

## KIEGÉSZÍTŐ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest VIII. Vas u. 10. szám alatti, 36441 hrsz-ú,  
a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,  
iroda és közoktatási intézet megnevezésű ingatlan  
forgalmi értékének megbontásáról  
telek- és felépítmény értékre

2015. október 27.

## ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. 2015. szeptember 16-án Aktualizáló Ingatlanvagyon Értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Budapest VIII. Vas u. 10. alatti, 36441 hrsz-ú, kivett iroda és közoktatási intézet megnevezésű ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának megállapítására.

Az értékelés jelenleg is érvényes, de a Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya az értékeléshez kiegészítést kért, mely megbontva tartalmazza a felépítmény és a telek forgalmi értékét.

## FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a 2015. szeptemberében készített aktualizáló értékelésünkben meghatározott forgalmi érték megbontása telek- és felépítmény értékre.

A **2015. szeptember 16-án** készített értékelés jelenleg is hatályos, valamint a kapott információk alapján az ingatlan műszaki állapotában, kialakításában nem történt értékbefolyásoló változás, ezért jelen kiegészítés készítése során nem végeztünk helyszíni szemlét, valamint az abban meghatározott forgalmi értéket és bérleti díjat **változtatlanul fenntartjuk**. Mindezek alapján a 2015. szeptember 16-án készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

**A forgalmi érték megbontása telek- és felépítmény értékre:**

A megbontást úgy végeztük el, hogy az összehasonlító módszerrel meghatároztuk a telek forgalmi értékét. A teljes ingatlan érték és a meghatározott telek érték különbsége a felépítmény értékét adta meg.

**A telek forgalmi értékének meghatározása**

A telek értékét az összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegettük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a telek alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, a parkolási lehetőség, a szintterületi mutató, a környezet és egyéb tényezőként az övezeti besorolás. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt telek értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között lévő táblázat tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza

- a telek meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 887 m<sup>2</sup> tekintetében **102 400 000,- Ft + áfa forgalmi értéket** jelent.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest VIII. Vas u. 10. alatti, 36441 hrsz-ú, 1/1 arányban a Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonában lévő kivett iroda és közoktatási intézet megnevezésű ingatlanra vonatkozó **197 100 000,- Ft + áfa** becsült forgalmi értéket és **1 888 000,- Ft/hó + áfa** bérleti díjat a jelenlegi VK-VIII-1 övezeti besorolású ingatlannál változatlanul fenntartjuk. A teljes ingatlanra vonatkozó forgalmi értéket és az érték felbontását az alábbi táblázat tartalmazza:

	<b>Forgalmi érték (Ft + áfa)</b>
<b>Telek</b>	102 400 000
<b>Felépítmény</b>	94 700 000
<b>Mindösszesen (korábbi értékelés alapján)</b>	<b>197 100 000</b>

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.

## AKTUALIZÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

## Megbízás

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Főosztálya	Vagyongazdálkodási
Az értékelő társaság neve:	BFVK Zrt.	
Az értékelés fordulónapja:	2015. október 27.	
Az értéktanúsítvány érvényessége:	hat hónap	
Az értékelés célja:	a 2015. szeptember 16-i aktualizáló ingatlanvagyon-értékelésben meghatározott forgalmi érték megbontása telek- és felépítmény értékre	

## Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	iroda és közoktatási intézet		
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli iroda és közoktatási intézet		
Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Vas utca 10.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	36441		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti: Vt-V
	KSZT szerinti:	VK-VIII-1	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: 887 m <sup>2</sup>	Értékelt: 887 m <sup>2</sup>	
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 1 681 m <sup>2</sup>	Értékelt: 1 681 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1		
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan és az értékek megosztása telek és felépítmény értékre		

## A megállapított nettó értékek

## 1. TELJES ÉRTÉKELT INGATLAN

Ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	197 100 000 Ft + áfa (117 252 Ft/m <sup>2</sup> + áfa), azaz egyszázkilencvenhétmillió-százezer forint + áfa
Ingatlan becsült bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	1 888 000 Ft/hó + áfa (1 123 Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa), azaz egymillió-nyolcszáznyolcvannyolcezer forint/hó + áfa

## 2. A TELJES INGATLANBÓL A TELEK FORGALMI ÉRTÉKE

A telek forgalmi értéke, kerekítve:	102 400 000,- Ft + áfa, azaz százkettőmillió-négyszázezer forint + áfa.
-------------------------------------	--

## 3. A TELJES INGATLANBÓL A FELÉPÍTMÉNY FORGALMI ÉRTÉKE

A felépítmény forgalmi értéke, kerekítve:	94 700 000,- Ft + áfa, azaz kilencvennégy millió-hétszázezer forint + áfa.
---	---

A megállapított forgalmi érték megbontását a telekre és felépítményre a következő táblázat tartalmazza:

	Forgalmi érték (Ft + áfa)
Telek	102 400 000
Felépítmény	94 700 000
<b>Mindösszesen (korábbi értékelés alapján)</b>	<b>197 100 000</b>

A Kiegészítő Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt.

Jelen Kiegészítő Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2015. szeptember 16. napján kelt Aktualizáló Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Budapest, 2015. október 27.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Blahó Edit  
Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

  
Martonosi Ferenc  
értékelő

# MELLÉKLETEK

## 1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	VIII. Vas u. 10.	VIII. Homok u.	VIII. Lujza u.	VIII. Baross u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		65 000 000	85 000 000	298 000 000
Kínálattal korigált ár(Ft)		58 500 000	76 500 000	268 200 000
Telek terület(m <sup>2</sup> )	887	603	630	2200
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		97 015	121 429	121 909
Egyéb	városközponti besorolású telek	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	gyengébb	gyengébb	gyengébb
Közlekedés	jó	gyengébb	gyengébb	gyengébb
		5%	5%	10%
Méret (m <sup>2</sup> )	887	kisebb	kisebb	nagyobb
		-5%	-5%	5%
Parkolási lehetőség	a belső udvarban és a környező utcákban	azonos	azonos	azonos
		0%	0%	0%
Szintterületi mutató	4	azonos	azonos	azonos
		0%	0%	0%
Környezet	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		0%	0%	-5%
Egyéb	város központi	lakó besorolású	lakó besorolású	lakó besorolású
		-10%	-10%	-10%
<b>Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>
Korigált fajlagos nm ár	115 483	97 015	121 429	128 004
Korigált ár (Ft)	102 433 421	fajlagos nm ár x telek terület		
<b>A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>102 400 000</b>			

## 2. Az ingatlan forgalmi értékének megbontása telek- és felépítmény értékre

	Forgalmi érték (Ft)
Telek	102 400 000
Felépítmény	94 700 000
<b>Mindösszesen (korábbi értékelés alapján)</b>	<b>197 100 000</b>

## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**Budapest VIII., Vas utca 10. szám alatti, 36441 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, iroda és közoktatási intézet megnevezésű ingatlan vonatkozásában Martonosi Ferenc ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan forgalmi értékének megosztását a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2015. szeptember 16-án érvényes árszinten:

- a teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

*197 100 000 Ft + áfa (117 252 Ft/m<sup>2</sup> + áfa), azaz  
egyszázkilencvenhétmillió-százezer forint + áfa*

- a teljes ingatlan becsült bérleti díja,  
kerekítve:

*1 888 000 Ft/hó + áfa (1 123 Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa), azaz  
egymillió-nyolcszáznyolcvannyolcezer forint/hó + áfa*

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

- a teljes ingatlanból a telek forgalmi értéke, kerekítve:

*102 400 000,- Ft + áfa,  
azaz százkettőmillió-négyszázezer forint + áfa.*

- a teljes ingatlanból a felépítmény forgalmi értéke, kerekítve:

*94 700 000,- Ft + áfa,  
azaz kilencvennégy millió-hétszázezer forint + áfa.*

összegben.

Budapest, 2015. szeptember 16.



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