



Az értékelés azonosítója: K/15/Ú/161

ÉRKEZETT

2015 MÁJ 26.

11942/2015

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest VIII. Tömő utca 26. szám alatti,
36214 hrsz.-ú, a Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft.
1/1 tulajdonában lévő, Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanról.

2015. május 13.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a **Budapest VIII. Tömő utca 26. szám alatti, 36214 hrsz.-ú**, a Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonában lévő, Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. május 13.**-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze:

Értékelési bizonyítvány tartalmazza: a megbízó és az értékelő nevét, az értékelés fordulónapját, célját, esedékességét, a helyszíni szemle időpontját, az alkalmazott módszereket, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonértékelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztkenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végző érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztkenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. május 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Seötér Ágnes
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	5
1.1 Megbízás	5
1.2 Az ingatlan adatai	5
1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
2.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2.3 Rejtett hibák, körülmények.....	6
2.4 Korlátozások	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	9
3.3 A földterület jellemzői.....	10
3.4 A felépítmények jellemzői	12
3.5 SWOT analízis.....	13
4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
4.1 Piaci forgalmi érték	13
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	14
4.3 Nem piaci érték	14
4.4 Méltányos érték.....	14
4.5 Speciális érték.....	14
4.6 Befektetési érték	14
4.7 Hitelbiztosítéki érték	15
4.8 Biztosítási érték.....	15
4.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	15
4.10 Felszámolási érték	15
4.11 Előszereteti érték	15
4.12 Könyv szerinti érték.....	15
4.13 Használati érték	15
4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	15

4.15	Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	15
4.16	Feltételezett forgalmi érték.....	16
4.17	Kiválasztott érték.....	16
5.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	16
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	16
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	17
5.3	Nettó pótlási költség számítás	17
6.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	18
6.1	Piaci összehasonlító módszer.....	18
6.2	Maradványérték számítás	18
6.3	Végső érték kialakítása	19
7.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	20
7.1	Felhasználás.....	20
7.2	Jogi körülmények.....	20
7.3	Kompetencia	20
7.4	Megbízástól való függés	20
7.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	20
7.6	Felhasznált adatok.....	20
7.7	Felelősség kizárása	21
7.8	Rejtett hibák	21
7.9	Értékelői függetlenség, objektivitás	21
7.10	Érvényesség	21
	MELLÉKLETEK.....	22
	Tulajdoni lap.....	23
	Térképmásolat	25
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	26
	Számítások	28
	Képek.....	32
	NYILATKOZAT.....	33

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft.
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. május 13.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés miatt
Helyszíni szemle időpontja:	2015. május 12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, maradványelvű módszer

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli iroda és szociális létesítmény			
Az ingatlan címe:	Budapest VIII. Tömő utca 26.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	36214			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti:	Ln-2: 5.0 (3.5 + 1.5)
	KSZT szerinti:	L1-VIII-7	KÉSZ szerinti:	nem készült még el
Telek területe:	Teljes: 1032 m ²	Értékelt: 1032 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: nettó 369 m ²	Értékelt: 0 m ² (bontandó)		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft.; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület			

1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	98.600.000,- Ft
azaz: Kilencvennyolcmillió-hatszáz ezer forint	

A fenti érték bruttó érték, az áfát is tartalmazza!

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!

Budapest, 2015. május 13.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Seőtér Ágnes
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan értékesítése miatt.

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2015. május 12.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



Budapest VIII. kerülete a főváros egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Északnyugatról a VII. kerület, északról a XIV. kerület, keletről a X. kerület, délnyugatról a IX. kerület, nyugatról pedig az V. kerület határolja. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: **Józsefváros**. Nevét II. József után kapta 1777-ben. A mai Józsefváros az 1720-as években kezdett benépesedni. Az uralkodó háztípust, a földszintes agyagépületeket az 1838-as

árvíz elpusztította. Az árvíz után jelentős újjáépítés kezdődött, ekkor kezdtek kialakulni a városias jellegű utcák és középületek. A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek. Az iparos réteg mellett itt élt a pesti zsidóság jelentős, bár szegényebb része, valamint a cigányság felső rétegeihez tartozó muzsikus cigány családok. Írók és művészek is nagy számban laktak erre. Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. A kerületnek 2012. óta 11 városrésze van: Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és Százados negyed.

A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő város felújítási törekvések eredményezték.

Nagy jelentőségű városrész fejlesztés a **Corvin negyed**, mely a köz- és magánszféra PPP (Public Private Partnership) együttműködésében a Józsefvárosi Önkormányzat kezdeményezésére és a Fővárosi Önkormányzat támogatásával valósul meg. Vállalkozói oldalról a Futureal csoport, a közszféra részéről pedig a RÉV8 Zrt., a fenti két önkormányzat közös projektcege valósítja meg a programot, szoros együttműködésben az önkormányzatokkal. A jogi kereteket a Józsefvárosi Önkormányzat 2001-ben elfogadott helyi városrehabilitációs rendelete, a 32/2001. (X.26.) rendelet biztosítja.

A városrész tervein mérnökökből, építészekből, közgazdászokból, jogászokból, szociológusokból, geográfusokból és kommunikációs szakemberekből álló csapat dolgozik.

A városrész arculattervezésének fő szempontjai:

- a belvárosi életet kedvelő fiatalok számára vonzó legyen,
- a mai városépítészeti trendeket hasznosítva élhető, több funkciót egy területen egyesítő és az urbanizációs problémákat kiküszöbölő negyed kialakítása,
- izgalmas, használható épített környezet kialakítása, amely változatossága ellenére is egységet alkot, és harmónikusan illeszkedik Budapest belvárosához,
- széles utcáival és különleges sétányával közkedvelt találkozási hely legyen,
- a belváros egy újonnan születő központtal gazdagodjon.

A közlekedés a városrész központi elhelyezkedésénél fogva jól kiépített. A főutakon Budapest legjelentősebb tömegközlekedési vonalai járnak, de a városrész belső területeit is sűrűn behálózzák a tömegközlekedési eszközök metró, villamos- és buszjáratok.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan a Tömő utcában található, az utca Bókay János utca és Szigony utca közötti szakaszán. Tágabb környezetében, a becsült ingatlantól délre, az Üllői út – Leonardo da Vinci utca - Tömő utca - Illés utca - Korányi Sándor utca által bezárt területen a Semmelweis Egyetem Klinikái találhatóak, délkeletre pedig az Orczy-kert terül el.

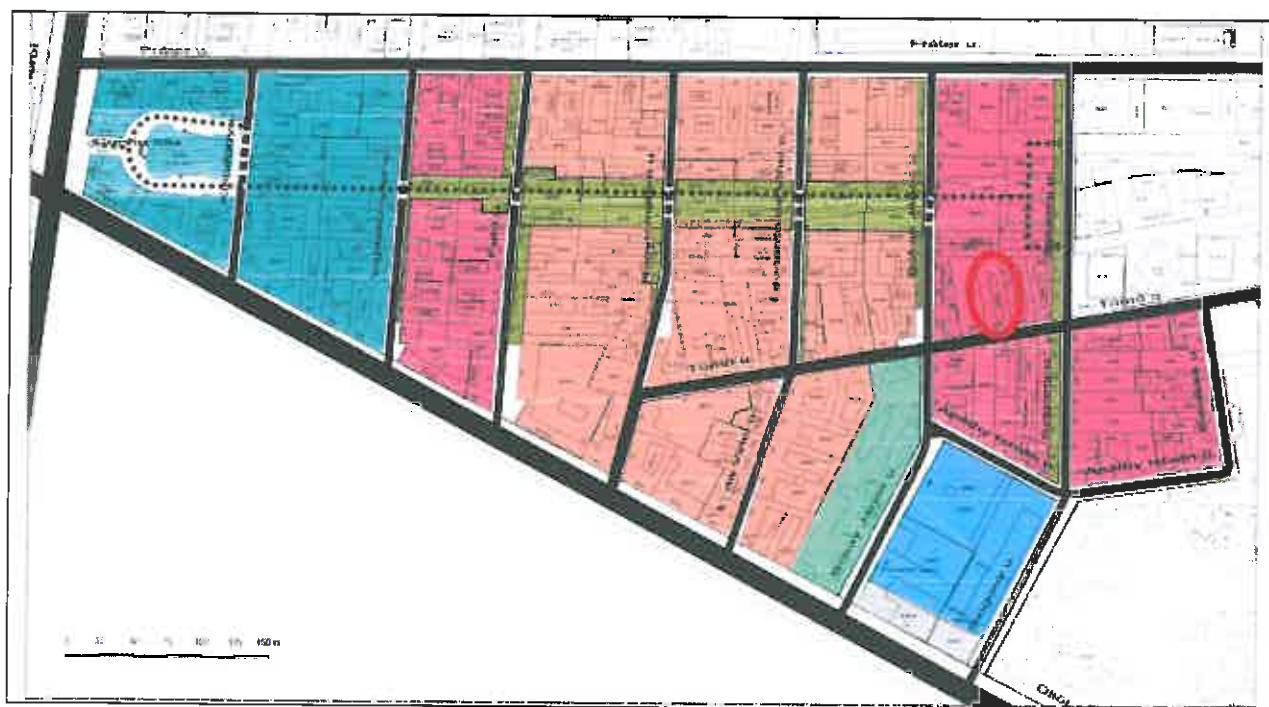


Corvin-Szigony Projekt

Az ingatlan a Corvin negyed keleti szélén található, közel a Corvin sétányhoz. A Corvin-Szigony Projekt területének legfontosabb értéke a Budapesten belüli pozíciója, ahogy a becsült ingatlanak is a legfőbb értékét a rehabilitációs területen való elhelyezkedése adja.



A tervezési területen, a város-rehabilitáció keretein belül alapvető cél és érdek a meglévő közterület megújítása, új közterületek, zöldfelületek kialakítása, az arra érdemes épületállomány felújítása, a felújításra alkalmatlan épületek és az üres telkek egyéb módon történő fejlesztése és a korszerű infrastruktúra kialakítása, egy megújuló városi környezet létrehozása. A Corvin sétány feladata, hogy ellássa egy új kulturális városközpont és közösségi tér funkcióját, továbbá zöldterületeivel megvalósuljon egy komplex, minőségi, urbanus lakókörnyezet.



 Az ingatlan elhelyezkedése a Corvin-Szigony Projektben belül

Az értékelendő ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefvárosban, a Tömő utca – Bókay János utca – Práter utca – Szigony utca által határolt tömbben helyezkedik el, mely a józsefvárosi rehabilitációs tömb része. Az előzőekben ismertetett Corvin-Szigony Projekt érinti a Tömő utcai területet. A Tömő utca, jellemzően zártosurú beépítésű, az előző századfordulón épült földszintes, 1-2 emeletes épületekkel beépített, melyek műszaki állapota jellemzően rossz. Közvetlenül az ingatlan mellett, a Tömő utca felől nézve bal oldalon és a telek hátsó határvonalával szomszédosan már üres telkek találhatóak, a tervszerű szanálás eredményeként. Az ingatlannal szemben egy jól karbantartott régi épületben egyházi szeretetszolgálat működik, ugyanezen az oldalon egy 1900-as években épült épület (Gyermecklinikához tartozó épület) és a Tömő utca végén, a Kálvária utca felé 3 db 10 emeletes panel lakóépület látható.

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel megfelelő, akár a József körúton közlekedő 4-es, 6-os villamosok, akár a Baross utcában közlekedő 9-es autóbusz, vagy a kék METRO Klinikák megállójától egyaránt 5-10 perces gyalogsétával elérhető. Az utca szilárd burkolatú, bazalt kockakövel burkolt, mindkét oldalon szilárd burkolatú járdával.

Infrastrukturális ellátottsága városi környezetének megfelelően jó. Az ingatlan elhelyezkedéséből adódóan a lakosság alapvető ellátását biztosító üzletek, a Klinikák - a Gyermecklinika közvetlen az ingatlannal átlósan szemben található -, egy óvoda van a szomszédos Szigony utcában, valamint minden más egyéb lakossági szolgáltatás, piac, bevásároló központ, áruházak, rendőrség, helyi önkormányzat stb., 200-500 méteres körzetben elérhetők.

A telek köztes telek, közel téglalap alakú, felszíne sík, a téglalap hosszabb oldala merőleges a Tömő utcára. A telket „U” alakban, a telekhatárra építve veszi körül a földszintes épületegyüttes, melynek utcafronti része zártosurúan beépített. A térképmásolaton még az eredeti épület kontúrja látszik, de a hátsó telekhatáron álló épületszárnyat lebontották, csak a telekhatáron álló fal maradt meg kerítés gyanánt. Az „U” alak közepe, az épület végéig betonozott.

Az épületegyüttes korábban a Településtudományi és Szolgáltató Vállalat Központi Irodájaként működött, évek óta üresen áll. A telek nem beépített területén sűrű bozótos, a Tömő utca felől nézve jobb oldali telekhatáron lévő épületet pedig kúszónövény nőtte be. Az épületbe a Tömő utcáról egy acélkeretbe foglalt, fémhálóból készült kétszárnyú, személy bejárásra és gépkocsi behajtásra egyaránt alkalmas kapun át lehet bejutni. Az utcafronton 5 ablak van, melyeket vagyonsvédő ráccsal szereltek fel. Amíg az ingatlan üresen állt hajléktalanok költöztek be az ingatlanba, falat bontottak és ami mozdítható volt mindent leszereltek, elvittek, maguk után szemetet hagyva, ezért Megbízó kénytelen volt az ingatlan kapuját lehegesztetni.

A földszintes épületegyüttes beton sávalapozású, 38 cm téglafalazatú. Tetőszerkezete fa, fedése cserép. A homlokzati részekben és a belső helyiségekben egyaránt vizesedések, vakolatleválások, repedések nyomai láthatók. A pincébe a helyszínelés időpontjában bejutni nem tudtunk, mert lemenni életveszélyes. A fa tetőszerkezet szemrevételezéssel elkorhadt, igen rossz állapotban van, a födémgerendák meghajlottak, minden helyiségben nagyfokú vizesedés, vakolatleválások nyomai láthatók. A nyílászárók hiányosak, elkorhadtak, az üvegezés a legtöbb ablakban törött, a belső ajtókat nagyrészt leszerelték. Az irodahelyiségeket az udvarról nyíló ajtókon keresztül külön-külön, de egymásból is meg lehet közelíteni egy belső folyosón át. A fűtés konvektorokkal volt megoldva, de gázszolgáltatás jelenleg nincs, a gázórát és a konvektorokat leszerelték. Világítás: mennyezetre szerelt neon armatúrákkal volt megoldva, melyeknek mára már csak a nyomai láthatók. A helyiségek falazata festett, a vizes helyiségekben (a volt fogászati rendelőben, konyhában, WC-k, mosdók) 1,80-2,00 méter magasságig csempe borítással. A padozat sim. beton, kerámia. **Az épület - a rossz műszaki állapota miatt - bontandó.**

Az ingatlanra a villany, víz, gáz, csatorna közművek eredetileg bekötésre kerültek, de a szolgáltatást a tulajdonos megszüntette, a mérőórákat leszerelték, részben az illegális vételezés elkerülése, részben a kárveszély miatt. Az ingatlan összközművesíthető.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VIII. Tömő utca 26.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VIII. Tömő utca 26.

Helyrajzi száma:	36214
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft. 1/1
Megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar Magassági korlátozás 61 m magasságig, jogosult Pannon GSM Rt.
Funkció a valóságban:	használaton kívüli iroda, szociális létesítmény, bontandó
Telek alapterülete:	Teljes: 1032 m ² , Értékelt: 1032 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 369 m ² , Értékelt: 0 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	Elővásárlási jog jogosult: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Magassági korlátozás, sáv szélesség egységesen 10,5 m (49 m) jogosult: ENTEL KFT. Vezeték jog 12 m ² területre vonatkozóan, VMB-117-2012. jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. jezálogjog 100.000.000 Ft, azaz Százmillió forint és járulékaik erejéig. Első ranghelyen. jogosult: OTP BANK NYRT.

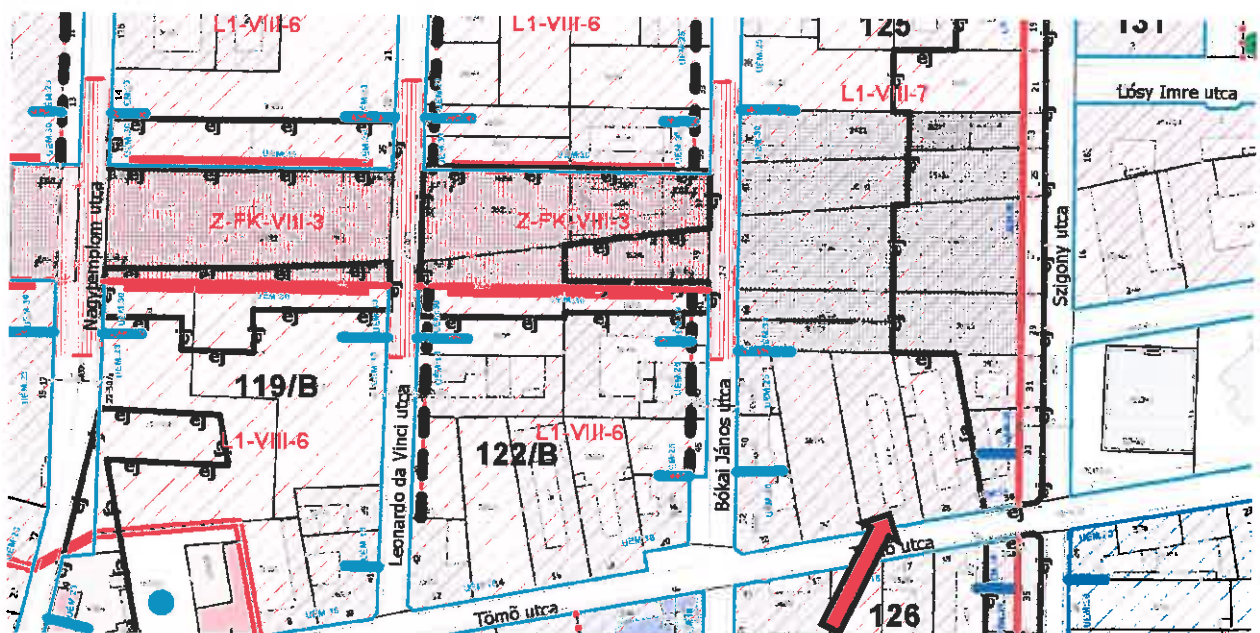
Megjegyzés: A tulajdoni lapon szereplő magassági korlátozások a mikrohullámú lánc két állomása közötti kapcsolatot hivatottak biztosítani, mely az ingatlan övezet szerinti beépíthetőségét nem befolyásolja, a telek beépíthetőségét nem csökkenti.

3.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása: FSZKT: L1
TSZT: Ln-2

KSZT: L1-VIII-7

KÉSZ: még nem készült



L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

1.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹² Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁹³ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁴ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)⁹⁵ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jela	beépítési mód	a telkek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
m ²	m	%	m ² m ²	%	%	m			
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[2]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[2]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁹⁷	85 100 ^[1]	15 0 ^[2]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[2]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[2]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[2]	16,0	23,0

s saroktelkek esetén

[1] mélygarázs létesítése esetén

⁹³ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.⁹⁴ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én⁹⁵ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.⁹⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

Beépítettség:	zárt sorú
Telek alakja:	téglalap
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	belső udvaron elvadult növényzet, fák, bokrok, kúszónövények
Kerítés:	épületek és fal által határolt

3.4 A felépítmények jellemzői

	állapot	
Építési éve:	1900-1920	bontandó
Alapterület:	földszint: nettó 369 m ²	
Szintszám:	pince, földszint	
Alap és szigetelés:	sáv alap, bitumenes szigetelés	
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat	
Homlokzat és szigetelés:	tégla, vakolt felületek, hőszigetelés nincs	
Tetőalakja:	nyereg tető, félnyereg tető	
Tető héjalása:	cserép	
Födém:	fa szerkezetű zárófödém	
Lépcsőház, lépcsők:	nincs	
Lift:	nincs	
Nyílászárók:	fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos és műanyag szerkezetű hőszigetelt üvegezéssel, több ablak és ajtó hiányzik, üvegezés törött	
Padozatok:	sim. beton, kerámia	
Felületképzés:	vakolt, - festett és cserépével burkolt falak, festett mennyezet	
Biztonsági rendszer:	mechanikus biztonsági védelemként külső nyílászárókon rácsok	
Parkolás:	belső udvaron, épület előtti utcaszakaszon	
Bejárat:	acélkeretbe foglalt fémsodrony kétszárnyú kapu	
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	konvektorokat leszerelték, nincs	
Kémények:	béleletlen kémények	
Elektromos hálózat:	kiépített, de nem üzemképes, elektromos áram, mérőóra nincs	

Meleg víz:	nincs (víz sincs)	
Beosztás:	átalakított	
Jelenlegi hasznosítás:	Az épület üres, nincs hasznosítva	
Egyéb:	A telek beépíthetősége lényegesen jobb, mint a jelenlegi beépítettsége. Az épület rossz műszaki állapotban van, csak teljes műszaki és funkcionális korszerűsítése mellett lehetne ismét a mai elvárásoknak megfelelő épületté alakítani. Az épület bontandó.	

3.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Corvin Projekt területén található • folyamatosan fejlődő infrastrukturális ellátottság 	<ul style="list-style-type: none"> • közbiztonság
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • Corvin negyed fejlesztéséhez kapcsolódó ingatlan 	<ul style="list-style-type: none"> • fejlesztések esetleges elhúzódása

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.

4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

4.1 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.

4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

4.2.1. Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

4.2.3. Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

4.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

4.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

4.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

4.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

4.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

4.9 Értékcsökkentéi pótlási költség

Az értékcsökkentéi pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

4.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

4.11 Előszerzetési érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

4.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

4.13 Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

4.16 Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

4.17 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012.) 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 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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-figyelman 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, bérelti 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.

5.2 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.

5.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási 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 ilyen esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zární.

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.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékbecslésben a piaci összehasonlító és a maradványérték számításon alapuló módszereket alkalmazzuk az alant részletezettek szerint. A maradványérték számítás módszere a piaci összehasonlító, a hozamszámítás és a nettó pótlási költségápolás módszereinek kombinációja.

6.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert a telek értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a nettópótlási költségápolás gondolatmenetét alkalmazva az ingatlant üres telekként értékeljük, a jelenlegi meglévő épület bontási költségével is kalkulálva.

Az összehasonlító adatok tényleges adatok, hasonló adottságú üres telkek, mely összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását.

A mellékletek között a Számítások rész első táblázata foglalja össze a piaci összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korrekciókat, így a **telek** piaci összehasonlító adatok elemzése módszerrel meghatározott, kerekített **bruttó forgalmi értéke: 98.100.000,- Ft.**

6.2 Maradványérték számítás

A maradványérték számítás módszere a piaci összehasonlító, a hozamszámítás és a nettó pótlási költségápolás módszereinek kombinációja.

A maradványértékelésnél az ingatlan **legjobb hasznosítását** modellezzük, úgy hogy megállapítjuk a felmerülő költségeket és a lehetséges bevételeket. A kettő különbsége a maradvány érték adja meg tulajdonképpen a telek értékét.

A felmerülő költségek között szerepel:

7. az épület bontási költsége.
8. az új épület építési- és kapcsolódó (pl: tervezés, marketing stb.) költségei.

A fenti költségek meghatározásához az Építőipari Költségbecslési Segédlet című szakkönyvet használtuk fel. Ez a segédlet adott épülettípusokra és munkanemekre fajlagos költségeket közöl külön, külön bontásban.

A hasznosítás modellezéséhez a terület beépíthetőségi értékeit szem előtt tartva határoztuk meg a maximálisan beépíthető területet, és abból határoztuk meg a megépíthető és értékesíthető területek

mértékét. A beépítésnél igazodva az övezeti besoroláshoz lakásokat terveztünk, a -1 pinceszintre teremgarázst.

A lakások és teremgarázs beállóhelyek eladási árát a környékben kialakult új építésű ingatlanok eladási áraiból alakítottuk ki.

A második táblázat tartalmazza a **telek** maradványértékeléssel meghatározott **bruttó forgalmi értékét**, mely **99.100.000,- Ft**-ot jelent.

6.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest VIII. kerület Tömő utca 26. szám alatti, 36214 hrsz. kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan földterületének értékelését piaci összehasonlító és maradványértékelés módszer szerint.

Tekintettel arra, hogy a két módszerrel kapott eredmény közötti eltérés 5%-on belüli, így 50-50%-os súlyozással vesszük figyelembe az értékeket a végső érték kialakításánál.

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	98 100 000	50%	49 050 000
Maradványelvű értékelés	99 100 000	50%	49 550 000
Kerekített bruttó forgalmi érték:		100%	98 600 000

Az ingatlan végső bruttó piaci forgalmi értéke: **98.600.000,- Ft,**

azaz

Kilencvennyolcmillió-hatszázezer forint.

A fenti érték bruttó érték, az áfát is tartalmazza!

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

7.2 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. Fejtételeztük, 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.

7.3 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.

7.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelő 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 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.

7.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2015. május 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seötér Ágnes
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal
 Budapest, XI. kerület, Budaföldi út 59. 1519 Bp. Pf. 415 Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljesítés adatok
 Megnevelés száma: 600064/2015.05.13
 2015.05.13

BUDAPEST VIII. KER. Szám: 1/1

Beltérület 35214 helyrajzi szám

1093 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 26. Földhivatali nyilvántartás alatt

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alrajzi adatok terület kat. t. jöv. földhiv. nyilv. adatok
 művelési ág/kivett maghasználat/ ha/m² ha/m² ha/m² k.f. áll.

Elvett gazdasági épület, udvar 0 1201 9,30

1. bejegyző határozat: 105220/1/2004/01.03.13
 Maghasználati korlátozás 60 év maghasználat, jogviszony PÁNYI GEM Rt.

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 64581/1/1992/02.02.10
 jogcím: adományozás 10449/1927/1997.04.12
 jogállás: árnállás 2030/1753/1051.02.10
 jogcím: "-"
 jogállás: tulajdonos
 név: MÁTYÁS ATTILA
 cím: -

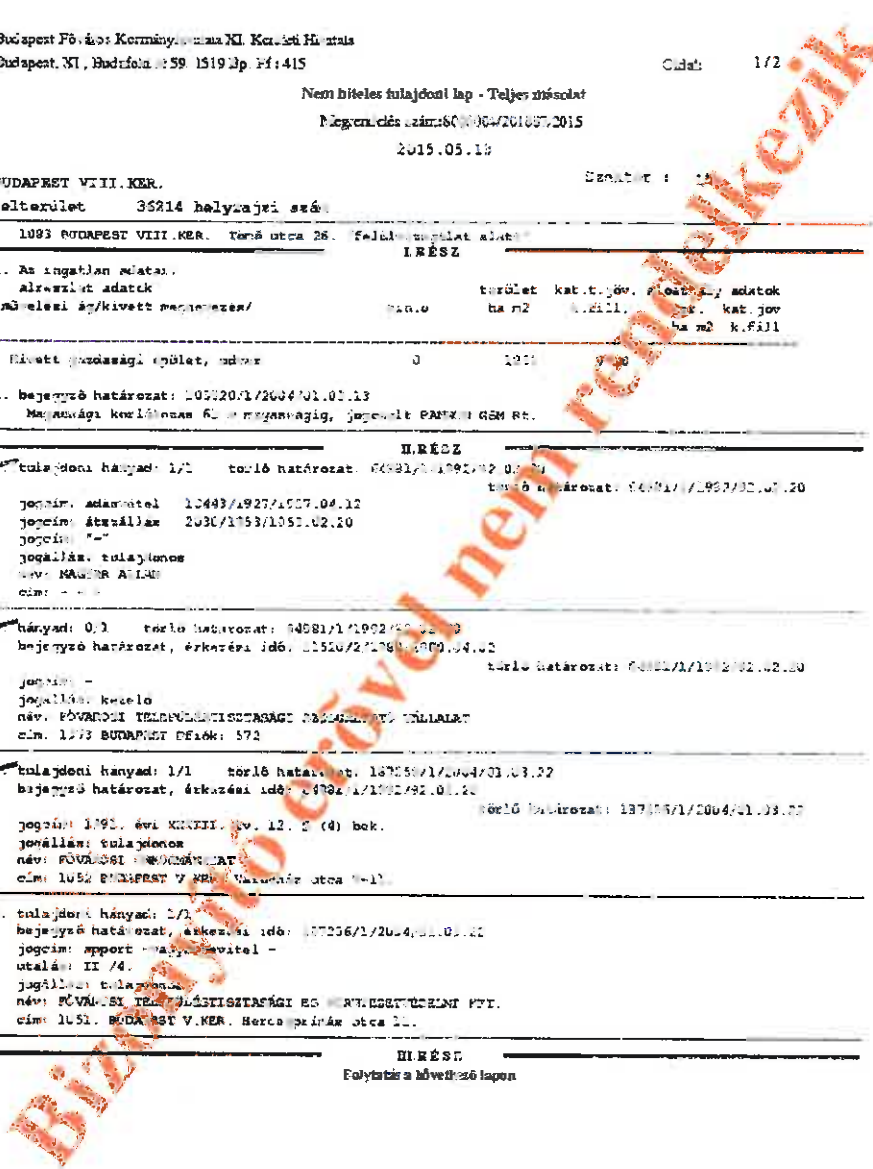
2. hányad: 0/1 terület határozat: 64581/1/1992/02.02.10
 bejegyző határozat, érzékelési idő: 10510/2/1998/09.04.02 terület határozat: 64581/1/1992/02.02.10
 jogcím: "-"
 jogállás: kezele
 név: FŐVÁROSI TELEPÜLÉSI SZERZŐDÉSEK ÉRTÉKELÉSI BÉLYEGTÁRSASÁG
 cím: 1093 BUDAPEST DEák: 572

3. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 137256/1/2004/01.03.13
 bejegyző határozat, érzékelési idő: 10702/1/1992/01.01.10 terület határozat: 137256/1/2004/01.03.13
 jogcím: 1993. évi XLIII. tv. 12. § (4) bek.
 jogállás: tulajdonos
 név: FŐVÁROSI TELEPÜLÉSI SZERZŐDÉSEK ÉRTÉKELÉSI BÉLYEGTÁRSASÁG
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Hercepráknai utca 21.

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érzékelési idő: 10702/1/2004/01.03.13
 jogcím: sport - pályafelújítás -
 utalás: II /4.
 jogállás: tulajdonos
 név: FŐVÁROSI TELEPÜLÉSI SZERZŐDÉSEK ÉRTÉKELÉSI BÉLYEGTÁRSASÁG
 cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Hercepráknai utca 21.

IRÉSZ
 Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap



<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420150513131236filrEq8uytHe-78195825-1-78...> 2015.05.13.

Térképmásolat

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

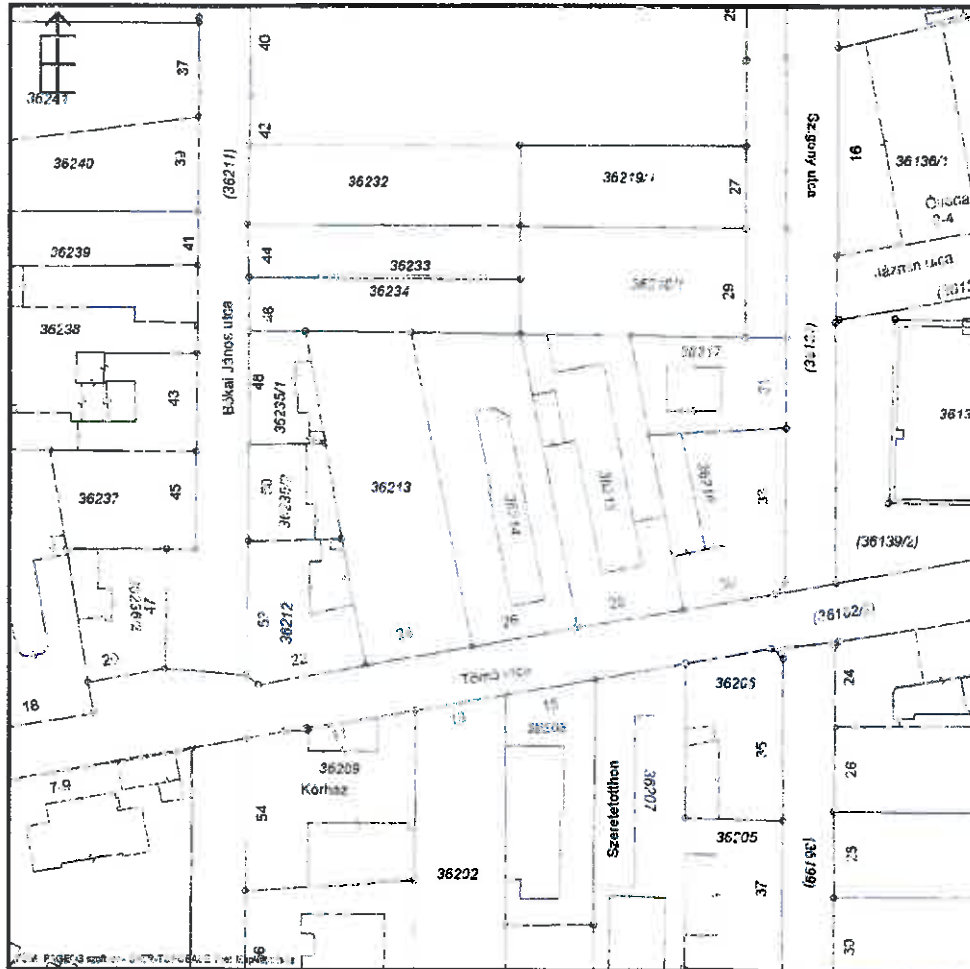
E-hiteles térképmásolat

2015.05.13 13:16:02

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. bch.terület 36214

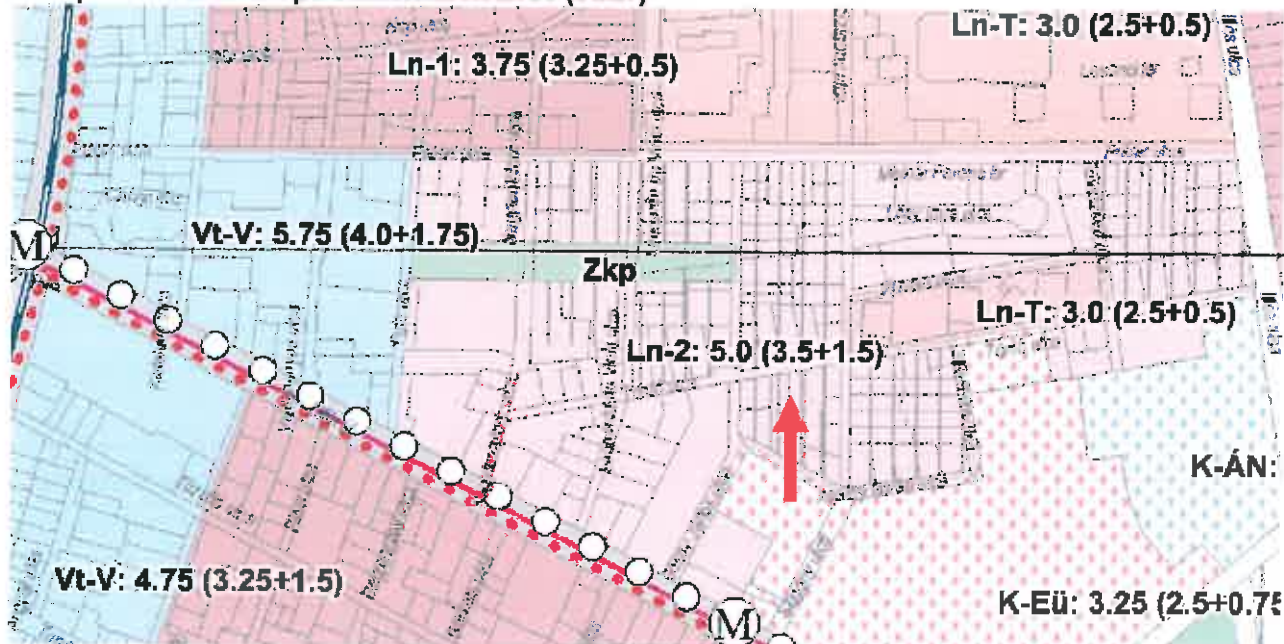
Megrendelés szám: 9000-5327/2015

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) területfelhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártudvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét, a terv 1,75 - 5,03 közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket.

Az Ln-2 jelű területek egy részén átfogó megújítás szükséges, így a sűrűség tervezett értéke a kialakult állapoton túl a megújulás során kívánatos értéket veszi alapul. Az Ln-3 jelű területeken nyílik leginkább lehetőség új városias lakóterületek kialakítására. A jellemzően szabadonálló jelleg esetében a differenciálható magasság és a változatos kialakítás érdekében indokolt tágabb kereteket biztosítani.

25. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 4,5 ²³	2,5 – 4,0	0,5	
Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75 – 5,0 ²⁶	1,25 – 3,5	0,5 – 1,5	3,0
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	1,5
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,5	0,2	
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,5	0,4	0,2	0,6

²⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	98 100 000	50%	49 050 000
Maradványelvű értékelés	99 100 000	50%	49 550 000
Kerekített bruttó forgalmi érték.		100%	98 600 000

A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, VIII. ker. Tömő utca 26.	Budapest, VIII. ker. Bókay János u. 43. HRSZ.: 36238	Budapest, VIII. ker. Tömő utca 15. HRSZ.: 36202	Budapest, VIII. ker. Bókay János u. 31. HRSZ.: 36244
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bruttó ár (Ft) tényadat		93 598 000	129 021 767	90 725 174
Telek terület(m ²)	1032	835	1205	835
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		112 095	107 072	108 653
Egyéb	beépítetlen területként értékelve	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Közlekedés		0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Méret (m ²)	1032	kisebb	nagyobb	kisebb
		-10%	10%	-10%
Övezeti besorolás	L1-VIII-7	L1-VIII-6	L1-VIII-7	L1-VIII-6
beépíthetőség		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alak, közterületi kapcsolat	téglalap, köztes telek	jobb alak, nagy utcafront	jobb, 2 utcára nyíló	jobb, saroktelek
		-10%	-10%	-10%
Panoráma	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	osztatlan közös tulajdon	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%
Egyéb	bontási kts.	nincs	nincs	nincs
		-3%	-3%	-3%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-13%	-3%	-23%
Korrigált fajlagos nm ár	95 015	97 523	103 860	83 663
Korrigált ár (Ft)	98 055 480	fajlagos nm ár x telek terület		
A telek összehasonlító módszer szerinti bruttó értéke kerekítve (Ft)	98 100 000			

Új építésű lakások fajlagos értékének számítása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, VIII. ker. Tömő u. 26.	Budapest, VIII. ker. Práter u.	Budapest, VIII. ker. Nap u. 19.	Budapest, VIII. ker. Kisfaludy u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Bruttó ár (Ft)		15 000 000	25 500 000	36 750 000
Kínálattal korrigált ár (Ft)		13 500 000	22 950 000	33 075 000
Lakás alapterület (m ²)	1	33	60	84
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		409 091	382 500	393 750
Egyéb				
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Közlekedés		0%	0%	0%
Méret (m2)	1	vegyes	vegyes	vegyes
Műszaki állapot	új építésű	hasonló	hasonló	hasonló
Parkolási lehetőség	teremgarázsban	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb				
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos nm ár	395 114	409 091	382 500	393 750
Korrigált ár (Ft)	395 114	korrigált fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
A lakások bruttó fajlagos forgalmi értéke kerekítve	395 100			

Új építésű garázsok fajlagos értékének számítása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, VIII. ker. Tömő u. 26.	Budapest, VIII. ker. Corvin negyed	Budapest, VIII. ker. Corvin negyed	Budapest, VIII. ker. Corvin negyed
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Bruttó ár (Ft)		3 200 000	4 500 000	3 000 000
Kínálattal korrigált ár (Ft)		2 880 000	4 050 000	2 700 000
1 gk. beállóhely (db)	1	1	1	1
Fajlagos ár (Ft/db)		2 880 000	4 050 000	2 700 000
Egyéb				
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Közlekedés		0%	0%	0%
méret	1	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	új építésű	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb				
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos nm ár	3 210 000	2 880 000	4 050 000	2 700 000
Korrigált ár (Ft)	3 210 000	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Teremgarázsban gk. beálló bruttó forgalmi értéke kerekítve	3 200 000			

Helyiséglista a bontandó épületről

Helyiség megnevezése	Alapterület
Konyha	9,12 m ²
Iroda	62,51 m ²
Iroda	21,15 m ²
Iroda	21,15 m ²
Előtér	6,08 m ²
WC	1,60 m ²
Előtér	3,08 m ²
Raktár	10,48 m ²
WC	1,68 m ²
Tartózkodó	16,45 m ²
Iroda	19,76 m ²
Iroda	19,24 m ²
Iroda	17,76 m ²
Iroda	7,40 m ²
Folyosó	23,60 m ²
Iroda	22,50 m ²
Iroda	16,20 m ²
Iroda	13,50 m ²
Iroda	11,78 m ²
Zuhanyozó	1,65 m ²
Raktár	1,65 m ²
Iroda	9,12 m ²
WC	0,80 m ²
WC	0,80 m ²
Raktár	4,50 m ²
Orvosi rendelő	20,00 m ²
Váró	9,60 m ²
Mosdó	1,65 m ²
WC	1,65 m ²
Röntgen	3,70 m ²
Öltöző	2,90 m ²
Mosdó	3,47 m ²
WC	2,20 m ²
Nettó alapterület összesen:	368,73 m ²
Bruttó alapterület összesen (nettó a.ter. * 1,2)	442,48 m ²
A bontandó épület fsz. 3,0 m beimagassággal számolva:	1327 légm³

3. táblázat: A telek forgalmi értékének meghatározása maradványérték számítás módszerrel

TELEK ADATOK LI-VIII-7		terület (m ²)	összes felépített terület (az utólag épített területtel együtt) (m ² /száz)	tervezett terület építési terület (m ²)	tervezett nettó építési terület (br. 80%-a) (m ²)	százalék		
		1 032	4,50	4 644	3 715	27		
KÖLTSÉGEK								
				0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
tervezési költség	Ft/m ² + Ft/évm ²	m ² vagy db	HUF					
területi költség	2 000	1 db	2 000 000	100%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	Ft/m ² + Ft/évm ²	m ² vagy db	HUF					
területi költség	1 500	1 032 m ²	1 548 000	30%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	Ft/m ²	m ² vagy db	HUF					
területi költség	231 800	3 715 m ²	861 183 160	20%	30%	30%	0%	0%
területi költség	115 000	702 m ²	80 730 100	8%	10%	10%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	1 500 000	4 db	6 000 000	90%	50%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	100%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZESEN			952 115 360					
ÖSSZESEN				277 203 567	473 227 629	377 843 192		
Befektetési kiadások utemezése								
Törlesztési kiadások				277 203 567	473 227 629	377 843 192		
területi költség	3,00%	% per év	30 848 538	100%	100%	100%	0%	0%
területi költség	2,00%		20 565 692	0%	30%	50%	0%	0%
területi költség	1,00%		20 565 692	20%	40%	70%	0%	0%
ÖSSZESEN			312 165 243	522 585 289	327 211 053			
BEVÉTELEK								
területi költség	Ft/m ² + Ft/évm ²	m ² vagy db	Ft					
területi költség	395 000	1 112 m ²	1 247 775 300	0%	40%	60%	0%	0%
területi költség	1 200 000	-	16 400 000	0%	0%	60%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
területi költség	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZESEN					533 650 320	800 475 480		
CASH FLOW								
Jelenértéken				312 165 243	11 065 031	473 264 427		
CASH FLOW				312 165 243	10 125 820	411 905 347		
Befektető haszna							110 060 923	
Maradványérték (Ft)							11 006 092	
				99 100 000		számszerű érték:	106 648	

1. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.05.13	1,690%
tranzakciós költségek	2015.05.13	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	típus	2,000%
regionális kockázat	Régió	0,500%
Hozam ráta	2015.05.13	7,190%

Képek



Utcakép – Tömő utca,
balra az értékelt ingatlan



Értékelt ingatlannal szomszédos telek



Értékelt ingatlan épületének tűzfala a szomszédos
telek felől, mögötte építkezés



Értékelt ingatlan utcafronton álló épülete



Bejárati kapu



Kapualj, udvar

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest VIII. Tömő utca 26. szám alatti, 36214 hrsz.-ú,

a Fővárosi Településtudásügyi és Környezetvédelmi Kft. 1/1 tulajdonában lévő, Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seötér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyoneértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. május 13.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

98.600.000,- Ft

azaz: Kilencvennyolcmillió-hatszáz ezer forint

összegben.

A fenti érték bruttó érték, az áfát is tartalmazza!

Budapest, 2015. május 13.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996