

Az értékelés azonosítója: F/16/Ú/269

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a 1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3. szám alatti,  
38236/330/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata  
1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról.*

2016. október 25.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 29 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

**TARTALOMJEGYZÉK**



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	6
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 A felépítmény jellemzői .....	7
2.5 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	14
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	14
4.2 Hozam alapú módszer .....	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
6.1 Felhasználás.....	16
6.2 Jogi körülmények .....	16
6.3 Kompetencia.....	16
6.4 Megbízástól való függés .....	16
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	16
6.6 Felhasznált adatok.....	16
6.7 Felelősség kizárása .....	17
6.8 Rejtett hibák .....	17
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás .....	17
6.10 Érvényesség .....	17
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>18</b>
Tulajdoni lap.....	19
Térképmásolat .....	20
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	21
Alaprajz23	
Számítások .....	24
Képek 27	
<b>NYILATKOZAT.....</b>	<b>29</b>

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3. szám alatti, 38236/330/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelése.**

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. október 25.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, értékesítés szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. október 21.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	üzlethelyiség			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	orvosi rendelő			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	38236/330/A/3			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L7	TSZT szerinti:	Ln-T
	KSZT szerinti:	L7-IX/I-2	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.				
Épület/helyiség alapterülete:	64 m <sup>2</sup>			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	<b>7 680 000,- Ft + áfa</b> azaz: <b>hétmillió-hatszáznyolcvanezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	<b>120 000,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz <b>százhuszezer forint/m<sup>2</sup> + áfa</b>
Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	<b>86 000,- Ft/hó + áfa</b> azaz: <b>nyolcvanhatezer forint/hó + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos bérleti díja kerekítve:	<b>1 344 Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa</b> azaz <b>ezerháromszáznegyvennégy forint/m<sup>2</sup>/hó + áfa</b>

**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 az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Elvégeztük a 1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3. szám alatti, 38236/330/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci módszer módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozam számítás módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk.

Az ingatlan bérleti szerződésben foglaltak szerint 2019. december 31.-ig kizárólag szakrendelő céljára hasznosítható, melyet az értékelés során figyelembe vettünk, így a számítások során a kötött tevékenység és a hosszú távú bérbeadás miatt végső forgalmi érték kialakításánál a piaci módszerrel számított értéket fogadtuk el, melyet 80%.-ban vettünk figyelembe.

Az ingatlan utcai bejáratú, jelenleg szakrendelők működnek benne, műszakilag jó állapotú.

2016. október 17.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 1491/2007



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Beszereztük:** Tulajdoni lapot.

#### **Helyszíni szemle:**

**2016. október 21.-én** helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

#### **Tágabb környezet:**

Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta e nevet. Az 1879-ben Pest, Buda és Óbuda egyesítésével kialakult Budapest kerületei közül, a IX-es sorszámot kapta az akkor már a mai kiterjedésével azonos városrész. A főváros jellemző, sugaras-gyűrűs szerkezetének két „sugara” az Üllői út, Soroksári út (ill. Duna-part) határolja, az egyes gyűrűk mentén, pedig eltérő, kifelé haladva egyre kevésbé városias beépítésű egységekből épül fel.



#### A kerület részei:

**Belső-Ferencváros:** A Kiskörút (Vámház krt.) és a Nagykörút (Ferenc körút) közti rész a legrégebb, leginkább városias terület).

**Középső-Ferencváros:** A Nagykörút és a Haller út közötti terület. A Haller út, amely sokáig a város határa, egyben árvízvédelmi vonala (Ferencvárosi védgát) is volt, ma is a városias, zárt sorú beépítés határvonala.

**Külső Ferencváros:** A kerület ipari területe három részre tagolódik (a Soroksári út – Gubacsi út – Külső Mester utca menti terület, a Ferencvárosi Rendező Pályaudvar és környéke, a Gyáli út menti, lényegesen újabb – ennek megfelelően korszerűbb – kevésbé beépített iparterület).

**József Attila Lakótelep:** A Főváros egyik legrégebbi és legbarátságosabb lakótelepe. A mai lakótelep több ütemben, 1957-1967 és 1979-1981 között a korábbi nyomortelepeknek a felszámolása után, illetve azok helyén épült fel. A telep belső úthálózata által öt, egymástól elkülönülő lakókörzetre osztozik, amelyek mindegyikébe saját bölcsődét, óvodát, iskolát és szolgáltatóházat is építettek.

**Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az ingatlan Budapest IX. kerületében, a József Attila lakótelepen, a Börzsöny utcában helyezkedik el egy „szolgáltatóház” földszintjén. Az értékelt ingatlan önálló bejárattal rendelkezik, összközműves.

Közvetlen környezetében a szolgáltatóház egyéb helyiségei, és a lakótelep társasházai találhatóak.

Megközelíthetősége megfelelő, mind személygépkocsival (az Üllői út és a Gyáli út – M5-ös bevezető szakasza felől), mind tömegközlekedési eszközzel (M3 metró megálló kb. 1 km-re, 3-as villamos, 181-es és 281-es autóbusz).

**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

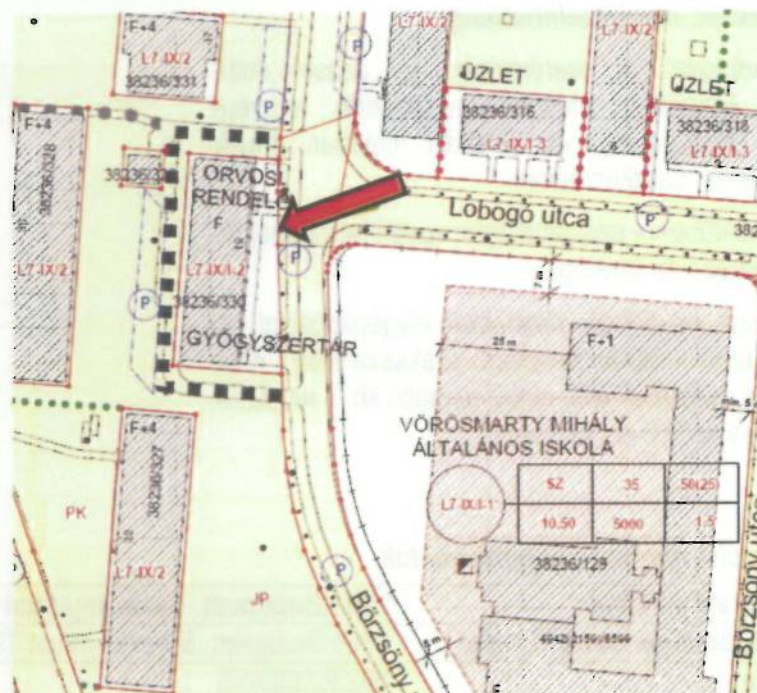
<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3.</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3.
<b>Helyrajzi száma:</b>	38236/330/A/3
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	üzlethelyiség
<b>Funkció a valóságban:</b>	orvosi rendelő
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	nincs bejegyzés

**2.3 A földterület jellemzői**

<b>Övezeti besorolása:</b>	FSZKT: L7 TSZT: Ln-T	KSZT: L7-IX/I-2 KÉSZ: 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.





**A legfeljebb 7,50 m építménymagasságú, úszótelkes Intézmények építési övezete – L7-IX/1-2  
10. §**

- (1) Az építési övezetre – jellemzően az egészségügyi-művelődési intézmények építési övezete – az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az övezetben csak olyan funkcióváltás engedélyezhető, amely a lakótelep ellátását szolgálja, nem forgalomvonzó, nincs rendszeres teherforgalma és nem jár a környezet zavarásával ( zaj, bűz, stb.).
  - A meglévő épületeken magastető nem létesíthető, emeletráépítés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett épület építménymagassága nem haladja meg a 7,50 m-t. A homlokzati és tetősík metszéspontjából állított 45°-os síkon belül létesített tetőfelépítmény magassága nem haladhatja meg a 8 m-t.
  - Az épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a jelenlegit, kivéve, ha ezt a szabályozási terv kifejezetten lehetővé teszi.
  - A létesítmények működéséhez szükséges – a vonatkozó rendeletekben meghatározott – parkolót lehetőleg telken belül kell elhelyezni. Amennyiben ez nem lehetséges, a tervben kijelölt közterületi parkolók kialakítására, használatára az üzemeltetőnek az önkormányzattal megállapodást kell kötnie.
  - Az ingatlan be nem épített területei közhasználatú jelleggel tartandók fenn.

## 2.4 A felépítmény jellemzői

<b>Az épület jellege:</b>	Földszintes épület (szolgáltatóház)
<b>Szintszám:</b>	Az értékelt albetét utcafronti, földszinti elhelyezkedésű
<b>Alapozás:</b>	Beton sávalap.
<b>Felmenő falazat:</b>	Tégla.
<b>Födém:</b>	Vasbeton.
<b>Tetőszerkezet:</b>	Lapos tető, bitumenes szigeteléssel.
<b>Homlokzat:</b>	Vakolt.
<b>Állapot, egyéb:</b>	jó állapot.



## AZ ALBETÉT ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

Jellemzők		Állapot
Alapterület :	64 m <sup>2</sup>	
Szint:	Földszinti.	
Bejárat:	A szolgáltatóház bejáratán keresztül. Rendelkezik önálló bejárattal is!	
Nyílászárók:	Bejárat fa szerkezetű, a többi ajtó farost, az ablakok fa szerkezetek.	jó
Falburkolatok:	Vakolt, festett, a vizes helyiségekben csempézett.	jó
Padlóburkolat:	Kerámia padló.	jó
Fűtési rendszer:	Központi, távfűtés.	átlagos
Világítás:	Fénycső armatúrák.	Jó.
Víz és meleg víz:	Elektromos bojler.	Jó.
Hasznosítás:	Szakorvosi rendelő (szemészet, fogorvosi rendelő)	
Állapot, egyéb:	Az albetét jó állapotú.	

## 2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• környezet</li> <li>• állapot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kialakítás</li> <li>• a tevékenység csak a lakótelephez kapcsolódóan képzelhető el</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bérbeadás</li> <li>• lakótelephez kapcsolódó egyéb szolgáltató tevékenység</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a lakótelep adottságainak változása erősen érinti az ingatlant is</li> </ul>

**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.

## 3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (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 értékelőnek 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 értékelő 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 tény teljes 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 jóllehet 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 pénzösszeg, 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 értékét 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 Értébecslési 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/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

#### A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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 ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak állagától 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, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélküli 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 mellett optimális bérbe 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 bérőre 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.

### **Nettópótlási költség számítás**

A nettópótlási 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 újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-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 újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

### **FELÉPÍTÉSE:**

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingatlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végző érték kialakításának módját, indoklását.

**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények,

felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becserék vállalása, értékben foglalt részek.

**Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.**



#### 4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

##### 4.1 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 publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük 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 az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. 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 ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott forgalmi értékét, mely a 64 m<sup>2</sup> tekintetében 9 600 000.- Ft forgalmi értéket jelent.

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

##### 4.2 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 ingatlanak, 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 épületek nettó területe alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a  $\pm 0-25\%$ -os sávon belül mozog.

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 felépítési módszert (build-up) alkalmazzuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési 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: Világszerte: 0,74
- az ingatlan havi bérleti díja a 64 m<sup>2</sup> tekintetében 86 000 Ft/hó,
- a hozamráta 0,000 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott forgalmi érték a 64 m<sup>2</sup> tekintetében 9 700 000 Ft.

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

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3. szám alatti, 38236/330/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci módszer módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozam számítás módszert csak ellenőrzésként alkalmazzuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>7 680 000,- Ft + áfa</b> <b>azaz: hétmillió-hatszáznyolcvanezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	120 000,- Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz százhuszezer forint/m <sup>2</sup> + áfa
<b>Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:</b> (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	<b>86 000,- Ft/hó + áfa</b> <b>azaz: nyolcvanhatezer forint/hó + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos bérleti díja kerekítve:	1 344 Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa azaz ezerháromszáznegyvennégy forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa

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

Az ingatlan bérleti szerződésben foglaltak szerint 2019. december 31.-ig kizárólag szakrendelő céljára hasznosítható, melyet az értékelés során figyelembe vettünk, így a számítások során a kötött tevékenység és a hosszú távú bérbeadás miatt végső forgalmi érték kialakításánál a piaci módszerrel számított értéket fogadtuk el, melyet 80%.-ban vettünk figyelembe.

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 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 vagyoneértékelés 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 társaságokra 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 vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### 6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt 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.

### 6.3 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.

### 6.4 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltől és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabályai ellentétes.

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

### 6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

### 6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terheli.



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

### 6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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.

### 6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### 6.9 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.

### 6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2016. október 17.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:1491/2007

## MELLÉKLETEK



**Térképmásolat**

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafokegyházi út 59. 1519 Bp. Pf. 113

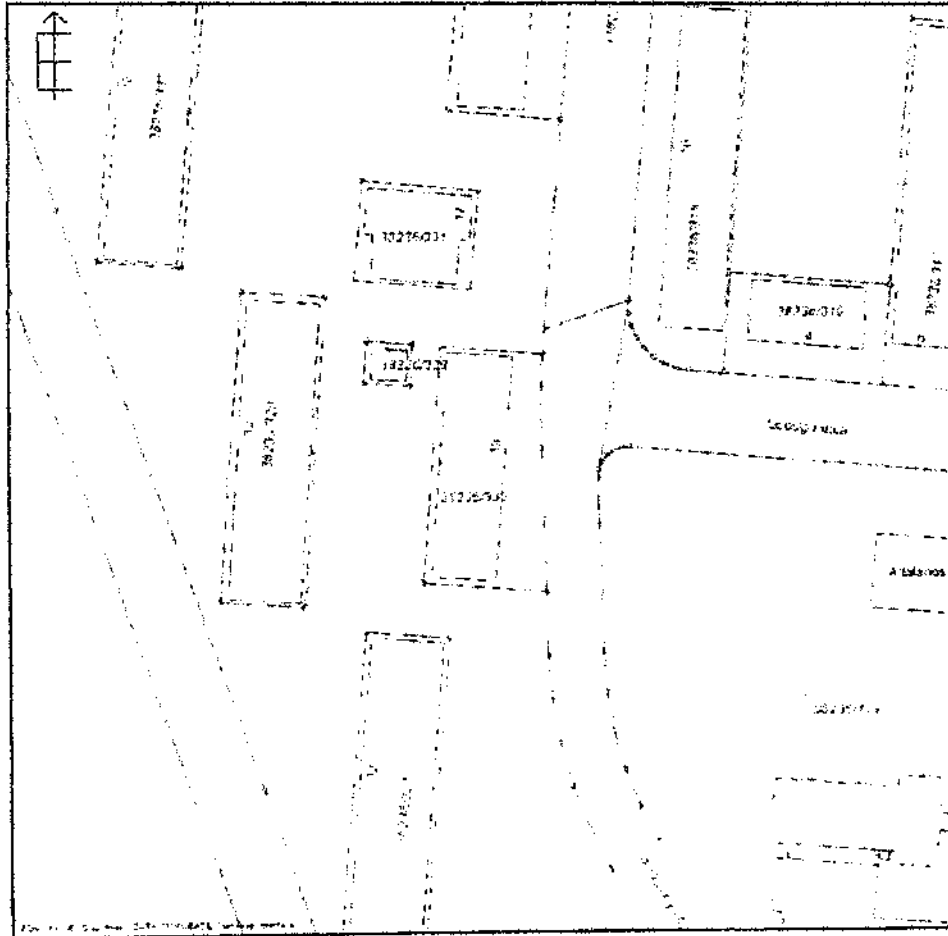
**E-hiteles térképmásolat**

2015.05.13. 10:13:23

Helyrajz száma: BUDAPESTI NKIR-bz-terület/38236/330

Megrendelés szám: 9063 5179 2015

Méretarány: 1:1000



Az e-hiteles térkép a földrajzi névvel rendelkező ingatlanok azonosítására szolgál. A térkép a földrajzi névvel rendelkező ingatlanok azonosítására szolgál.

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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.

### FSZKT övezeti besorolás:



### FSZKT védelmek és korlátozások:



### FSZKT légi fotó:





## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Ln-T

Nagyvárosias telepszerű lakóterület

*Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)* területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.







**Számítások****1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL**

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest IX., Börzsöny utca 19. fsz.3.	Budapest VIII., Déri Miksa utca	Budapest IX., Nagyvárad tér közelében	Budapest VIII., Magdolna utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2016.10.	2016.10.	2016.10.
Adat forrása		<a href="http://www ingatlan.com/20308022">www.ingatlan.com/20308022</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/20325241">www.ingatlan.com/20325241</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/21252895">www.ingatlan.com/21252895</a>
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		8 990 000 Ft	10 800 000 Ft	7 500 000 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	8 091 000 Ft	9 720 000 Ft	6 750 000 Ft
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	64 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		161 820 Ft	180 000 Ft	127 358 Ft
Szöveges leírás	rendelőként hasznosított, utcafronti, jó állapotú	földszinti, felújítandó állapotú, utcai bejárattal	jó állapotú, földszinti, utcafronti bejárattal	földszinti, közepes állapotú, utcafronti bejárattal rendelkezik
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	közponi	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	64 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	jó	felújítandó	jó	közepes
Korrekció mértéke		10%	0%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	-10%	0%
Korigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	150 393	161 820	162 000	127 358
Korigált ár (Ft)	9 625 141	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>9 600 000 Ft</b>			

Az ingatlan bérleti szerződésben foglaltak szerint 2019. december 31.-ig kizárólag szakrendelő céljára hasznosítható, melyet az értékelés során figyelembe vettünk, így a számítások során a kötött tevékenység és a hosszú távú bérbeadás miatt végső forgalmi érték kialakításánál a piaci módszerrel számított értéket fogadtuk el, melyet 80%.-ban vettünk figyelembe.

**Az ingatlan végső piaci forgalmi értéke:**  
**7 680 000,- Ft + áfa**  
**azaz: hétmillió-hatszáznyolcvanezer forint + áfa**



## 2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest IX., Börzsöny utca 19. fsz.3.	Budapest IX., Viola utca	Budapest IX., Üllői út	Budapest IX., Viola utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálai adat	kinálai adat	kinálai adat
Adat dátuma		2016.10.	2016.10.	2016.10.
Adat forrása		<a href="http://www ingatlan.com/22546689">www.ingatlan.com/22546689</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22103874">www.ingatlan.com/22103874</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22369366">www.ingatlan.com/22369366</a>
Ingatlan típusa				
Realizált / kínálai bérleti díj (Ft/hó)		120 000 Ft	125 000 Ft	140 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálai korrekció mértéke: -10%	108 000 Ft	112 500 Ft	126 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	64 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 895 Ft	1 844 Ft	1 615 Ft
Szöveges leírás	rendelőként hasznosított, utcafronti, jó állapotú	szépségszalonként működő, felújított, riasztó, klíma, utcafronti	szépségszalonként működő, utcafronti, felújított	új építésű, utcai bejáratos, 3 helyiséges
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg		önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Közlekedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	64 m <sup>2</sup>	hasonló	hasonló	nagyobb
Korrekció		0%	0%	5%
Műszaki állapot	jó	felújított	felújított	újszerű
Korrekció		-10%	-10%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		-25%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 339	1 421	1 383	1 212
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	85 670			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>86 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>1 032 000</b>	<b>Ft/év</b>

**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2016.10.24	0,740%
tranzakciós költségek	2016.10.24	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		3,000%
típus kockázat	típus	3,500%
regionális kockázat	Régió	2,000%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2016.10.24</b>	<b>9,740%</b>

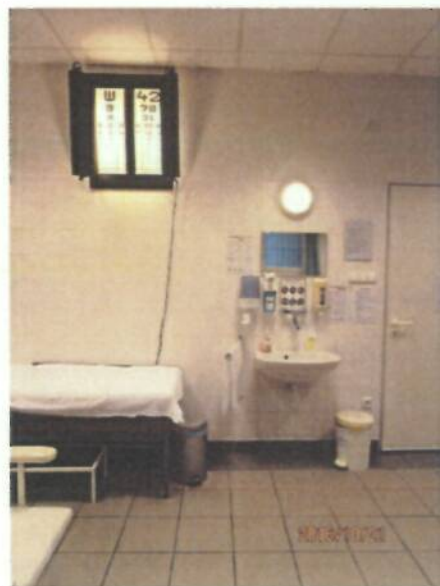
**A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

<b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b>		
évi teljes bevétel	1 032 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	9,740%	
Tőkésített forgalmi érték:	9 747 844	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>9 700 000</b>	, - Ft



## Képek









## NYILATKOZAT

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

**1098 Budapest, Börzsöny utca 19. fsz.3. szám alatti, 38236/330/A/3 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata 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 értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2016. október 25.-én érvényes árszinten:

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>7 680 000,- Ft + áfa</b> <b>azaz: hétmillió-hatszáznyolcvanezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	120 000,- Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz százhuszezer forint/m <sup>2</sup> + áfa
<b>Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:</b> (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	<b>86 000,- Ft/hó + áfa</b> <b>azaz: nyolcvanhatezer forint/hó + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos <i>bérleti díja</i> kerekítve:	1 344 Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa azaz ezerháromszáznegyvennégy forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa

összegben.

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

Az ingatlan bérleti szerződésben foglaltak szerint 2019. december 31.-ig kizárólag szakrendelő céljára hasznosítható, melyet az értékelés során figyelembe vettünk, így a számítások során a kötött tevékenység és a hosszú távú bérbeadás miatt végső forgalmi érték kialakításánál a piaci módszerrel számított értéket fogadtuk el, melyet 80%.-ban vettünk figyelembe.

Budapest, 2016. október 17.

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

