



Az értékelés azonosítója: B21A177

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest XV. ker., Arany János utca 29. szám alatti földszinti, 87094/0/A/2 hrsz.-ú
ingatlan piaci forgalmi értékéről

2021. július 28.

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

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Ingatlanhasznosítási Irodája megbízásából a BFVK Ingatlan értékbecslési Irodája 2020.10.22-i fordulónappal ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Budapest XV. ker., Arany János utca 29. szám alatti földszinti, 87094/0/A/2 hrsz.-ú, raktár megnevezésű ingatlanra.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. október 22-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
3. A megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná. Jelen aktualizáló értékelés során a 2020. október 22-i állapotot vettük figyelembe.
4. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján megállapítjuk, hogy a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Budapest XV. ker., Arany János utca 29. szám alatti földszinti, 87094/0/A/2 hrsz.-ú, raktár megnevezésű **ingatlan jelenlegi aktualizáló értékelésben és a korábban elkészített értékelésben meghatározott forgalmi értékei között az eltérés 5 %-on belül van. Mindezek alapján a 2020. október 22-én készített ingatlanvagyon értékelésünkben meghatározott forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XV. ker., Arany János utca 29. szám alatti földszinti, 87094/0/A/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, raktár megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékelési Iroda
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Az értékelés kiadásának dátuma:	2021.07.28.
Alkalmazott módszer:	piaci összehasonlító módszer, költség alapú módszer

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint
Az ingatlan megnevezése:	raktár
Az ingatlan helyrajzi száma:	87094/0/A/2
Az ingatlan alapterülete:	136 m ²
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres, használaton kívüli helyiség
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**20 700 000 Ft + áfa,
azaz Huszmillió-hétszázezer forint + áfa**

Fajlagos forgalmi érték a 136 m²
alapterületre vetítve kerekítve:

**152 210 Ft/m² + áfa,
azaz Egyszázötvenkettőezer-kettőszáztíz forint/m² + áfa**

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

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

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XV. ker., Arany János utca 29. szám alatti 87094/0/A/2 hrsz.-ú földszinti ingatlan értékelése, értékesítés érdekében. Tárgyi raktár funkciójú ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint társasházi albetét, fizikai megjelenését tekintve házrész. Az ingatlan elhanyagolt, műszaki állapota gyenge, földem több helyen leszakadt, aládúcolt, a lábazat vizesedik, fűtése és melegvíz ellátása nincs. Jelenlegi állapotában bérbeadásra nem alkalmas, teljeskörű felújítása szükséges.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a 2020. október 22-i fordulónappal a BFVK ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Budapest, 2021. július 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Móricz István
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Alaprajz

Számítás

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/94477/2021

2021.03.24

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87094/0/A/2 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV.KER. Arany János utca 29. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	136	0 0	7083/10000	önkormányzat
--------	-----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 268071/1/2001/98.03.05

2. bejegyző határozat: 204609/1996/1996.11.23

Városaház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 86347/1993/

jogcím: eredeti felvétel 204609/1996/1996.11.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 86347/1993/

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1840 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Számítás

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Budapest, XV. Rákospalota Arany János utca 29. (hrsz.:87094/0/A/2)	Budapest, XV. Rákospalota Behlen Gábor u.	Budapest, XV. Pestújhely Mézeskalács tér közelében	XV. Rákospalota
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálai adat	kinálai adat	kinálai adat
Adat dátuma		2021. július	2021. július	2021. július
Adat forrása		https://ingatlan.com/32001643	https://ingatlan.com/31444256	https://ingatlan.com/31941025
Ingtalan típusa	háztér, raktár	háztér	háztér	háztér
Kínálati ár bruttó (Ft)		32 000 000	35 000 000	34 900 000
Kínálati ár nettó (Ft)		25 196 850	27 559 055	27 480 315
Kínálai ár miatti korrkció	-10%	22 677 165 Ft	24 803 150 Ft	24 732 283 Ft
Helyiség alapterülete (m ²)	136	128	90	98
Fajlagos ár (Ft/m ²)		177 165	275 591	252 370
Szöveges leírás	Földszintes társasházban elhelyezkedő háztér jellegű, raktár megnevezésű albetét. Felújítandó műszaki állapot.	7 lakásos társasházban két szinten elhelyezkedő (földszint 60 m2, a kiugró emelet szinten 68 m2), dupla-komfortos ingatlan, amely a földszinten közepes állapotú, a tetőtér egyes részein felújítandó.	Többlakásos, közepes állapotú földszintes lakóház két, önálló hrsz-mal rendelkező, össz.90 m2 ingatlanjai, egy lakás és egy műhely, amelyekhez egy garázs is tartozik.	6 lakásos társasházban, közepes állapotú, egyszintes, fafödémű épületben lévő, részlegesen felújított, konvektors fűtésű lakás. A lakáshoz egy pincehelyiség is tartozik.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrkció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	kertvárosi elhelyezkedés	hasonló	kevésbé jó	hasonló
Korrkció mértéke		0%	5%	0%
Közlekedés	megfelelő tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrkció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrkció	136 m2	kisebb	kisebb	kisebb
Korrkció mértéke		-2%	-9%	-8%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes, részben felújítandó	közepes	közepes
Korrkció mértéke		-10%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	udvaron	garázsban	udvaron
Korrkció mértéke		-5%	-10%	-5%
Használat, funkció	használaton kívüli, üres raktár	kedvezőbb	kedvezőbb, de részben műhely	kedvezőbb
Korrkció mértéke		-10%	-5%	-10%
Elhelyezkedés	földszinti, utcai bejárat	földszint + emelet	földszint	földszint
Korrkció mértéke		5%	0%	0%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrkció mértéke		0%	0%	0%
Komfort fokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos
Korrkció mértéke		-5%	-5%	-5%
Egyéb	nincs	nincs	nincs	pincszinti tároló tartozik az ingatlanhoz
Korrkció mértéke		0%	0%	-5%
Korrkció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-27%	-34%	-43%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	151 691	129 331	181 890	143 851
Korrigált ár (Ft)	20 629 908	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:	20 600 000 Ft			

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, Rákospalota Arany János utca 29.	XV. Rákospalota Örthely u. 15. u.	XV. Rákospalota Rákos út	XV. Pestújhely, Apolló u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021.július	2021.július	2021.július
Adat forrása		https://ingatlan.com/32225004	https://ingatlan.com/32370637	https://ingatlan.com/32173710
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár bruttó (Ft)		45 000 000	18 750 000	29 900 000
Kínálati ár nettó (Ft)		35 433 071	14 763 780	23 543 307
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	31 889 764	13 287 402	21 188 976
Teljes telek terület (m²)	432	430	388	361
Fajlagos ár (Ft/m²)		74 162	34 246	58 695
Szöveges leírás	Az Arany János u. és Bocskai u. sarkán elhelyezkedő, szabályos alakú, összközműves telek	Lakóövezeti besorolású, szabályos alakú, összközműves építési telek.	Lakóövezeti besorolású, szabályos alakú, összközműves építési telek, bontandó házzal.	Lakóövezeti besorolású, szabályos alakú, összközműves építési telek, bontandó házzal.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-15%	0%	-15%
Kerületen belüli elhelyezkedés	kertvárosi elhelyezkedés	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Közlekedés	megfelelő tömegközlekedési	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	közel téglalap alakú, sík területű saroktelek	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Tulajdoni hányadhoz tartozó telekterület	306	430	388	361
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	van
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Övezeti besorolás	lakóövezet, Lk-1/HZ-4	Lke-1/Sz-5	Lk-1/HZT-1	Lke-1/HZ-1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség, szintterületi mutató	65%, 1,5	35%, 0,7	25%, 0,7	25%, 0,7
Korrekció mértéke		20%	20%	20%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	30%	10%
Korigált fajlagos ár (Ft/m²)	62 318	77 870	44 520	64 565
Korigált ár (Ft)	19 069 384	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	19 100 000 Ft			

Épületrész	Beépített nettó terület	Újraelállítási költség*		Avultsági szint (%)			Nettó újraelállítási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasági, környezeti	(Ft)
földszint	136	390 800	53 148 800	45%	50%	70%	8 370 936
Összesen							8 370 936
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							19 100 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							27 500 000

*Újraelállítási költség ÉKS 2020 kiadványa szerint családi házakra 488 500 Ft/m², 80%-os szorzó szerény kivétel miatt

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás (%)	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító elvű	20 600 000 Ft	100%	20 600 000 Ft
Költség alapú megközelítés	27 500 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	20 600 000 Ft



Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/241

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint, 87094/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékéről.

Budapest, 2020.10.22.

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.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel.....	10
4.2 Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerével.....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Alaprajz

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Műholdfotó

Képek 1

Képek 2

Képek 3

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint, 87094/0/A/2 hrsz.-ú** 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. Ingatlanértékbecslési iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.10.22.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.10.15.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító adatok és költség alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti címe:	Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint	
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	raktár	
Az ingatlan helyrajzi száma:	87094/0/A/2 hrsz.	
Telek területe:	Teljes: 432 m ²	Értékelt: 306 m ²
Felépítmény alapterülete:	Teljes: n.a.	Értékelt: 136 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes albetét	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 20 700 000 Ft + áfa,
azaz húszmillió-hétszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a 136 m² területre vetítve, kerekítve: 152 210 Ft/m² + áfa,
azaz százötvenkettőezer-kettőszáztíz forint/m² + áfa

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

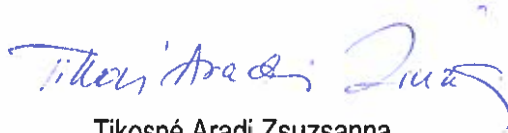
Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XV. ker., Arany János utca 29. szám alatti földszinti ingatlan értékelése, hasznosítási szándék, értékesítés érdekében. Tárgyi ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint társasházi albetét -raktár-, fizikai megjelenését tekintve házrész. Az ingatlan elhanyagolt, műszaki állapota gyenge, földem több helyen leszakadt, aládúcolt, a lábazat vizesedik, fűtése és melegvíz ellátása nincs. Jelenlegi állapotában bérbeadásra nem alkalmas, teljeskörű felújítása szükséges.

Budapest, 2020.10.22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

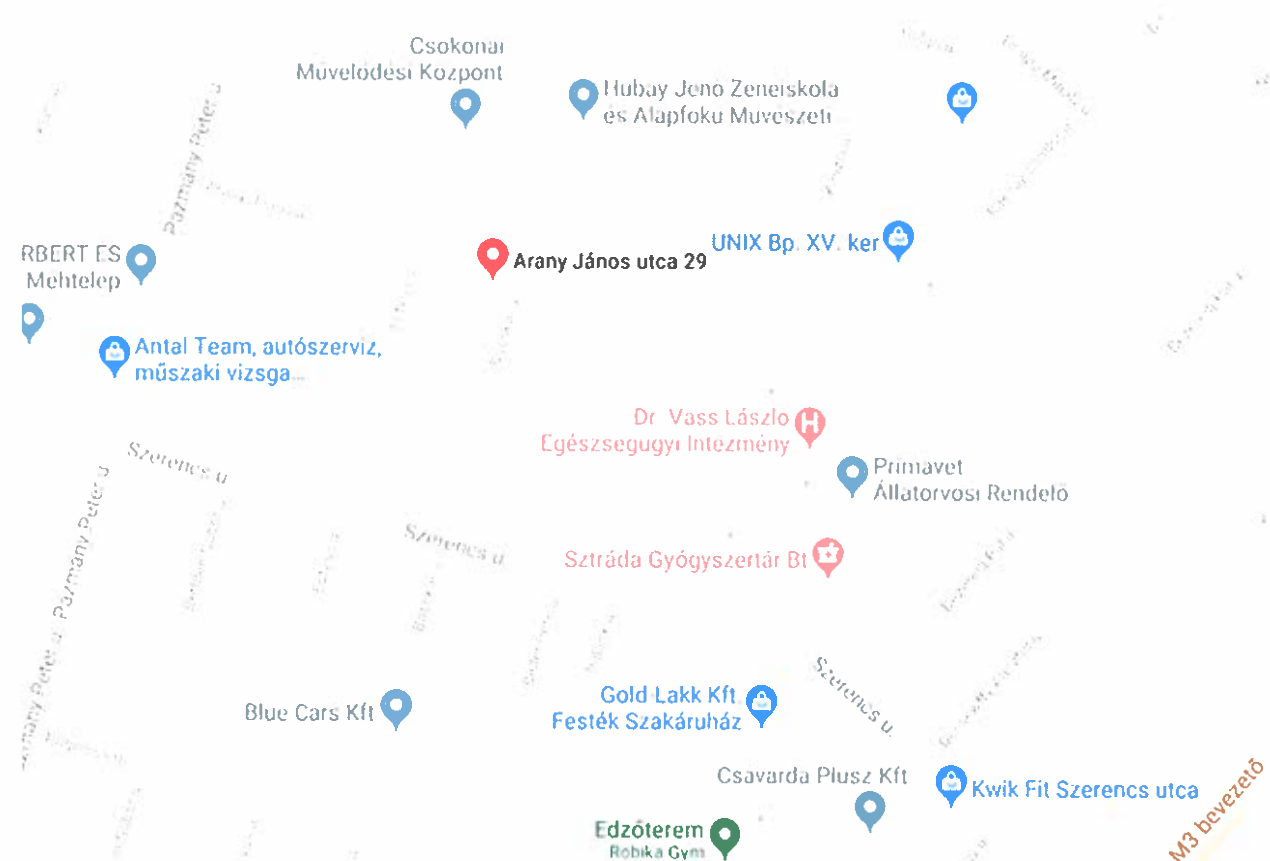
- Alaprajz
- Tulajdoni lapok

Helyszíni szemle:

2020.10.15-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet



A XV. kerület a főváros pesti oldalának északi peremkerülete. Rákospalota, Pestújhely kerületrészek családi házakkal, társasházakkal vegyesen beépítettek, míg Újpalota a főváros egyik legnagyobb lakótelepe. Az értékelt ingatlan Rákospalotán, az Arany jános utca és Bocskai utca sarkán lévő épületben található, közvetlen utcai bejárással.

Megközelítése: Tömegközlekedési kapcsolatot az 5-ös; 25-ös; 125-ös jelű autóbuszok biztosítanak. Személygépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető.

Parkolás: személygépkocsival az ingatlan előtti közúton díjmentesen lehetséges.

Közműhelyzet: az ingatlan összközműves, a közművek az ingatlanba bekötöttek.

Kereskedelmi, logisztikai tevékenységek, telephelyek számára kedvező adottságú, mivel a kerületet az M0-ás körgyűrű és az M3-as autópálya bevezető szakasza is érinti.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint
Helyrajzi száma:	87094/0/A/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	raktár
Funkció a valóságban:	üres, használaton kívüli házrész
Telek alapterülete:	Teljes: 432 m ² ; Értékelt: 306 m ² (tulajdoni hányad szerint)
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nem tartalmaz bejegyzést

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	földszintes épülettel beépített
Telek alakja:	megközelítőleg téglalap alakú saroktelek
Domborzat:	megközelítőleg sík
Növényzet:	értéknövelő növényzettel nem rendelkezik
Kerítés:	nagy részben épületekkel, utcafronton fémszerkezetű fa kerítéssel kerített
Közművek:	összközműves
Övezeti besorolás:	Lk-1/HZ-4

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	1920-as évek	
Alapterület:	136 m ²	
Szintszám:	földszint	
Alapozás:	tégla sávalap	megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla	megfelelő
Tetőszerkezet:	csapos fa gerendás ill. borított gerendás fafödém	gyenge, felújítandó
Lépcsőház, lépcsők:	nincs	
Lift:	nincs	
Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos fa, illetve farostlemez ajtók, az utcai bejárati ajtón fémrácsal, kapcsolt gerébtokos fa szerkezetű ablakok, redőnyel ellátva	felújítandó
Padozatok:	simított beton	felújítandó
Felületképzés:	festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak	felújítandó
Energia osztály:	n.a.	

Fűtési rendszer:	nincs	
Világítás:	fénycső armatúra	kielégítő
Meleg víz:	nincs	
Beosztás:	funkciónak megfelelően kialakított	
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül, gyenge műszaki állapotú	

Egyéb (az ingatlan szöveges bemutatása):

Az értékelt ingatlan a XV. kerület Rákospalota településrészén az Arany János utca és Bocskai utca sarkán helyezkedik el. Az épület földszintes, utcafrontra, telekhatárra épített hagyományos szerkezetű építmény, társasház. A társasházban összesen két albetét található, az értékelt raktáron kívül egy 56 m² alapterületű lakás található az épületben.

Az értékelt albetét közvetlen utcai bejáratú, ablakai az utcára, illetve az épülethez tartozó udvarra néznek. Tulajdoni lap szerint raktár, természetben házrész. Elhelyezkedése, közterületi kapcsolata miatt üzletnek, irodának és lakás céljára is alkalmas lehet. Műszaki állapota, gyenge, felújítandó. Felmenő teherhordó falazatok vakolata feltáskásodott, hiányos, a vizesedés az alapfal szigetelés hiányára, hibájára utal. Födém szerkezete csapos fa gerendás, ill. borított gerendás fafödém. A födém több helyen beszakadt, hiányzik, részben aládúcolt. Tető szerkezete két állószékes fa fedélszerkezet, hornyolt cserép fedéssel. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy a tető héjalás hiányos. A homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel. A nyílászárók avultak, üvegezésük több helyen sérült, hiányos. Az épületrész fűtése eredetileg parapet gázkonvektorokkal történt. Szemle időpontjában az épület fűtése nem biztosított, a gázkonvektorokat leszerelték. Melegvíz ellátás nincs. Mosdó, WC helyiségek felújítandók, szaniterek, szerelvények cseréje szükséges. Falfelületek avultak, a vakolatok, felületképzések felújítandók. Padozata simított beton, burkolat nélkül. Az ingatlan teljeskörű felújítása szükséges.

Alapterület-kimutató

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
kölcsonzó	földszint	61,49	beton	gyenge	100%	61,49
kölcsonzó	földszint	22,72	beton	gyenge	100%	22,72
kölcsonzó	földszint	29,86	beton	gyenge	100%	29,86
diák olvasó szoba	földszint	18,00	beton	gyenge	100%	18,00
WC	földszint	1,62	kerámialap	gyenge	100%	1,62
előtér	földszint	1,20	kerámialap	gyenge	100%	1,20
WC	földszint	1,08	kerámialap	gyenge	100%	1,08
előtér	földszint	1,00	kerámialap	gyenge	100%	1,00
szélfogó	földszint	2,02	beton	gyenge	100%	2,02
Teljes alapterület:		139 m²	Redukált nettó alapterület:			139 m²

Megjegyzés: az értékelés során a tulajdoni lap szerinti 136 m² alapterületet vettük figyelembe, mivel a területi különbség 5%-os felmérési hiba határon belül esik.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • közelben buszmegálló • saroktelek • a társasház mindössze 2 albetétes 	<ul style="list-style-type: none"> • gyenge műszaki állapot, fűtés hiánya • gondozatlan udvar
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • teljeskörű felújítás és átminősítés után üzletként, irodaként, vagy lakásként is hasznosítható lehet 	<ul style="list-style-type: none"> • további állagromlás

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

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

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

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

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**Piaci forgalmi érték**

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/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-figyelmén 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 értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója mellett 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.

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 újratерemtésének költségeit kell előírányozni, 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 mobilákat 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 költségápolon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert, valamint a költség alapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint:

Értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint társasházi albetét, de természetbeni megjelenését tekintve házrész. Az összehasonlító adatok ezért, az ingatlan jellegének megfelelően eladásra kínált házrésznek. Az ingatlanhoz tartozó telek terület miatt korrekciót nem alkalmaztunk, mivel a hasonlító adatokhoz tartozó telekingatlanok is hasonló jogi jellegűek, nem önálló telekrészek, hanem osztatlan közös tulajdonban vannak. Ellenőrző módszerként a költség alapú módszerrel végeztük el az érték meghatározását, a felépítményhez tartozó 7083/10 000 telek terület figyelembe vételével, majd megállapítottuk a felépítmény jelenlegi nettó újraelőállítási értékét. Mivel jelenlegi állapotában az ingatlan bérbeadás útján nem hasznosítható, a hozamszámítás módszerét nem alkalmaztuk.

4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Az ingatlan a rendelkezésre álló alaprajz szerinti területe 139 m², tulajdoni lap szerint 136 m². Az értékelésnél a tulajdoni lap adatait vettük figyelembe. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegelve az értékmódosító hatásokat, a következő táblázat szerint:

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1152 Budapest, Arany János utca 29. Hrsz.:87094/0/A/2	XV. Pestújhely	XV. Dobó utca	XV. Rákospalota
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020.10. hó	2020.10. hó	2020.10. hó
Adat forrása		www.ingatlan.com/31740259	www.ingatlan.com/31001764	www.ingatlan.com/31719275
Ingatlan típusa	raktár	házi rész	házi rész	házi rész
Kínálati ár bruttó (Ft)		31 900 000 Ft	34 000 000 Ft	38 000 000 Ft
Kínálati ár nettó (Ft)		25 118 110 Ft	26 771 654 Ft	29 921 260 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-10%	22 606 299 Ft	24 094 488 Ft	26 929 134 Ft
Helyiség alapterülete (m ²)	136 m ²	100 m ²	130 m ²	104 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		226 063 Ft	185 342 Ft	258 934 Ft
Szöveges leírás	Földszintes társasházban elhelyezkedő házi rész jellegű raktár megnevezésű albetét. Felújítandó műszaki állapot.	Négylakásos lakóházban 2017-ben épült 2 szintes, 3 szobás házi rész, villanyfűtéssel. Parkolni a telekingatlanon belül lehet, 2 gk. beállóhely és 15 m ² tároló tartozik a lakáshoz.	Négylakásos, felújított, jó műszaki állapotú lakóház két lakása. Egyik lakás földszintes, a másik kétszintes, felső szinten terasszal. 2 gk. beállóhely tartozik a lakásokhoz.	Rákospalotán, csendes mellékutcában, 1988-ban épült négylakásos családi ház földszinti, jó állapotú lakása. Parkolni a telekingatlanon belül lehetséges.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Körületen belüli elhelyezkedés	kertvárosi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		-2%	5%	0%
Közlekedés	megfelelő tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-2%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	újszerű	felújított	jó
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Használat, funkció	használaton kívüli, üres raktár	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	földszinti, utcai bejárat	földszinti+beépített tetőtér	földszinti és földszinti+ beépített tetőtér	földszinti
Korrekció mértéke		5%	3%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	víz villany csatorna	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		2%	0%	0%
Komfort fokozat	komfort nélküli	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-35%	-24%	-35%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	152 036	146 941	140 860	168 307
Korrigált ár (Ft)	20 676 901	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	20 700 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerével

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (EKS kiadványában meghatározott érték) levonjuk a műszaki állapot, környezeti, piaci helyzet miatti avulást, és hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. A vizsgált ingatlanhoz tartozó földterület nagyságát a hozzá tartozó tulajdoni hányad alapján határoztuk meg: $432 \text{ m}^2 \times 7 \text{ 083/10 000} = 306 \text{ m}^2$. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Az értékelést ld. az alábbi táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1152 Budapest, Arany János utca 29.	XV. Régi Főút út	XV. Rákospalota	XV. Régi Főút út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020.10. hó	2020.10. hó	2020.10. hó
Adat forrása		www.ingatlan.com/31819565	www.ingatlan.com/31045129	www.ingatlan.com/31819561
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár bruttó (Ft)		22 900 000 Ft	29 900 000 Ft	26 900 000 Ft
Kínálati ár nettó (Ft)		18 031 496 Ft	23 543 307 Ft	21 181 102 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	16 228 346 Ft	21 188 976 Ft	19 062 992 Ft
Teljes telek terület (m ²)	432 m ²	572 m ²	646 m ²	676 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		28 371	32 800	28 200
Szöveges leírás	XV. Arany János utca és Bocskai utca sarkán elhelyezkedő összközműves telekingatlan.	Lakóvezeteli besorolású építési telek, víz, villany közművek a telken belül, csatorna, gáz az utcán elérhető.	Lakóvezeteli besorolású építési telek, víz a telken, a többi közmű az utcán elérhető.	Lakóvezeteli besorolású nyeres telek, víz, villany közművek a telken belül, csatorna, gáz az utcán elérhető.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Környezetben belüli elhelyezkedés	kertvárosi elhelyezkedés	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Közlekedés	megfelelő tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	megközelítőleg téglalap alakú, sík területű, részben kerített	hasonló	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Tulajdoni hányadhoz tartozó telek méret	306 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		7%	11%	12%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	víz villany	víz	víz villany
Korrekció		4%	6%	4%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-4	Lke-1/O-2	Lke-1/O-1	Lke-1/O-2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	65%	35%	25%	35%
Korrekció mértéke		25%	25%	25%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		31%	32%	51%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	41 015	37 166	43 296	42 582
Korrigált ár (Ft)	12 550 510	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)		12 600 000 Ft		

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Újraelőállítási költség*		Avultsági szint (%)			Nettó újraelőállítási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasági, kör- nyezeti	(Ft)
földszint	136	402 900	54 794 400	45%	50%	75%	9 246 555
Összesen							9 246 555
A telek értéke összehasonlító módszer alapján							12 600 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							21 800 000

*Újraelőállítási költség ÉKS 2020 kiadványa szerint családi házakra 474 000 Ft/m², 85%-os szorzó szerény kivétel miatt

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XV. ker., Arany János utca 29. földszint alatti, 87094/0/A/2 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a költségalapú módszert alkalmazva.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	20 700 000 Ft	100%	20 700 000 Ft
Költség alapú megközelítés	21 800 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	20 700 000 Ft

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték figyelembe vételével állapítottuk meg, mivel az így kapott érték jellemzi legmegfelelőbben a vizsgált ingatlant.

A költség alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: **20 700 000 Ft + áfa,**
azaz húszmillió-hétszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a **152 210 Ft/m² + áfa,**
136 m² területre vetítve, kerekítve: **azaz százötvenkettőezer-kettőszáztíz forint/m² + áfa**

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

Budapest, 2020.10.22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila ^H
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain 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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelőség 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 felelőséget nem vállalunk.

Felelőség 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, felelőséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Törzslap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bocskai tér 5. 1590 Budapest, Ft. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 4000034643127019

2019.02.26

BUDAPEST XV KER.

Szektor : 53

Belterület 87094 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV KER. Arany János utca 29. 'Élelviszogatás alatt'

I RÉSZ

Földhasználat területi változás előtt: 432 m² Torló határozat: 2015/2005

1. Az ingatlan adatai:

származási adatok

művelési ág/kivett megnevezés

min o

terület

ha m²

kat. t. jog

k. fill.

származási adatok

ter. kat. jog

ha m²

k. fill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület u 432 0,00

2. bejegyző határozat: 204609/1996/1996.11.23

Társasház

A földhasználati területhez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza

II RÉSZ

✓ tulajdoni hányad 7514/10000 torló határozat: 204609/1996/1996.11.23

bejegyző határozat, érkezési idő: 86347/1994.111.9/

torló határozat: 204609/1996/1996.11.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogallás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

cím: 1040 BUDAPEST V KER. Városház utca 9-11

✓ tulajdoni hányad 2406/10000 torló határozat: 204609/1996/1996.11.23

bejegyző határozat, érkezési idő: 86347/1994.1111.9/

torló határozat: 204609/1996/1996.11.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogallás: tulajdonos

nev: XV KER. KORMÁNYHIVATALA

cím: 1152 BUDAPEST XV KER. Bocskai tér 5. F.

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 204609/1996/1996.11.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím eredeti felvételi: 204609/1996/1996.11.23

jogallás: társasház-tulajdon

III RÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 163471/2000/99.03.13/

torló határozat: 204609/1996/1996.11.23

Társasház megosztás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogcím:

nev: CERNES KFT

cím: 1045 BUDAPEST IV KER. Virág utca 13.

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

Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
BUDAPEST XV KER belterület 87094/0/A	1152 BUDAPEST XV KER Arany János utca 29		Társasház				
BUDAPEST XV KER belterület 87094/0/A/1	1152 BUDAPEST XV KER Arany János utca 29 fszt 1	lakás	Társasház	1	3	2917/10000	56
BUDAPEST XV KER belterület 87094/0/A/2	1152 BUDAPEST XV KER Arany János utca 29 fszt	raktár	Társasház	0	0	7083/10000	136

Albetét

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bozaykóter 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 4000034/6740V/2019

2019.02.20

BUDAPEST XV. KER.

Helyterület 87094/0/A/2 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Arany János utca 29. földrajzi "Földmérőegység alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/tel	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	136	0/0	136/131	önkormányzati
Bejegyző határozat: 204009/1996/1996 11 23			területhatározat: 208071/1/2001/98.01.05	
raktár	136	0/0	136/130000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 260071/1/2001/98.03.05				

2. Bejegyző határozat: 204509/1996/1996 11 23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat: 86147/1993/

jogszám: eredeti földrajzi: 204009/1996/1996 11 23

jogszám: 1991. évi XXXIII. tv. 86347/1993/

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FOVARSAG INFRAKIVULTSAT

cím: 1040 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

I I I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

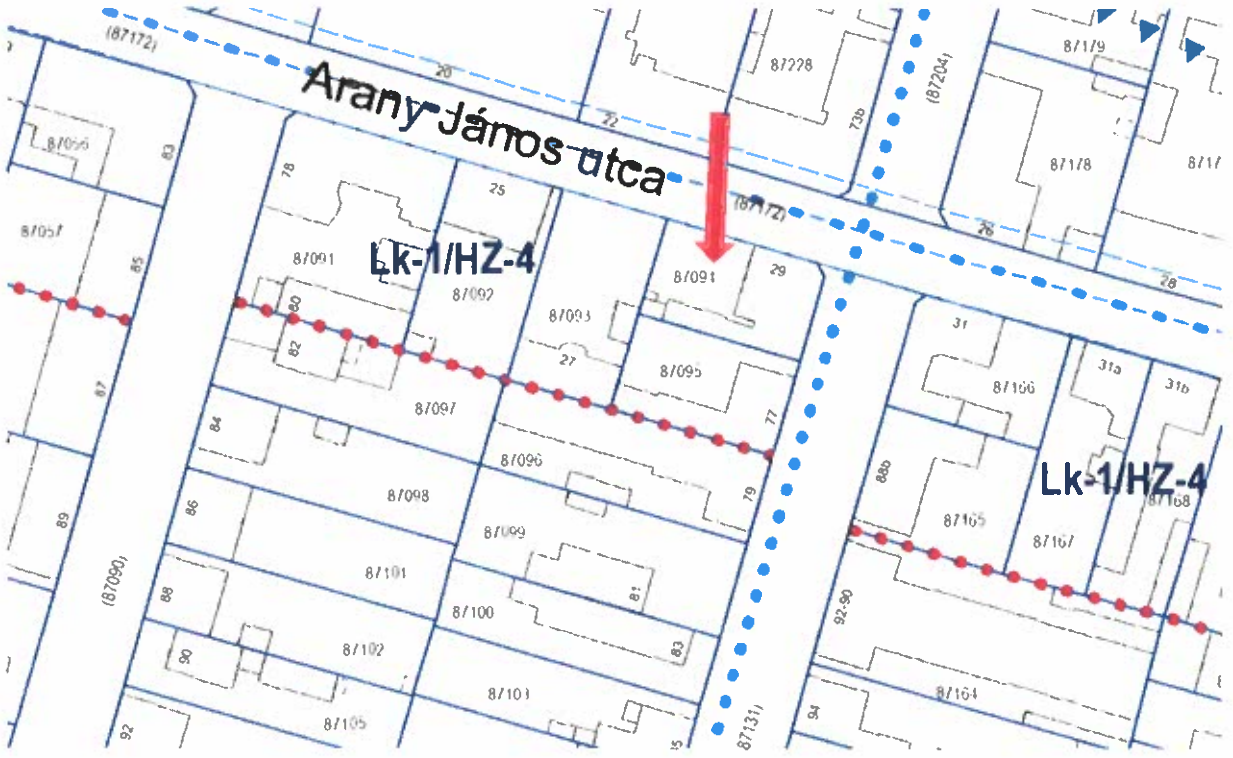
Bizonyító erővé nem rendelkezik

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
kölcsönző	földszint	61,49	beton	gyenge	100%	61,49
kölcsönző	földszint	22,72	beton	gyenge	100%	22,72
kölcsönző	földszint	29,86	beton	gyenge	100%	29,86
diák olvasó szoba	földszint	18,00	beton	gyenge	100%	18,00
WC	földszint	1,62	kerámialap	gyenge	100%	1,62
előtér	földszint	1,20	kerámialap	gyenge	100%	1,20
WC	földszint	1,08	kerámialap	gyenge	100%	1,08
előtér	földszint	1,00	kerámialap	gyenge	100%	1,00
szélfogó	földszint	2,02	beton	gyenge	100%	2,02
Teljes alapterület:		139 m2	Redukált nettó alapterület:			139 m2

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS





XIV. FEJEZET – INTENZÍV KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk-1)

44. Az Lk-1 jelű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

52. §

(1) A Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zárt sorú – azon belül hézagosan zárt sorú jellemzőkkel is rendelkező – oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - gd) a lakosság napi kötelezettségeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyagotlító állomás és autósóosó önállóan vagy kereskedelmi , szolgáltatósi rendeltetéssel együtt,
- b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) Kiszolgáló épület

- a) az építési helyen belül az építési övezet előírása szerint helyezhető el,
- b) a hátsó kertben csak az OTÉK szerint megengedett garázként létesíthető, ahol az építési övezet lehetővé teszi,
- c) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet,
- d) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét,
- e) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet.

(5) A melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladék tartály-tároló,

helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként nem rendelkezik,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetés szerű használatát.

47. Az Lk-1/HZ jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai

55. §

(1) Az Lk-1/HZ jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3, Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6, Lk-1/HZ-7, Lk-1/HZ-8, Lk-1/HZ-9, Lk-1/HZ-10, és az Lk-1/HZ-14 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 52.§-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével;

b) az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

ba) az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-3 és az Lk-1/HZ-4 jelű építési övezetben a Pázmány Péter utcával határos telken közintézmény,

bb) az Lk-1/HZ-6 jelű építési övezetben lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá az övezet telkén nevelési, szociális rendeltetés.

(4) Az építési hely figyelembevétele során

a) az elsődleges építési hely az utcai sáv,

b) a másodlagos építési hely az udvari sáv, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Amennyiben az új vagy a bővítendő épület emelettel rendelkező szomszédos épülethez csatlakozik, akkor annál az utcai csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel lehet magasabb.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható.

Műholdfotó



Képek 1

1152 Budapest, Arany János utca 29. földszint



Bocskai utca



Arany János utca



Arany János utca Bocskai utca sarok felőli nézet



utcai homlokzatok, bejárat



Bocskai utca felőli homlokzat



udvari homlokzat

Képek 2

1152 Budapest, Arany János utca 29. földszint



gázóra



villanyóra



belső tér, aládúcolt födém



belső tér



belső tér, vizes helyiségek



WC

Képek 3

1152 Budapest, Arany János utca 29. földszint



hiányos mennyezeti vakolat



padlás feljárat



padlástér



hiányos cserépfedés