

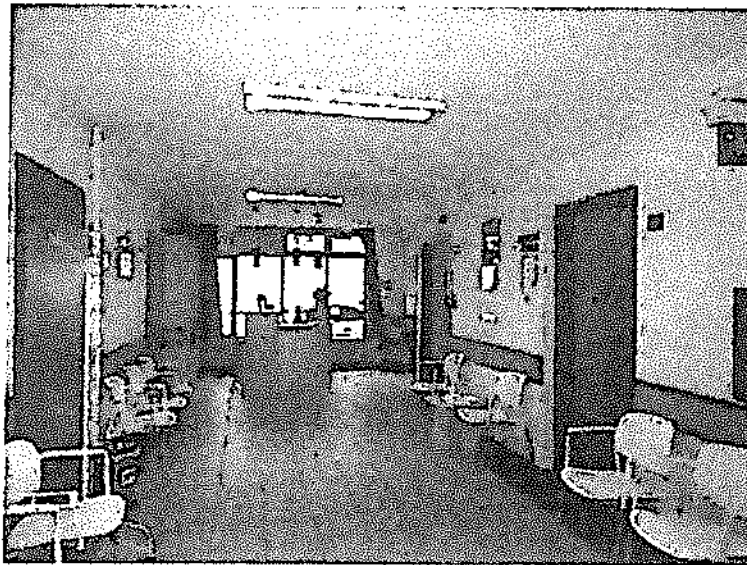
BUDA PEST



Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Az értékelés azonosítója: F17Ú123

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1027 Budapest, Frankel Leó út 2. (Henger utca 1.) fsz. 2. alatti,
13504/0/A/2 hrsz.-ú,
a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő
üzlethelyiség megnevezésű,
természetben
mozgásszervi rehabilitációs központ
ingatlanról

2017. június 06.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 36 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozattal

TARTALOMJEGYZÉK

Előlap	
Tartalomjegyzék	2.
Értékelési bizonyítvány, vezetői összefoglaló	3.
1. Kiindulási alapadatok	5.
2. Az ingatlan környezete	5.
3. Az ingatlan ismertetése	6.
4. Érték fajták, módszerek, felépítés	10.
5. Az értékelés során alkalmazott módszerek, megállapítások	14.
6. Végső érték kialakítása	16.
7. Korlátozó feltételek	17.
Mellékletek	19.
Tulajdoni lap	20.
Alaprajz	23.
Alapterületi kimutatás	24.
Számítások	25.
Képek	32.
Nyilatkozat	37.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1027 Budapest, Frankel Leó út 2. (Henger u. 1.) szám alatti, 13504/0/A/2 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017.06.06.
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása az albetét felújított és felújítás nélkül állapotára, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok tulajdoni- valamint használati viszonyainak rendezéséhez.
Helyszíni szemle időpontja:	2017. 05. 31.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító adatok szerinti, hozamelvű

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Üzlethelyiség	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Mozgásszervi rehabilitációs központ	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1027 Budapest Frankel Leó út 2. fsz. 2.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	13504/0/A/2	
Épület/helyiség/albetét alapterülete:	Teljes (nettó/redukált): 266 m ² /266 m ²	Értékelt (nettó/redukált): 266 m ² /266 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat, 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	A társasház 13504/0/A/2 hrsz.-ú albetétje	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, a jelenlegi, felújított állapotra, kerekítve:

94 000 000 Ft +ÁFA
azaz: kilencvennégy millió forint +ÁFA

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, a jelenlegi, felújított állapotra, kerekítve (az albetét tulajdoni lap szerinti területére vetítve):

353 000 Ft/m² +ÁFA
azaz háromszázötvenháromezer forint/m² +ÁFA

Az ingatlan bérleti díja, a jelenlegi, felújított állapotra, kerekítve:

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

670 000 Ft/hó +ÁFA
azaz: hatszázhetven ezer forint/hó +ÁFA

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, a jelenlegi, felújított állapotra, kerekítve (az albetét tulajdoni lap szerinti területére vetítve):

2 520 Ft/m²/hó +ÁFA
azaz kétezer-ötszázhusz forint/m²/hó +ÁFA

Az ingatlan forgalmi értéke, a felújítás előtti állapotra, kerekítve:

64 000 000 Ft +ÁFA
azaz: hatvannégymillió forint +ÁFA

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, a felújítás előtti állapotra, kerekítve (az albetét tulajdoni lap szerinti területére vetítve):

240 000 Ft/m² +ÁFA
azaz kétszáznegyvenezer forint/m² +ÁFA

A meghatározott értékek nettók, ÁFA-t nem tartalmaznak.

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

Az értékelés csak egységes egésként 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!

Feladatunkat képezte forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása. A szakértői vélemény a II. kerületi Önkormányzat által biztosított egészségügyi alapellátást, illetve járóbeteg szakellátást szolgáló, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok tulajdoni- valamint használati viszonyainak rendezéséhez szükséges.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:


Az értékelendő ingatlan a II. kerületben, a Henger utcában található, korábban gyermekorvosi rendelő volt. 2010-ben felújították, azóta mozgásszervi rehabilitációs központként hasznosítják.

Az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel. Önálló utcai bejáratú, földszinti albetét.

Forgalmi értéket meghatároztuk a jelenlegi, felújítás utáni állapotra, valamint a korábbi, felújítása előtti állapotra. Az értékelést piaci összehasonlító adatok szerinti és hozamértékeléssel végeztük el. A bérleti díjat a jelenlegi, felújítás utáni állapotra határoztuk meg.

2017. június 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő
Központ Zrt.
1013 Budapest, Attila út 13/A
I. ex.cím: 1253 Budapest Pf. 5


Fekesházy Attila

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Krusniczky Katalin
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: Bp. 01751/1996
igazságügyi szakértő

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan jelenlegi, felújított állapotra, illetve felújítás előtti állapotra vonatkozó forgalmi értékének meghatározásával, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok tulajdoni- valamint használati viszonyainak rendezéséhez.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

A Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az albetét tulajdoni lapját, a felújítás előtti állapotot ábrázoló alaprajzot, valamint a 2010 évi felújítás műszaki leírásait és árazatlan költségvetését.

Beszereztük:

A szakvélemény készítése során beszereztük az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozást.

Helyszíni szemle:

2017. 05. 31.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Az értékelt ingatlan Budapest II. kerületében található. A Margit hídtól cca. 200 m-re fekszik. Az ingatlan környezete sűrű városias beépítésű, többszintes lakóházakkal.

Közvetlen környezetében soklakásos lakóházak, új irodaházak találhatók.

Tágabb környezetében van a Külügyminisztérium és bíróság.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt albetét a Frankel Leó út - Fekete Sas utca - Henger utca sarkon álló társasház földszintjén található, bejárata a Henger u. 1. sz. alól van.

Az ingatlan soklakásos társasház földszintjén van, önálló utcai bejárattal.

Az ingatlan tömegközlekedéssel a Margit hídnál lévő villamossal, busszal és HÉV-vel érhető el, azokról a távolsága cca. 200 m. A Bem téren szintén van buszmegálló, távolsága cca. 150 m.

Az ingatlan előtt a parkolás közterületen lehetséges, a parkolás fizetős.

2.2 Gazdasági környezet

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel, természetbeni használata mozgásszervi rehabilitációs központ. Az ingatlan magába foglaló társasház 1959-ben épült, az albetét a megépítés óta egészségügyi célt szolgál. Az albetét kisebb forgalmú mellékutcában található. Kereskedelmi funkcióra is alkalmas, de elhelyezkedése és belső kialakítása a korábbi és jelenlegi egészségügyi funkcióra teszi alkalmassá.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

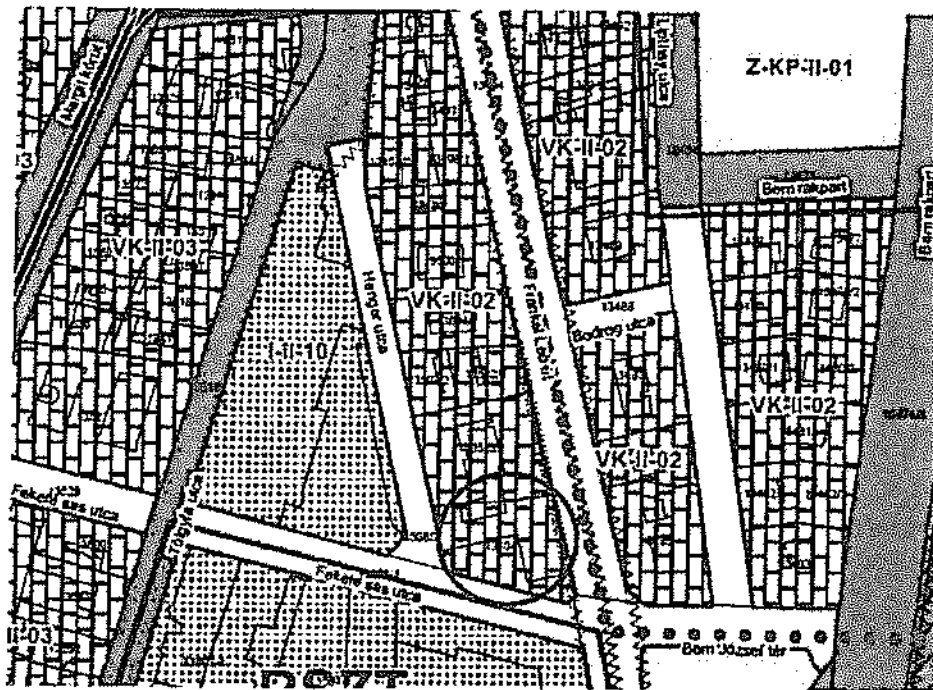
Ingatlan természetbeni címe:	1027 Budapest, Henger u. 1. fsz. 2.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1027 Budapest Frankel Leó út 2. fsz. 2.
Helyrajzi száma:	13504/0/A/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat, 1/1
Megnevezése:	Üzlethelyiség
Funkció a valóságban:	Mozgásszervi rehabilitációs központ
Telek alapterülete:	Osztatlan közös tulajdon
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó/redukált): 266 m ² /266 m ² ; Értékelt (nettó/redukált): 266 m ² /266 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Széljegy: nincs; Teher, jogi jelleg: Társasház,

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

Az ingatlan telke a Frankel Leó út - Fekete Sas utca - Henger utca által határolt saroktelek. Sík telek, az épülettel be nem épített rész parkosított.

Övezeti besorolása:	FSZKT: VT TSZT: VT-V	KSZT: Vk-II-2 KÉSZ: nem szabályozott
---------------------	-------------------------	---



Beépítettség:	Sűrű, városias
Telek alakja:	Szabálytalan
Domborzat:	Sík
Kert, növényzet:	A épülettel be nem épített telekrész parkosított
Kerítés:	Kerített illetve telekhatárig beépített
Közművek:	A telek összközművel ellátott

3.3 A felépítmény(ek) jellemzői

		állapot
Építési éve:	1959	
Alapterület:	266 m ²	
Szintszám:	1	
Parkolás:	Közterületen, fizetős	
Alapozás:	Beton és vb pont és sávalap	közepes
Téherhordó szerkezet:	Monolit vb váz, téglakitöltő falak	közepes
Tetőszerkezet:	Lapostető	na.

VAGYONÉRTÉKELÉS

1027 Budapest, Frankel Leó út 2.- Henger utca 1. fsz. 2. (hrs.: 13504/0/A/2)

Lépcsőház, lépcsők:	Monolit vb.	na.
Lift:	Na.	na.
Nyílászárók:	Utcai szinterezett alu, ablakok fa kapcsolt gerébtokos, belső új fa	az új ajtók jó állapotúak, a régi ablakok közepes-gyenge állapotban
Padozatok:	Gres lap, pvc	jó
Felületképzés:	Úvegyszálás tapéta, festve, csempe	jó
Energia osztály:	Na.	
Fűtési rendszer:	Radiátoros rendszer a pincében lévő házközponti gázkazánról	Közepes
Világítás:	Energiatakarékos lámpatestek	újszerű
Meleg víz:	Elektromos tárolós vízmelegítővel	újszerű
Beosztás:	A funkciónak megfelelően került kialakításra	
Jelenlegi hasznosítás:	Mozgásszervi egészségügyi központ	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	1959-ben épült soklakásos társasház. Az albetét a Henger utca felől közelíthető meg, önálló utcai bejáraton.	

A vizsgált albetétben 1959-től gyermekorvosi rendelő működött. A 2000-es években nem hasznosították, majd 2010-ben a jelenlegi, mozgásszervi rehabilitációs központ célra felújították.

A felújítás során a válaszfalak egy részének elbontására és újak építésére került sor. A Henger utca felől bejárati ajtót, szélfogó nyílászárókat és recepció portált alu szerkezetre cserélték. A belső ajtók többsége is cserére került. A Fekete Sas utca felőli kapcsolt gerébtokos fa ablakokat nem cserélték.

A vizes blokkokat felújították illetve újakat alakítottak ki, a padló-, és falburkolatokat cserélték.

Az albetétben az elektromos hálózat felújításra került.

A fűtés továbbra is a társasház közös kazánjáról történik, a régi radiátorok egy részét meghagyták, a szükséges helyeken új lemezzradiátort szereltek fel. Az albetétben gázellátás nincs, az ingatlanon keresztül haladó gázvezeték a lakásokhoz megy.

A mellékletek között a „Számítások” rész tartalmazza a részletes alapterületi kimutatást.

A forgalmi érték becslése során becsültük a 2010 évi felújítás költségeit, 2017 éves árszinten.

A várható építési költség a Bau-Data 2017-re valorizált építési költsége alapján:

Háziorvosi rendelők:	256 000 Ft/m ²
Kórház és rendelőintézet:	329 000 Ft/m ²
Átlag:	292 000 Ft/m ²

Szerkezeti és szakipari munkák elvégzendő munkáinak %-os aránya

munka	a munkanem aránya	100 % készülségen volt, szerkezet és szakiparon belül	érintett munkák %-os aránya	elvégzendő munkák aránya az érintett munkákon belül	elvégzett %
ideigl. melléklét.	1%	1%			
zsaluzás, állványozás	1%	1%			
terület előkészítés	2%	2%			
síkalapozás	3%	3%			
helyszíni beton, vb munkák	14%	14%			
egy. ép. szerk.	4%	4%			
falazatok	19%		19%	30%	6%
ácsmunka	9%	9%			
vakolat	3%	3%			
tetőfedés	6%	6%			
burkolatok	15%		15%	100%	15%
asztalos és lakatos szerkezetek	12%		12%	8%	1%
bádogozás	1%	1%			
felületképzés	2%		2%	100%	2%
szigetelés	8%	8%			
	100%	52%	48%		24%

Becsült felújítási költség, oktatási intézmény munka részaránya alapján (nem tartalmazza a bontást, bútorozást, mobiliákat és felszerelést)

munkanem	fajlagos ép. ksg. (Ft/m ²)	elvégzendő munka %-os aránya	elvégzendő munka fajl. költsége (Ft/m ²)
szerkezet+szakipar	203 800	24%	48 219
központi fűtés	27 173	50%	13 587
víz-csatoma	20 380	90%	18 342
szellőzés	6 793	100%	6 793
épületvillamosság, tűzjelző	33 853	95%	32 161
fajlagos költség	292 000		119 102

Becsült felújítási költség: 119 100 Ft/m² x 266 m² = 31 700 000 Ft.

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> A terület központi részén, önálló utcai bejárat, egészségügyi célra való jó minőségű kialakítás 	<ul style="list-style-type: none"> Kevésbé forgalmas utcában való elhelyezkedés
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> Alternatív hasznosíthatóság üzletként 	<ul style="list-style-type: none"> A jelenlegi funkció esetleges felhagyása esetén a speciális kialakítás és az elhelyezkedés miatt a bérbeadás hosszabb időt vehet igénybe.

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELEPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöfellehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Értékcsökkentett pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a

legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingattal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérelti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de

azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újr építési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерmítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újr építési költség együttesen: újr-előállítási költség.

Az újr-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újr-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újr-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újr-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újr-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékének meghatározása szükséges egyrészt a jelenlegi, 2010-es felújítást követő állapotra, másrészt feltételezve, hogy a felújítást nem végezték el.

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító adatok szerinti értékelést és a hozamelvű számítást alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

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 publikusadat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltérítve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító 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 az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők a jogi jelleg, az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, az albetét mérete, műszaki állapota, a használat, funkció, a parkolási lehetőség, a közterületi kapcsolat és az albetét közmű ellátása. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban a felújított állapotot illetően eltérnek az értékelt ingatlantól, az alkalmazott korrekció mértéke a -15 % - - 30 %-os sávon belül mozog. A felújítás előtti állapotra felújítandó üzlethelyiség összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, ezért a vélelmezett korábbi műszaki állapotot figyelembe véve a műszaki állapot miatt alkalmazunk eltérő korrekciókat. Ebben az esetben a magas, műszaki állapot miatti korrekció miatt a korrekció mértéke a -35 % - - 50 %-os sávban található.

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

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, és tartalmazza az ingatlan becsült *forgalmi értékét*, mely a 266 m²-es albetét területre a felújított állapotra 94.000.000,- Ft, a felújítás nélküli állapotra 64.000.000,- Ft forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítás.

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az albetét tulajdoni lap szerinti területe alapján vettük figyelembe.
- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők jogi jelleg, elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, az albetét mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat, az albetét közművel való ellátottsága. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a -5 % - -35 %-os sávon belül mozog.

A hozamszámítást a felújított állapotra végeztük el, mivel felújításra szoruló üzlethelyiség összehasonlító adat nem áll rendelkezésre.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő. A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépitéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépitéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 2017. 06. 06-án 0,29 %
- az ingatlan *havi bérleti díja* felújított állapotra a 266 m² tekintetében 670.000 Ft/hó,
- a *hozamráta* 7,29 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* felújított állapotra a 266 m² tekintetében 94.000.000 Ft.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítás.

5.3 Nettópótlási költségszámítás

Nem piaci módszer, csak ellenőrzésre használható fel. Az értékelte ingatlan albetét, ezért a költségelvi értékelés nem végezhető el.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a «1027 Budapest, Frankel Leó út 2. - Henger u. 1. fsz. 2. szám alatti, 13504/0/A/2 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító adatok szerinti és a hozamelvű módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatok szerinti módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét, és a hozamelvű számítást ellenőrzésre használtuk. A hozamelvű számítással kalkulált érték megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke a jelenlegi, felújított állapotra, kerekítve:	94 000 000 Ft +ÁFA azaz: Kilencvennégy millió forint +ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a jelenlegi felújított állapotra, kerekítve (az albetét területére vetítve):	353 000 Ft/m ² +ÁFA azaz háromszázötvenháromezer forint/m ² +ÁFA
Az ingatlan bérleti díja, a jelenlegi, felújított állapotra, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket)	670 000 Ft/hó +ÁFA azaz: hatszázhetven ezer forint/hó +ÁFA
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, a jelenlegi, felújított állapotban, kerekítve (az albetét területre vetítve):	2 520 Ft/m ² /hó +ÁFA azaz kétezer-ötszázhusz forint/m ² /hó +ÁFA
Az ingatlan forgalmi értéke felújítás nélküli állapotra, kerekítve:	64 000 000 Ft +ÁFA azaz: Kilencvennégy millió forint +ÁFA
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a felújítás nélküli állapotra, kerekítve (az albetét területére vetítve):	240 000 Ft/m ² +ÁFA azaz kétszáznegyven ezer forint/m ² +ÁFA

A meghatározott értékek nettók, ÁFA-t nem tartalmaznak.

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

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

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 kialakítását segítik!

A vagyonerőtelkés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai lársaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelkésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

7.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelkés a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelkés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

7.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetlőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

7.10 Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2017. június 06.

Budapesti Lovasvagyonkezelő
Központ Zrt.

1013 Budapest, Attila út 13/A
Levelezési cím: 1253 Budapest, Pf.:5



Fekesházy Attila

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Krusniczký Katalin
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: Bp. 01751/1996
igazságügyi szakértő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017. 05. 25.)

Nem hiteltel tulajdoni lap	Nem hiteltel tulajdoni lap	Nem hiteltel tulajdoni lap										
<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Közfürdő Osztály Budapest, XI., Budakéti út 59. 1519 Budapest, Pf. 413</p> <p>Cím: 174</p> <p>Nem hiteltel tulajdoni lap - Tűzjel meirítési Megnevezés: 13004/0/A/2 2017.05.25</p> <p>13004/0/A/2 13004/0/A/2 helyrajzi szám</p>												
<p>1027 HENGER UTCA 2. emeleti rész 2 (részlettel egybe) *Földhivatalban elhelyezkedő ingatlan</p> <p>1 Az egyéb tulajdonságok adatai:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>megnevezés</th> <th>terület m²</th> <th>szobák száma</th> <th>szomszédos telkek száma</th> <th>területi adó</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bejelentéskor bejegyzés határozata: 99999/1919/</td> <td>266</td> <td>4 8</td> <td>10/10200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2 bejegyzés határozata: 13004/1917/ Társasház az ingatlan jogtulajdonos részére az a rész tulajdoni jogviszonya.</p>	megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomszédos telkek száma	területi adó	bejelentéskor bejegyzés határozata: 99999/1919/	266	4 8	10/10200			
megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomszédos telkek száma	területi adó								
bejelentéskor bejegyzés határozata: 99999/1919/	266	4 8	10/10200									
<p>13004/0/A/2 tulajdoni hányad: 1/1 terület határozata: 4504/2/2015/14 11 10 bejegyzés határozata, közzététel száma: 101099/1907/1912 04 30 terület határozata: 4504/2/2015/14 11 10</p> <p>jogtul: 1998. évi XXXIII. tv. jogtulár: tulajdonos név: HENGER UTCA 2. emeleti rész cím: 1027 HENGER UTCA, Budapest 1137</p>												
<p>13004/0/A/2 tulajdoni hányad: 1/3 terület határozata: 13004/2/2015/08 30 bejegyzés határozata, közzététel száma: 101099/1907/1912 04 30 terület határozata: 13004/2/2015/08 30</p> <p>jogtul: tulajdonos rész jogtulár: tulajdonos név: HENGER UTCA 2. emeleti rész cím: 1027 HENGER UTCA, Budapest 1137</p>												
<p>13004/0/A/2 tulajdoni hányad: 1/1 terület határozata: 4504/2/2015/14 11 10 bejegyzés határozata, közzététel száma: 101099/1907/1912 04 30 terület határozata: 4504/2/2015/14 11 10</p> <p>jogtul: a 2011. évi XLIV. tv. alapján alapított jogtulár: tulajdonos név: HENGER UTCA 2. emeleti rész cím: 1027 HENGER UTCA, Budapest 1137</p>												
<p>13004/0/A/2 tulajdoni hányad: 1/3 terület határozata: 13004/2/2015/08 30 bejegyzés határozata, közzététel száma: 101099/1907/1912 04 30 terület határozata: 13004/2/2015/08 30</p> <p>jogtul: rész jogtulár: rész név: HENGER UTCA 2. emeleti rész cím: 1027 HENGER UTCA, Budapest 1137</p>												

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Batthyány út 59. 1511 Budapest, Pf. 413

Csúsz: 2/4 0

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű
Mégrendelés száma: 1004047062020217
2017.05.25

BUDAPESZTI T.T. KFT.

Számlaazonosító: 13504/0/A/2 helyreállítás során

Helyreállítás sorszáma
E 1 2 2 1

7. tulajdonosi kérelem: 1/3
bejegyzés határozat, érvényes: 2014.03.05/1793 14 11
jegyző: Csikóvári Zoltán
címe: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11
száma: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11
száma: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11

H 1 2 2 1

bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20

száma: 1125047/1002/12.05.04

Teljes mértékű bejegyzés irattal rendelkező tulajdoni lap
jegyző: Csikóvári Zoltán
címe: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20

száma: 1125047/1002/12.05.04

Közelítő adatak: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11
bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20
száma: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11

bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20

száma: 1125047/1002/12.05.04

Közelítő adatak: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11
bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20
száma: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20

száma: 1125047/1002/12.05.04

Közelítő adatak: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11
bejegyzés határozat, érvényes: 2012.07.26/12/12.04.20
száma: 1125 BUDAPEST V. KER. VILGOSÍTÁS UTCA 9-11

száma: 1125047/1002/12.05.04

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Közföld Hivatala
Budapest, XI., Erzsébet utca 151+ Budapest Pf. 412

Céltel 1/4

Nem fizetés tulajdoni lap - Teljes mértékű
Mégrendelés szám: 0200345730700017
2017.09.29

BUDAPEST II. KÖR.
Földhasználat 13504/0/A/2 helyrajzi szám

Értékelés időpontja

2017.09.29

1. bejegyzés hatálya alá tartozó föld: 13504/0/A/2/01.01.01

terület hatálya alá tartozó föld: 47142/0/2013/01.04.20

Felülmérés

A 13504/0/A/2/01.01.01 számú határozattal ellent

járóval:

név: GYÖRGENYI ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK KÖZÖS ÉS SZÁNDÉKTÖRTÉNYTŐSÉGET

száma: 1123 ÖSSZESEN 222 M2. föld rész 1.

2. bejegyzés hatálya alá tartozó föld: 13504/0/A/2/01.04.20

terület hatálya alá tartozó föld: 47142/0/2013/01.04.20

Felülmérés

A 13504/0/A/2/01.01.01 számú határozattal ellent

járóval:

név: MINDOROTI FÜZÜS GYÖRGENYI ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK KÖZÖS ÉS SZÁNDÉKTÖRTÉNYTŐSÉGET

száma: 1123 ÖSSZESEN 222 M2. föld rész 1.

3. bejegyzés hatálya alá tartozó föld: 47142/0/2013/01.04.20

terület hatálya alá tartozó föld: 13504/0/2013/01.04.20

Névelés elutasítása

teljes mértékű és megjelölés nélküli jog bejegyzése iránt.

járóval:

név: GYÖRGENYI ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK KÖZÖS ÉS SZÁNDÉKTÖRTÉNYTŐSÉGET

száma: 1123 ÖSSZESEN 222 M2. föld rész 1.

4. bejegyzés hatálya alá tartozó föld: 47142/0/2013/01.04.20

terület hatálya alá tartozó föld: 13504/0/2013/01.04.20

Névelés elutasítása

teljes mértékű és megjelölés nélküli jog bejegyzése iránt.

járóval:

név: GYÖRGENYI ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK KÖZÖS ÉS SZÁNDÉKTÖRTÉNYTŐSÉGET

száma: 1123 ÖSSZESEN 222 M2. föld rész 1.

5. bejegyzés hatálya alá tartozó föld: 13504/0/A/2/01.04.20

terület hatálya alá tartozó föld: 47142/0/2013/01.04.20

Névelés elutasítása

teljes mértékű és megjelölés nélküli jog bejegyzése iránt.

járóval:

név: GYÖRGENYI ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK KÖZÖS ÉS SZÁNDÉKTÖRTÉNYTŐSÉGET

száma: 1123 ÖSSZESEN 222 M2. föld rész 1.

6. bejegyzés hatálya alá tartozó föld: 13504/0/A/2/01.04.20

terület hatálya alá tartozó föld: 13504/0/2013/01.04.20

Felülmérés

A 13504/0/A/2/01.01.01 számú határozattal ellent

járóval:

név: GYÖRGENYI ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK KÖZÖS ÉS SZÁNDÉKTÖRTÉNYTŐSÉGET

száma: 1123 ÖSSZESEN 222 M2. föld rész 1.

Értékelés időpontja

Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

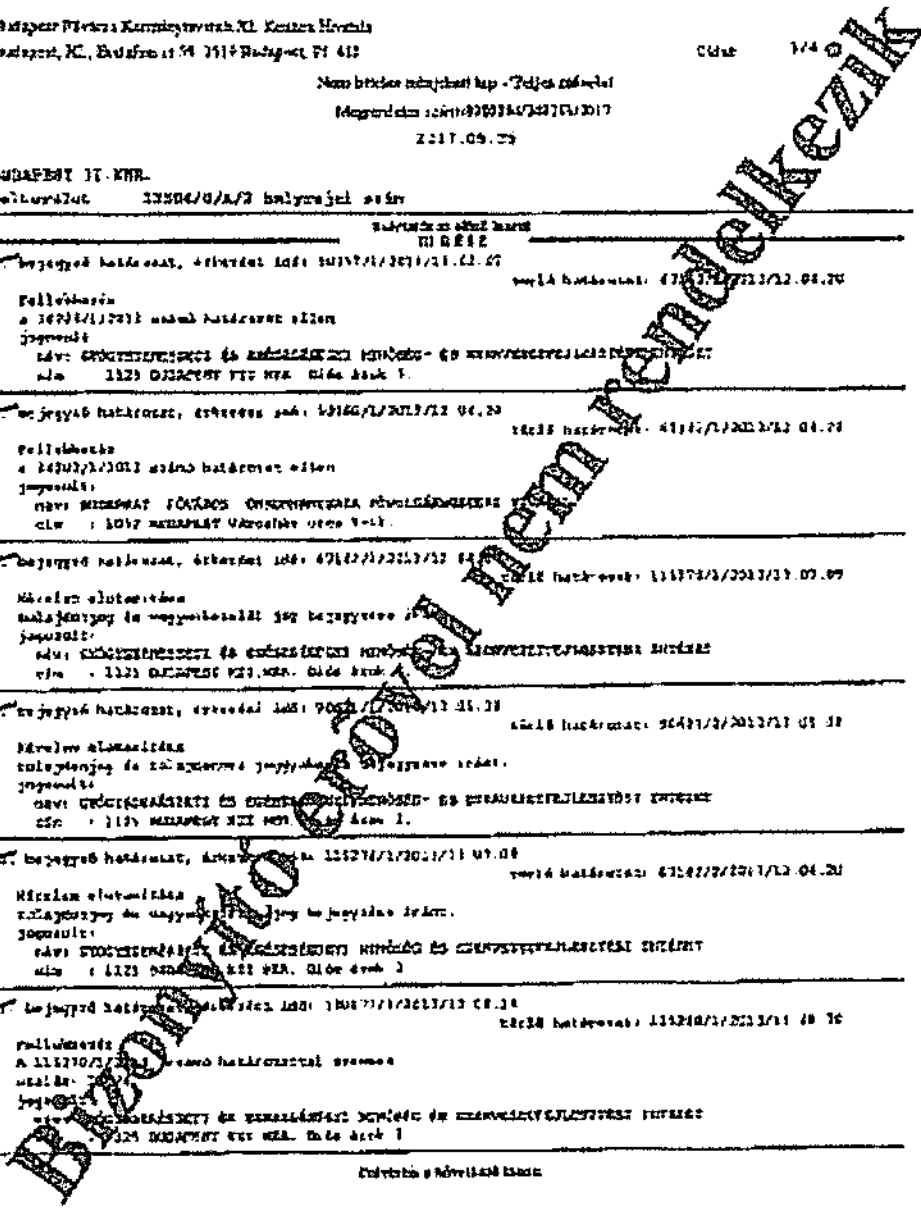
Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

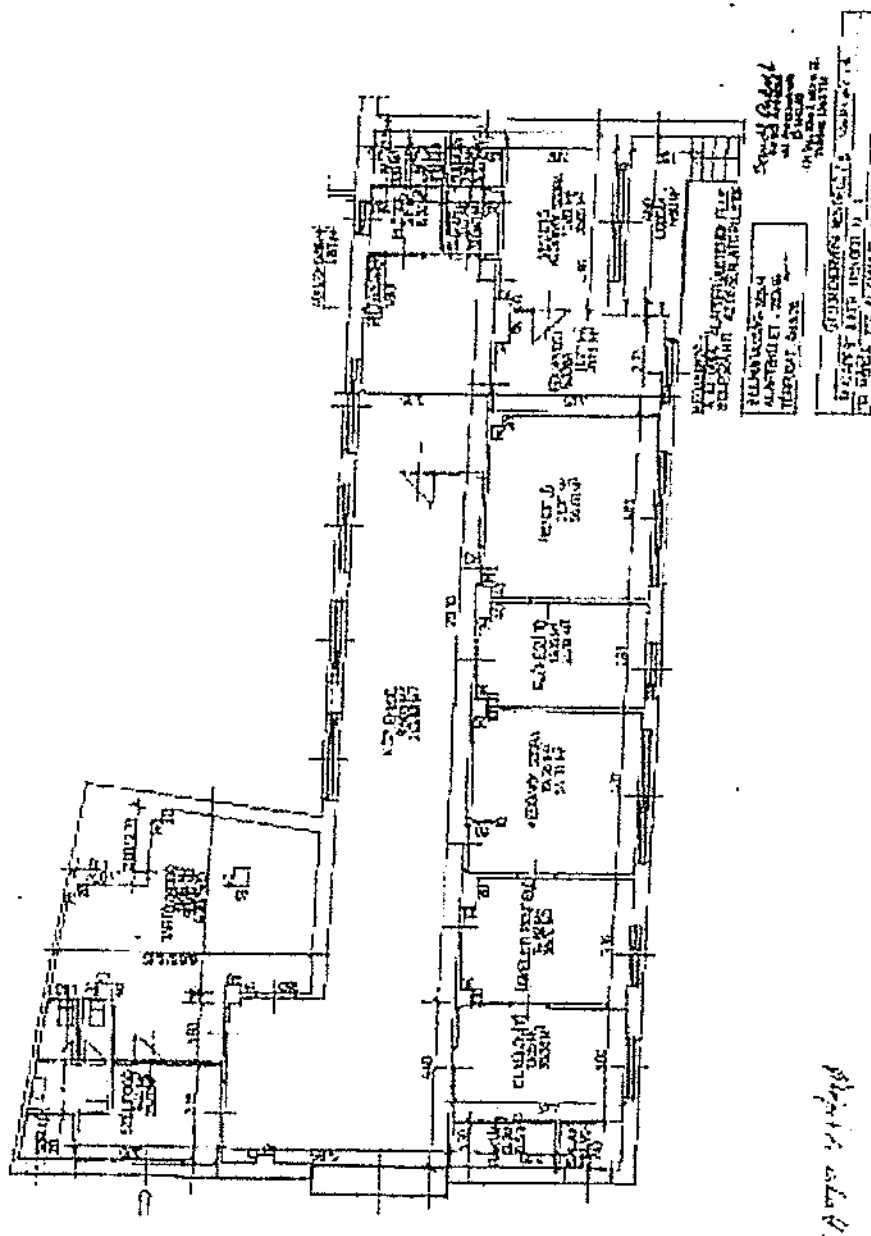
Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap

Nem fizetés tulajdoni lap



Alaprajz (felújítás előtti állapot)



Alapterületi kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
szélfogó	földszint	9,06	kerámialap	jó	100%	9,06
folyosó	földszint	47,15	kerámialap	jó	100%	47,15
női/akadálym. wc	földszint	3,47	kerámialap	jó	100%	3,47
tároló	földszint	2,09	kerámialap	jó	100%	2,09
férfi mosdó (beteg)	földszint	1,59	kerámialap	jó	100%	1,59
férfi wc (beteg)	földszint	1,16	kerámialap	jó	100%	1,16
szakszem. szoc. h.	földszint	14,07	kerámialap	jó	100%	14,07
előtér (személyzeti)	földszint	3,15	kerámialap	jó	100%	3,15
wc (személyzeti)	földszint	1,36	kerámialap	jó	100%	1,36
zuhanyozó (személyzeti)	földszint	1,65	kerámialap	jó	100%	1,65
masszázs	földszint	11,18	PVC	jó	100%	11,18
zuhanyozó (beteg)	földszint	2,63	kerámialap	jó	100%	2,63
betegöllőző 1.	földszint	6,80	PVC	jó	100%	6,80
előtér (betegöllőző)	földszint	2,80	PVC	jó	100%	2,80
betegöllőző 2.	földszint	7,08	PVC	jó	100%	7,08
csopartos gyógytornaterem	földszint	34,45	sportpadló	jó	100%	34,45
egyéni gyógytornaterem	földszint	12,41	sportpadló	jó	100%	12,41
fizikoterápia szárazkezelő blokk	földszint	75,03	PVC	jó	100%	75,03
fizikoterápia nedveskezelő blokk	földszint	13,83	PVC	jó	100%	13,83
előtér	földszint	3,20	kerámialap	jó	100%	3,20
wc (beteg)	földszint	1,35	kerámialap	jó	100%	1,35
wc (személyzeti)	földszint	1,28	kerámialap	jó	100%	1,28
tak. szer és mosóhelyiség	földszint	4,66	kerámialap	jó	100%	4,66
Teljes alapterület:		261,45 m²	Redukált nettó alapterület:			261,45 m²

Számítások

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenlegi, felújítás utáni állapotra

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	94 000 000 Ft	100%	94 000 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	94 000 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség számítás	-	-	-
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	94 000 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a felújítás előtti állapotra

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	64 000 000 Ft	100%	64 000 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	-	-	-
Nettó pótlási költség számítás	-	-	-
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	64 000 000 Ft

1. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, jelenlegi, felújított állapotra

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. II. Frankel Leó u. 2. Henger u. 1.	Bp. II. Török utca	Bp. II. ker. Margit krt.	Bp. II. Bem utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017. június	2017. június	2017. június
Adat forrása		www.ingatlan.com/22958277	www.ingatlan.com/23306453	www.ingatlan.com/22290215
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Adásvétel / kínálati ár (Ft)		79 000 000 Ft	100 000 000 Ft	40 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	71 000 000 Ft	90 000 000 Ft	36 000 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	266 m ²	178 m ²	193 m ²	78 m ²
Telek terület (m ²)	osztatlan közös	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		399 438 Ft	466 321 Ft	461 538 Ft
Szöveges leírás	Mozgáscentrumnak kialakított, 2010-ben felújított, utca bejárati aibetét	178 m ² -es utcai üzlet, jelenleg bútorbolt, 2008-ban felújítva	241 m ² üzlet, 121 m ² fsz., 120 m ² galéria, felújított, klímás	Jól prosperáló üzlethelyiség 50 %-a 20 MFT-ért eladó; leválasztható üzlet
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Kerületen belüli és térségi elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke	nem főútvonal	-10%	-15%	-10%
Közlekedés		hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Redukált alapterület (m ²)	266 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-10%
Műszaki állapot	felújított	jó	felújított	felújított
Korrekció mértéke	speciális kialakítás	10%	5%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	intézményi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek méret		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	víz villany csatloma	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%

VAGYONÉRTÉKELES

1027 Budapest, Frankel Leó út 2.- Henger utca 1. fsz. 2. (hrsz.: 13504/0/A/2)

Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	353 000	339 522	326 425	392 308
Korrigált ár (Ft)	93 898 000	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	94 000 000 Ft			

2. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, felújítás nélküli állapotra

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. II. Frankel Leó u. 2.-Henger u. 1.	Bp. II. Török utca	Bp. II. ker. Margit krt.	Bp. II. Kékgolyó u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálási adat	kínálási adat	kínálási adat
Adat dátuma		2017. június	2017. június	2017. június
Adat forrása		www.inqatlan.com/22958277	www.inqatlan.com/23306453	www.inqatlan.com/22168829
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		79 000 000 Ft	100 000 000 Ft	24 750 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálási korrekció mértéke: -10%	71 100 000 Ft	90 000 000 Ft	22 275 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	266 m ²	178 m ²	193 m ²	53 m ²
Telek terület (m ²)	osztatlan közös	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		399 438 Ft	466 321 Ft	420 283 Ft
Szöveges leírás	Voll gyermekorvosi rendelő, használaton kívül, közepes-felújítandó állapotban, utca bejáratú albetét	178 m ² -es utcai üzlet, jelenleg bútorbolt, 2008-ban felújítva	241 m ² üzlet, 121 m ² fsz., 120 m ² galéria, felújított, klímás	Onkológiával szemben újszerű épületben üzlet, orvosi rendelőnek is alkalmas
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli és térségi elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke	nem főútvonal	-10%	-15%	-10%
Közlekedés		hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Redukált alapterület (m ²)	266 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	jó	felújított	újszerű
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	intézményi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek méret		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	víz villany csatorna	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-35%	-50%	-45%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	240 000	259 635	233 161	231 156

VAGYONÉRTÉKELÉS

1027 Budapest, Frankel Leó út 2.- Henger utca 1. fsz. 2. (hrsz.: 13504/0/A/2)

Korrigált ár (Ft)	63 840 000	fajlagos nm ár x helyiség alapterület
Az ingatlan forgalmi értéke keréktve (Ft)	64 000 000 Ft	

3. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a hozam módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, jelenlegi, felújított állapotra

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. II. Frankel Leó u. 2.-Henger u. 1.	Bp. II. Margit krt.-Mechwart liget	Bp. III. Montevideo u.	Bp. I. Bathány utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017. június	2017. június	2017. június
Adat forrása		www.ngat.an.com/22741784	www.villalux.hu	www.ingatlan.com/23283558
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		230 000 Ft	1 308 200 Ft	350 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -1%	207 000 Ft	1 177 380 Ft	315 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	266 m ²	84 m ²	422 m ²	76 m ²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 464 Ft	2 790 Ft	4 145 Ft
Szöveges leírás	Mozgáscentrumnak kialakított, 2010-ben felújított, utca bejárati albetét	II. emeleti orvosi rendelő, az épület sarkán	2006-ban épült irodaparkban orvosi rendelőnek kialakított helyiségcsoport	2013-ban felújított hofiszűkus egészségközpont, utcai bejárati

Értékmódosító tényezők

Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belül, térségi és épületen belül elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció	földszint	10%	0%	-10%
Közlekedés		kedvezőbb	kedvezőlenebb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	5%	-10%
Redukált alapterület (m ²)	266 m ²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrekció		-10%	5%	-10%
Műszaki állapot	felújított	felújított	újszerű	felújított
Korrekció		0%	-10%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		0%	-5%	0%
Használat, funkció	intézményi	hasonló	hasonló	hasonló

VAGYONÉRTÉKELÉS

1027 Budapest, Frankel Leó út 2.- Henger utca 1. fsz. 2. (hrsz.: 13504/0/A/2)

Korrekción		0%	0%	0%
Telek méret	0 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	földszint	utcai bejárat
Korrekción		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmo-ellátottság)	víz villany csatorna	összközműves	víz villany csatorna	összközműves
Korrekción		-5%	0%	0%
Összes korrekció		-10%	-5%	-35%
Korrigált fajlagos bérleti díj (F/m ² /hó)	2 520	2 218	2 651	2 694
Korrigált bérleti díj (F/hó)	670 000			
Az ingatlan bérleti díja	670 000	F/hó	8 040 000	F/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.06.06	0,290%
tranzakciós költségek	2017.06.06	0,500%
ingatlanplaci kockázat prémiuma	2017.06.06	2,500%
Intézményi	2017.06.06	3,000%
Budapest, II. ker.	2017.06.06	1,000%
Hozam ráta	2017.06.07	7,290%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	8 040 000	,- F/év
veszteség (kiadási, behajtási)	15,00%	
főkésítési ráta:	7,290%	
Tőkésített forgalmi érték:	93 744 856	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	94 000 000	,- Ft

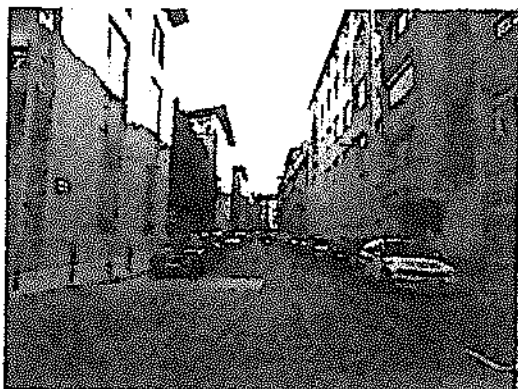
Képek



Az értékelt albetétet tartalmazó társasház



Környezet-a Fekete Sas utca, szemben a Bem tér



Környezet, a Henger utca



Az értékelt albetét portálja



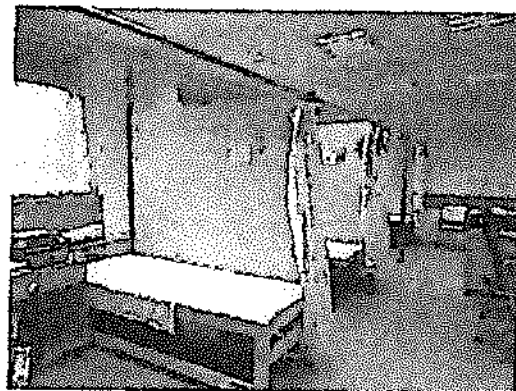
Bejárat



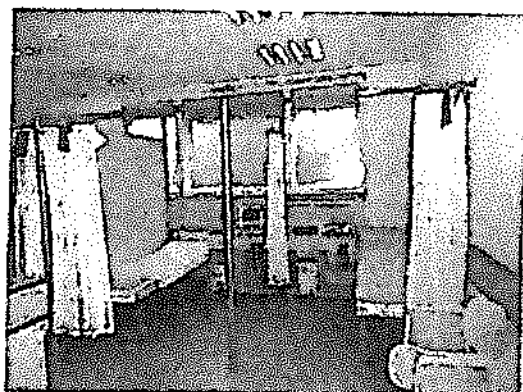
Szélfogó



Gyógytorna terem



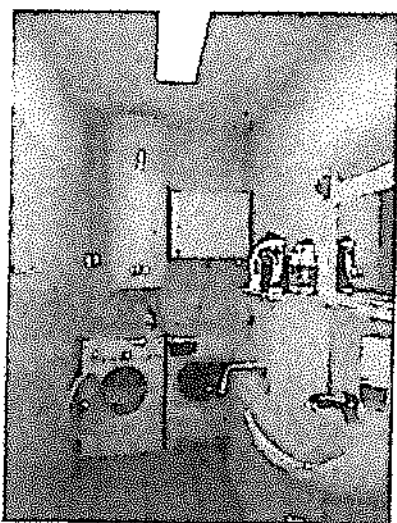
Kezelők



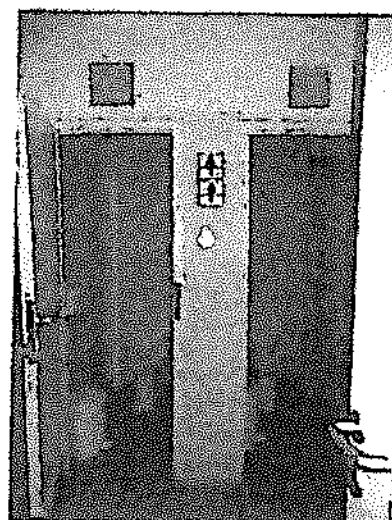
Kezelők



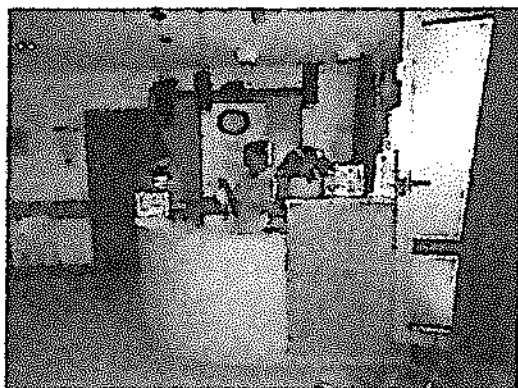
Kezelő



Mosó helyiség



Vizes blokk



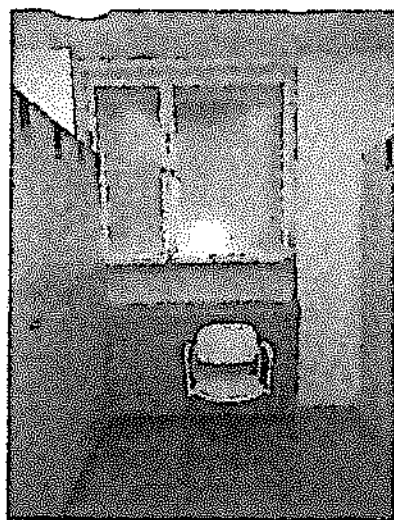
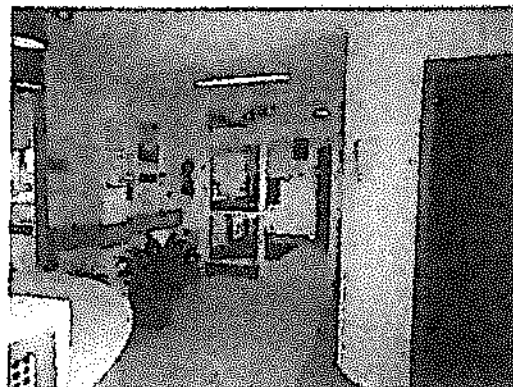
Recepció



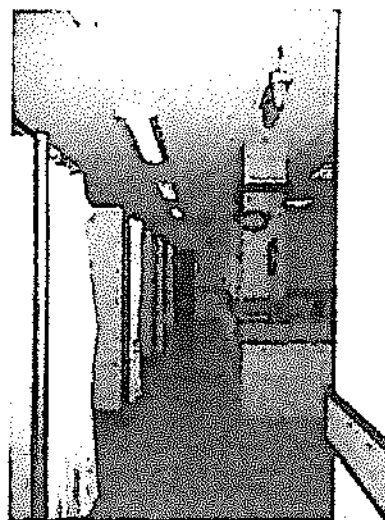
Váró-folyosó



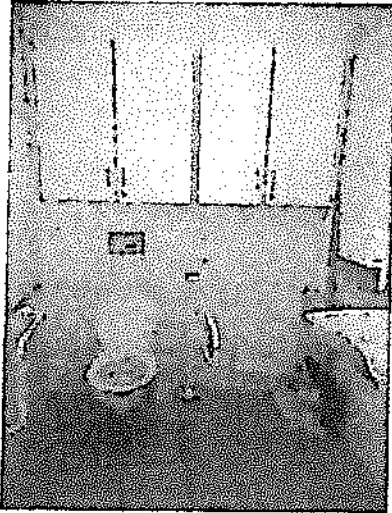
Váró-folyosó



Öltöző



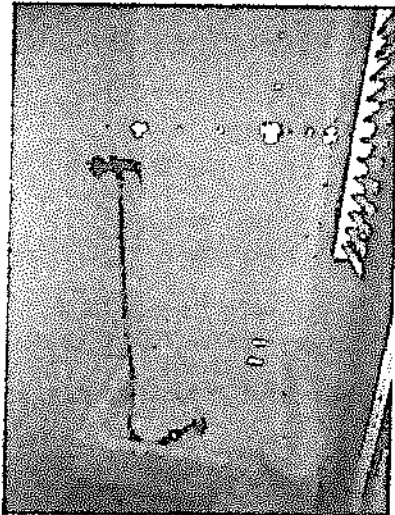
Kezelő



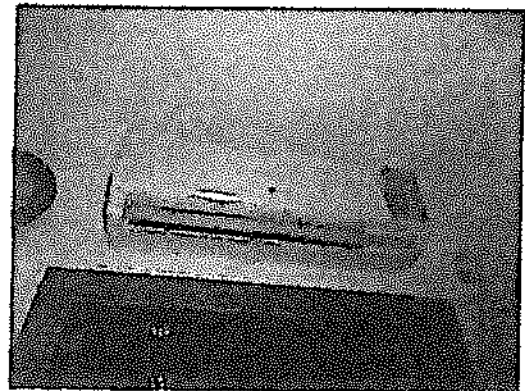
Mozgássérült wc



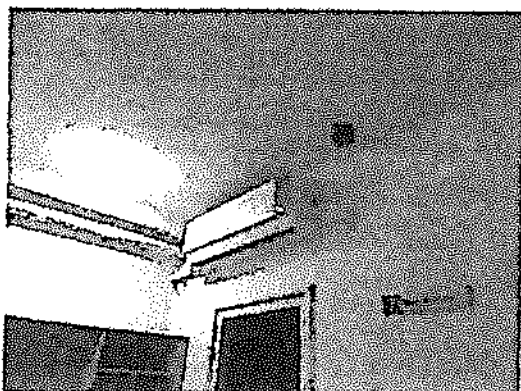
WC előtér



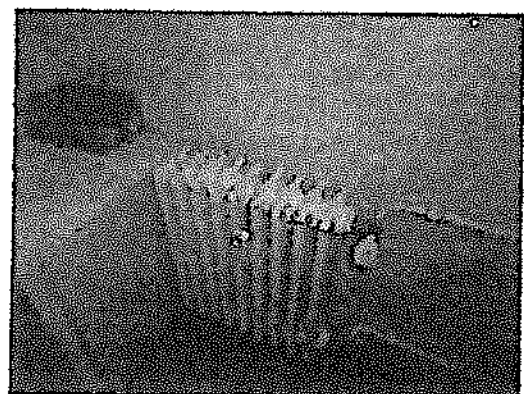
Zuhanyzó



Klíma a váróban



Klíma a kezelőben



Régi öntöttvas radiátor

NYILATKOZAT

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

1027 Budapest, Frankel Leó út 2. – Henger u. 1. fsz. 2. sz. alatti, 13504/0/A/2 hrsz.-ú,

a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan vonatkozásában Krusniczky Katalin ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi érték és bérleti díj a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális, a 2017. 06. 06-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, felújított állapotban,
kerekítve:

94 000 000 Ft + ÁFA
azaz: kilencvennégy millió forint + ÁFA

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a tul. lap szerinti albelét területre vetítve).

353 000 Ft/m² + ÁFA
azaz háromszázötvenháromezer forint/m² + ÁFA

- bérleti díj, kerekítve:
(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

670 000 Ft/hó + ÁFA
azaz: hatszázhetven ezer forint/hó + ÁFA

fajlagos bérleti díja, kerekítve (a tul. lap szerinti albelét területre vetítve)

2 520 Ft/m²/hó + ÁFA
azaz kétezeröttszázhusz forint/m²/hó + ÁFA

- forgalmi érték, felújítás nélküli állapotban,
kerekítve:

64 000 000 Ft + ÁFA
azaz: hatvannégy millió forint + ÁFA

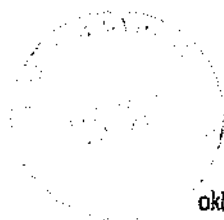
- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a tul. lap szerinti albelét területre vetítve):

240 000 Ft/m² + ÁFA
azaz kétszáznegyven ezer forint/m² + ÁFA

összesben.

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

Budapest, 2017. 06. 06.



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