

Forgalmi érték meghatározása
a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. részére

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni
hányadát képező 1089 Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11. szám alatti,
36071 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:

Rendik Zsófia
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. március 25.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



33h.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	10
4.1. A tulajdoni lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	17
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	19
5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	19
5.3. Összesítő adatok	20
6. MEGJEGYZÉSEK	20

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1089 Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11.
Címe természetben:	1089 Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11.
Helyrajzi száma:	Budapest 36071
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1148 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2020. március 24.

Az értékelt ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	334.500.000 Ft, azaz háromszázharminégymillió-ötszázezer forint
---	--

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Tárgyi megbízás külső helyszíni szemlével készült. Az értékelt ingatlan területén egy 1890-es években épült pincszint + földszint szintosztású lakóház található. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy a lakóépület jelenlegi kialakításában a mai kor elvárásainak nem felel meg. Az alkalmazott szakipari szerkezetek a régebbi korok anyaghasználatát idézik, korszerűtlenek, elavultak, műszaki állapotuk sem felel meg a lakóépületekkel szembeni követelményeknek. A külső homlokzatokon valószínűleg beázásokból, talajnedvesség behatásokból eredő elszíneződések, foltosodások láthatók. A vakolat hullik, helyenként hiányos, sérült. A faszerkezetek, a nyílászárók vetemedettek, töröttek, funkciójukat és megfelelő hőszigetelést nem képesek biztosítani. A lakóház gyenge műszaki állapota miatt gazdaságosan nem felújítható, így az ingatlan piaci értékét a telekérték képviseli, a lakóépületet bontandó felépítményként vettük figyelembe.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	ingatlanvagyon – értékelő 2716/2018
---------------	-------------------------------------

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (1133 Budapest, XIII. kerület, Pozsonyi út 56.) 2020. február 27-én bízott meg, hogy a 1089 Budapest VIII. kerület Kőrös utca 11, 36071 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését, forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2020. március 24.

A beszerzett dokumentációk (tulajdoni lap, térképmásolat) áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján, az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó

között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap I.-III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával elkészítem / beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és a tárgyi ingatlan műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékebecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a

földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Az albetét típusú ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének

ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való

ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becstelt értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becstelt értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.03.02
Ingatlan címe:	1089 Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 36071

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	1148 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

II/3.	246817/1993/1993.12.06
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	VIII. Ker. Önkormányzat
Jogosult címe:	1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 65-67.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

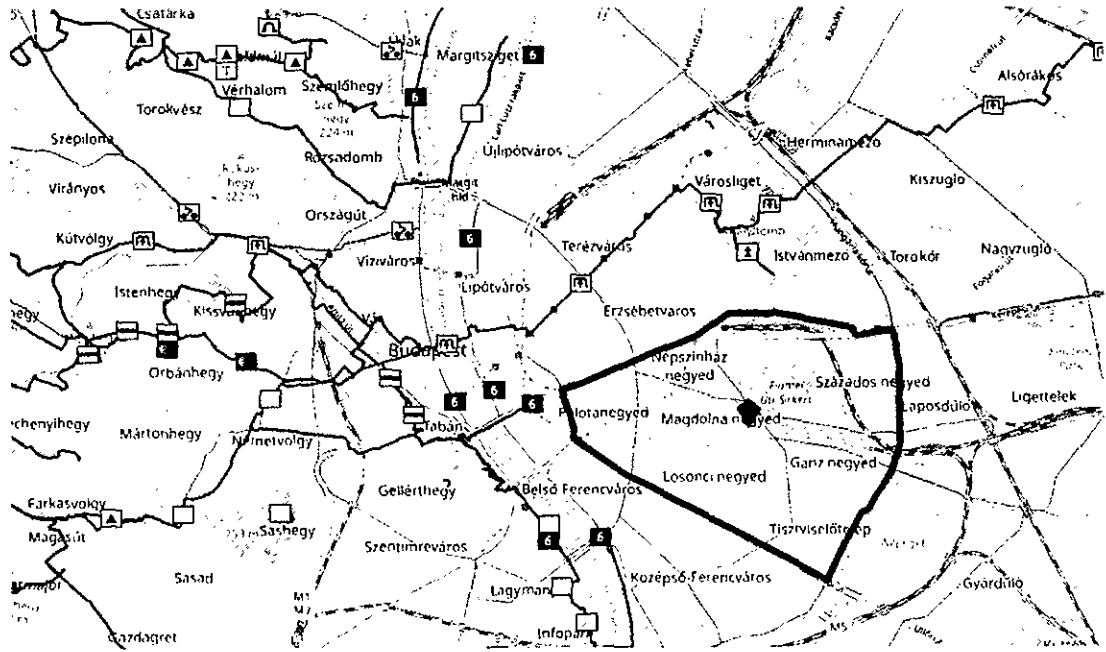
A főváros területe 525 km², Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa.

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros.

Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tiszviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnok negyed, a Ganz negyed, a Losonci negyed, a Magdolna negyed, a Népszínház negyed, az Orczy negyed, a Palotanegyed és a többi Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. A kerület népessége (2019. évi adat): 76 152 fő.

A kerületben több jelentős közlekedési csomópont, metróállomás található. A 2-es, 3-as és 4-es metró kerületben található megálló: Astoria, Blaha Lujza tér, Keleti pályaudvar, Puskás Ferenc Stadion, Népliget, Nagyvárad tér, Klinikák, Corvin negyed, Kálvin tér, Rákóczi tér, II. János Pál pápa tér. A kerület nevezetes épületei – a teljesség igénye nélkül: Erkel Színház, Fiumei úti sírkert, Magyar Nemzeti Múzeum, Fűvészkert. Valamint számos egyetemi Kar található a kerületben: Eötvös Loránd Tudományegyetem, Károli Gáspár Református Egyetem, Nemzeti Köszolgálati Egyetem, Óbudai Egyetem, Pázmány Péter Katolikus Egyetem, Semmelweis Orvostudományi Egyetem, Színház- és Filmművészeti Egyetem.

A VIII. kerület elhelyezkedése a fővároson belül:



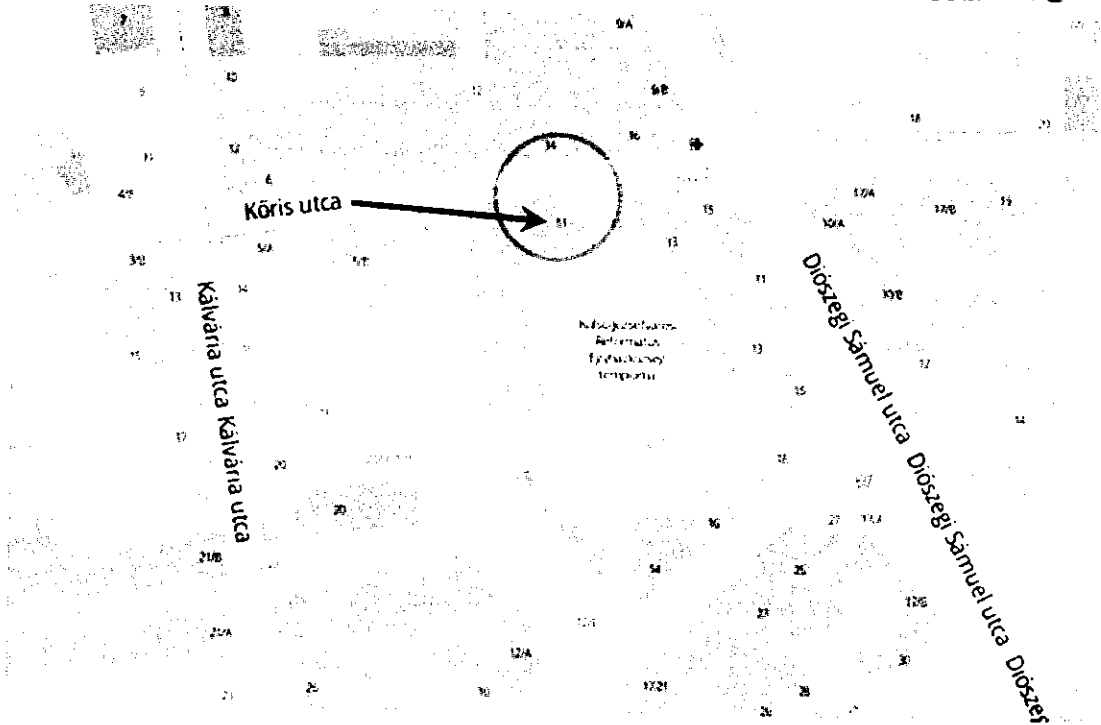
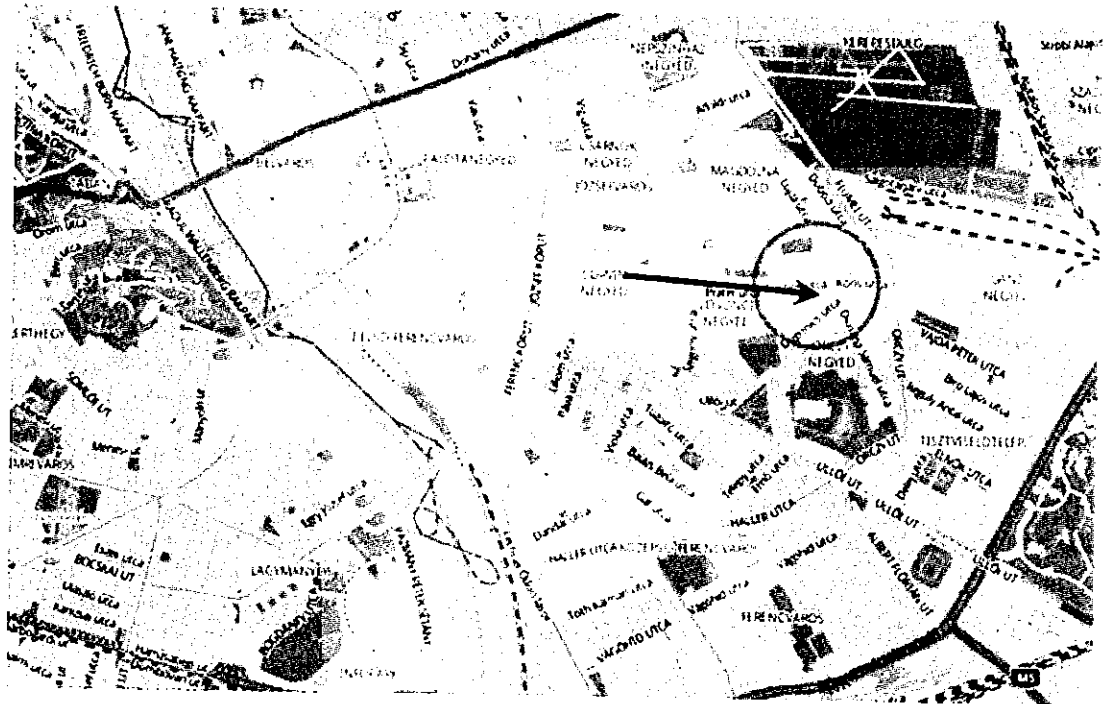
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolatai

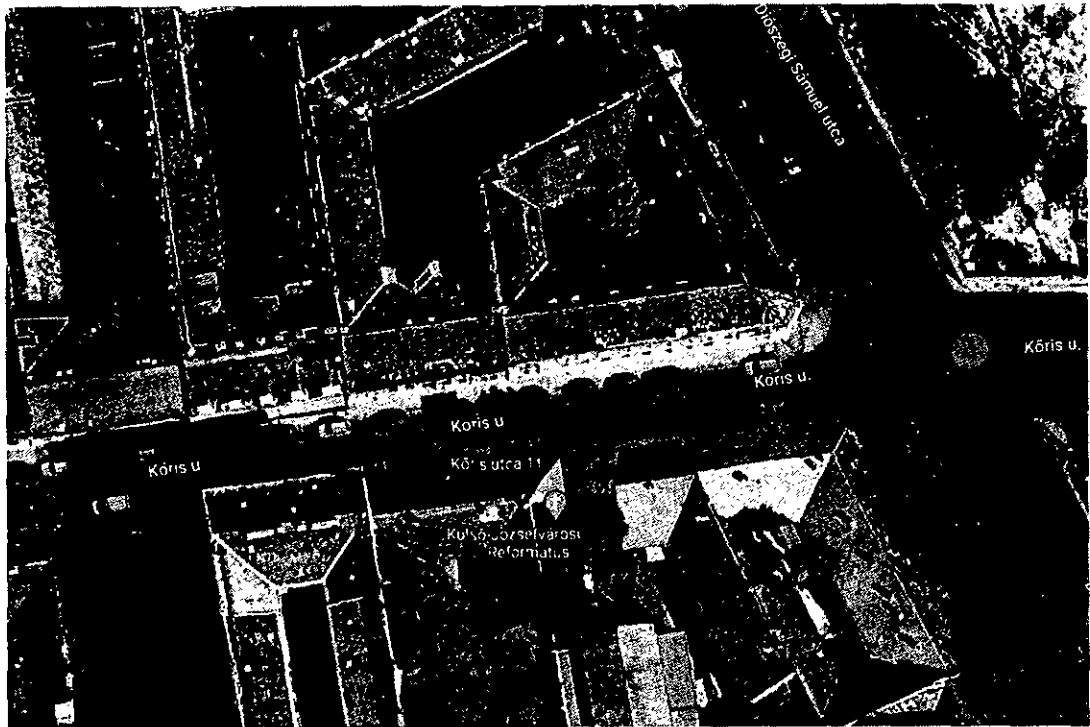
Az értékelte ingatlan Budapest VIII. kerületének DK-i részén, az Orczy negyedben található a Kőrös utca Kálvária utca és Diószegi Sámuel utca közötti szakaszán. Infrastrukturális ellátottsága kiváló. Az ingatlantól DNy-i irányba, ~600 méterre található az ELTE Füvészkert és az Orczy kert, a Nemzeti Közzolgálati Egyetem és a Semmelweis Egyetem egyes karainak épületei. Az Orczy út ~350 méteren, az Üllői út ~ 1000 méteren belül elérhető. Mindkét oldalról zártosú beépítéssel épült ingatlanok határolják. Az utcafrontól nézve bal oldalról a Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség temploma, jobb oldalról egy hasonló korú és műszaki állapotú 4 emeletes lakóház határolja. Közvetlen környezetében jellemzően hasonló korú és műszaki állapotú lakóházak, kisebb részben 2010 után épült társasházak találhatók. Megközelítése végig aszfaltozott úton lehetséges, parkolni az utcában, fizetős zónában lehetséges.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése szintén kiválónak minősíthető. Az ingatlantól ~150 méterre a 99-es busz megállója, ~450 méterre az Orczy úton a 4-es, 24-es, 24G, 28-as és 37-es villamos Golgota téri megállója, ~1000 méterre az Üllői úton a Semmelweis Klinikák metró megálló található.

365

Az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését és közvetlen környezetét a következő térképek és műholdfelvétel mutatják:





Ingatlanpiaci elemzés

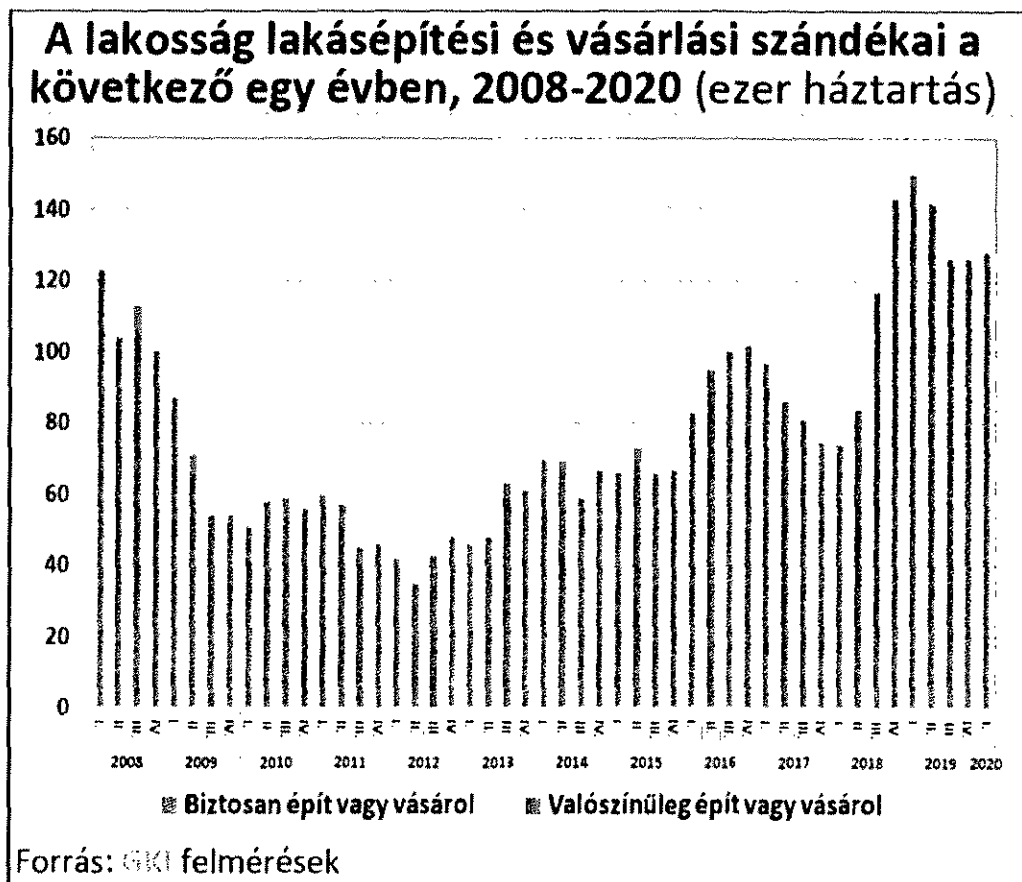
A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A felmérés 2020 januárjától a Masterplast Nyrt. támogatásával készül. Jelen megkérdezés során 101 ingatlanokkal foglalkozó cég válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi lakáspiaci index egy-egy számba sűríti a megkérdezettek következő egy évre vonatkozó lakáspiaci várakozásait.

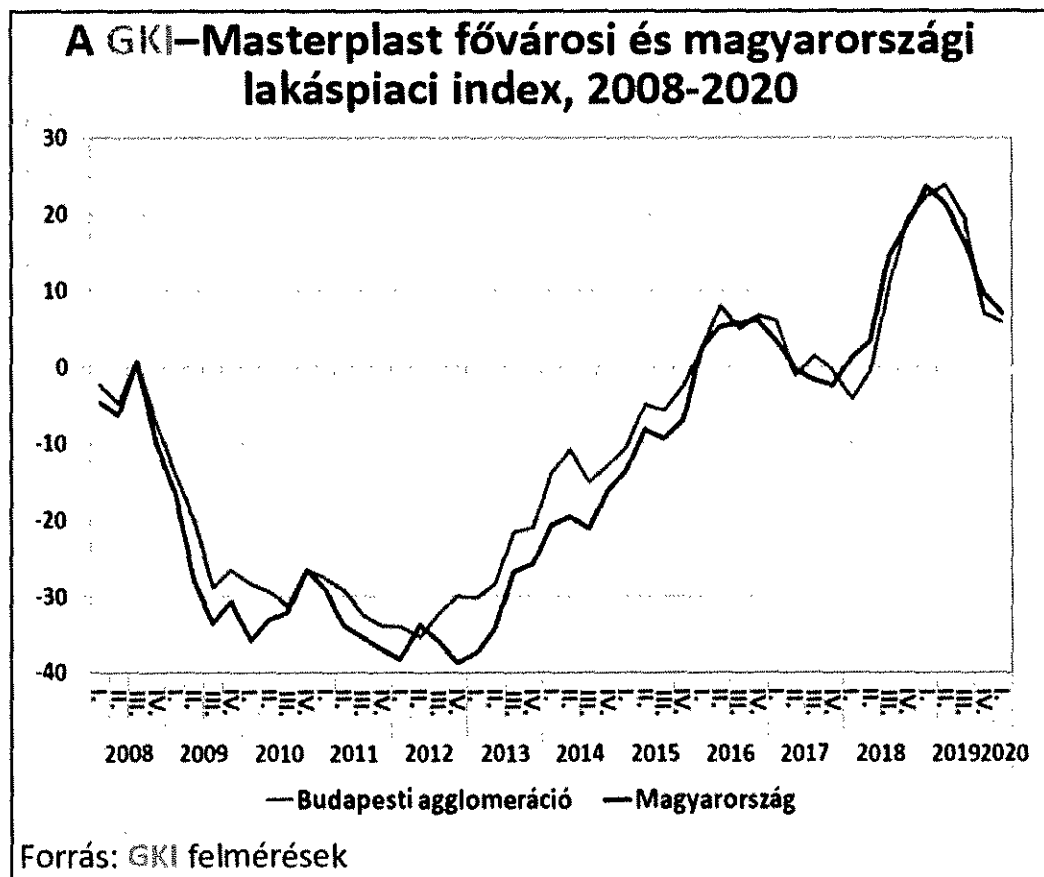
A GKI fővárosi lakáspiaci indexének értéke 2020 januárjában 6, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 7. A fővárosi index alig 1 ponttal - azaz hibahatáron belül - csökkent az előző (októberi) felméréshez képest, míg az országos jelzőszám szűk 3 pontot esett. Éves alapon az előbbi 17, míg az utóbbi 16 ponttal csökkent. A negyedéves alapon viszonylag enyhe változás tehát éves összevetésben érdemi visszaesést jelent.

A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások 2019 októberében (azaz az előző megkérdezéskor) a fővárosi agglomerációt illetően jelentősen romlottak. A jelen kutatás során a kilátások már csak enyhén romlottak tovább. A budai oldalt illetően lényegében változatlanok a piaci várakozások, míg a pesti oldalon egyértelműen negatív elmozdulás következett be. Nyugat-Magyarországon – a családi házak kivételével – minden piaci szegmensben romlottak valamelyest a kilátások. Kelet-Magyarországon elég vegyes a kép, negyedéves alapon nem bontakozott ki egyértelmű

tendencia.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások negyedéves alapon összességében alig változtak, mindazonáltal enyhe elbizonytalanodás olvasható ki az adatokból. Ugyanis a biztosan lakást vásárló körben némi visszaesés, a csak valószínű szándékot említők körében enyhe növekedés következett be. A válaszadóknak a lakásárak várható alakulására vonatkozó várakozásai csak kissé változtak az előző felméréshez képest. Országosan továbbra is számottevő többségben vannak a stabil árakra számítók (56%), de az árcsökkenést várók aránya (28%) immár meghaladja az áremelkedésre gondolókat (18%). A számszerű előrejelzések tanúsága szerint a következő 12 hónapban fővárosi átlagban enyhe, 2% körüli árcsökkenés várható. Azaz a várakozások szerint megáll a hosszú évek óta tapasztalható masszív áremelkedési folyamat, de komoly áreséssel járó érdemi trendforduló a válaszadók szerint idén nem valószínű. A keleti régióban is a stagnáló árakra számítók vannak többségben (57%), áremelkedésre már csak 7, árcsökkenésre viszont 36%-uk számít. Az összesített prognózis 3%-ot közelítő áresést valószínűsít. A nyugati országrészben a felmérés résztvevőinek harmada tovább emelkedő árakra számít, s csak 18%-uk gondol áresésre. Az összesített prognózis 2% alatti potenciális áremelkedésre utal.





Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 1000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények kb. 1000 méteres körzetben találhatók. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Közműellátottság

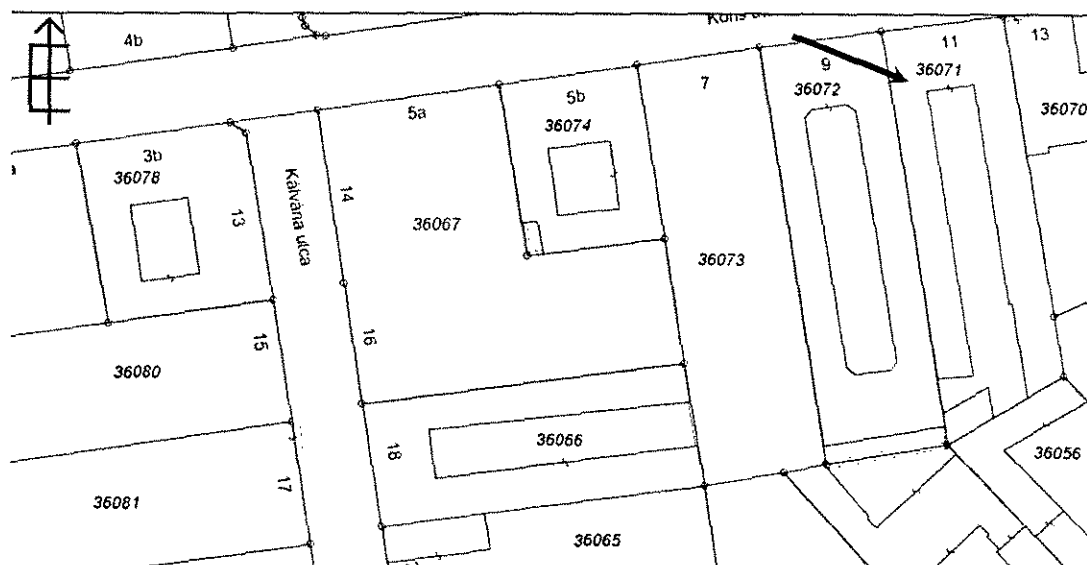
A kerület ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlan környezetében az összes közmű elérhető.

A telekingatlan leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai:

A telek szabálytalan négyszög alakú, Ény-DK-i hossz tengelyű, sík fekvésű, közbenső elhelyezkedésű. Tárgyi megbízás külső helyszíni szemlével készült. Az értékelt ingatlan területén egy 1890-es években épült pincszint + földszint szintosztású lakóház található. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy a lakóépület jelenlegi kialakításában a mai kor elvárásaink nem felel meg. Az alkalmazott szakipari szerkezetek a

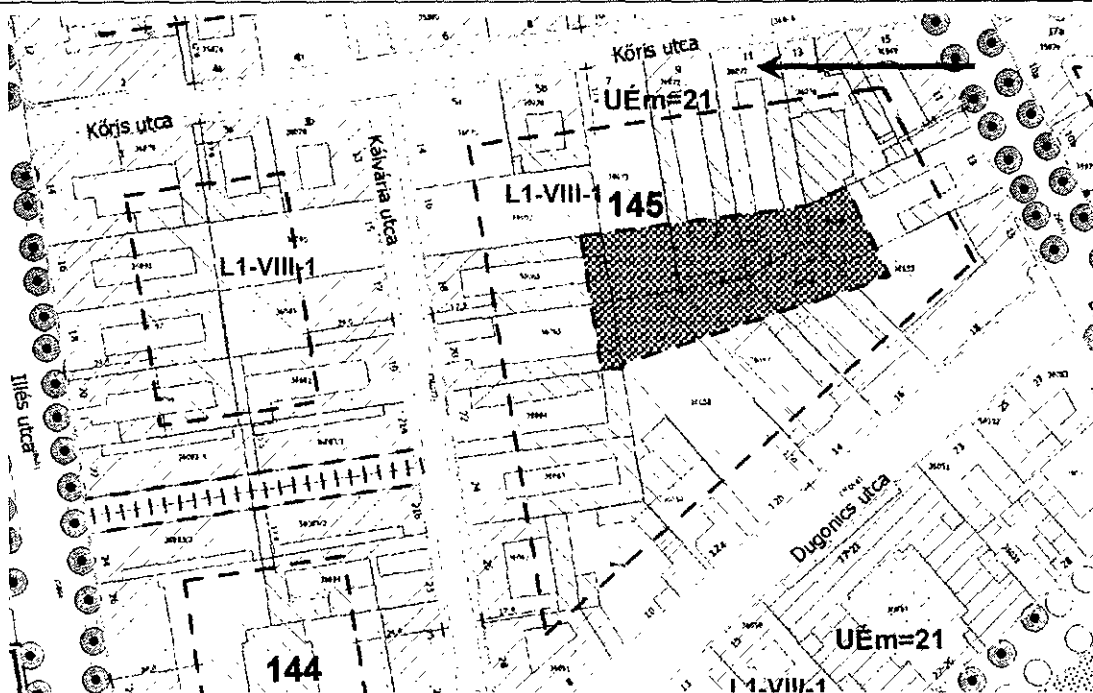
régebbi korok anyaghasználatát idézik, korszerűtlenek, elavultak, műszaki állapotuk sem felel meg a lakóépületekkel szembeni követelményeknek. A külső homlokzatokon valószínűleg beázásokból, talajnedvesség behatásokból eredő elszíneződések, foltosodások láthatók. A vakolat hullik, helyenként hiányos, sérült. A faserkezetek, a nyílászárók vetemedettek, töröttek, funkciójukat és megfelelő hőszigetelést nem képesek biztosítani. A lakóház gyenge műszaki állapota miatt gazdaságosan nem felújítható, így az ingatlan piaci értékét a telekérték képviseli, a lakóépületet bontandó felépítményként vettük figyelembe.

A telek alakját a térképmásolat mutatja:



A telek övezeti besorolása

A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlan L1-VIII-1 építési övezet alá sorolt, ahol a beépítés módja zárt sorú, a legkisebb kialakítható telekméret 500 m², beépítés mértéke 65% (sarokteleknél 75%), szintterületi mutató 4,0 (sarokteleknél 4,5), térszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs létesítésekor 100%), minimum/maximum építménymagasság 16,0/23,0 m.



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

22.§

(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) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincésztíjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület 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) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f) 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) Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi 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 ^[1]	16,0	23,0

^s saroktelkek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló lakóövezeti telkek ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

334.500.000 Ft-ban, azaz háromszázharmincnégymillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telkek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

A szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve – egy pince – földszint - 5 emelet szintelosztású lakóház funkciójú épület építhető, melyben összesen 3626,5 m² nettó lakóterületen (közös helyiségek kialakítása miatt a nettó szintterületből -10% levonást alkalmaztunk) összesen 72 lakóegység alakítható ki, illetve 1148 m² nettó pinceszint-területen 39 beállóhely.

A beruházás jövőbeni forgalmi értékének meghatározásánál a környező eladó lakások és garázsok piaci árait vettem figyelembe, mely alapján az átlagos fajlagos eladási árak, -5% kínálati korrekció alkalmazása után, ~50 m²-es lakásra vonatkozóan 772 400 Ft/m² (nettó 735 619 Ft/m²), garázshelyre vonatkozóan 4 300 000 Ft (nettó 3 385 827 Ft). Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletben elhelyezett számítási táblázat szerint alakul.

A beruházás költségeinél az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a 2019. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján határoztuk meg.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A táblázatok alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve:

308.000.000 Ft, azaz háromszáznyolcmillió forint.

5.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	334,5 MFt	súly:	100%	334,5 MFt
Maradványérték:	308,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **334,5 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: jelen esetben az értékelést kétféle módszerrel, piaci adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel és maradványértékelésen alapuló módszerrel került kiszámításra. Az eltérő megközelítés miatt a kapott eredmények is eltérnek egymástól, de azok azonos nagyságrendje igazolja az elvégzett számítások helyességét.

Az ingatlanok forgalomképessége: **forgalomképes.**

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.

- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2020. március 25.

.....
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		VIII. kerület, Orczynegyed	VIII. kerület, Magdolnanegeted	VIII. kerület, Szigetvári utca
Környezete:	belvárosi, lakó	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-2 (60%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető	szilárd burkolatú úton megközelíthető, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		építési telek építési engedéllyel, szintterületi mutató 4	foghjtelek, utcafront szélessége 21 m, szintterületi mutató 3,5, építmény magasság min. 16m / max. 23m	építési telek, szintterületi mutató 3,5
Adat forrása:		ingatlan.com/27032793	ingatlan.com/31298740	ingatlan.com/31264402
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 148	480 000 000	249 000 000	421 000 000
telekméret (m ²)		1 407	752	1 336
fajlagos ár (Ft/m ²)		341 151	331 117	315 120
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		307 036	298 005	283 608

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	hasonló	kisebb	hasonló
	1,00	0,95	1,00
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

307 036	283 105	283 608
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 148,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	291 408
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	291 410
becsült érték (Ft)	334 538 680
becsült érték kerekítve (Ft)	334 500 000

355

1089 Budapest VIII. kerület, Körös utca 11., 36071 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás eladási m2 ára		735 619	750 331	765 338	780 645	796 258	812 183
1 teremgarázs beállóhely eladási ára		3 385 827	3 453 543	3 522 614	3 593 066	3 664 928	3 738 226
telek területe (m2):	1 148						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

			2020	2021	2022	2023	2024	2025
			1	2	3	4	5	6
BEVÉTELEK			Eladásból eredő hasznosítás					
Értékesítés			0%	20%	45%	20%	10%	5%
Lakás eladás (m2)	3626,5	3 627	0	544 220 187	1 248 985 330	566 206 683	288 765 408	147 270 358
Teremgarázs eladás (beállóhely)	39	39	0	26 937 638	61 821 879	28 025 918	14 293 218	7 289 541
Bevételek összesen:			0	571 157 825	1 310 807 209	594 232 601	303 058 627	154 559 900
KÖLTSÉGEK								
Tervezett bruttó lakóterület terepszint felett (m2)	4477,2							
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	1148							
Bontási költség (Ft/m3)	2800							
Bontandó épület térfogata (m3)	1904							
Bontási költség			5 331 200					
Soft cost (finanszírozás, management)	13%		87 603 880	134 033 936				
Építés ütemezése:			40%	60%				
Építési költségek terepszint alatt	200 000 HUF/m2		91 840 000	140 515 200				
Építési költségek terepszint felett	325 000 HUF/m2		582 036 000	890 515 080				
Át nem hárított tulajdonosi költségek	2%			11 423 157	26 216 144	11 884 652	6 061 173	3 091 198
Értékesítési jutalék, marketing	3%			14 278 946	32 770 180	14 855 815	7 576 466	3 863 997
Fejlesztő haszna	12%				176 028 970	176 028 970		
Költségek összesen:			766 811 080	1 190 766 319	235 015 294	202 769 437	13 637 638	6 955 195
Cash Flow			-766 811 080	-619 608 493	1 075 791 914	391 463 164	289 420 988	147 604 704
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7938	0,7629	0,7130	0,6663
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke			-657 416 907	-491 865 199	853 998 306	298 645 374	206 353 165	98 355 247

Hozamráta	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Érték forintban:						308 000 000
Érték Ft/m2						268 293

256.

Beépíthetőségi adatok:

Telek területe:	1 148 m ²
Szintterületi mutató:	4
Beépíthetőség terepszint felett:	65 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	100 %
Maximális építménymagasság:	23 m

Terepszint felett:

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	4592 m ²
Beépíthető bruttó terület szintenként:	746,2 m ²
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján):	6,2 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	7,7 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma:	6 db
---------------------------------------	------

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:	4477,2 m ²
Bruttó/nettó terület aránya:	90 %
Közös területek aránya:	10 %
Értékesíthető nettó lakóterület:	3626,5 m ²

Kialakítandó lakások mérete:	50 m ²
Kialakítható lakások száma:	72,5 db

Terepszint alatt:

Beépíthető terület beépíthetőség alapján:	1148 m ²
Beállóhely mérete:	16 m ²
Közös közlekedők aránya:	40 %
Értékesíthető beállóhelyek száma:	39 db

357.

1089 Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11., 36071 hrsz.

Újépítésű lakás maradványelvértékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyan címe:		VIII. kerület, Kálvária utca	VIII. kerület, Magdolna utca	VIII. kerület, Tömő utca
Tagolása:	teremgarázs + földszint + 5 emelet	teremgarázs + földszint + 7 emelet	teremgarázs + földszint + 6 emelet	teremgarázs + földszint + 8 emelet
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető	a Lujza utca és a Magdolna utca sarkán, a Teleki tér közelében, kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető	Corvin negyedben, a Sétánytól pár percre, kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető
Építés éve:	2020	2020	2020	2020
Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
Megjegyzés:		lifttel felszerelt társasházban, 7. emeleti 2 szobás összkomfortos lakás, házközponti fűtéssel, egyedi mérőórákkal	a Magdolna Házban, 5. emeleti 3. szobás összkomfortos lakás, hőszivattyús fűtéssel, egyedi mérőórákkal	a Práter Park lakópark 56 lakásos társasházában, 1. emeleti 2 szobás lakás házközponti fűtéssel, egyedi mérőórákkal
Adat forrása:		ingatlan.com/25662367	ingatlan.com/0719569	ingatlan.com/30656683
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)	50,0	33 000 000	43 770 000	37 490 000
nettó alapterület (m2)		46,0	55,0	46,0
fajlagos ár (Ft/m2)		717 391	795 818	815 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		681 522	756 027	774 250

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	hasonló	nagyobb	hasonló
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
épületen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
építési mód / építési éve	hasonló	hasonló	hasonló
fűtési mód	hasonló	kedvezőbb	hasonló
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

749 674	793 829	774 250
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	50,00
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	772 355
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	772 400
becsült érték (Ft)	38 620 000
becsült érték kerekítve (Ft)	38 600 000

358.

1089 Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11., 36071 hrsz.

Garázs maradványelvű értékelése- Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe: Tagolása: Környezete: Jelleg, funkció: Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.): Építés éve: Műszaki állapot: Megjegyzés: Adat forrása:	Ingatlan címe:		VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Magdolna utca	VIII. kerület, Tömő utca
	Tagolása:	melygarázs + földszint + 5 emelet	teremgarázs + földszint + 6 emelet	teremgarázs + földszint + 6 emelet	teremgarázs + földszint + 8 emelet
	Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
	Jelleg, funkció:	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló
	Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, aszfaltozott úton megközelíthető	a Corvin negyed szélén, kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, aszfaltozott úton megközelíthető	a Lujza utca és a Magdolna utca sarkán, a Teleki tér közelében, kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, aszfaltozott úton megközelíthető	Corvin negyedben, a Sétánytól pár percre, kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, aszfaltozott úton megközelíthető
	Építés éve:	2020	2020	2020	2020
	Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
	Megjegyzés:		44 lakásos társasház teremgarázsában	a Magdolna Ház teremgarázsában	a Práter Park lakópark 56 lakásos társasházának teremgarázsában
	Adat forrása:		ingatlan.com/28001462	ingatlan.com/0719569	ingatlan.com/30656683
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			4 700 000	4 500 000	4 500 000
Garázsok száma (db)			1,0	1,0	1,0
fajlagos ár (Ft/db)			4 700 000	4 500 000	4 500 000
kínálat/adásvétel			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2020. március	2020. március	2020. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező			0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/db)			4 465 000	4 275 000	4 275 000

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastrukturális ellátottság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

4 465 000	4 275 000	4 275 000
4 465 000	4 275 000	4 275 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	garázs
garázsok száma (db)	1,0
fajlagos átlagár (Ft/db)	4 338 333
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/db)	4 338 300
becsült érték (Ft)	4 338 300
becsült érték kerekítve (Ft)	4 300 000

319

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
 1089 Budapest, Kőrös utca 11.; 36071 helyrajzi szám
 A helyszíni szemle ideje: 2020.03.24.



utcakép és környezet, Kőrös utca



utcakép és környezet, Kőrös utca



utcakép és környezet, Kőrös utca



utcakép és környezet, Kőrös utca



szomszédos ingatlan, Külső-Józsefvárosi Református
 Egyházközség temploma



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény

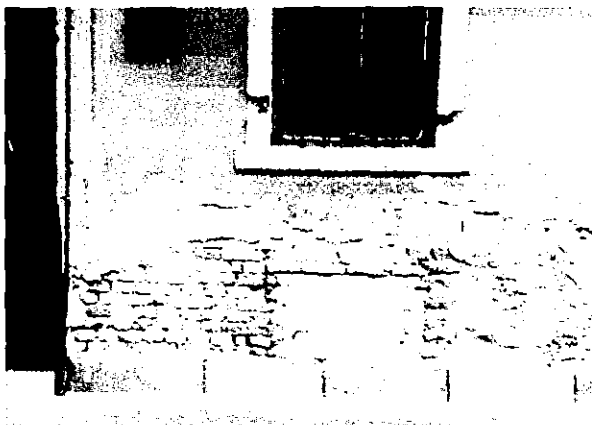
FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

1089 Budapest, Kőrös utca 11.; 36071 helyrajzi szám

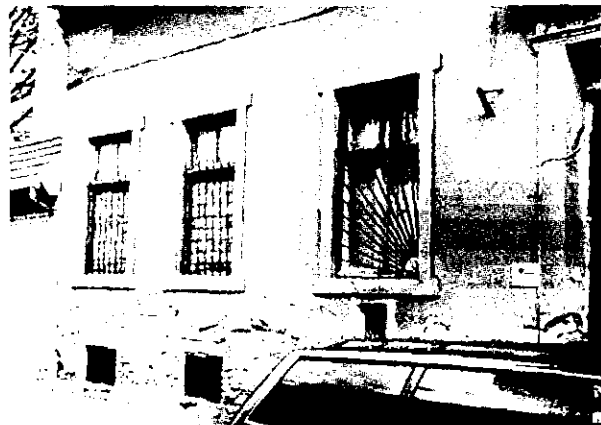
A helyszíni szemle ideje: 2020.03.24.

az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény
bejárata

az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény



az értékelt ingatlan utcafronti homlokzata, bontandó építmény

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/100700/2020

2020.03.02

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36071 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Körös utca 11.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1148	0.00	
---	---	------	------	--

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57387/1/2013/12.10.05

törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

VezetékJog

16 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 78262/1/2013/13.04.10

törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés

Az 57387/1/2013. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: EXPERT KEREPESI INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Ganz utca 16.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 85552/2/2013/12.10.05

VezetékJog

16 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

362

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

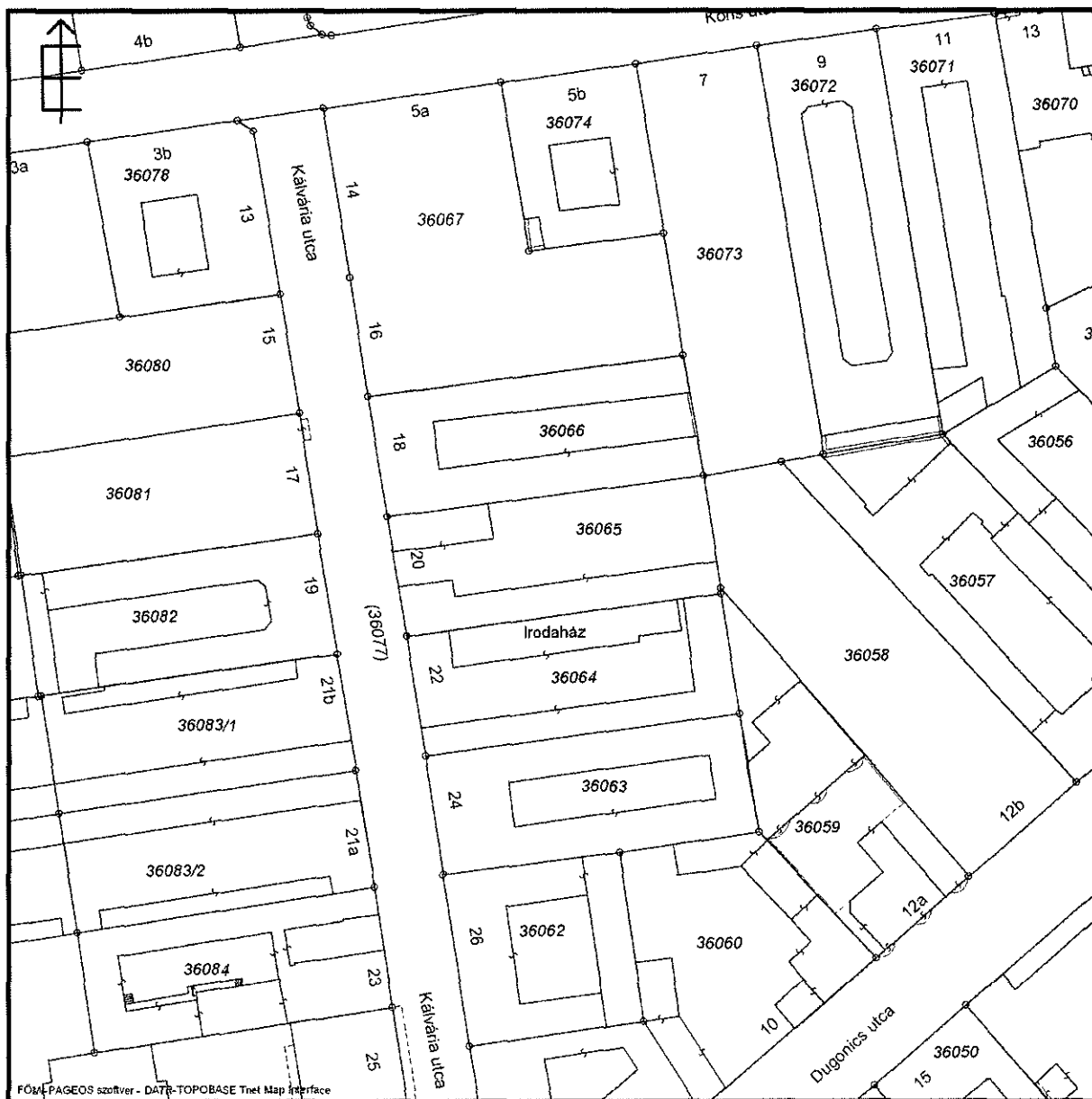
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.20 12:11:03

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36065

Megrendelés szám: 9000/3313/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

363.