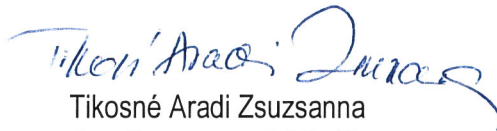
Feladatunkat képezte a cím szerinti lakás forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében.

Értékelt ingatlan a pesti oldal kedvelt területén, a XIV. kerületben az 1970-es években létesített un. Fűredi utcai lakótelepen helyezkedik el, panel szerkezetű tíz emeletes társasházban. A lakás alapterülete 46 m<sup>2</sup>, az épület VIII. emeletén található, sötét konyhás kialakítású, ablakai a Szentmihályi útra néznek. Tulajdoni lap szerint 1 + 1 félszoba összkomfortos, felújítandó műszaki állapotú.

Az ingatlan jellegére tekintettel piaci összehasonlító adatok alapján állapítottuk meg a forgalmi értéket.

Budapest, 2018.06.22.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.



Tikosné Aradi Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz:0750/1992



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 Irodánkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- tulajdoni lapot

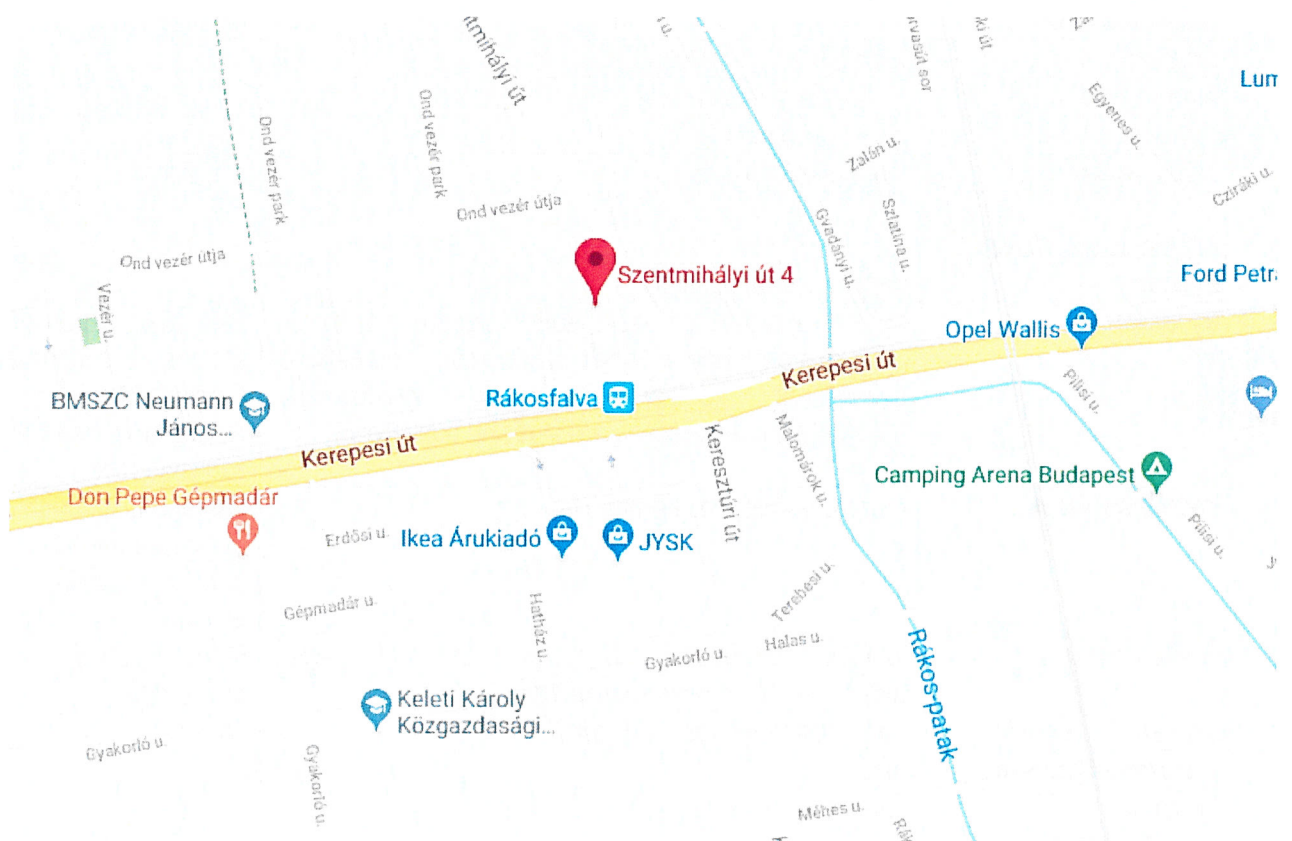
#### Helyszíni szemle:

2018.06.21-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

Értékelt ingatlan a pesti oldal kedvelt zöldövezeti területén, a XIV. kerületben, Zuglóban, az un. Füredi úti lakótelepen helyezkedik el. A lakótelep az 1970-es években létesült, parkosított környezetben négy ill. tíz emeletes panel épületek kerültek megépítésre. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a szociális, egészségügyi, kereskedelmi létesítmények a közelben elérhetők.



## 2.2 Gazdasági környezet

A terület egyik forgalmas közlekedési és kereskedelmi csomópontja az Örs vezér tér, ahol nagyforgalmú bevásárló központok kerültek kialakításra. Az innen induló BKV járatokkal érhetőek el mind a lakótelep, mind a terület távolabbi pontjai. A lakosságot kiszolgáló kereskedelmi központon kívül nagyforgalmú gépjármű kereskedések, egyéb ipartelepek, irodaházak találhatók a lakótelep közelében.

## 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XIV. ker., Füredi út 4-6. VIII. em. 214.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XIV. ker., Füredi út 4-6. VIII. em. 214.
Helyrajzi száma:	39221/10/A/215
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	lakás
Funkció a valóságban:	1+1 félszobás lakás társasházban
A lakás alapterülete:	46 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

## 2.4 Az ingatlan jellemzői

Az épület ismertetése:		állapot
Építési éve:	1970-es évek	
Lakás alapterülete:	46 m <sup>2</sup>	felújítandó
Szintszám:	földszint + tíz emelet	
Alap és szigetelés:	vasbeton mélyalapozás	megfelelő
Felmenő falazat:	panel szerkezet	megfelelő
Tetőszerkezet:	lapostető, lágyfedés	megfelelő
<b>A lakás ismertetése:</b>		
Bejárat:	zárt lépcsőházból nyílik	
Nyílászárók:	bejárati ajtó több ponton záródó fa szerkezet, beltéri ajtók mázolt, rétegelt furnér szerkezetek, homlokzati nyílászárók korszerű műanyag szerkezetek, hőszigetelő üvegezéssel, redőnyökkel felszerelve	bejárati és beltéri ajtók átlagos állapotúak, homlokzati nyílászárók beépítése szakszerűtlen
Padlóburkolatok:	mozaik parketta és kerámia lap	parketta felújítandó, kerámia burkolat átlagos műszaki állapotú
Felületképzés:	szobák tapétázottak, festettek, vizes helyiségek oldalfalain csempeburkolat készült	felületképzések felújítandók
Lépcsőház, lépcső:	zárt, középfolyosós rendszerű	átlagos
Biztonsági rendszer:	nincs	
Parkolás:	közterületen	
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	távűtés, a hőleadók radiátorok, a hőmennyiség egyedileg mérhető	jó
Elektromos hálózat:	kiépített	megfelelő
Meleg víz:	távellátással biztosított	megfelelő
Beosztás:	szobák, konyha, fürdőszoba + WC, előtér, gardrób	megfelelő



<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	üres, használaton kívüli
<b>Az ingatlan szöveges bemutatása:</b>	Értékelt ingatlan az 1970-es években megépített panel szerkezetű társasház VIII. emeletén helyezkedik el. Az épület megépítése óta teljeskörű felújításban nem részesült, homlokzatok, lépcsőház, közös területek közepes műszaki állapotúak. Az épületben két felvonó kiépített. A lakás bejárata zárt lépcsőházból nyílik, ablakai a nagyforgalmú Szentmihályi útra néznek. Alapterülete 46 m <sup>2</sup> , tulajdoni lap szerint egy + félszoba és mellékhelyiségek kialakítású. A lakás konyhája ablak nélküli (sötét konyhás), burkolatai, felületképzései felújítandók. Műanyag homlokzati nyílászárók beépítése feltehetően szakszerűtlenül készült, több helyen beázás látható. Fürdőszobában korábbi beázás miatt penészesedés látható. Fűtés, melegvíz ellátás távhő szolgáltatással megoldott, a hőleadók radiátorok. A hőmennyiség egyedi almérőkkel mérhető. Az ingatlan felújítandó műszaki állapotú.

## 2.5 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
- kiváló tömegközlekedési kapcsolat	- nagyforgalmú főútvonalon való elhelyezkedés (zajos)
- a kerület rész ingatlanpiaci megítélése jó	- felújítandó műszaki állapot
- kis alapterület miatt a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben könnyen értékesíthető	- ablak nélküli, sötét konyhás
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
- felújítást követően bérbeadás útján is hasznosítható	- további állag romlás (jelenleg üres)

**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 ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT 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 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 határozunk 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 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 újrateljesítésének 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 mobililiákat 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

##### **4.1 Forgalmi érték meghatározása**

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XIV. ker. Szentmihályi út 4-6. VIII. em. 214. szám	XIV. ker., Szentmihályi út	XIV. ker., Szentmihályi út	XIV. ker., Füredi u. 56-58. 39470/59/A/85 hrsz.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018. június	2018. június	2018. június
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/27048383">https://ingatlan.com/27048383</a>	<a href="https://ingatlan.com/26865808">https://ingatlan.com/26865808</a>	<a href="https://ingatlan.com/27100489">https://ingatlan.com/27100489</a>
Ingatlan típusa	panel lakás	panel lakás	panel lakás	panel lakás
Kínálati ár (Ft)		19 900 000 Ft	20 900 000 Ft	21 800 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -5%	18 905 000 Ft	19 855 000 Ft	20 710 000 Ft
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		410 978 Ft	431 630 Ft	450 217 Ft
Szöveges leírás	Füredi utcai lakótelepen, tíz emeletes panel szerkezetű társasház VIII. emeletén elhelyezkedő 1+1 félszobás sötétkonyhás lakás, felújítandó műszaki állapotú. Az épület nem panelprogramos. Hőmennyiség egyedileg mérhető.	Füredi utcai lakótelepen, tíz emeletes panel szerkezetű társasház IV. emeletén elhelyezkedő 1+1 félszobás sötétkonyhás lakás, közepes műszaki állapotú. Az épület nem panelprogramos. Hőmennyiség egyedileg mérhető.	Füredi utcai lakótelepen tíz emeletes panel szerkezetű társasház VI. emeletén elhelyezkedő 1+1 félszobás sötétkonyhás átlagos műszaki állapotú lakás, felújított, panel programos házban.	Füredi utcai lakótelepen tíz emeletes panel szerkezetű társasház VII. emeletén elhelyezkedő 1+1 félszobás, közepes műszaki állapotú, ablakos konyhás lakás. Az épületet panelprogramos. Hőmennyiség egyedileg mérhető.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	lakótelepi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Épület állapota, szigetelés	nem felújított	hasonló	panelprogramban felújított	panelprogramban felújított
Korrekció mértéke		0%	-3%	-3%
Épületen belüli elhelyezkedés	VIII. emelet	IV. em.	VI. em.	VII. em.
Korrekció mértéke		-3%	-3%	0%
Alapterület (m <sup>2</sup> )	46 m <sup>2</sup>	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	közepes	közepes
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz, villany, csatorna, távhő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Konyha	sötét konyha	hasonló	hasonló	ablakos konyha
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Erkély	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-8%	-11%	-13%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	384 647	378 100	384 151	391 689
Korrigált ár (Ft)	17 693 750	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>17 700 000 Ft</b>			

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest, XIV. ker. Szentmihályi út 4-6. VIII. em. 214. szám alatti 39221/10/A/215 hrsz-ú, 1/1 arányban Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő, lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer szerint.**

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

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

**17 700 000 Ft  
azaz tizenhétmillió-hétszázezer forint**

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

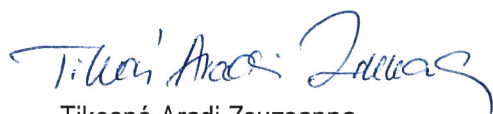
**384 800 Ft/m<sup>2</sup>  
azaz háromszáznyolcvannégyezer-nyolcszáz forint/m<sup>2</sup>**

---

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

Budapest, 2018.06.22.

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



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



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



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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése 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 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 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 valódiságáért 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 lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros: Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/197258/2018

2018.06.19

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 39221/10/A/215 helyrajzi szám

1144 BUDAPEST XIV.KER. Szentmihályi út 4-6. 8. emelet. ajtó:214.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	46	1 1	1000/264000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999906/1996/96.08.08			törölő határozat: 176935/1/1996/96.10.03	
lakás	46	1 1	1000/264000	magán
Bejegyző határozat: 176935/1/1996/1996.10.03			törölő határozat: 53716/6/2011/11.06.24	
lakás	46	1 1	1000/264000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 53716/6/2011/11.06.24				

2. bejegyző határozat: 125695/1993/93.04.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 176935/1/1996/96.10.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 10342/1969/69.04.25

törölő határozat: 176935/1/1996/96.10.03

jogcím: kisajátítás 10342/1969/69.04.25

jogcím: telekalakítás 36877/1980/80.11.21 36877/1980/80.11.21

jogcím: eredeti felvétel 125695/1993/93.04.16 125695/1993/93.04.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

✓ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 82379/1/2002/97.04.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 176935/1/1996/96.10.03

törölő határozat: 82379/1/2002/97.04.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Bihami Jenő

szül.: 1970

a.név: Badacsonyi Klára

cím: 1144 BUDAPEST XIV.KER. Szentmihályi út 4-6 VIII.214.

✓ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 82379/1/2002/97.04.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 176935/1/1996/96.10.03

törölő határozat: 82379/1/2002/97.04.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Bihamine Winter Beatrix

szül.: 1971

a.név: Kamarás Ibolya

cím: 1144 BUDAPEST XIV.KER. Szentmihályi út 4-6 VIII.214.

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 XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/197258/2018

2018.06.19

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 39221/10/A/215 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 87287/2/2002/99.10.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 82379/1/2002/97.04.21

törölő határozat: 87287/2/2002/99.10.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lajó Pál

szül. : 1969

a.név : Vörös Julianna

cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Semsey Andor utca 4/b.Esz.2

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 87287/2/2002/99.10.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 82379/1/2002/97.04.21

törölő határozat: 87287/2/2002/99.10.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Polostyák Adrienn

szül. : 1971

a.név : Sárközi Margit

cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Semsey Andor utca 4/b.Esz.2

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53716/6/2011/11.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 87287/2/2002/99.10.15

törölő határozat: 53716/6/2011/11.06.24

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kónya Zsuzsanna

szül. : 1935

a.név : Stummer Piroska

cím : 1078 BUDAPEST VII.KER. Marek J. utca 31. III/6.

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53716/6/2011/11.06.24

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖKORMÁNYZATA

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 168831/1/1996/96.09.18

törölő határozat: 82379/1/2002/97.04.21

Jelzálogjog 150 000 FT, azaz százötvenezer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: MAGYAR POSTA VÁLLALAT

cím : 1540 BUDAPEST XII.KER. Krisztina körút 6-8

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 XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bozaryák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/197258/2018

2018.06.19

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 39221/10/A/215 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 87284/1/2002/97.05.22

törölő határozat: 128007/1/2002/02.04.30

Jelzálogjog 400 000 FT, azaz négyszázezer FT és járulékai erejéig.

úsz.: 6/465/1997.

jogosult:

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 87289/1/2002/97.07.07

törölő határozat: 87287/2/2002/99.10.15

Jelzálogjog 900 000 FT, azaz kilencszázezer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: BUDAPESTI RENDŐRFŐKAPITÁNYSÁG

cím: 1277 BUDAPEST PF.26.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

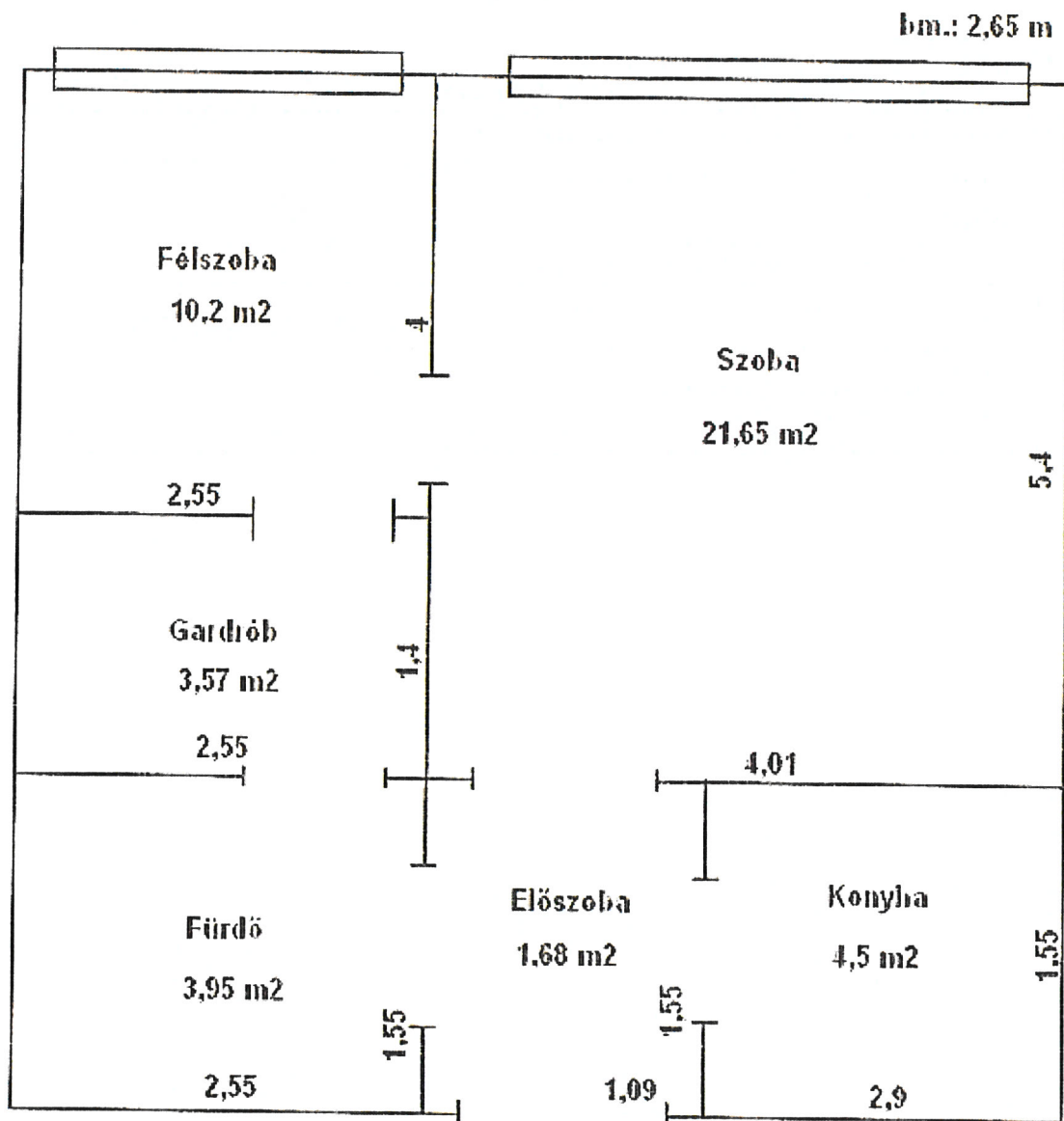
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Alaprajz**

## Képek



utcakép



környezet



utcai homlokzat



park felőli környezet



liftek, közlekedő folyosó



lépcsőház



bejárat, előtér



szoba



környezet a szobák felől



radiátor, hőmennyiség mérő



félszoba



radiátor, hőmennyiség mérő, ablak alatti beázás





félszoba, átjáró a gardrób és a fürdőszoba felé



fürdőszoba+WC



fürdőszoba, hőmennyiség mérő radiátoron



konyha

