

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során 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.

Bp.Tömő utca 16.II.em.5.lakás szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

3. 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.

4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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.

Jelen esetben használt módszer.

Költség alapú módszer:

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

M
252

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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 előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tömő utca 16. fszt-jén található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1083	1083	1083	1083
az ingatlan címe	Budapest Tömő utca	Budapest Práter utca	Budapest Práter utca	Budapest Apathy István utca
építési éve	1900	1920	1940	1960
alapterülete	32 m ²	52 m ²	69 m ²	54 m ²
ára		13,8 MFt	18,0 MFt	13,8 MFt
fajlagos ára		265 eFt/m ²	261 eFt/m ²	255 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		239 eFt/m ²	235 eFt/m ²	230 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		jobb -20 %	jobb -20 %	jobb -15 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		jobb -10 %	jobb -10 %	jobb -10 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		-30 %	-30 %	-25 %
fajlagos érték	167,9 eFt/m ²	167,2 eFt/m ²	164,3 eFt/m ²	172,4 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	5,4 MFt			

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

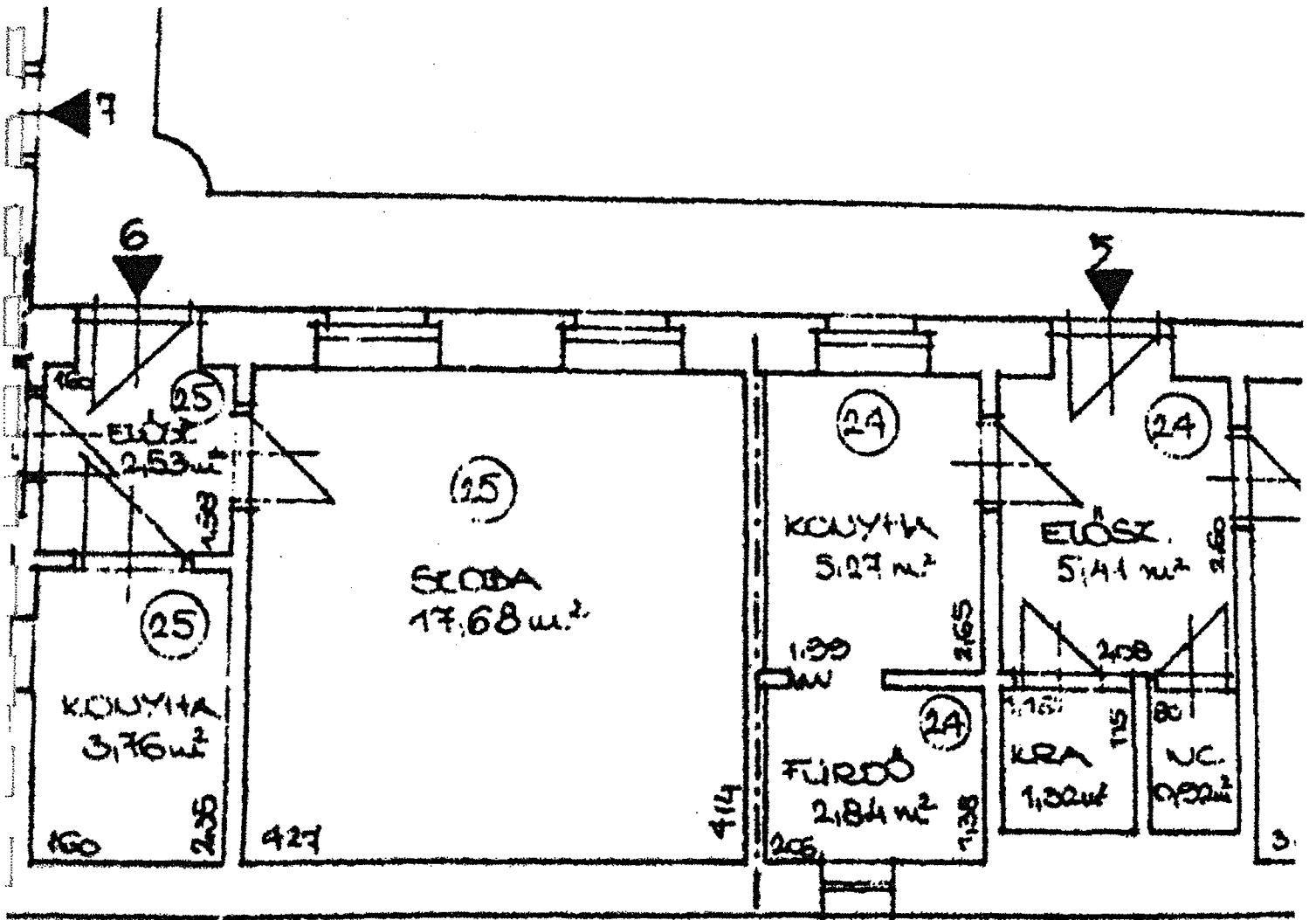
Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemztük. Végső forgalmi értéknek a két módszer alapján megállapított értéket 50%-ban vettük figyelembe, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyilvántartási értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	5,4 MFt	50%	2,7 MFt
Hozam alapú érték	6,1 MFt	50%	3,1 MFt
Végső forgalmi érték			5,9 MFt

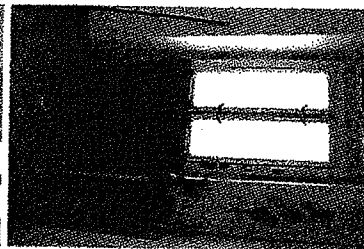
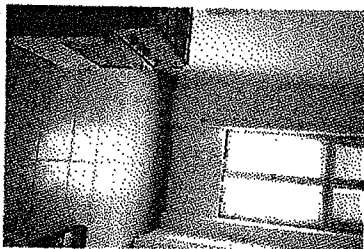
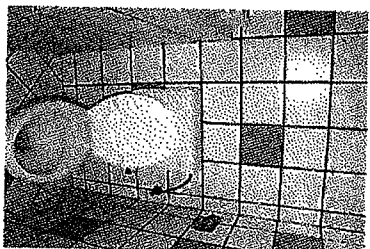
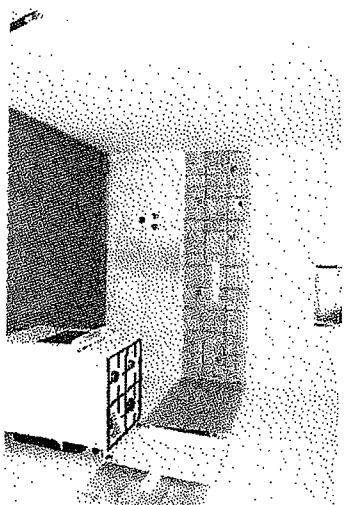
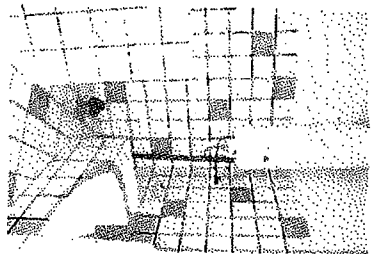
Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 5. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

5 900 000 Ft
azaz Ötmillió-kilencszázezer forint

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.



Handwritten signature



658
259

1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 36259/0/A/26)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

Handwritten signature

260

ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY
A 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/26)
LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
- 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
- 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók

A szakvéleményt készítette:

Diamond Ingatlaniroda Kft.
1094 Bp., Berzseny u. 33. 65
Adószám: 14590606-2-40
Cg: 01-09-913741

Veres Edit

Diamond Ingatlaniroda Kft.
Veres Edit
ingatlan értékbecslő-vagyoneértékelő
(02745/2001 nyilv.)

Bp. Tömő utca 16. II. em. 7. lakás szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

201

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/26)

LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe: Diamond Ingatlaniroda Kft.
1094 Budapest Berzenczey utca 33. fszt. 5.

Megbízó Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
1082 Budapest, Baross utca 63.-67.

Az értékelés célja: Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.

Az értékelt ingatlan címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7. szám

Helyrajzi száma: Budapest, belterület 36259/0/A/26

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete:	53 m ²	Az ingatlan redukált alapterülete:	53 m ²
---	-------------------	---	-------------------

A helyszíni szemle időpontja: 2016.01.04

Az értékbecslés fordulónapja: 2016.01.04

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

8 500 000 Ft
azaz Nyolcmillió-ötszáz ezer forint

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piaccgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 1 (egy) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

Tulajdoni lap dátuma	2015.09.07
Tulajdoni lap szerinti cím	1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7.
Ingatlan jellege	lakás
Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad	BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Helye	belterület
Helyrajzi száma	36259/0/A/26
Megnevezése	lakás
Közös tulajdoni hányad	1/1
Értékelendő tulajdoni hányad	1/1
Az ingatlan alapterülete	53 m ² tulajdoni lap szerint
A tulajdoni lapon szereplő szőljegyek	Elővásárlási jog: "Corvin"Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.
A tulajdoni lapon szereplő terhelések	Nincs bejegyzés
Egyéb	

3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében Józsefváros Corvinnegyed részén, a Tömő u. 16. II. emelet 7. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű és korú, hagyományos építésű téglá épületek, és újjépítésű lakóházak és irodaházak találhatók. Parkolni az ingatlan előtt és a környező utcákban díjkötelezett övezetben lehet. A környék folyamatos fejlődésen megy keresztül, jelenleg több építkezés folyik az ingatlan közelében.

Az ingatlan közvetlen környezetében minden alapfokú ellátást biztosító intézmény, bevásárló központ, és több egyetem is megtalálható. Tömegközlekedéssel és személyautóval is könnyen megközelíthető. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvin negyedében a Tömő utca 16. II. emelet 7. szám alatt található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	A társasház környezetében hasonló jellegű és új építésű társasházak, irodaházak találhatóak	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban fizetős övezet	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Metró, villamos, autóbusz, személyautó.	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.	

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettség</i>	<i>elől</i>	Utcafront
	<i>balo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>jobbo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>hátral</i>	Szomszédos ingatlan
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	Szabályos alakú, sík terület	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 lakóépület	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>		
<i>Beépítettség</i>	50%	
<i>Meglévő közművek</i>	Víz, villany, csatorna, gáz,	
<i>Megvalósítható közművek</i>		

3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: 1900 Felújítás éve: Bővítés éve:

Beépítés módja: zártorú beépítés

Építés módja: hagyományos technológia

Épület szintjei: pince + földszint +2 emelet+ tetőtér

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Allapota
Az épület leírása		
Alapozás/szigetelés	beton sávalap/ szigetelés nem megfelelő	közepes
Tartószerkezet	tégla falazat	közepes
Födémek	fa födém szerkezet	közepes
Válaszfalak	tégla	közepes
Tető szerkezet	fagerenda	rossz
Tető fedés	magastető, hornyolt cserépfedés	közepes
Homlokzatok	vakolt homlokzatok	közepes
Lift	nincs	
Műszaki állapot	rossz	
Lépcsők	konzolos kő	közepes
Az ingatlan leírása		
Elhelyezkedés	A felépítmény II. emeletén található	
Alapterület	tulajdoni lapon 53 m2	
Nyílászárók	fa	rossz
Falburkolatok	festett / kerámia	rossz
Aljzat burkolatok	kő, linóleum, szőnyegpadló	rossz
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor,	
Alaprajzi kialakítás	átlagos, egyszerű	
Közművesítettség	összközmű	
Műszaki állapot	Felújításra szorul	

Az ingatlan leírása:

Az értékelendő lakás egy pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású, 1900-ban épült társasház II. emeletén található. A lakásokat belső udvarról, a lépcsőházból, és a függőfolyosókról lehet megközelíteni. A kétszárnyú fa bejárati kapu rossz állapotú, javításra szorul. A kapualjban a vakolat leomlott, az udvarban is fellelhető hiányos vakolat, a falazat nedves, salétromos. Az udvar burkolata hullámos, javítandó. A külső homlokzat felújításra szorul, a gipszminták és vakolat hiányos. A házban 30 lakás és egy üzlethelyiség lett kialakítva. Az épület műszaki állapota nagyon rossz. Az épület gyenge szigetelésének köszönhetően a földszinti lakások nedvesek. Az értékelendő lakás a tulajdoni lapon 53 m² alapterületű. Elosztása: előszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba, szoba, szoba. Padlóburkolata linóleum, járólappal, parketta. Falai festettek, kerámiával burkoltak. Fűtés bekötve de jelenleg ellátása nincs, konvektorok beszerelve. Közműórák bekötve. Az értékelt ingatlan teljeskörű felújítást igényel. Melybe a elektromos,- vízhálózati,- csatorna rendszer, - felújítása, nyílászárók, burkolatok cseréje, falak helyreállítása, festése is beletartozik.

Az épületek alapterülete:

Szint/épület	Alapterület (m ²)	Súlyozás	Kalkulált alapterület (m ²)
Földszinti terület	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Emeleti terület	53,00 m ²	100%	53,00 m ²
Tetőtér nettó (1,90m felettil)	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Egyéb alagsori területek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Pince	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Melléképület/ek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen	53,00 m²	Kalkulált alapterület kerekítve:	53 m²

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során 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.

3. 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.

4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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.

Jelen esetben használt módszer.

Költségalapú módszer:

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költség alapú módszer:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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 újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a 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 költség alapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újrakepítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tömő utca 16. fszt-jén található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1083	1083	1083	1083
az ingatlan címe	Budapest Tömő utca	Budapest Práter utca	Budapest Práter utca	Budapest Apathy István utca
építési éve	1900	1920	1940	1960
alapterülete	53 m ²	52 m ²	69 m ²	54 m ²
ára		13,8 MFt	18,0 MFt	13,8 MFt
fajlagos ára		265 eFt/m ²	261 eFt/m ²	255 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		239 eFt/m ²	235 eFt/m ²	230 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		jobb -25 %	jobb -25 %	jobb -25 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		jobb -20 %	jobb -20 %	jobb -20 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		-45 %	-45 %	-45 %
fajlagos érték	128,9 eFt/m ²	131,4 eFt/m ²	129,1 eFt/m ²	126,4 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	6,8 MFt			

M
272

4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Leonardo da Vinci kiadó lakás	2 658 Ft/hó/m ²
Corvin köz kiadó lakás	3 157 Ft/hó/m ²
Práter utca kiadó lakás	1 923 Ft/hó/m ²
Átlagár:	2 579 Ft/hó/m ²
Korrekción: -10% minőség, -15% állapot, -15% felszereltség miatt	-40 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 500 Ft/hó/m ²

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvart tőkésítési ráta 7 %

A tőkésítési képlet : $P=A/i$

A: éves bevétel i : kamatláb P : tőkeérték

Az ingatlan értéke:

Az ingatlan alapterülete: 53 m²

Fajlagos bérleti díj: 1 500 Ft/hó/m²

A bérleti díj/hó összesen: 79 500 Ft/hó

Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel összesen:	954 000 Ft/év
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (2 %):	19 080 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (4 %):	38 160 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (80 %):	763 200 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	705 960 Ft/év
Az ingatlan üzleti értéke 7%-os elvart tőkésítési rátával összesen, kerekítve:	10 100 000 Ft

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

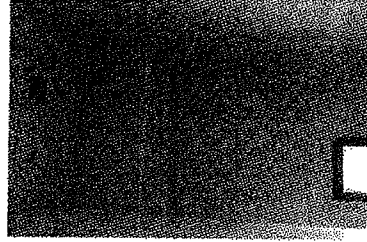
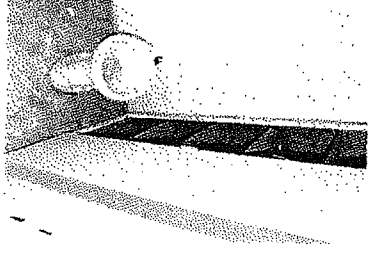
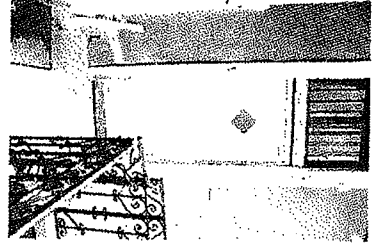
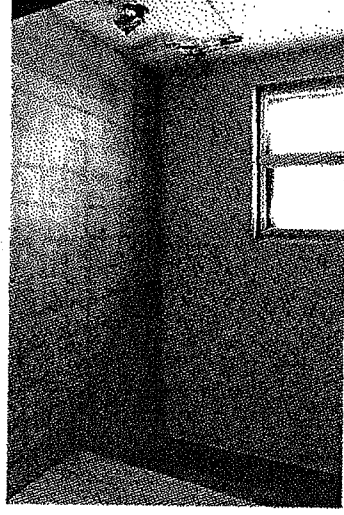
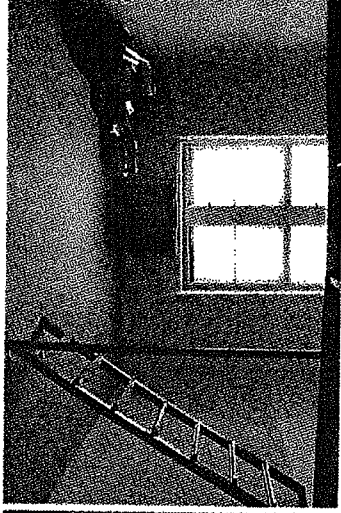
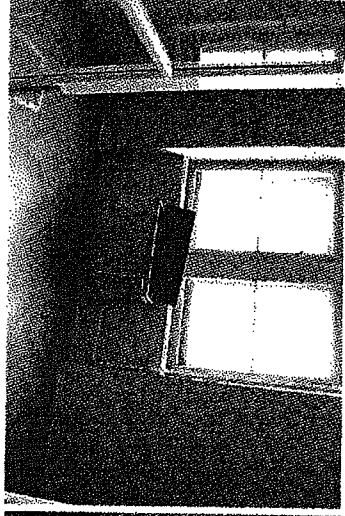
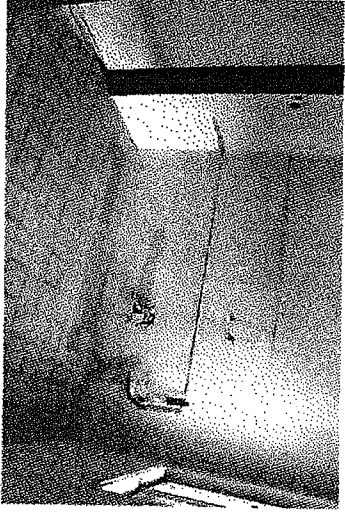
Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemztük. Végző forgalmi értéknek a két módszer alapján megállapított értéket 50%-ban vettük figyelembe, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyíltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	6,8 MFt	50%	3,4 MFt
Hozam alapú érték	10,1 MFt	50%	5,1 MFt
Végző forgalmi érték			8,5 MFt

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 7. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

8 500 000 Ft
azaz Nyolcmillió-ötszáz ezer forint

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.



96
M

1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 36259/0/A/27)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

Sz
277

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/27)

LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók

A szakvéleményt készítette:

Diamond Ingatlanroda Kft.
1094 Bp., Berzenczy u. 33. /5.
Adószám: 14986606-2-43
Cg 01-09-926741


Diamond Ingatlanroda Kft.

Veres Edit

ingatlan értékbecslő-vagyonértékelő
(02745/2001 nyilv.)

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/27)

LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe: Diamond Ingatlaniroda Kft.
1094 Budapest Berzenczey utca 33. fszt. 5.

Megbízó Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
1082 Budapest, Baross utca 63.-67.

Az értékelés célja: Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.

Az értékelt ingatlan címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8. szám

Helyrajzi száma: Budapest, belterület 36259/0/A/27

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete:	59 m ²	Az ingatlan redukált alapterülete:	59 m ²
---	-------------------	---	-------------------

A helyszíni szemle időpontja: 2016.01.04

Az értébecslés fordulónapja: 2016.01.04

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

7 000 000 Ft
azaz Hétmillió forint

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értébecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 1 (egy) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2015.09.07
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8.
<i>Ingatlan jellege</i>	lakás
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	36259/0/A/27
<i>Megnevezése</i>	lakás
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Az ingatlan alapterülete</i>	59 m ² tulajdoni lap szerint
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Elővásárlási jog: "Corvin"Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nincs bejegyzés
<i>Egyéb</i>	

3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében Józsefváros Corvinnegyed részén, a Tömő u. 16. II. emelet 8. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű és korú, hagyományos építésű téglá épületek, és újjépítésű lakóházak és irodaházak találhatók. Parkolni az ingatlan előtt és a környező utcákban díjkötelezett övezetben lehet. A környék folyamatos fejlődésen megy keresztül, jelenleg több építkezés folyik az ingatlan közelében.

Az ingatlan közvetlen környezetében minden alapfokú ellátást biztosító intézmény, bevásárló központ, és több egyetem is megtalálható. Tömegközlekedéssel és személyautóval is könnyen megközelíthető. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvin negyedében a Tömő utca 16. II. emelet 8. szám alatt található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	A társasház környezetében hasonló jellegű és új építésű társasházak, irodaházak találhatóak	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban fizetős övezet	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Metró, villamos, autóbusz, személyautó.	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.	

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettség</i>	<i>elől</i>	Utcafront
	<i>balo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>jobbo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>hátsó</i>	Szomszédos ingatlan
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	Szabályos alakú, sík terület	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 lakóépület	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>		
<i>Beépítettség</i>	50%	
<i>Meglévő közművek</i>	Víz, villany, csatorna, gáz,	
<i>Megvalósítható közművek</i>		

3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: 1900 Felújítás éve: Bővítés éve:
 Beépítés módja: zártosrú beépítés
 Építés módja: hagyományos technológia
 Épület szintjei: pince + földszint +2 emelet+ tetőtér

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Állapota
Az épület leírása		
Alapozás/szigetelés	beton sávalap/ szigetelés nem megfelelő	közepes
Tartószerkezet	tégla falazat	közepes
Födémek	fa födém szerkezet	közepes
Válaszfalak	tégla	közepes
Tető szerkezet	fagerenda	rossz
Tető fedés	magastető, hornyolt cserépfedés	közepes
Homlokzatok	vakolt homlokzatok	közepes
Lift	nincs	
Műszaki állapot	rossz	
Lépcsők	konzolos kő	közepes
Az ingatlan leírása		
Elhelyezkedés	A felépítmény I. emeletén található	
Alapterület	tulajdoni lapon 59 m2	
Nyílászárók	fa	rossz
Falburkolatok	festett / kerámia	rossz
Aljzat burkolatok	járólap, parketta,	rossz
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor/fatüzelésű cserépkályha, villanybojler	
Alaprajzi kialakítás	átlagos, egyszerű	
Közművesítettség	összközmű	
Műszaki állapot	Felújításra szorul	

Az ingatlan leírása:

Az értékelendő lakás egy pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású, 1900-ban épült társasház II. emeletén található. A lakásokat belső udvarról, a lépcsőházból, és a függőfolyosókról lehet megközelíteni. A kétszárnyú fa bejárati kapu rossz állapotú, javításra szorul. A kapualjban a vakolat leomlott, az udvarban is fellelhető hiányos vakolat, a falazat nedves, salétromos. Az udvar burkolata hullámos, javítandó. A külső homlokzat felújításra szorul, a gipszminták és vakolat hiányos. A házban 30 lakás és egy üzlethelyiség lett kialakítva. Az épület műszaki állapota nagyon rossz. A épület gyenge szigetelésének köszönhetően a földszinti lakások nedvesek. Az értékelendő lakás tulajdoni lapon 59 m² alapterületű. Elosztása: előszoba, konyha, kamra, WC, szoba, szoba. Padlóburkolata padlószőnyeg, járólap. Falai festettek, kerámiával burkoltak. Fűtés bekötve de jelenleg ellátása nincs, 2 db konvektor beszerelve. Közműórák bekötve. Az értékelt ingatlan teljeskörű felújítást igényel. Melybe a elektromos,- vízhálózati,- csatorna rendszer, - felújítása, a burkolatok, nyílászárók cseréje is beletartozik. Falak javítása helyreállítása festése és a penészedés, vizesedés megszüntetése.

Az épületek alapterülete:

<i>Szint/épület</i>	<i>Alapterület (m²)</i>	<i>Súlyozás</i>	<i>Kalkulált alapterület (m²)</i>
Földszinti terület	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Emeleti terület	59,00 m ²	100%	59,00 m ²
Tetőtér nettó (1,90m feletti)	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Egyéb alagsori területek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Pince	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Melléképület/ek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen	59,00 m²	Kalkulált alapterület kerekítve:	59 m²

JW
289

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során 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.

Bp.Tömő utca 16.II.em.8.lakás szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

9

[Handwritten signature]
285

3. 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.

4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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.

Jelen esetben használt módszer.

Költség alapú módszer:

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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 újraterejtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megköltések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tömő utca 16. fszt-jén található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1083	1083	1083	1083
az ingatlan címe	Budapest Tömő utca	Budapest Práter utca	Budapest Práter utca	Budapest Apathy István utca
építési éve	1900	1920	1940	1960
alapterülete	59 m ²	52 m ²	69 m ²	54 m ²
ára		13,8 MFt	18,0 MFt	13,8 MFt
fajlagos ára		265 eFt/m ²	261 eFt/m ²	255 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		239 eFt/m ²	235 eFt/m ²	230 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		jobb -35 %	jobb -35 %	jobb -35 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		jobb -20 %	jobb -15 %	jobb -20 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		-55 %	-50 %	-55 %
fajlagos érték	109,4 eFt/m ²	107,5 eFt/m ²	117,3 eFt/m ²	103,4 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	6,5 MFt			

4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Leonardo da Vinci kiadó lakás	2 658 Ft/hó/m ²
Corvin köz kiadó lakás	3 157 Ft/hó/m ²
Práter utca kiadó lakás	1 923 Ft/hó/m ²
Átlagár:	2 579 Ft/hó/m ²
Korrekción: -10% minőség, -30% állapot, -20% felszereltség miatt	-60 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 000 Ft/hó/m ²

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvárt tőkésítési ráta 7 %

A tőkésítési képlet : $P=A/i$

A: éves bevétel i : kamatláb P : tőkeérték

Az ingatlan értéke:

Az ingatlan alapterülete: 59 m²
 Fajlagos bérleti díj: 1 000 Ft/hó/m²
 A bérleti díj/hó összesen: 59 000 Ft/hó

Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel	
összesen:	708 000 Ft/év
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (2 %):	14 160 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (4 %):	28 320 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (80 %):	566 400 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	523 920 Ft/év
Az ingatlan üzleti értéke 7%-os elvárt tőkésítési rátával összesen, kerekítve:	7 500 000 Ft

Bp. Tömő utca 16.II.em.8.lakás szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemztük. Végső forgalmi értéknek a két módszer alapján megállapított értéket 50%-ban vettük figyelembe, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyiltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	6,5 MFt	50%	3,2 MFt
Hozam alapú érték	7,5 MFt	50%	3,8 MFt
Végső forgalmi érték			7,0 MFt

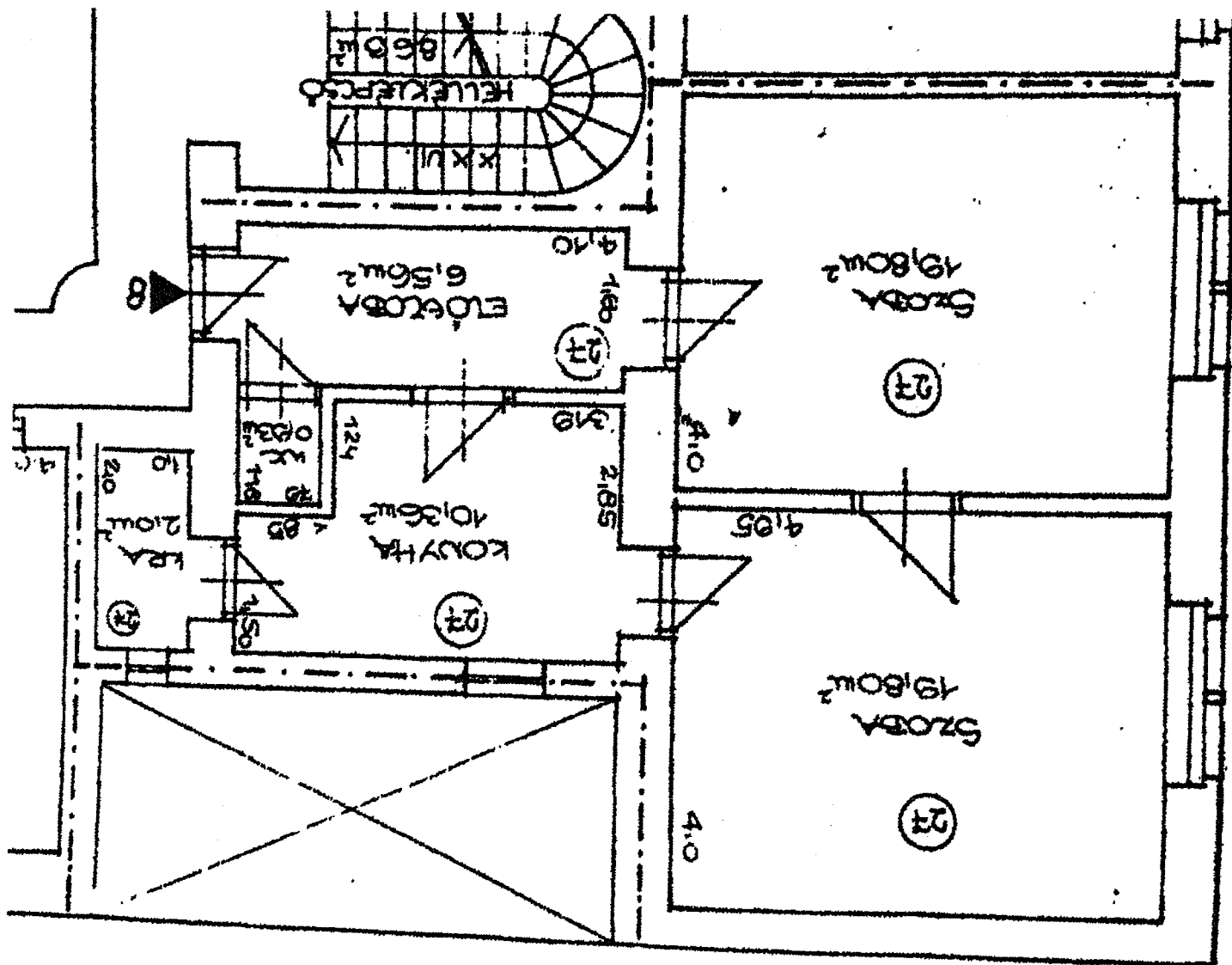
Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 8. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

7 000 000 Ft
azaz Hétmillió forint

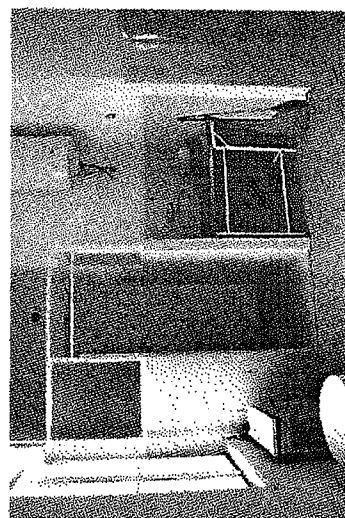
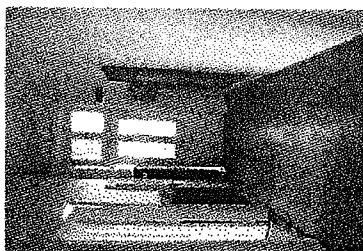
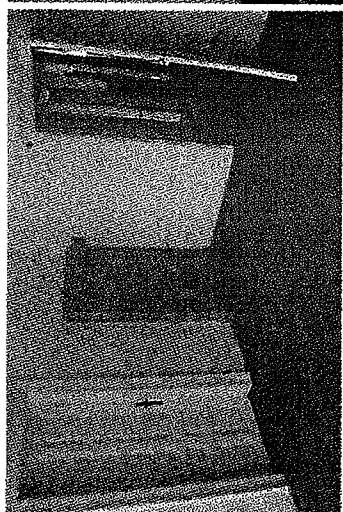
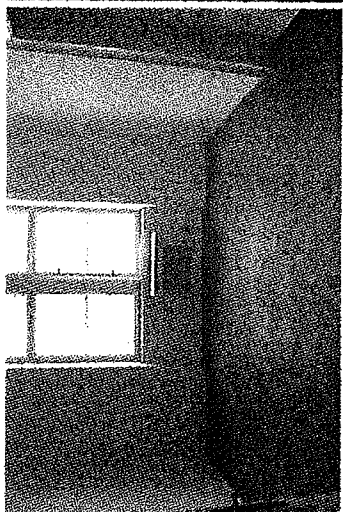
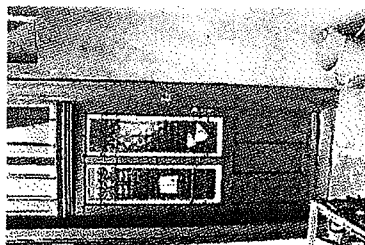
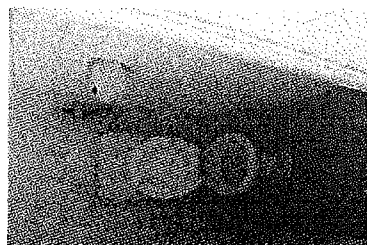
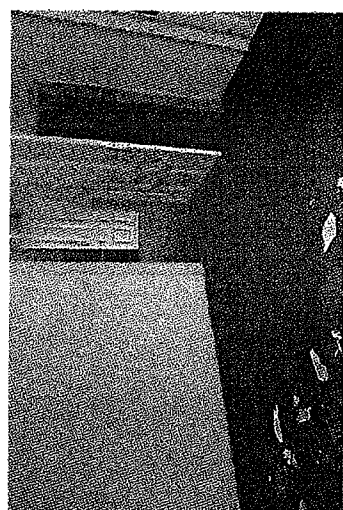
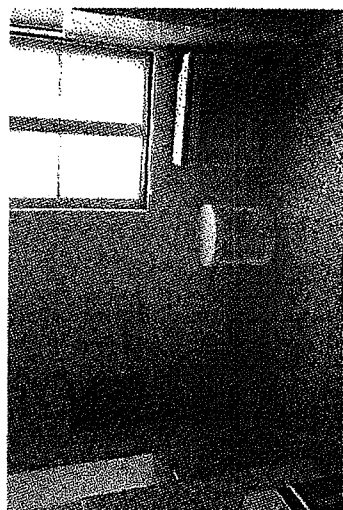
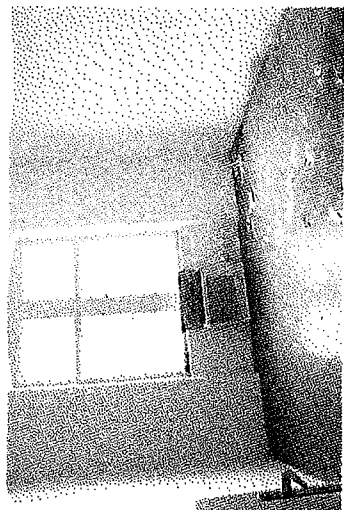
A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

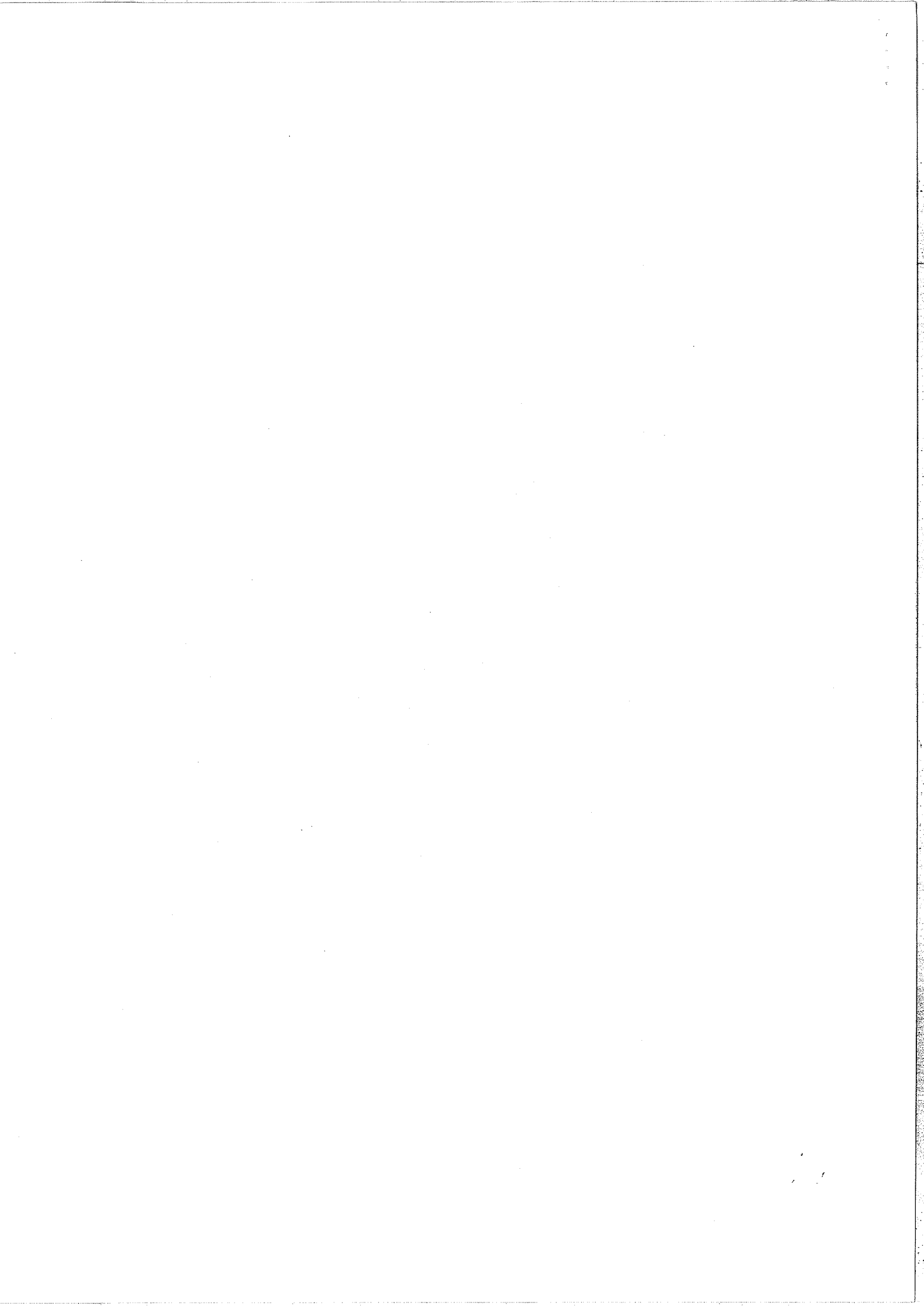
766

[Handwritten signature]



293





1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 36259/0/A/28)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

Ar
294

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/28)

LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók

A szakvéleményt készítette:

Diamond Ingatlaniroda Kft.
1094 Bp. Baranczay u. 33. 7/5.
Adószám: 14640608-2-43
Cg: 01-09-025741

Veres Edit

Diamond Ingatlaniroda Kft.
Veres Edit
ingatlan értékbecslő-vagyoneértékelő
(02745/2001 nyilv.)

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/28)

LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	Diamond Ingatlaniroda Kft. 1094 Budapest Berzenczey utca 33. fszt. 5.		
Megbízó	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1082 Budapest, Baross utca 63.-67.		
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.		
Az értékelt ingatlan címe:	1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9. szám		
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 36259/0/A/28		
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete:	34 m ²	Az ingatlan redukált alapterülete:	34 m ²
A helyszíni szemle időpontja:	2016.01.04		
Az értékbecslés fordulónapja:	2016.01.04		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

4 700 000 Ft
azaz Négymillió-hétszáz ezer forint

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékeit ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piaccgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 1 (egy) eredeti példányban készült.

[Handwritten signature]
297

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

Tulajdoni lap dátuma	2015.09.07
Tulajdoni lap szerinti cím	1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9.
Ingatlan jellege	lakás
Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad	BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Helye	belterület
Helyrajzi száma	36259/0/A/28
Megnevezése	lakás
Közös tulajdoni hányad	1/1
Értékelendő tulajdoni hányad	1/1
Az ingatlan alapterülete	34 m ² tulajdoni lap szerint
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Elővásárlási jog: "Corvin"Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.
A tulajdoni lapon szereplő terhelések	Nincs bejegyzés
Egyéb	

3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében Józsefváros Corvinnegyed részén, a Tömő u. 16. II. emelet 9. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű és korú, hagyományos építésű téglá épületek, és újjépítésű lakóházak és irodaházak találhatók. Parkolni az ingatlan előtt és a környező utcákban díjkötelezett övezetben lehet. A környék folyamatos fejlődésen megy keresztül, jelenleg több építkezés folyik az ingatlan közelében.

Az ingatlan közvetlen környezetében minden alapfokú ellátást biztosító intézmény, bevásárló központ, és több egyetem is megtalálható. Tömegközlekedéssel és személyautóval is könnyen megközelíthető. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvin negyedében a Tömő utca 16. II. emelet 9. szám alatt található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	A társasház környezetében hasonló jellegű és új építésű társasházak, irodaházak találhatók.	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alacsony fokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban fizetős övezet.	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Metro, villamos, autóbusz, személyautó.	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Észleltékai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.	

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerületsége</i>	<i>elől</i>	Utcafront
	<i>balo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>jobbo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>hátral</i>	Szomszédos ingatlan
<i>Alak, forma, domborzati és lejtéviszonyok, tájolás</i>	Szabályos alakú, sík terület	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 lakóépület	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>		
<i>Beépítettség</i>	50%	
<i>Meglévő közművek</i>	Víz, villany, csatorna, gáz.	
<i>Megvalósítható közművek</i>		

3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: 1900 Felhajtás éve: Bővítés éve:
 Beépítés módja: zárt sorú beépítés
 Építés módja: hagyományos technológia
 Épület szintjei: pince + földszint +2 emelet+ tetőtér

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Allapota
Az épület leírása		
Alapozás/szigetelés	beton sávalap/ szigetelés nem megfelelő	közepes
Tartószerkezet	tégla falazat	közepes
Födémek	fa födém szerkezet	közepes
Válaszfalak	tégla	közepes
Tető szerkezet	fagerenda	rossz
Tető fedés	magastető, hornyolt cserépfedés	közepes
Homlokzatok	vakolt homlokzatok	közepes
Lift	nincs	
Műszaki állapot	rossz	
Lépcsők	konzolos kő	közepes
Az ingatlan leírása		
Elhelyezkedés	A felépítmény II. emeletén található	
Alapterület	tulajdoni lapon 34 m ²	
Nyílászárók	fa	rossz
Falburkolatok	festett, kerámia	rossz
Aljzat burkolatok	kő, parketta,	rossz
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor leszerelve	
Alaprajzi kialakítás	átlagos, egyszerű	
Köznyvesztés	összközmű	
Műszaki állapot	Felújításra szorul	

Az ingatlan leírása:

Az értékelendő lakás egy pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású, 1900-ban épült társasház I. emeletén található. A lakásokat belső udvarról, a lépcsőházból, és a függőfolyosókról lehet megközelíteni. A kétszárnyú fa bejárati kapu rossz állapotú, javításra szorul. A kapualjban a vakolat leomlott, az udvarban is fellelhető hiányos vakolat, a falazat nedves, salétromos. Az udvar burkolata hullámos, javítandó. A külső homlokzat felújításra szorul, a gipszminták és vakolat hiányos. A házban 30 lakás és egy üzlethelyiség lett kialakítva. Az épület műszaki állapota nagyon rossz. A épület gyenge szigetelésének köszönhetően a földszinti lakások nedvesek. Az értékelendő lakás a tulajdoni lapon 34 m² alapterületű. Elosztása: előszoba, konyha, WC, zuhanyzó, szoba. Padlóburkolata kő, parketta. Falai festettek, kerámiával burkoltak. Fűtés bekötve de jelenleg ellátása nincs, konvektorok leszerelve. Közműórák bekötve. Az értékelt ingatlan teljeskörű felújítást igényel. Melybe a elektromos,- vízhálózati,- csatorna rendszer, - felújítása, a burkolatok, nyílászárók cseréje is beletartozik. Falak javítása helyreállítása festése és a penészedés, vizesedés megszüntetése.

Az épületek alapterülete:

<i>Szint/épület</i>	<i>Alapterület (m²)</i>	<i>Súlyozás</i>	<i>Kalkulált alapterület (m²)</i>
Földszinti terület	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Emeleti terület	34,00 m ²	100%	34,00 m ²
Tetőtér nettó (1,90m feletti!)	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Egyéb alagsori területek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Pince	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Melléképület/ek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen	34,00 m²	Kalkulált alapterület kerekítve:	34 m²

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során 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.

3. 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.

4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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.

Jelen esetben használt módszer.

Költségalapú módszer:

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

303

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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 újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tömő utca 16. fszt-jén található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

M

305

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1083	1083	1083	1083
az ingatlan címe	Budapest Tömő utca	Budapest Práter utca	Budapest Práter utca	Budapest Apathy István utca
építési éve	1900	1920	1940	1960
alapterülete	34 m ²	52 m ²	69 m ²	54 m ²
ára		13,8 MFt	18,0 MFt	13,8 MFt
fajlagos ára		265 eFt/m ²	261 eFt/m ²	255 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2016
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		239 eFt/m ²	235 eFt/m ²	230 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
állapot		jobb -30 %	jobb -30 %	jobb -35 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		jobb -20 %	jobb -20 %	jobb -20 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		-50 %	-50 %	-55 %
fajlagos érték	113,4 eFt/m ²	119,4 eFt/m ²	117,3 eFt/m ²	103,4 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	3,9 MFt			

4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Leonardo da Vinci kiadó lakás	2 658 Ft/hó/m ²
Corvin köz kiadó lakás	3 157 Ft/hó/m ²
Práter utca kiadó lakás	1 923 Ft/hó/m ²
Átlagár:	2 579 Ft/hó/m ²
Korrekció: -10% minőség, -30% állapot, -10% felszereltség miatt	-50 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 300 Ft/hó/m ²

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvárt tőkésítési ráta 7 %

A tőkésítési képlet : $P=A/i$

A: éves bevétel i : kamatláb P : tőkeérték

Az ingatlan értéke:

Az ingatlan alapterülete: 34 m²

Fajlagos bérleti díj: 1 300 Ft/hó/m²

A bérleti díj/hó összesen: 44 200 Ft/hó

Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel	
összesen:	530 400 Ft/év
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (2 %):	10 608 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (4 %):	21 216 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (80 %):	424 320 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	392 496 Ft/év
Az ingatlan üzleti értéke 7%-os elvárt tőkésítési rátával összesen, kerekítve:	5 600 000 Ft

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

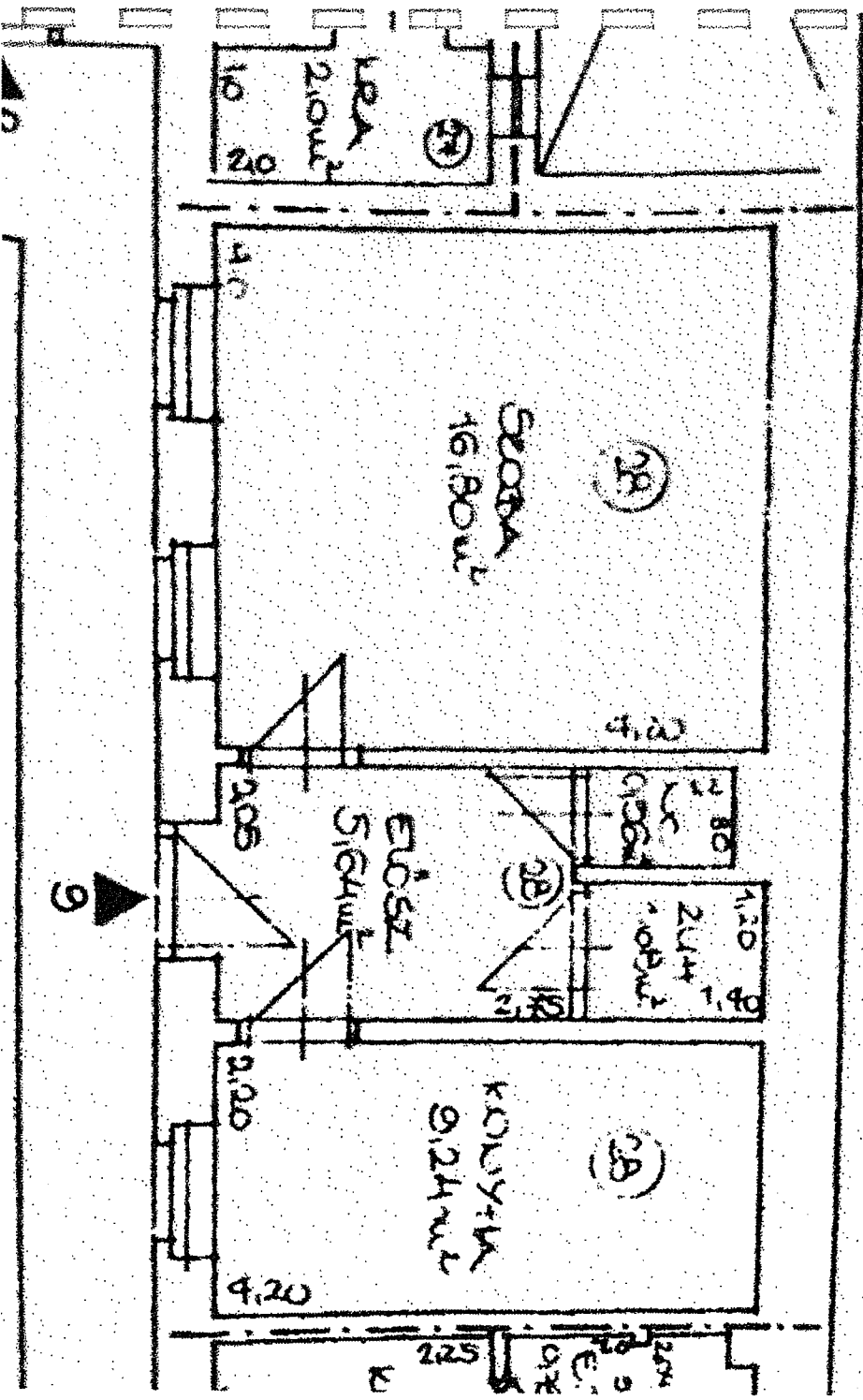
Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemztük. Végző forgalmi értéknek a két módszer alapján megállapított értéket 50%-ban vettük figyelembe, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyiltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	3,9 MFt	50%	1,9 MFt
Hozam alapú érték	5,6 MFt	50%	2,8 MFt
Végző forgalmi érték			4,7 MFt

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 9. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

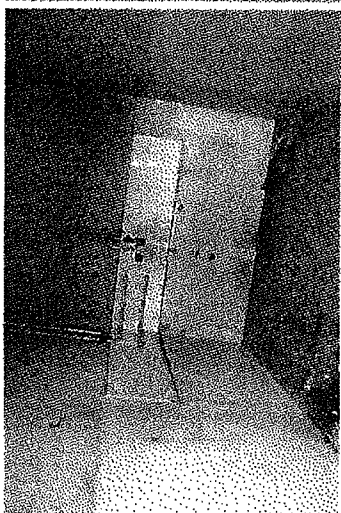
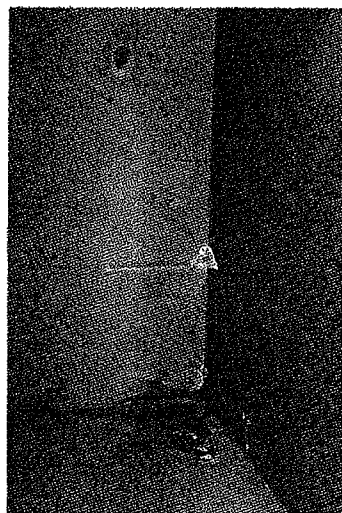
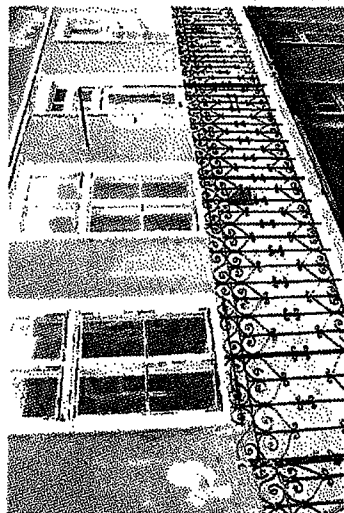
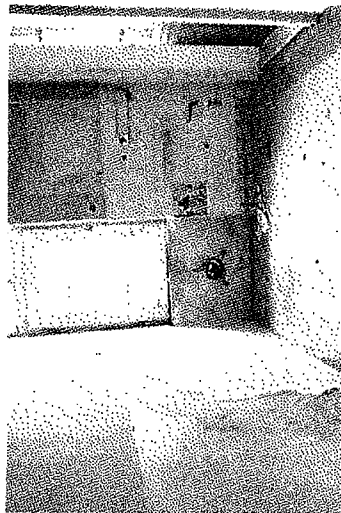
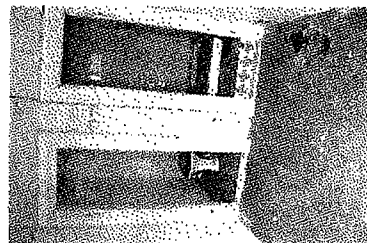
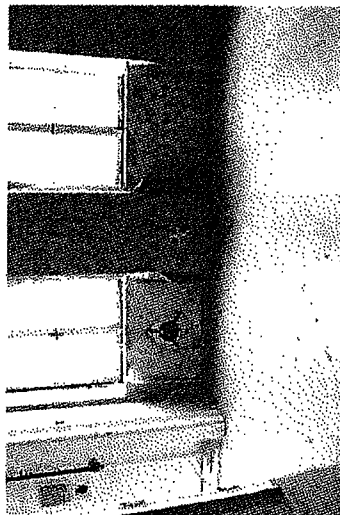
4 700 000 Ft
azaz Négymillió-hétszázezer forint

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.



M
 809

310



1083 Budapest, Tömő utca 16. II. em. 10/b. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 36259/0/A/29)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

JW

311