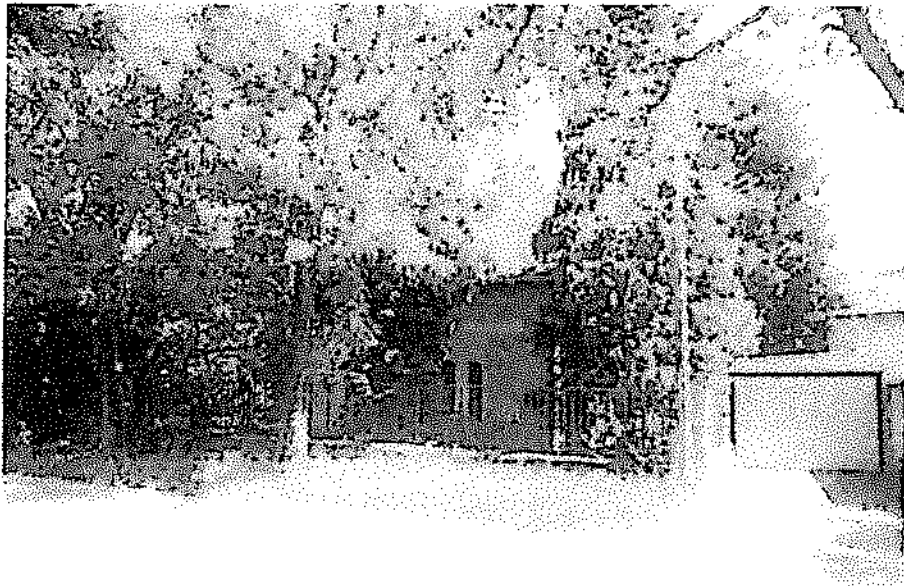




Az értékelés azonosítója: B/16/A/144

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



2016/05/26

a Budapest XVI. ker. Szent István utca 3. és XVI. ker. Budapesti út 36-38. szám alatti,
110286 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanról.

2016. május 28.

A szakvélemény kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 19 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|----|
| ELŐZMÉNYEK..... | 3 |
| ÖSSZEGEZÉS..... | 3 |
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ..... | 4 |
| MEGBÍZÁS..... | 4 |
| AZ INGATLAN ADATAI..... | 4 |
| | |
| AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:..... | 4 |
| MELLÉKLETEK | 6 |
| Tulajdoni lap..... | 7 |
| Térképmásolat..... | 9 |
| Az ingatlanra vonatkozó szabályozás..... | 10 |
| Alapterületi kimutatások..... | 13 |
| Számítások..... | 13 |
| Képek..... | 17 |
| NYILATKOZAT..... | 20 |

ELŐZMÉNYEK

A BFKV Zrt. 2015.08.10-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a Budapest XVI., Szent István utca 3. és XVI. ker. Budapesti út 36-38. szám alatti, 110286 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a 2015.08.10-én készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a Budapest XVI., Szent István utca 3. és XVI. ker. Budapesti út 36-38. szám alatti, 110286 hrsz. alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra elkészítettük az aktualizáló ingatlanvagyon értékelést.

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XVI., Szent István utca 3. és XVI. ker. Budapesti út 36-38. szám alatti, 110286 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgy ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

| | |
|-----------------------------|--|
| Megbízó: | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. |
| Az értékelés fordulónapja: | 2016. május 28. |
| Az értékelés érvényessége: | hat hónap |
| Az értékelés célja: | az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2016. május 26. |
| Alkalmazott módszerek: | piaci összehasonlító módszer, nettó pótlási költségszámítás módszere |

AZ INGATLAN ADATAI

| | | | | |
|--|---|--|----------------|--------------------|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | | | |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | 2 db lakóház és 1 db garázs | | | |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | Budapest XVI., Szent István utca 3. | | | |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 110286 | | | |
| Övezeti besorolás | FSZKT szerinti: | L4 | TSZT szerinti: | Lke-1 |
| | KSZT szerinti: | L4-XVI/SZ5 | KÉSZ szerinti: | még nem készült el |
| A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbetépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. | | | | |
| Telek területe: | Teljes: 1095 m ² | Értékelt: 1095 m ² | | |
| Épület/helyiség alapterülete: | Teljes: 163 m ² | Értékelt: 163 m ² Redukált: 143 m ² | | |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1 | | | |
| Értékelt ingatlanrész: | teljes ingatlan | | | |

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

| | |
|--|---|
| Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: | 42 600 000 Ft azaz: negyvenkettőmillió-hatszázezer forint |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (épület redukált alapterületre vetítve): | 297 800 Ft/m ² azaz Kétszázkilencvenhétezer-nyolcszáz forint/m ² |

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az Áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkorin Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolni, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körmek.

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes. későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2015.08.10-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkal képezte a 2015.08.10-én készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan két részre van osztva, mely részek belső kerítéssel el is vannak választva. Régebben a Vízművek Rt. kezelésében volt ez az ingatlan, pontos információnk nincs, feltehetően a közeli Rákosszentmihályi víztárolóhoz tartozott. Az egyik épületben a kezelő szolgálati lakása volt, a másik épület technológiai célt szolgált, itt a volt bérlő elmondása szerint a föld alatt egy betemetett műtárgy van (Fekésházy Attilától származó információ). **Feltételezzük, hogy ez a föld alatti műtárgy az ingatlan használatát nem gátolja, az ingatlan értékét nem befolyásolja, de fenntartjuk a jogot, hogy a műtárgy feltárása esetén az értébecslésünket módosíthassuk.** Javasoljuk, hogy az adásvételi szerződésben szerepeljen, hogy a vevő tudomással bír erről a föld alatti műtárgyról, kártérítési igényéről lemond. A telekhatáron álló volt raktár szerelőaknás garázsépületként használható épület. Az ingatlan értékének meghatározásához piaci összehasonlító és nettó pótlási módszert alkalmaztunk. A két módszer eredménye közötti eltérés kevesebb, mint 10 %. A piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el 100 %-ban, a nettó pótlási módszer nem piaci módszer, ezért csak ellenőrzésre használtuk. A jelenlegi és a 2015. augusztus 10-i vagyonértékelésünkben elfogadott végső értékek közötti eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért elfogadjuk az eredeti, 2015. augusztus 10-i forgalmi értéket, vagyis a 42 600 000 Ft-ot (fajlagos érték a redukált alapterületre számítva, kerekítve: 297 800 Ft/m²).

Budapest, 2016. május 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási- és értékelési Irodavezető



Seőler Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01419/94

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

1013 Budapest, Attila út 13/a. | leendő cím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

5/2013

| | 1990-től kezdve tulajdonosi lap | 1990-től kezdve tulajdonosi lap | 1990-től kezdve tulajdonosi lap |
|--------------------------|---|---|---|
| 1. sz. Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| 2. sz. Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| 3. sz. Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |
| | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap | Budapesti Helyi Családi Lap - Budapesti Helyi Családi Lap |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Beutya tér 3. 1500 Budapest, FI 101

OSZK 212

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Méregtelenítés szám: 50306041501110210

2016. 05. 17.

BUDAPEST XVI KER

Stentor : 56

Pályaszám: 110286 helyrejelési szám

Polgármesteri Hivatal

HIRESZ

1. helyrejelési határozat, árverési szám: 110286/2006/05.05.23

2. helyrejelési határozat: 110286/2006/05.02.23

Felülvizsgálat

a) 110286/2006. számú 1. fokú határozat ellen jogorvoslat

név: Juhász Dr. Nagy Anna

cím: 1017 BUDAPEST Erdőfalva utca 147

3. helyrejelési határozat, értékelési szám: 110286/2012/12.09.02

Vesztéki jog

101 m2 területre, VMS-206/2011

jogorvoslat

név: ELMO HÁLÓZATI KFT

cím: 1132 BUDAPEST VIII KER Váci utca 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapesti Értékelési Központ Zrt. (BÉK) Székhely: 1102
Budapest, XIV. Besnyák tér 5. (1091 Budapest, Pf. 10)

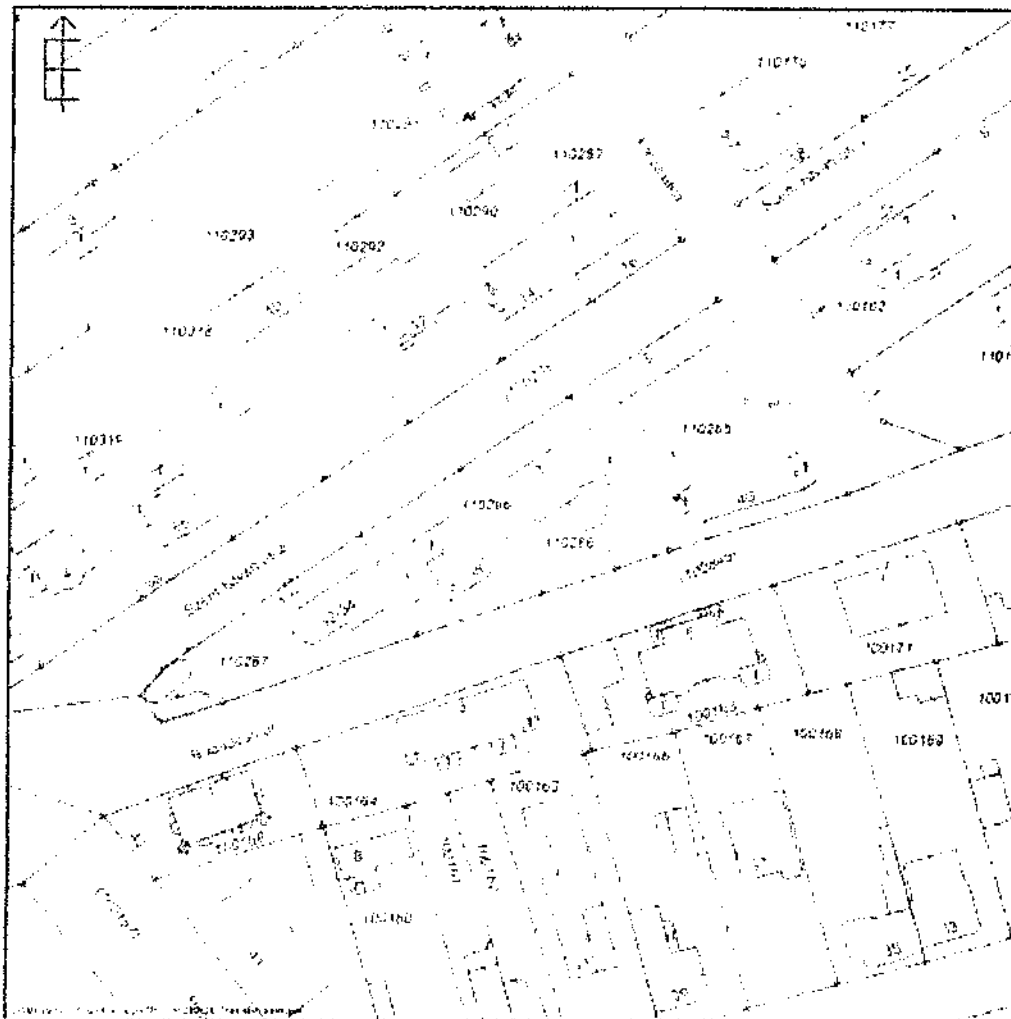
E-hiteles térképmásolat

2015.02.20. 10:30:00

Helyrajzi szám: BUDAPESTI ÉRTÉKELÉSI KÖZPONT 110286

Megrendelés szám: 100015-76-2015

Méretarány: 1:1000

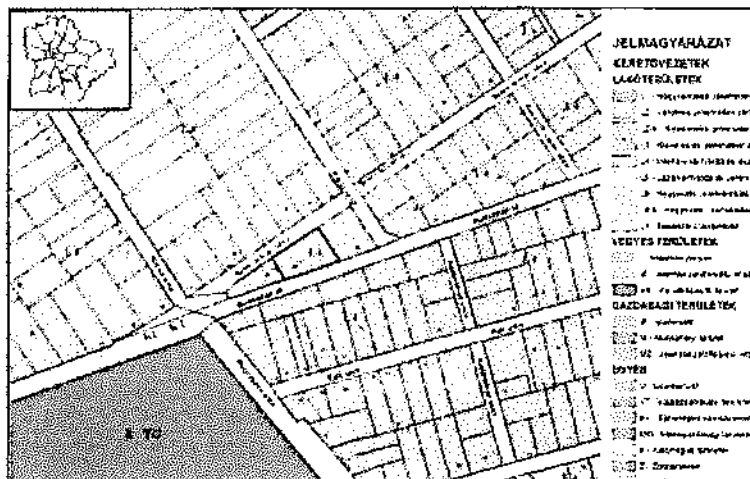


A térképmásolat a kataszteri térképből napjainkig megőrződött az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmába.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-I és a hozzá kapcsolódó FRSZ-I. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbe lépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

FSZKT övezeti besorolás:



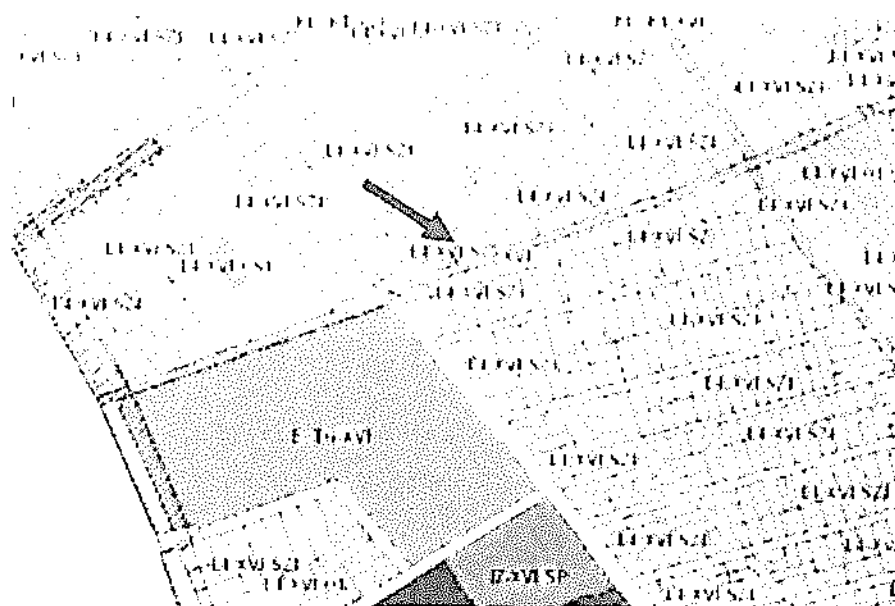
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás:

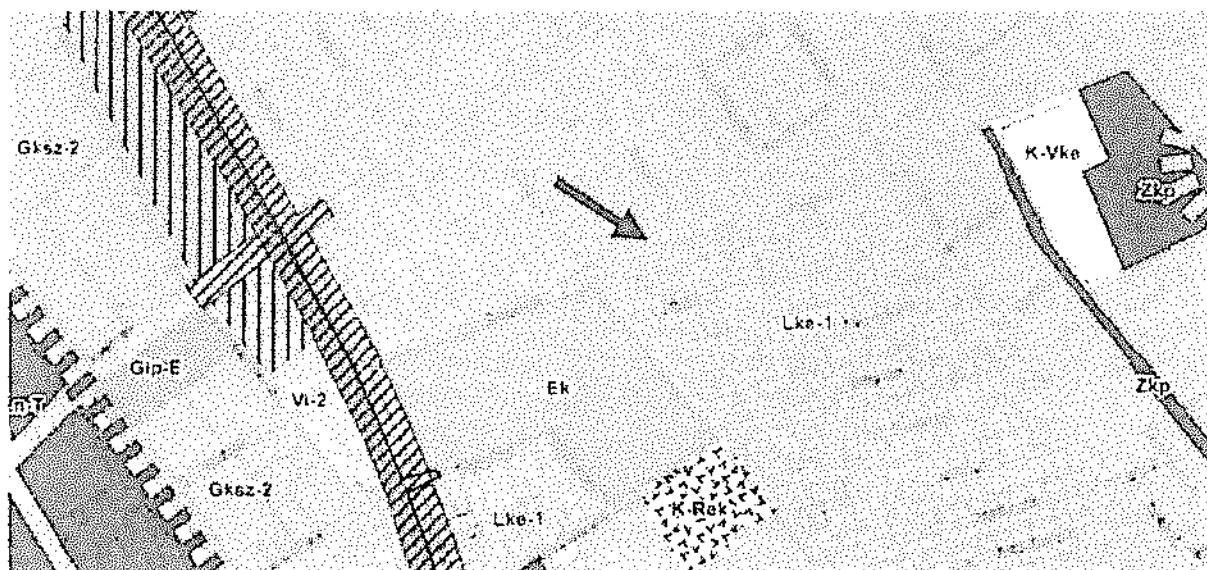
**L4-XVI/SZ5****Aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

34. § (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Új telekalakítás esetén kialakítható telek szélessége legalább 16.0 m, saroktelek esetén legalább 18.0 m.
- (3) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4)¹ Az építési övezetben az oldalhatáron álló vagy ikresen csatlakozó beépítés is engedélyezhető az építési övezeti paraméterek betartásával.
- (5)² Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató célú épület (épületrész) nettó alapterülete – a funkcióhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve – nem haladhatja meg az 150 m²-t.
- (6)³ Az építési övezetben szolgáltató - termelő tevékenységre szolgáló önálló épület nem építhető, erre a célra épület funkcióváltása sem megengedett. A meglévő, engedélyezett tevékenység folytatható és az épületben a tevékenység funkcióváltása is megengedett.
- (7)⁴ Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 7. sz. táblázat határozza meg, de a 600 m² területet meghaladó ingatlanok beépítettsége legfeljebb 25% lehet, azonban 600 m²-es teleknagyságig a legnagyobb beépíttség 150 m² lehet.

7. sz. táblázat

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület mérete | | Beépítési mód | Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke | Építménymagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |
|-------------|--|---|----------------|---|------------------|------------|-------------------------------|---|---|
| | m ² | | | | legkisebb | legnagyobb | | | |
| | m ² | | p _b | m | m | % | % | | |
| | | | | | | | | | |
| L4-XVI/SZ5 | 400 | szabadonálló telek, oldalhatáron álló, vegyes | 30 | 3,2 | 5,0 | 40 | 35% | 0,25 | |

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.

Alapterületi kimutatások

| Megnevezése | Szint | Nettó alapterület | Padióburkolat | Állapot | % | Redukált terület |
|----------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------|---------|------|--------------------------|
| I. épület | földszint | 58,70 | kerámialap | gyenge | 100% | 59,00 |
| II. épület | földszint | 67,70 | kerámialap | közepes | 100% | 68,00 |
| Fedett terasz | földszint | 12,60 | kerámialap | közepes | 30% | 4,00 |
| Garázs | földszint | 24,00 | beton | közepes | 50% | 12,00 |
| | | | | | | 0,00 |
| Teljes nettó alapterület: | | 163 m² | Redukált nettó alapterület: | | | 143 m² |

Számítások**ÁZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

| Értékelési módszer | Érték (Ft) | Súlyozás (%) | Súlyozott érték (Ft) |
|----------------------------|------------|--------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító | 42 900 000 | 100% | 42 900 000 |
| Hozam | | 0% | - |
| Nettó pótlási | 46 400 000 | 0% | - |
| Kerekített forgalmi érték: | | 100% | 42 900 000 |

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
|---|--|--|-------------------------------------|---|
| Ingatlan címek | XVI. Szent István u 3 | XVI. Edit u. | XVI. Baross u. | XVI. Lakat u. |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kinálati adat | kinálati adat | kinálati adat |
| Adat dátuma | | 2016 | 2016 | 2016 |
| Ingatlan típusa | családi ház | családi ház | családi ház | családi ház |
| Adásvételi / kínálati ár (Ft) | | 28 000 000 Ft | 28 900 000 Ft | 34 500 000 Ft |
| Kínálat miatt korrigált ár (Ft) | | 25 200 000 Ft | 26 010 000 Ft | 31 050 000 Ft |
| Épület redukált alapterület (m ²) | 143 m ² | 120 m ² | 85 m ² | 120 m ² |
| Telek terület (m ²) | 1095 m ² | 800 m ² | 717 m ² | 710 m ² |
| Fajlagos nm ár (Ft/m ²) | | 210 000 | 306 000 | 258 750 |
| Szöveges leírás | 2 db felújítandó, egyszintes ház és garázs | közepes állapotú, egyszintes családi ház | jó állapotú, egyszintes családi ház | jó állapotú, részben felújított, egyszintes családi ház |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Jogi jelleg | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon |
| Korrekción mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Kerületen belül elhelyezkedés | jó | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekción mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Közlekedés | közepes | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekción mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Redukált alapterület (m ²) | 143 m ² | kisebb | kisebb | kisebb |
| Korrekción mértéke | | -2% | -10% | -2% |
| Műszaki állapot | felújítandó | közepes | jó | jó |
| Korrekción mértéke | | -10% | -15% | -15% |
| Parkolási lehetőség | garázsban | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
| Korrekción mértéke | | 5% | 5% | 5% |
| Használat, funkció | 2 db lakóházzal beépített | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
| Korrekción mértéke | | 15% | 15% | 15% |
| Telek méret | 1095 m ² | kisebb | kisebb | kisebb |
| Korrekción mértéke | | 10% | 10% | 10% |
| Közterületi kapcsolat | van | van | van | van |
| Korrekción mértéke | 2 utcára nyíló | 5% | 5% | 5% |
| Infrastruktúra (közművek) | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Korrekción mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | 23% | 10% | 18% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | 300 075 | 258 300 | 336 600 | 305 325 |
| Korrigált ár (Ft) | 42 910 725 | fajlagos nm ár x helyiség alapterület | | |
| Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft) | 42 900 000 | | | |

2. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

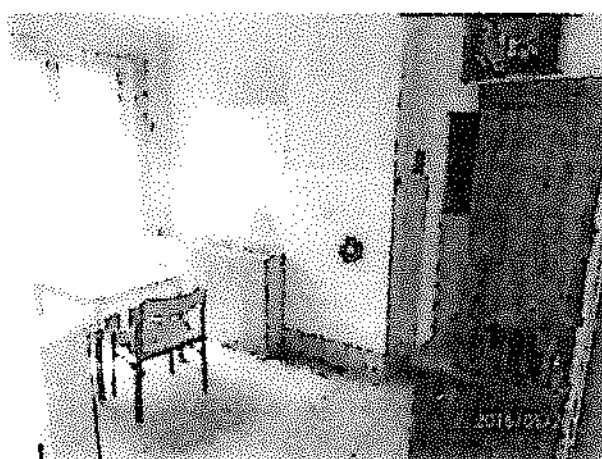
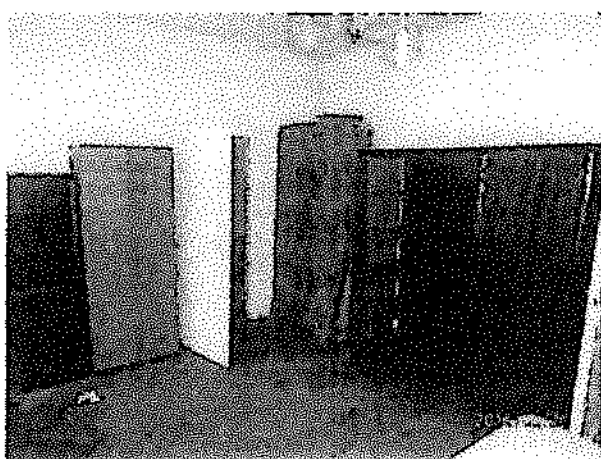
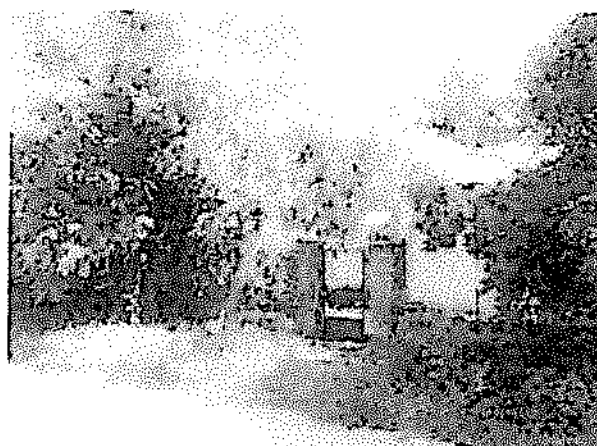
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
|--|---|--|--|--|
| Ingatlan címe | XVI. Szent István u. 3 | XVI. Szent István u. | XVI. Sándor u. | XVI. Batthyány u. |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kinálatali adat | kinálatali adat | kinálatali adat |
| Adat dátuma | | 2016 | 2016 | 2016 |
| Ingatlan típusa | telek | telek | telek | telek |
| Adásvételi / kínálatali ár (Ft) | | 45 000 000 Ft | 35 000 000 Ft | 28 500 000 Ft |
| Kínálatali miatt korrigált ár (Ft) | | 40 500 000 Ft | 31 500 000 Ft | 25 650 000 Ft |
| Telek terület (m ²) | 1095 m ² | 1116 m ² | 800 m ² | 815 m ² |
| Fajlagos nm ár (Ft/m ²) | | 36 290 | 39 375 | 31 472 |
| Szöveges leírás | Összközműves telek | Összközműves telek, bontandó épülettel | Összközműves telek, bontandó épülettel | Összközműves telek, bontandó épülettel |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Jogi jelleg | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Körületen belüli elhelyezkedés | jó | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Közlekedés | közepes | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Parkolási lehetőség | telken | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Telek alakzat, domborzat, kerítettség | sík | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Telek méret | 1095 m ² | hasonló | kisebb | kisebb |
| Korrekció mértéke | | 0% | -5% | -5% |
| Bontandó épület | nincs | van | van | van |
| Korrekció | | 2% | 2% | 2% |
| Infrastruktúra (közművek) | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Korrekció | | 0% | 0% | 0% |
| Övezeti besorolás | L4 | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Beépíthetőség | | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Egyéb | ELMU vezetékJog 101 m ² területre | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| Korrekció mértéke | | -5% | -5% | -5% |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | -3% | -8% | -8% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | 33 460 | 35 202 | 36 225 | 28 955 |

| | | |
|--|------------|---------------------------------------|
| Korrigált ár (Ft) | 36 639 143 | fajlagos nm ár x helyiség alapterület |
| Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft) | 36 600 000 | |

Az ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

| Épület | beépített terület | Bruttó pótlási költség | | Avultsági szint (%) | | | Nettó pótlási költség |
|--|-------------------|------------------------|------------|---------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| | (m ²) | (Ft/m ²) | (Ft) | fizikai | funkcionális | gazdasági-környezeti | (Ft) |
| I. Épület | 59 | 200 560 | 11 833 040 | 50% | 80% | 80% | 3 786 573 |
| II. Épület | 68 | 200 560 | 13 638 080 | 55% | 80% | 80% | 4 800 604 |
| Fedett terasz | 13 | 60 168 | 782 184 | 55% | 80% | 80% | 275 329 |
| Garázs | 24 | 100 280 | 2 406 720 | 60% | 80% | 80% | 924 180 |
| Összesen | | | | | | | 9 786 686 |
| A telek értéke összehasonlító módszer alapján | | | | | | | 36 600 000 |
| Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve | | | | | | | 46 400 000 |

Képek
I. épület



II. épület



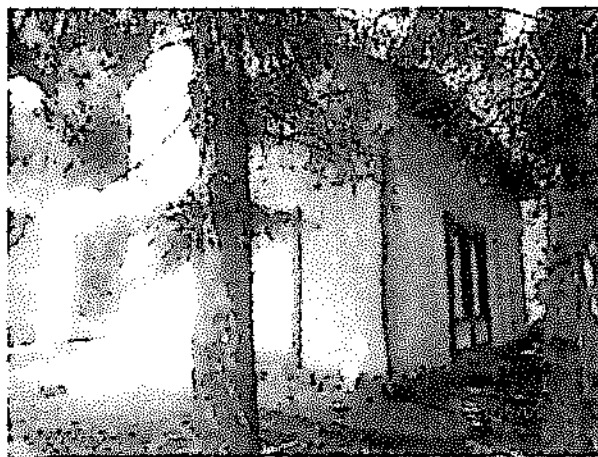
2016/05/26



2016/05/26



2016/05/26



2016/05/26



2016/05/26

Garázs (volt Tároló)

