



**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1054 Budapest, Bajcsy-Zs. út 34. I. em. sz.
(24793/0/A/14 hrsz.) alatti ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Iroda	I	
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:	Beleznay Péter	
A vizsgálat időpontja:	2018.05.22.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Piaci forgalmi érték meghatározása	
<i>első vizsgálat</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>x éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/> <i>Egyéb:</i>
Megrendelő:	BFVK Zrt	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Iroda
Az ingatlan címe:	1054 Budapest, Bajcsy-Zs. út 34. I. em.
HRSZ:	24793/0/A/14
Összes nettó felépítmény terület	353 m ²
Telekméret	
Felépítmények darabszáma	

Forgalmi érték :

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	141 600 000.-Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint	135 600 000.-Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	140 000 000.-Ft

A megállapított érték az Áfá-t nem tartalmazza.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	<input type="checkbox"/>	Átlagos	<input checked="" type="checkbox"/> x	Problematicus	<input type="checkbox"/>	Nehéz	<input type="checkbox"/>
<i>erős kereslet</i>		<i>kiegyensúlyozott piac</i>		<i>Gyenge kereslet</i>		<i>erős túlkinálat</i>	

Mellékletek *



1. Fotók	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképmásolat	
4. Alaprajz	X
5. Térkép	X
6. Helyiség kimutatás	X
7.	

Az értékelés 18 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége a keltezéstől számított 90 nap

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1054 Budapest, Bajcsy-Zs. út 34. I. em.
Helyrajzi száma:	24793/0/A/14
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad(uk):	Fővárosi Önkormányzat (1/1)
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	-
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	-
Bérlő (k):	-
Bérlő (k) minősége:	-
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	-
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	V. Kerület, Belváros
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Zárt sorú beépítés, 3 utcára nyitott
Az ingatlanon jelenleg található:	Társasház
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Lakóházak, kereskedelmi ingatlanok, közintézmények
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	V. Kerület, Bajcsy-Zs. út – Podmaniczky F. tér – Vadász u.
Megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Szgg, autóbusz, trolibusz, Metró
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	iroda
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	iroda
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	gyenge műszaki állapot
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	környezetszennyezés nem vélelmezhető

Az épület adatai

Az épület megnevezése:	lakóház
Funkciója:	iroda
Becsült építési éve:	1900-as évek eleje
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	nem ismert
Pince:	Van
Padlás:	Van
Szintszám a földszint felett:	4
Redukált alapterület:	353 m ²
Alapozás, szigetelés:	Sávalap
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Poroszsüveg födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Fa szerkezet, cserép fedés
Külső felületek:	Vakolt, színezett
Belső felületek:	Festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetek
Padlóburkolatok:	Kerámia, laminált parketta, szőnyegpadló
Közművesítettség	
Vízhálózat:	Van
Elektromos hálózat:	Van
Gázhálózat:	Van
Fűtési rendszer:	Jelenleg nincs
Használati melegvíz ellátás:	Jelenleg nincs
Telefon, hírközlés	Jelenleg nincs
Igényszint általánosan:	Gyenge
Fizikai állapot:	Gyenge
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

Szöveges ismertető:

- **Ingyatlanpiaci környezet:**

A vizsgált ingatlan, a Bajcsy-Zsilinszky út és a Podmaniczky Frigyes tér sarkán helyezkedik el. Megközelíthetősége elhelyezkedésének köszönhetően igen jó, mind tömegközlekedéssel (M3, 9-es busz, 72, 73 jelzésű trolibusz), mind személygépkocsival. Parkolás a környező utcákban, díjfizetés ellenében történik. A terület infrastrukturális kiépítettsége jónak mondható. Az alapellátást biztosító létesítmények 500 méteren belül elérhetőek.

- **Ingyatlan jogi helyzete**

Az ingatlan a Fővárosi Önkormányzat 1/1-es tulajdonában van. Az értékelt ingatlan, iroda megnevezésű. Jelenleg használaton kívül áll.

- **Épület:**

A társasház az 1900-as évek elején épült sávalapra, tömör téglafalazattal, fa fedélszékkal, cserépfedéssel, zártosított, zártudvaros kialakítással. Az épület pince + fszt. + 4 emelet + magastető szerkezeti kialakítású. A szintek közötti közlekedés zárt lépcsőházban és lifttel történhet. Az egyes lakások bejárata a lépcsőházból, illetve a függőfolyosóról nyílik. Az iroda ingatlan a társasház első emeletén helyezkedik el. Két bejárata a függőfolyosóról nyílik. Ablakai a Podmaniczky Frigyes tér, a Vadász utca és a belső udvar felé néznek. Jelenlegi alaprajzi elrendezése irodai cél betöltésére teszi alkalmassá az ingatlant. Helyiségei között irodák, közlekedők, szociális és egyéb kiszolgáló helyiségek vannak. Az irodát 2010-ben felújították (vezetékeket cseréltek, vizesblokkokat alakítottak ki, válaszfalakat bontottak el, burkolatokat cseréltek), de 2015-ben a bérlet megszűnésével a bérlő a fűtési rendszert, a vizesblokkokat, villanykapcsolókat, álmennyezetet lebontotta, így az ingatlan fűtése, melegvízellátása és mosdói hiányoznak, az ingatlan felújítandó állapotú, gépészete hiányos. A válaszfalak részleges elbontása és áthelyezése miatt a mellékletbe csatolt hivatalos alaprajzhoz képest a valós alapterületi felosztás részben eltér. Az alaprajzi helyiség kimutatás az eredeti helyiség felosztást mutatja.

Piaci összehasonlító értékelés

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
	Elhelyezkedés	Bp., V. Ker. Bajcsy-Zs. út	Bp., V. Ker. Nyugati közelében	Bp., V. Ker. Bajcsy-Zs. út
Leírás	társasház 1. emeletén elhelyezkedő, gyenge műszaki állapotú, korábban irodának hasznosított ingatlan	társasház 1. emeletén elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, irodának hasznosított ingatlan	társasházban kialakított, jó műszaki állapotú, irodának hasznosított ingatlan	társasház 1. emeletén elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, iroda besorolású ingatlan
Redukált alapterület	353	230	153	117
Ár / Kínálati ár (nettó Ft)		180 000 000	115 000 000	89 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		782 609	751 634	760 684
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		665 217	638 889	646 581
Adatforrás időpontja		2018.05. kínálati adat	2018.05. kínálati adat	2018.05. kínálati adat
Korrektációs tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület		-10%	-15%	-20%
Elhelyezkedés		5%	5%	5%
Szerkezet				
Műszaki állapota		-30%	-30%	-30%
Építés éve				
Külső megjelenés				
Szintek száma				
Megközelíthetőség				5%
Közművek				
Telekméret				
Összes módosítás		-35%	-40%	-40%
Módosított fajlagos alapár	401 224	432 391	383 333	387 949
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott átlag	401 184			
	Terület (m ²) x	fajlagos ár (Ft/m ²)		
Piaci érték	353	401 184		141 600 000 Ft

Piaci hozadéki megközelítés - Cash-flow elemzés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp., V. Ker. Bajcsy-Zs. út	Bp., V. Ker. Arany J. u.	Bp., V. Ker. Hold u.	Bp., V. Ker. Sas u.
Leírás	társasház 1. emeletén elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, irodának is hasznosítható ingatlan	társasház 5. emeletén elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, irodának is hasznosítható ingatlan	társasház 3. emeletén elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, irodaként hasznosított ingatlan	társasház 2. szintjén elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, irodaként hasznosított ingatlan
Alapterület	353	849	165	100
Ár / Kínálati ár (Ft/hó)		2 688 783	618 915	415 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		3 167	3 751	4 150
Ár / Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		3 009	3 563	3 943
Adatforrás időpontja		2018.05. kínálati adat	2018.05. kínálati adat	2018.05. kínálati adat
Korrektációs tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Igény szint				
Alapterület		15%	-10%	-15%
Szerkezet				
Műszaki állapot				
Komfortfokozat				
Épület kora				
Elhelyezkedés		5%	5%	5%
Megközelíthetőség		5%	5%	5%
Közművek				
Telekméret kül.				
Összes módosítás		25%	0%	-5%
Módosított fajlagos alapár		3 761	3 563	3 745
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott átlag (Ft/m²/hó)	3 690			
Havi bevétel (Ft)	1 302 570			
Éves bevétel (Ft)	15 630 840			

Feltételezések DCF módszerhez

1. A maximálisan elérhető bevételeket piaci díjakkal kalkuláltuk.
2. A számítás során felújított jó állapotú irodahelyiséget feltételezünk és felújítási költséget alkalmazunk, amit a befektetési költség sorban alkalmaztunk (150.000,- Ft/m²).
3. A jelenlegi piaci helyzetben a kihasználtsági mutató maximális értéke 90 % lehet, elhelyezkedése és feltételezett jó műszaki állapota miatt.
4. Építményadó éves mértéke 1775,- Ft/m².
5. A biztosítási díj éves mértékét becsültük.
6. A felújítási és karbantartási költségalapot az előállítási ktg. 1,0 %-ban határozzuk meg.
7. A menedzselési ktg-et az éves bevételek 3 %-ban határozzuk meg.
8. Az ingatlan újraelőállítási költségét 300.000,-Ft/m²-ben határozzuk meg.
9. A diszkontrátát 7,5 %-ban határoztuk meg, figyelembe véve az ingatlan adottságait. A tőkésítési rátát 6,5 %-kal kalkuláltuk, mivel a hozamszintek enyhe csökkenése várható középtávon.
10. Növekedési ütemet 1,5 %-ban határoztuk meg.

DCF						
Bevételek	0	1	2	3	4	5
Maximális lehetséges bevétel		15 630 840	15 865 303	16 103 282	16 344 831	16 590 004
Kihasználtság		90%	90%	90%	90%	90%
<i>Realizált bevétel</i>		<i>14 067 756</i>	<i>14 278 772</i>	<i>14 492 954</i>	<i>14 710 348</i>	<i>14 931 003</i>
Költségek						
Felújítási és karbantartási költségalap	1,0%	1 059 000	1 074 885	1 091 008	1 107 373	1 123 984
Menedzselési költségek (éves bev. x 3%)	3,0%	422 033	428 363	434 789	441 310	447 930
Építmény adó (Ft/év)		626 575	635 974	645 513	655 196	665 024
Biztosítási ktg. (újraelőáll. ktg. x 0,1%)	0,10%	105 900	107 489	109 101	110 737	112 398
<i>Költségek összesen</i>		<i>2 213 508</i>	<i>2 246 710</i>	<i>2 280 411</i>	<i>2 314 617</i>	<i>2 349 336</i>
Exit érték					193 564 109	
Befektetési költségek		52 950 000				
Éves cash-flow		-41 095 752	12 032 062	12 212 543	205 959 840	
Éves cash-flow jelenértéke		-39 636 263	10 795 117	10 192 599	154 222 837	
Összegzett éves DCF	135 600 000 Ft					
Alkalmazott diszkontráta	7,5%					
Alkalmazott extráta	6,5%					
Növekedési ütem	1,5%					
Újraelőállítási költség (300.000,- Ft/m2)	105 900 000					

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan irodaház jellegű hozamtermelő ingatlantípus. Az értékelésnél 2 módszert végeztünk el. A piaci és hozadéki alapú érték nem mutat nagy szórást. Ezek miatt a piaci összehasonlító értéket 50 %-ban, a hozam alapú értéket 50 %-ban vettük figyelembe.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	141.600.000,- Ft
--	------------------

Az ingatlan értéke hozadéki megközelítés alapján (Ft):	135.600.000,- Ft
--	------------------

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):	140.000.000,- Ft
--	-------------------------

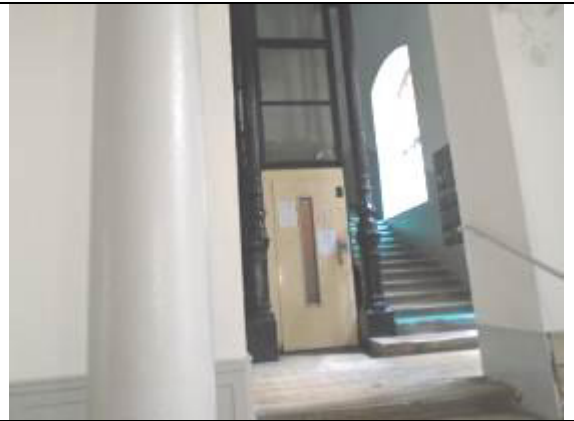
A megállapított érték az Áfá-t nem tartalmazza.

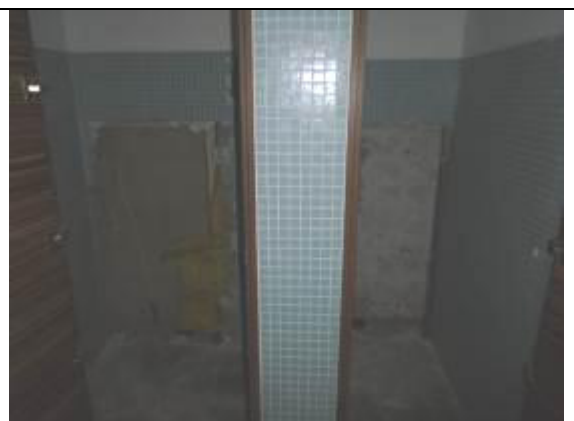
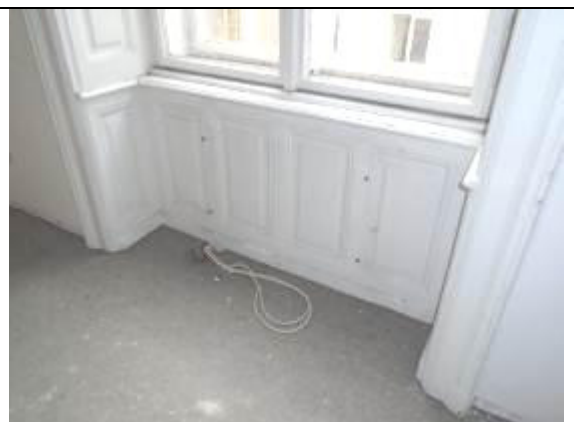
Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes 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.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Fényképek



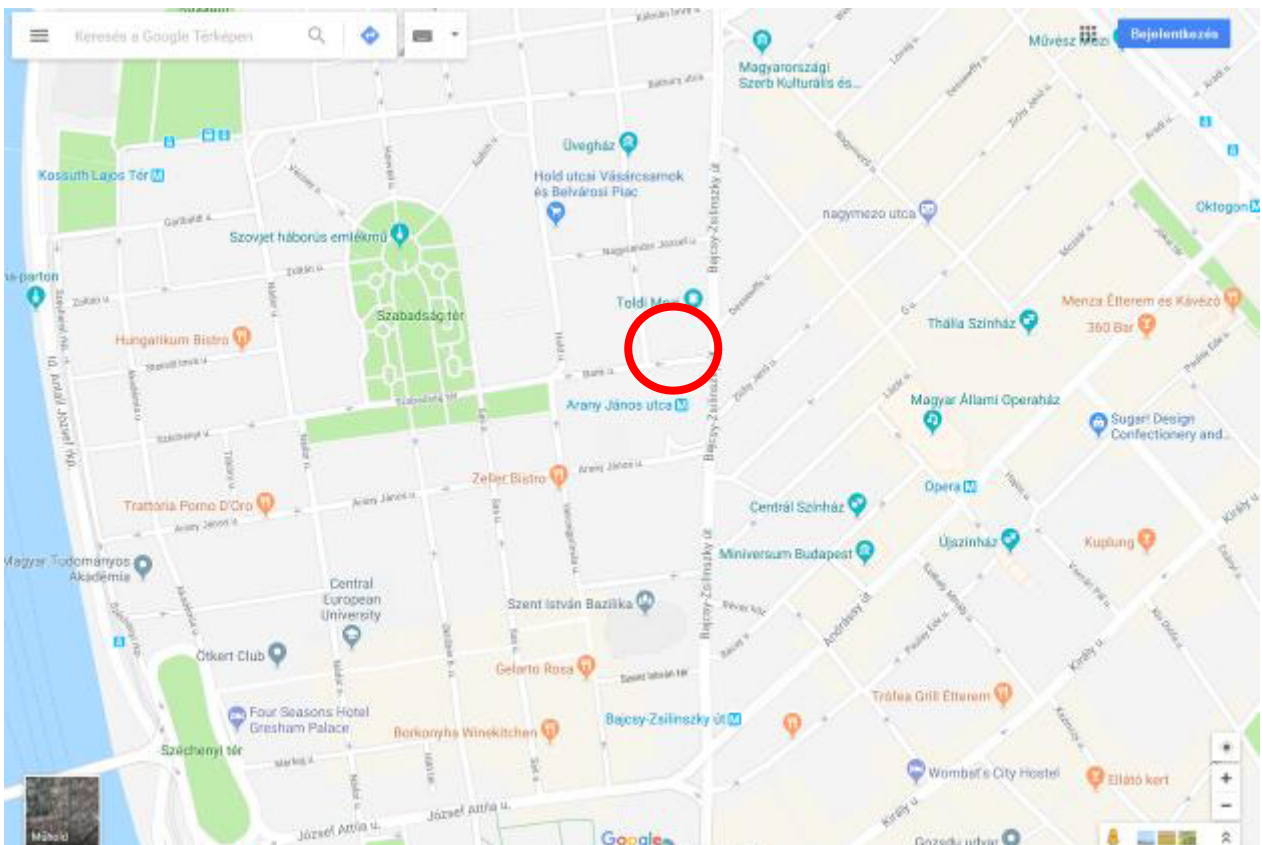
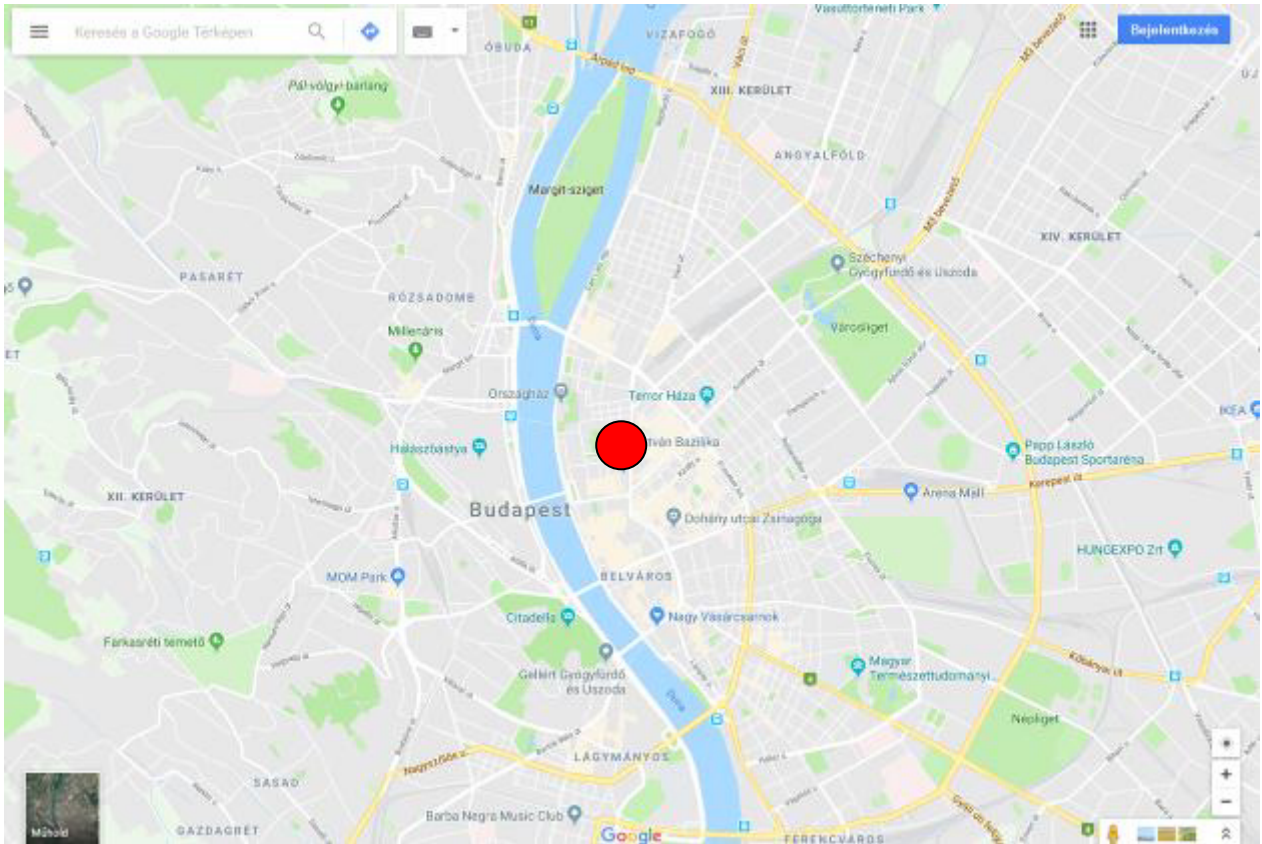


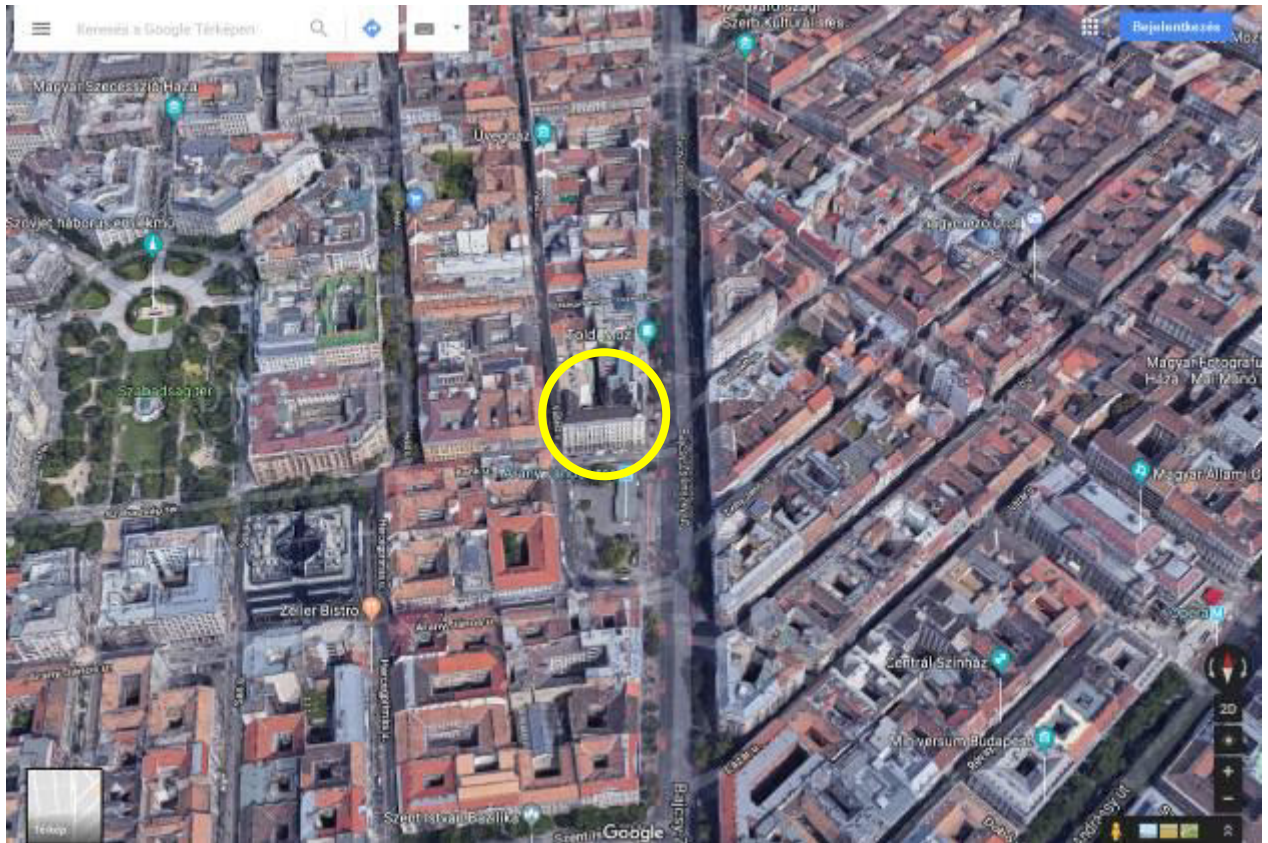






Térkép





Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/159982/2018

2018.05.17

BUDAPEST V. KER.

Belterület 24793/0/A/14 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V.KER. Bajcsy-Zsilinszky út 34. 1. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda:	353	0 0	664/10000	önkormányzat
--------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999977/1996/1996.06.24

2. bejegyző határozat: 128367/1991/91.09.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 126068/1992/92.06.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

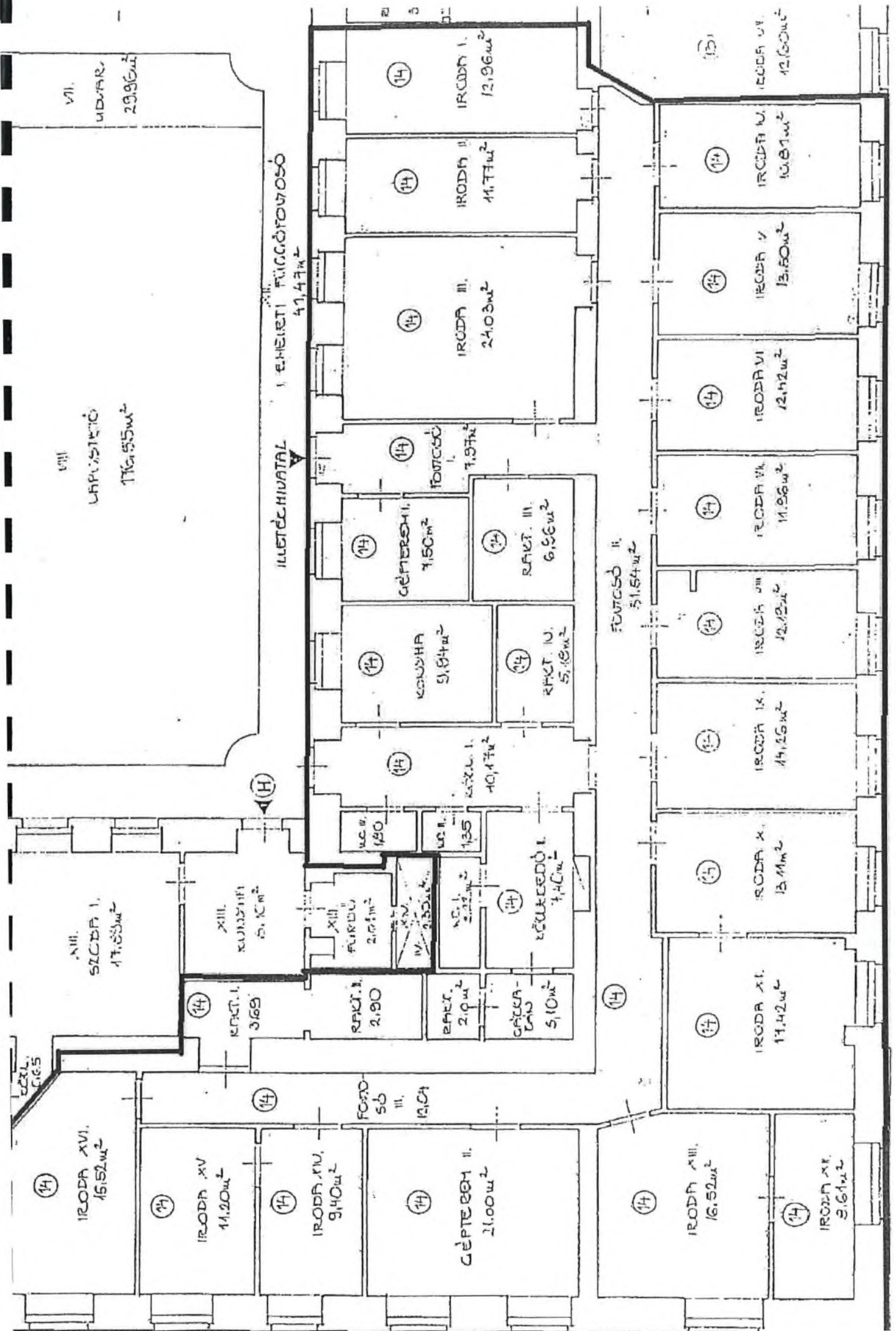
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik



VII.
UDVAR
29,96m²

VIII.
LAPISZTÓ
176,55m²

ILLÉTECHIVATAL
I. EMELETI FÜGGŐFŐTÖRSŐ
41,47m²

FÜGGŐSŐ II.
51,54m²

(14)
IRODA XVI.
15,52m²

(14)
IRODA XV.
11,20m²

(14)
IRODA XIV.
9,40m²

(14)
CÉPTEBŐ I.
21,00m²

(14)
IRODA XIII.
16,52m²

(14)
IRODA XII.
2,61m²

XIII.
SZEDŐ I.
17,83m²

XIII.
KÖZÖS
5,10m²

XIII.
FÜRDŐ
2,07m²

XIII.
KÖZÖS I.
40,17m²

(14)
KÖZÖS I.
14,40m²

(14)
KÖZÖS I.
3,69

(14)
KÖZÖS I.
2,90

(14)
KÖZÖS I.
2,90

(14)
KÖZÖS I.
5,10m²

(14)
CÉPTEBŐ I.
7,50m²

(14)
KÖZÖS I.
6,96m²

(14)
KÖZÖS I.
9,94m²

(14)
KÖZÖS I.
5,18m²

(14)
FÜGGŐSŐ
7,97m²

(14)
IRODA III.
24,03m²

(14)
IRODA II.
11,77m²

(14)
IRODA I.
12,96m²

(14)
IRODA V.
10,81m²

(14)
IRODA IV.
13,50m²

(14)
IRODA VI.
12,12m²

(14)
IRODA VII.
11,96m²

(14)
IRODA VIII.
12,12m²

(14)
IRODA IX.
14,25m²

(14)
IRODA X.
13,41m²

(14)
IRODA XI.
11,42m²

(14)
IRODA XII.
2,61m²

(14)
IRODA XIII.
16,52m²

(14)
IRODA XIV.
12,96m²

Alapterületi kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padióburkolat	Állapot	%	Redukált terület
iroda	I. emelet	15,52	szőnyegpadló	felújítandó	100%	15,52
iroda	I. emelet	11,20	szőnyegpadló	felújítandó	100%	11,20
iroda	I. emelet	9,40	szőnyegpadló	felújítandó	100%	9,40
gépterem	I. emelet	21,00	kerámialap	felújítandó	100%	21,00
iroda	I. emelet	16,52	szőnyegpadló	felújítandó	100%	16,52
iroda	I. emelet	8,61	szőnyegpadló	felújítandó	100%	8,61
iroda	I. emelet	17,42	szőnyegpadló	felújítandó	100%	17,42
iroda	I. emelet	13,11	szőnyegpadló	felújítandó	100%	13,11
iroda	I. emelet	14,26	szőnyegpadló	felújítandó	100%	14,26
iroda	I. emelet	12,19	kerámialap	felújítandó	100%	12,19
iroda	I. emelet	11,96	kerámialap	felújítandó	100%	11,96
iroda	I. emelet	12,42	szőnyegpadló	felújítandó	100%	12,42
iroda	I. emelet	13,80	szőnyegpadló	felújítandó	100%	13,80
iroda	I. emelet	10,81	szőnyegpadló	felújítandó	100%	10,81
folyosó	I. emelet	31,54	szőnyegpadló	felújítandó	100%	31,54
folyosó	I. emelet	12,04	szőnyegpadló	felújítandó	100%	12,04
raktár I.	I. emelet	3,69	kerámialap	felújítandó	100%	3,69
raktár II.	I. emelet	2,90	kerámialap	felújítandó	100%	2,90
raktár	I. emelet	2,00	kerámialap	felújítandó	100%	2,00
gázkazán	I. emelet	3,10	kerámialap	felújítandó	100%	3,10
WC I.	I. emelet	2,22	kerámialap	felújítandó	100%	2,22
közlekedő II.	I. emelet	7,40	kerámialap	felújítandó	100%	7,40
WC. II.	I. emelet	1,35	kerámialap	felújítandó	100%	1,35
WC III.	I. emelet	1,80	kerámialap	felújítandó	100%	1,80
közlekedő I.	I. emelet	10,17	kerámialap	felújítandó	100%	10,17
konyha	I. emelet	9,94	kerámialap	felújítandó	100%	9,94
raktár IV.	I. emelet	5,18	kerámialap	felújítandó	100%	5,18
raktár III.	I. emelet	6,96	kerámialap	felújítandó	100%	6,96
gépterem I.	I. emelet	7,50	kerámialap	felújítandó	100%	7,50
folyosó	I. emelet	7,97	kerámialap	felújítandó	100%	7,97
iroda III.	I. emelet	24,03	kerámialap	felújítandó	100%	24,03
iroda II.	I. emelet	11,77	kerámialap	felújítandó	100%	11,77
iroda I.	I. emelet	12,96	kerámialap	felújítandó	100%	12,96
Teljes alapterület:		353 m²	Redukált nettó alapterület:			353 m²