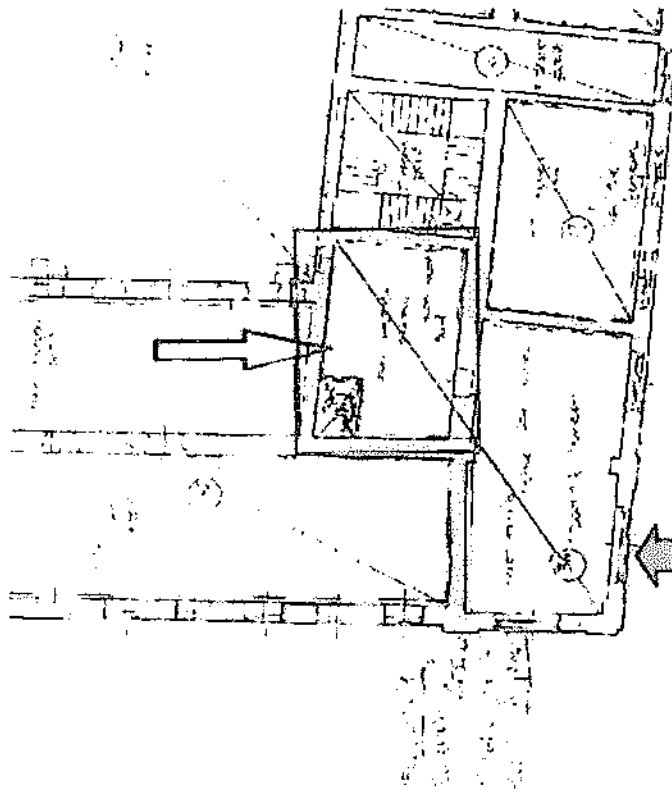




Az értékelés azonosítója: B/22/A/67

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett, a természetben
35361/0/A/36 hrsz.-hoz csatolt kijelölt ingatlanrészeiről

Budapest, 2022.04.22.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából 2021. július 05-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készítettünk a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz.-ú ingatlanrész forgalmi érték meghatározására. Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényessége lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített tárgyilagatlanra vonatkozóan.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2021. július 05-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a *Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz.-ú ingatlanrész* forgalmi érték meghatározása.

1. Az ingatlanrész tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
3. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat és számításokat.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, a *Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz.-ú ingatlanrész most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értéke között az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2021. július 05-én készített értékelésben meghatározott 3 800 000 Ft + áfa, azaz a hárommillió-nyolcszázezer forint + áfa forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.*

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz.-ú ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása, a 2021.07.05-én készült ingatlanvagyon-értékelésünk aktualizálása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A MEGBIZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022.04.22.
Az értékelés célja:	ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítési célból
Helyszíni szemle időpontja:	Ismételt helyszíni szemle nem történt.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	iroda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	vizesblokk tárolóval
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt.
Az ingatlan helyrajzi száma:	35361/0/A/35
Iroda alapterülete:	Teljes: 270 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Értékelt: 36 m ²

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlanrész piaci forgalmi értéke kerekítve:	3 800 000 Ft + áfa, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos piaci forgalmi értéke a 36 m ² területre vetítve kerekítve:	106 000 Ft/m ² + áfa, azaz százhatézer forint/m ² + áfa

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2021.07.05-i fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelt ingatlanrész Budapesten, a VIII. kerületben lévő sarok telken lévő társasházban helyezkedik el. Az 1920-as években épített pince + földszint + 3 emelet kialakítású épület földszintjén található, amely természetben a Teleki László tér 7. szám alatt helyezkedik el, a Teleki László tér és Lujza utca kereszteződésében, bejárata közvetlenül a Lujza utcáról megközelíthető.

A megbízó tájékoztatása szerint, az értékelt ingatlanrész az ingatlannyilvántartásban a 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett irodához tartozik. Az iroda ingatlannyilvántartásban szereplő alapterülete 270 m², míg a valóságban csak 234 m² a hasznosítható terület. Ennek oka, hogy a szomszédos 35361/0/A/36 hrsz.-ú, a VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan egykori bérlője, a VIII. kerületi Építésigazgatási Osztály engedélye alapján, a 35361/0/A/35 hrsz.-ú irodából 36 m² nagyságú területet csatolt a 35361/0/A/36 hrsz.-ú ingatlanhoz, ezt követően használatbavételi engedélyt is kapott 2002-ben. A csatolt területtel a hiányzó vizesblokkot szeretné volna pótolni.


A vizsgált 36 m² területű ingatlanrészt önálló, üres, villany közművel ellátott raktárhelyiségként értékeltük, azzal, hogy a jelenlegi állapotot nem vesszük figyelembe, hiszen azt a bérlő alakította ki. Átlagos/közepes állapotú raktár funkciót feltételezünk az értékelés során.

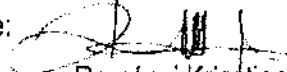
Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2021.07.05-i fordulónappal a BFKV ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

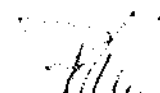
Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022.10.22-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2022.04.22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

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


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető



Az értékelés azonosítója: B/21/Ú/157

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt., 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett, a természetben
35361/0/A/36 hrsz.-hoz csatolt kijelölt ingatlanrészei

Budapest, 2021.07.05.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a *Budapest VII. ker., Teleki László tér 7., 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett, a természetben 35361/0/A/36 hrsz.-hoz csatolt* 36 m² területű ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.07.05.
Az értékelés célja:	ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítési célból
Helyszíni szemle időpontja:	2021.06.30.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer és hozamszámítás módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	iroda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	vizesblokk tárolóval
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., Teleki László tér 7. fszt.
Az ingatlan helyrajzi száma:	35361/0/A/35
Iroda alapterülete:	Teljes: 270 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Értékelt: 36 m ²

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlanrész piaci forgalmi értéke kerekítve: **3 800 000 Ft + áfa,**
azaz hárommillió-nyolcszázezer forint + áfa

Az ingatlanrész fajlagos piaci forgalmi értéke a 36 m² területre vetítve kerekítve: **106 000 Ft/m² + áfa,**
azaz százhaty ezer forint/m² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása.


Az értékelt ingatlanrész Budapesten, a VIII. kerületben lévő sarok telken lévő társasházban helyezkedik el. Az 1920-as években épített pince + földszint + 3 emelet kialakítású épület földszintjén található, amely természetben a Teleki László tér 7. szám alatt helyezkedik el, a Teleki László tér és Lujza utca kereszteződésében, bejárata közvetlenül a Lujza utcáról megközelíthető.


A megbízó tájékoztatása szerint, az értékelt ingatlanrész az ingatlannyilvántartásban a 35361/0/A/35 hrsz. alatt felvett irodához tartozik. Az iroda ingatlannyilvántartásban szereplő alapterülete 270 m², míg a valóságban csak 234 m² a hasznosítható terület. Ennek oka, hogy a szomszédos 35361/0/A/36 hrsz.-ú, a VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan egykori bérője, a VIII. kerületi Építésigazgatási Osztály engedélye alapján, a 35361/0/A/35 hrsz.-ú irodából 36 m² nagyságú területet csatolt a 35361/0/A/36 hrsz.-ú ingatlanhoz, ezt követően használatbavételi engedélyt is kapott 2002-ben. A csatolt területtel a hiányzó vizesblokkot szeretne volna pótolni.

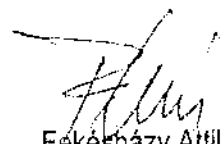
A vizsgált 36 m² területű ingatlanrészt önálló, üres, villany közművel ellátott raktárhelyiségként értékeltük, azzal, hogy a jelenlegi állapotot nem vesszük figyelembe, hiszen azt a bérő alakította ki. Átlagos/közepes állapotú raktár funkciót feltételezünk az értékelés során.

Budapest, 2021.07.05.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

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


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

