



Az értékelés azonosítója: B15A258

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest II., Bimbó út 51. szám alatti,
12806 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, udvar és kollégium megnevezésű ingatlanról.

2015. szeptember 24.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. 2014. december 05-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest II., Bimbó út 51. szám alatti, 12806 hrsz.-ú, udvar és kollégium megnevezésű ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának megállapítására.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a 2014. december 05-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. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná. Az alapterületek a pontosítás során minimális mértékben változtak (747 m²-ről 753 m²-re).
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor 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 életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. 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. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 2%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

Mindezek alapján a 2014. december 05-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékelésünk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest II., Bimbó út 51. szám, 12806 hrsz. alatti, udvar és kollégium megnevezésű ingatlanra vonatkozó 410 500 000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 545 153 Ft/m² + áfa) az ingallannál változatlanul fenntartjuk.

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 ingallannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest II., Bimbó út 51. szám alatti, 12806 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, udvar és kollégium megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. szeptember 24.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszini szemle ideje:	2015. szeptember 07.

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	udvar és kollégium			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli kollégium, de irodaként, cégek központként is hasznosítható			
Az ingatlan címe:	Budapest II., Bimbó út 51.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	12806			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L3	TSZT szerinti:	Lk-2
	KSZT szerinti:	L3-II-04	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 életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 2 475 m ²	Értékelt: 2 475 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 753 m ²	Értékelt: 753 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1	
Értékelt Ingatlanrész:	teljes ingatlan	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	410 500 000 Ft + áfa (545 153 Ft/m ² + áfa)
	azaz:
	négyszázötzmillió-ötszázezer forint + áfa

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értékelési Bizonyítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értékelési Bizonyítvány a 2014. december 05-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékelései együtt érvényes.

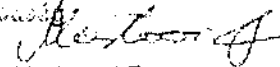
Feladatunkat képezte a 2014. december 05-én készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Budapest, 2015. szeptember 24.

Budapest Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Blahó Edit


Martonosi Ferenc
értékelő

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

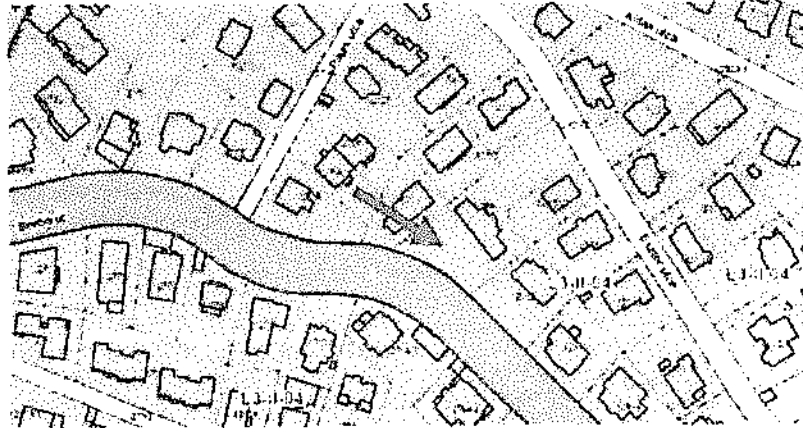
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Fotók

Nyilatkozat

Kerületi övezeti besorolás:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De ide tartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,256 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (általában 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi állagérték.

AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Osszehasonlításba bevont ingatlanok	II. Bimbó út 51.	II. Rózsadomb	II. Kurucles	II. Széphalom
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlat ár (Ft)		165 000 000	175 000 000	140 000 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		148 500 000	157 500 000	126 000 000
Telek terület(m ²)	2476	1 361	2 500	3 252
Színterületi mutató	0,6	0,4	0,4	0,3
Beépíthető terület a színterületi mutató alapján (m ²)	1 485	544	1 000	976
Fajlagos nm ár a beépíthető területre (Ft/m ²)		272 978	157 500	129 098
Egyéb	Rózsadomb-Rézmál határán lévő telek.	Panorámás telek.	Építési telek.	Panorámás építési telek.
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	jobb	gyengébb	gyengébb
Közlekedés	jó	jobb	gyengébb	gyengébb
		-5%	5%	5%
Telek méret (m ²)	2475	kisebb	azonos	nagyobb
		-10%	0%	5%
Panoráma	jó	jobb	gyengébb	gyengébb
		-5%	5%	5%
Közterületi kapcsolat	van	azonos	azonos	azonos
Egyéb				
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	20%	25%
Korrigált fajlagos ár a beépíthető területre (Ft/m ²)	180 486	191 085	189 000	161 373
Korrigált ár (Ft)	268 021 710	fajlagos nm ár a beépíthető területre x beépíthető terület		
A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)		268 000 000		

AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM (MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS) MÓDSZERREL

1. PROJEKT		Budapest II. Bimbó út 51	
Helyrajzi száma	12806		
Város	Budapest, II. ker.		
Beruházás	társasház létesítése		
Telekterület	2 475 m ²		
	2 475 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	L3-II-04	városias lakóterület	
Minimális telekméret	1 000 m ²		
Minimális telekszélesség	- m		
Építménymagasság	0-9,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	100%	2 475 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	20%	495 m ²	
Minimális zöldterület	65%	1 609 m ²	
Szinterületi mutató	0,75	m ² /m ²	
Bruttó rápíthető szinterület	1 856	m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
	Nettó (m ² , db)		
Üzlet	0,00		
Lakás	1 280,00		
Terasz, erkély	75,40		
Tároló	330,00		
Teremgarázs beálló (db)	14,00		
		A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza	
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
4.1 FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK			
Eladási ár üzletekre (nettó + Áfa)		Ft / m ²	0 m ²
Eladási ár lakásokra (Áfa-val)	864 400	Ft / m ²	1 280,00 m ²
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	0	Ft / m ²	75,40 m ²
Eladási ár tárolókra	329 000	Ft / m ²	330,00 m ²
Eladási ár teremgarázs beállásokra	3 900 000	Ft/beálló	14 db
4.2 BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTÉKESÍTÉSŐL			
Bevétel üzlet eladásából	0 Ft		
Bevétel lakás eladásából	1 106 432 000 Ft		
Bevétel terasz, erkély eladásából	0 Ft		
Bevétel tárolók eladásából	108 570 000 Ft		
Bevétel teremgarázs beállók eladásából és beállókából	54 600 000 Ft		
Bruttó összbevétel	1 269 602 000 Ft		90 685 857
4.3 NETTÓ BEVÉTELEK			
Bevétel üzlet eladásából	0 Ft		1,00
Bevétel lakás eladásából	871 204 557 Ft		0,7874
Bevétel terasz, erkély eladásából	0 Ft		0,7874
Bevétel tárolók eladásából	85 483 018 Ft		0,7874
Bevétel teremgarázs beállók eladásából	42 992 040 Ft		0,7874
Nettó összbevétel	999 684 615 Ft		

5.	FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1	Terület előkészítés			
	Bontás	7 200 000 Ft		
	Terület előkészítés, tereprendezés	8 100 000 Ft		
	Területelőkészítési költség összesen	15 300 000 Ft		
5.2	Közműfejlesztési hozzájárulások	14 db		
	Víz	1 680 000 Ft		
	Csaloma	2 800 000 Ft		
	Elektrómoshálózat	1 680 000 Ft		
	Gáz	1 680 000 Ft		
	Telefon	1 120 000 Ft		
	Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	8 960 000 Ft		
5.3.	Építkezés nettó árakon			
	Pince szint	107 875 000 Ft		
		125 000 Ft / m ²	863,00 m ² - bruttó terület	
	Felszerkezet	352 640 000 Ft		
		190 000 Ft / m ²	1 856,00 m ² - bruttó terület	
	Építkezési ktg összesen	460 830 000 Ft		
5.4	Szakértői díjak		építési költség %-ban	
	Építész	6 912 450 Ft	1,5%	
	Statikus	4 608 300 Ft	1,0%	
	Szakmemők	4 608 300 Ft	1,0%	
	Szakértői költség összesen	16 129 050 Ft		
5.5	Menedzsment költségek			
	Kivitelezés felügyelete	3 840 720 Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 - ra
	iroda	2 425 450 Ft	0,5%	5.1+5.2+6.3 - ra
	Értékesítés, marketing	19 993 692 Ft	2,0%	nettó összbevételekre
	Menedzsmentköltség összesen	26 259 862 Ft		
5.6	Tartalékképzés			
	Előre nem látható költségek	15 825 567 Ft	3,0%	5.1 - 5.5 -ig
	Tartalékképzés összesen	15 825 567 Ft		
5.7	Fejlesztés költsége (NETTÓ)	543 344 479 Ft		5.1 - 5.6 -ig
6.	FINANSZIROZÁSI MUTATÓK			
	Építkezési kölcsön kamatláb	6,00% (átlag)		
	Időszak	2 év		
7.	SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	271 872 240 Ft	50,0%	
8.	HITEL (NETTÓ)	271 872 240 Ft	50,0%	
	Egyszeri és garancia költség	2 716 722 Ft	1,0%	
	Kamatköltség	17 278 256 Ft		
	Összes költség	563 339 459 Ft		
	Elvárt nyereség	27 167 224 Ft	10,0%	
	Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	11 266 789 Ft	2,00%	
	Összes költség :	601 773 472 Ft		
	Összes bevétel - Összes költség	397 911 143 Ft + áfa=	505 450 000 Ft (bruttó)	
9.	Maradék telekérték (nettó)	398 000 000 Ft + áfa		

Hitel kalkulátor

Hitel összege	271 267 036 Ft
Éves kamatláb mértéke:	6,00%
A hitel futamideje években	2,00
A hitel kezdő dátuma	2016.01.01
Havonta fizetendő	12 022 721 Ft
Hónapok száma	24
Összes kamat a futamidő alatt	17 278 258 Ft
Teljes kifizetés összege	288 545 294 Ft

Hó- nap	Fizetés dátuma	Egyenleg a hónap elején	Havi befizetés	Ebből tőke	Ebből kamat	Fenálló tartozás
1	2016.02.01	271 267 036 Ft	12 022 721 Ft	10 666 385 Ft	1 356 335 Ft	260 600 651 Ft
2	2016.03.01	260 600 651 Ft	12 022 721 Ft	10 719 717 Ft	1 303 003 Ft	249 880 933 Ft
3	2016.04.01	249 880 933 Ft	12 022 721 Ft	10 773 316 Ft	1 249 405 Ft	239 107 617 Ft
4	2016.05.01	239 107 617 Ft	12 022 721 Ft	10 827 182 Ft	1 195 538 Ft	228 280 435 Ft
5	2016.06.01	228 280 435 Ft	12 022 721 Ft	10 881 318 Ft	1 141 402 Ft	217 399 116 Ft
6	2016.07.01	217 399 116 Ft	12 022 721 Ft	10 935 725 Ft	1 086 996 Ft	206 463 391 Ft
7	2016.08.01	206 463 391 Ft	12 022 721 Ft	10 990 404 Ft	1 032 317 Ft	195 472 988 Ft
8	2016.09.01	195 472 988 Ft	12 022 721 Ft	11 045 356 Ft	977 365 Ft	184 427 632 Ft
9	2016.10.01	184 427 632 Ft	12 022 721 Ft	11 100 582 Ft	922 138 Ft	173 327 050 Ft
10	2016.11.01	173 327 050 Ft	12 022 721 Ft	11 156 083 Ft	866 635 Ft	162 170 964 Ft
11	2016.12.01	162 170 964 Ft	12 022 721 Ft	11 211 866 Ft	810 855 Ft	150 959 099 Ft
12	2017.01.01	150 959 099 Ft	12 022 721 Ft	11 267 925 Ft	754 795 Ft	139 691 174 Ft
13	2017.02.01	139 691 174 Ft	12 022 721 Ft	11 324 265 Ft	698 456 Ft	128 366 909 Ft
14	2017.03.01	128 366 909 Ft	12 022 721 Ft	11 380 886 Ft	641 835 Ft	116 986 073 Ft
15	2017.04.01	116 986 073 Ft	12 022 721 Ft	11 437 790 Ft	584 930 Ft	105 548 232 Ft
16	2017.05.01	105 548 232 Ft	12 022 721 Ft	11 494 979 Ft	527 741 Ft	94 053 253 Ft
17	2017.06.01	94 053 253 Ft	12 022 721 Ft	11 552 454 Ft	470 266 Ft	82 500 799 Ft
18	2017.07.01	82 500 799 Ft	12 022 721 Ft	11 610 217 Ft	412 504 Ft	70 890 582 Ft
19	2017.08.01	70 890 582 Ft	12 022 721 Ft	11 668 268 Ft	354 453 Ft	59 222 314 Ft
20	2017.09.01	59 222 314 Ft	12 022 721 Ft	11 726 609 Ft	296 112 Ft	47 495 705 Ft
21	2017.10.01	47 495 705 Ft	12 022 721 Ft	11 785 242 Ft	237 479 Ft	35 710 463 Ft
22	2017.11.01	35 710 463 Ft	12 022 721 Ft	11 844 168 Ft	178 552 Ft	23 866 295 Ft
23	2017.12.01	23 866 295 Ft	12 022 721 Ft	11 903 389 Ft	119 331 Ft	11 962 906 Ft
24	2018.01.01	11 962 906 Ft	12 022 721 Ft	11 962 906 Ft	59 815 Ft	0 Ft

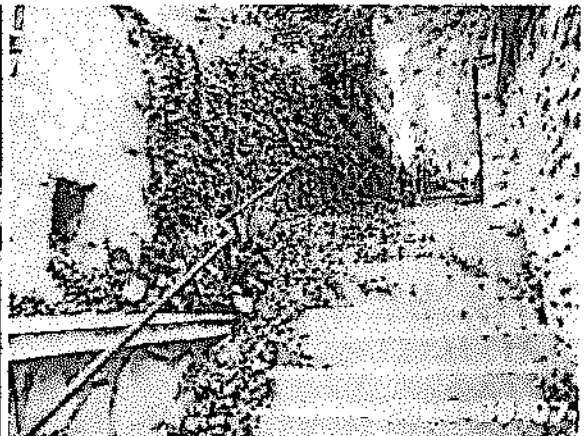
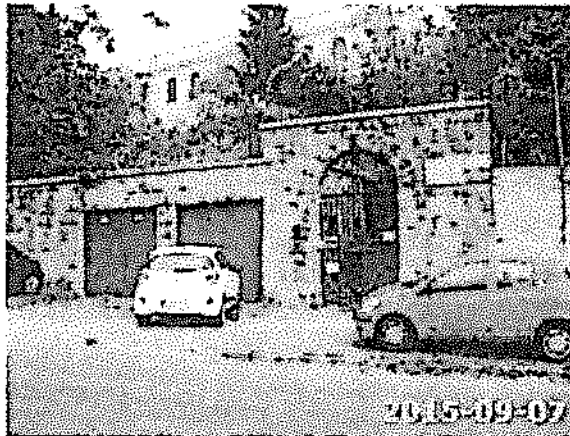
TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMITÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület terasz, függőfolyo- só nélkül (m ²)	Maximális nettó terület (m ²)	Nettó összterület terasz, függőfolyosó nélkül (m ²)	Nettó területek (m ²)					Értékesíthető albetétel darabszáma		Nettó /bruttó arány
				Tárolók	Értéke- síthető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Terasz, erkély	Terem-garázs beállások száma lakásokhoz (db)	Lakások száma (db)		
Fince	959	863	834	330	84	20,8	14	3	87,0%		
Fsz.	495	416	395		42	20,8		3	79,8%		
I. em.	495	416	395		42	20,8		3	79,8%		
II. em.	495	416	395		42	20,8		3	79,8%		
Tetőlér	371	260	247		26	13,0		2	66,6%		
Összterületek	2 815	2 371	2 266	330	236	75,4	14	11			
Bruttó terület lérszín felett			1 856								
Bruttó terület lérszín alatt			959								

Képek



Az ingatlan környezete



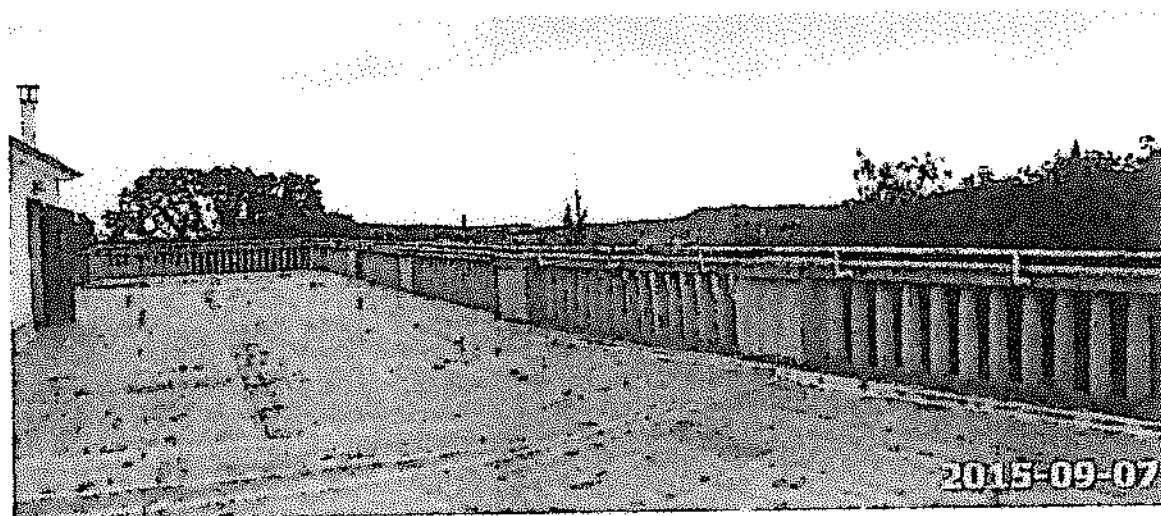
Az ingatlan és a feljárat



Az ingatlan homlokzata



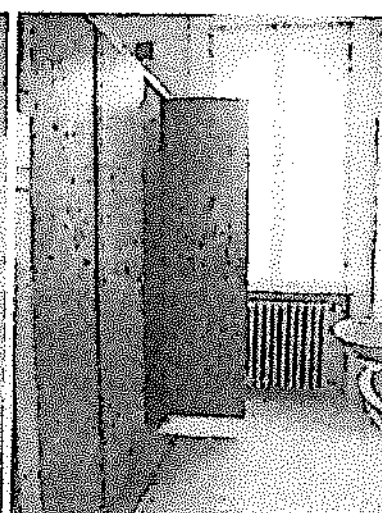
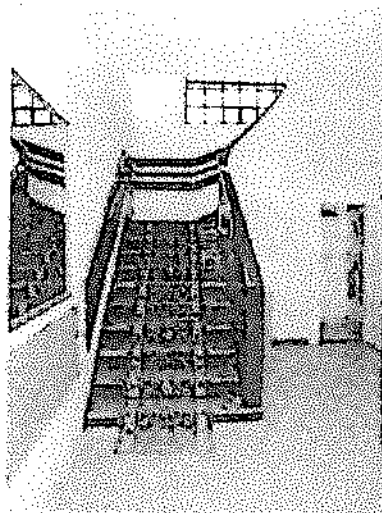
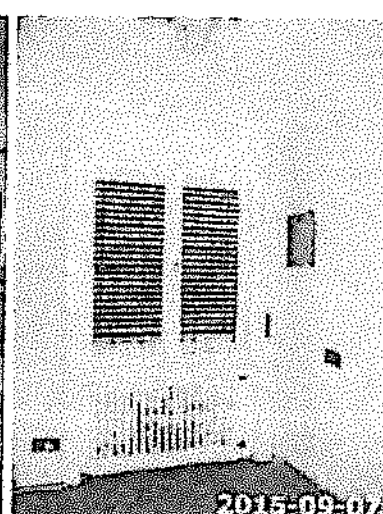
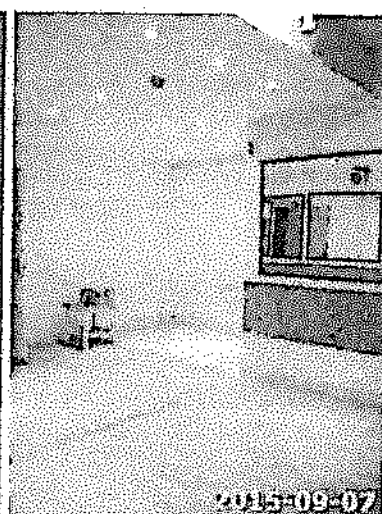
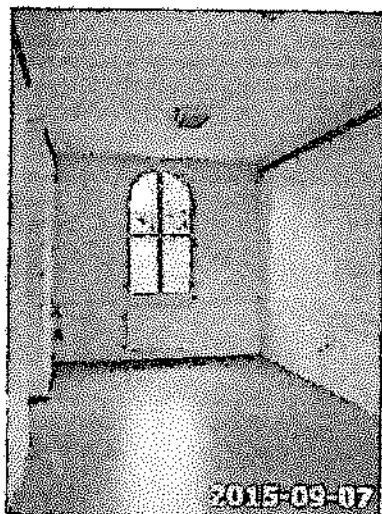
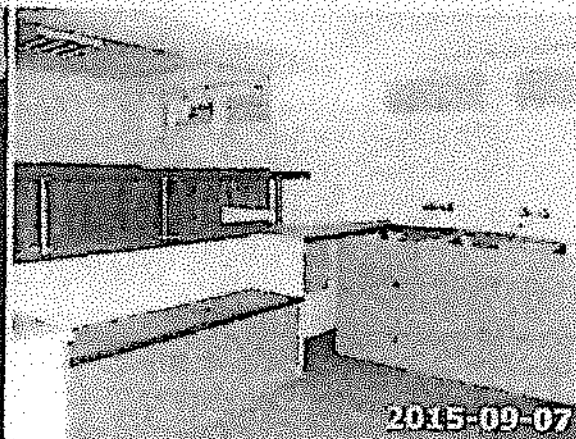
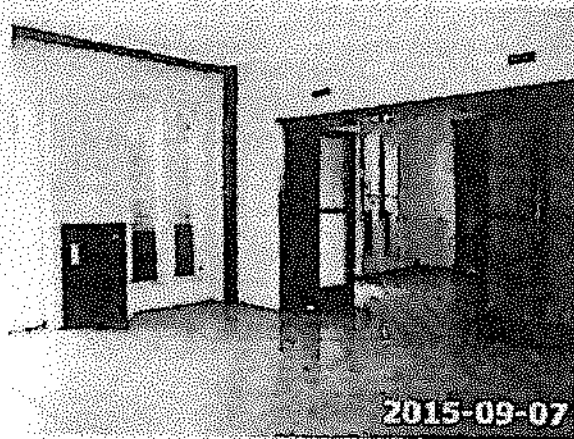
A kert



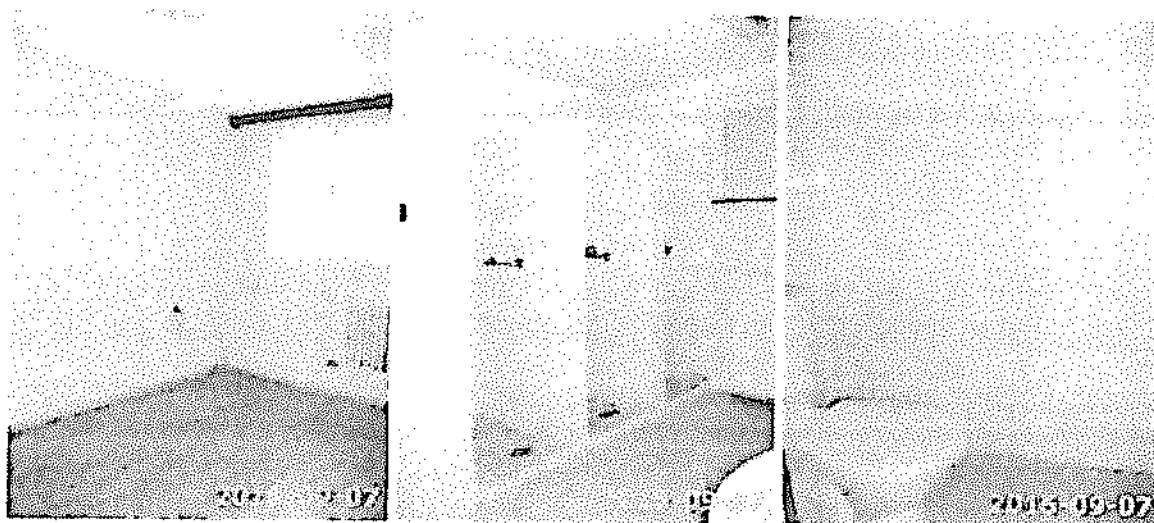
Panoráma



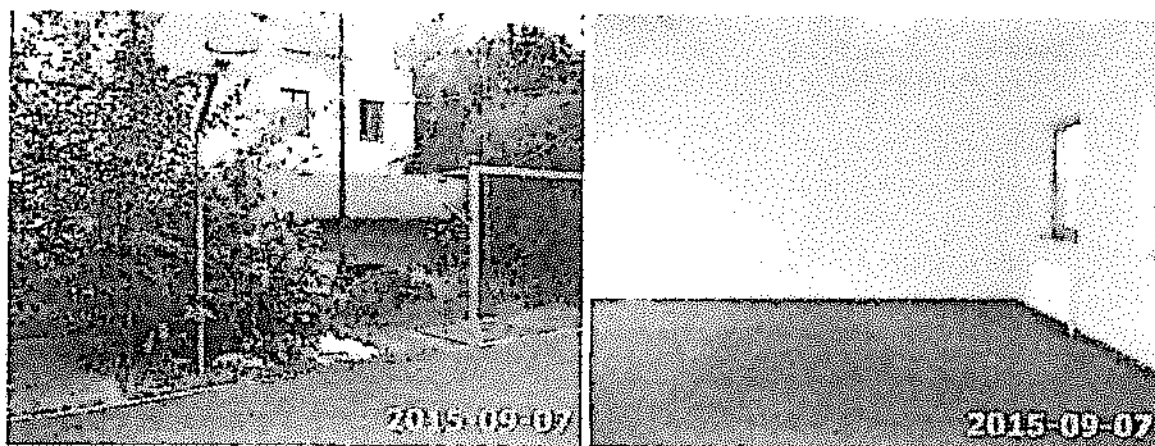
Sportpálya és az Eszter utcai bejárat



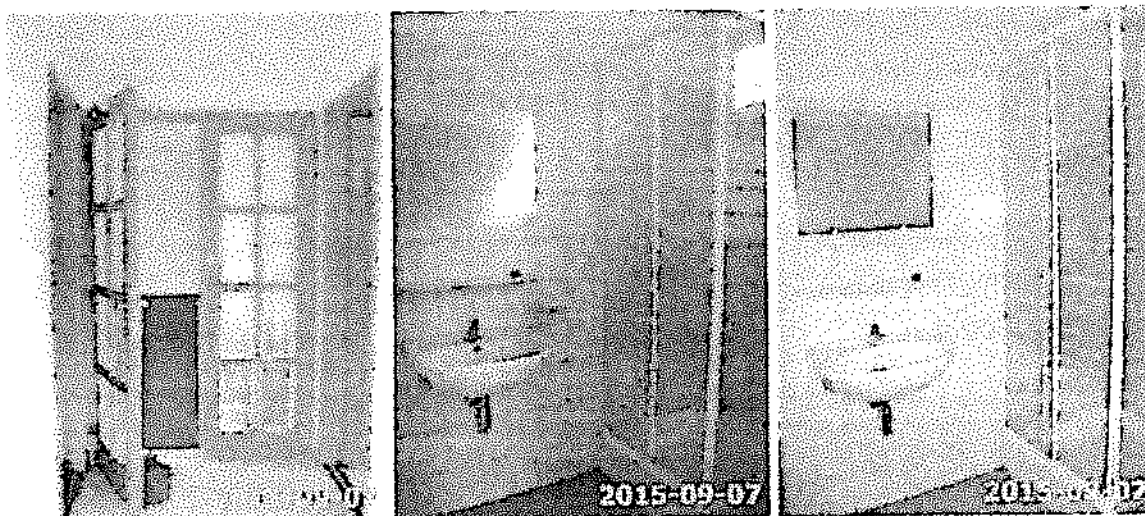
Az ingatlan belső tereinek kialakítása



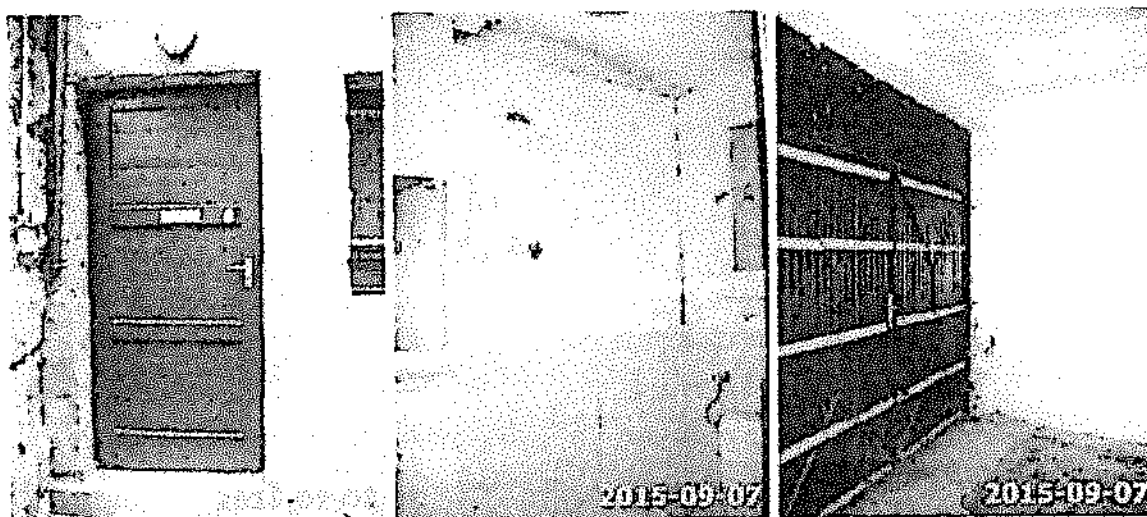
Az ingatlan belső tereinek kialakítása, gépészet



A faház



A ház belsejének kialakítása



A porta és garázs

NYILATKOZAT

Aufírott Horváth György gazdasági ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest II., Bimbó út 51. szám alatti, 12806 hrsz.-ú,

a Budapesti Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, udvar és kollégium megnevezésű ingatlan vonatkozásában Martonosi Ferenc ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFKK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlatára alapján állította össze

Az értékelés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyelőrték, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2015. szeptember 24-én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

410 500 000 Ft + áfa (545 153 Ft/m² + áfa)

azaz:

négyszáztízmillió-öttszázezer forint + áfa

össze

Budapest, 2015. szeptember 24



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

