

Az értékelés azonosítója: B18A53



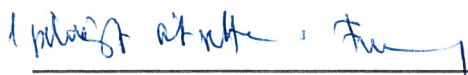
## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



1054 Budapest, Zoltán utca 12. szám alatti, 1. emelet 11. ajtó, 24701/0/A/11 hrsz.-ú,  
a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,  
iroda megnevezésű ingatlanról.

2018. március 28.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 20 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.





## TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS .....	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS .....	4
AZ INGATLAN ADATAI .....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE: .....	4
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	<b>6</b>
TULAJDONI LAP .....	7
ALAPRAJZOK .....	8
ALAPTERÜLETI KIMUTATÁSOK .....	13
SZÁMÍTÁSOK .....	13
KÉPEK .....	17



## ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. **2017. június 23-i** fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező 1054 Budapest V., Zoltán utca 12., 1. emelet 11. ajtó, 24701/0/A/11 hrsz.-ú, iroda megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

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

### FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2017. június 23-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lapban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná. Az ingatlanon belül a 11,57 m<sup>2</sup> nagyságú iroda helyiségben és a teakonyhában a beázás okozta károsodást kijavították, a teljes ingatlant kifestették. Azonban újabb beázás nyomai tapasztalhatóak az első, 16,15 m<sup>2</sup> nagyságú irodahelyiség mennyezetén és az egyik oldalfalán.
3. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com., ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező 1054 Budapest V., Zoltán utca 12. szám alatti, 1. emelet 11. ajtó, 24701/0/A/11 hrsz.-ú, iroda megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a 2017. június 23-án megállapított végső forgalmi értékhez viszonyítva a 2018. márciusi ár adatok alapján, a jelenleg meghatározott

**28 400 000 Ft + áfa**

összeget fogadjuk el reális forgalmi értéként.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltiségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1054 Budapest, Zoltán utca 12. szám alatti, 1. emelet 11. ajtó; 24701/0/A/11 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, iroda megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.**

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

**MEGBÍZÁS**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2018. március 28.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018. március 28.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

**AZ INGATLAN ADATAI**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	iroda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli iroda
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1054 Budapest V., Zoltán utca 12., 1. emelet
Az ingatlan helyrajzi száma:	24701/0/A/11
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 85 m <sup>2</sup> Értékelt (nettó): 85 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:** **28 400 000 Ft + áfa**  
**azaz: Huszonnyolcmillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a nettó alapterületre vetítve): **334 118 Ft/m<sup>2</sup> + áfa**  
**azaz Háromszázharmincnégyezer-száztizennyolc forint/m<sup>2</sup> + áfa**

**Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:** **178 000 Ft/hó + áfa**  
**azaz: Egyszázhetvennyolcezer forint/hó + áfa**

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)  
 Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a nettó alapterületre vetítve): **2 094 Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa**  
**azaz Kettőezer-kilencvennégy forint/m<sup>2</sup>/hó + áfa**

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2017. június 23-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2017. június 23-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének a meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Az aktualizálás során megvizsgáltuk a jelenlegi kínálati árakat, melyeket összevetettük a 2017. június 23-án készült értékbecslésben foglaltakkal. A jelenlegi kínálati adatok alapján megállapítottuk, hogy az adott területen a hasonló adottságú ingatlanok kínálati árai emelkedést mutatnak.

Az ingatlant két értékelési módszerrel értékeltük, piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel és hozam alapú módszerrel. Végső értéként a hozam számítás módszerével kapott eredményt fogadtuk el, mivel az ingatlan iroda funkciója alapján, ezen hasznosításból származtatott eredmény tükrözi legjobban az ingatlan reális értékét.

Tekintettel a vizsgált ingatlan épületen belüli elhelyezkedésére és iroda funkciójára az értékelés során a felhasznált összehasonlító adatok is hasonló, iroda funkcióra alkalmas lakás ingatlanok, viszont az alaprajzi elrendezésre vonatkozóan az értékelt iroda sokkal rosszabb elrendezésű, sötét, belső udvarra, lighthofra néző ablakokkal rendelkezik az első emeleten. Valamint a WC a közös folyosón helyezkedik el a kézmosóval együtt. Ezen adottságok miatt értékcsökkentő tényezőt alkalmaztunk.

Az értékelés során vizsgáltuk az ingatlan kerületen és épületen belüli elhelyezkedését, műszaki állapotát, megközelíthetőségét és használhatóságát.

Az előző értékelés óta az ingatlan műszaki állapotában lényeges változás nem történt. Az ingatlanon belül a 11,57 m<sup>2</sup> nagyságú iroda helyiségben és a teakonyhában a beázás okozta károsodást kijavították, a teljes ingatlant kifestették. Azonban újabb beázás nyomai tapasztalhatóak az első, 16,15 m<sup>2</sup> nagyságú irodahelyiség mennyezetén és az egyik oldalfalán.

Budapest, 2018. március 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék: 1/2007.



Reményi Krisztina

építészmérnök

szakközgazdász

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető





# MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/100612/2018

2018.03.26

BUDAPEST V. KER.

Beltérület: 24701/0/A/11 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V. KER. Zoltán utca 12. 1. emelet. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Efél	eszei hányad	tulajdoni forma
iroda	85	0 0	275/10000	Állami
Bejegyző határozat:	999908/1996/1996.06.21		törölő határozat:	63851/1/2007/07.08.21
iroda	85	0 0	275/10000	Önkormányzati
Bejegyző határozat:	63851/1/2007/07.08.21			

2. bejegyző határozat: 41927/1992/92.01.17

Társaasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 63851/1/2007/07.08.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 22599/1950/50.10.12

törölő határozat: 63851/1/2007/07.08.21

jogcím: átvásárlás 22599/1950/50.10.12

jogcím: eredeti felvétel 41297/1992/92.01.17 41297/1992/92.01.17

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/1 törölő határozat: 63851/1/2007/07.08.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 14941/1973/73.11.15

törölő határozat: 63851/1/2007/07.08.21

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROS V. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Váci utca 36

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63851/1/2007/07.08.21

jogcím: tulajdonba adás

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (2) bek.

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**1. jelű Lem. 1/a sz. alatti iróda**

-Iroda	16,15 m <sup>2</sup>
-Iroda	37,70 m <sup>2</sup>
-Iroda	11,52 m <sup>2</sup>
-Iroda	15,32 m <sup>2</sup>
-Közlekedő	1,44 m <sup>2</sup>
-WC	1,02 m <sup>2</sup>
-Kamra	1,70 m <sup>2</sup>
-----	
1. jelű iróda összesen	<u>84,85 m<sup>2</sup></u>

**13. jelű Lem. 2/a sz. alatti iróda**

-Iroda	35,74 m <sup>2</sup>
-Iroda	6,17 m <sup>2</sup>
-Iroda	27,99 m <sup>2</sup>
-Iroda	10,90 m <sup>2</sup>
-Iroda	5,43 m <sup>2</sup>
-Iroda	19,55 m <sup>2</sup>
-Iroda	15,41 m <sup>2</sup>
-Eljáró	7,28 m <sup>2</sup>
-WC	0,90 m <sup>2</sup>
-Fűtőszoba	3,58 m <sup>2</sup>
-Előszoba	2,88 m <sup>2</sup>
-Közlekedő	3,92 m <sup>2</sup>
-WC	2,77 m <sup>2</sup>
-----	
13. jelű iróda összesen	<u>162,52 m<sup>2</sup></u>

**2. jelű Lem. 1/b sz. alatti iróda**

-Iroda	22,86 m <sup>2</sup>
-Iroda	14,17 m <sup>2</sup>
-Iroda	21,41 m <sup>2</sup>
-Iroda	19,96 m <sup>2</sup>
-Iroda	15,71 m <sup>2</sup>
-Eljáró	23,07 m <sup>2</sup>
-WC	2,15 m <sup>2</sup>
-Fűtőszoba	4,39 m <sup>2</sup>
-Közlekedő	3,88 m <sup>2</sup>
-----	
2. jelű iróda összesen	<u>126,95 m<sup>2</sup></u>

**14. jelű Lem. 2/a sz. alatti lakás**

-Előszoba	6,60 m <sup>2</sup>
-Konyha	8,15 m <sup>2</sup>
-Kamra	2,11 m <sup>2</sup>
-Fűtőszoba	3,29 m <sup>2</sup>
-WC	1,43 m <sup>2</sup>
-Felszoba	11,15 m <sup>2</sup>
-----	
14. jelű lakás összesen	<u>32,73 m<sup>2</sup></u>

Az állami tulajdon képviselőjében az V. kerületi IKV V/1 társasházkezelőség vezetője:  
Budapest, 1991. december hó

*Molnár Adrienn*  
1992-01-14.  
1054 Budapest, Zoltán utca 12., 1. emelet 11. a.

Megjegyzés:  
Fellelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen felmérési terv a helyszínen felmért és felállítható adatokkal egyeztetett.  
A lakások alaprajzait a jelen állapotnak megfelelően tartalmazza.  
Budapest, 1991.12.

*Molnár Adrienn*  
MOLNÁR ADRIENN  
okl. építő üzemmérnök  
1054 Budapest, Zoltán utca 12., 1. emelet 11. a.

Molnár Adrienn  
okl. építő üzemmérnök  
HRSZ: 24701

FELMÉRÉSI TERV	
Budapest, V. Zoltán u 12.	Budapest, 1991.12.
1. emelet alaprajza	rajzoló: Molnár, rajzszám: E-5 m = 1:100
Készítette:	Molnár Adrienn okl. építő üzemmérnök É:3 01 148

11297/92  
I.14

156/0-156/36<sup>V.</sup>  
92. I. 23.

Fogó D

a Budapest V. ker Zoltán u. 12.sz.

alatti ingatlanon lévő

Talóház

1992. I. 23.

Fogó D

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan címe : Budapest V. kerület

Az ingatlan tulajd. száma : 838

helyrajzi száma : 24701

Tulajdoni lapj. száma : 16

Az ingatlan tulajdonosa  
levelező : MAGYAR ALLAM  
Főv. V. ker.  
Ingatlankezelő V.  
1052.Bp.Váci u 36.

Készítette és ellenjegyezte

dr. Kárpáti György  
1054. Budapest, V. ker.  
Zoltán u. 12.

Közös tulajdonok összesítése

I.jelű 24701 hrsz-ú telek	694 m <sup>2</sup>
II.jelű alsópincei rekeszek és közlekedőfolyosók	69,19 m <sup>2</sup>
III. jelű bitumenes lapostető	
IV.jelű kazánház 2db széntárolóval és 1db tárolóhelyiséggel	196,29 m <sup>2</sup>
V. jelű felső lakópince közlekedőfolyosóval	35,88 m <sup>2</sup>
VI.jelű francia udvar	50,64 m <sup>2</sup>
VII.jelű belső udvar	50,35 m <sup>2</sup>
VIII.jelű világítóudvar a fsz-től a padlásig	5,40 m <sup>2</sup>
IX.jelű világítóudvar a fsz-től a padlásig	5,40 m <sup>2</sup>
X.jelű világítóudvar a félemeleten	0,80 m <sup>2</sup>
XI.jelű világítóudvar a félemeleten	0,80 m <sup>2</sup>
XII.jelű világítóudvar a félemeleten	0,80 m <sup>2</sup>
XIII.jelű kapualj	16,24 m <sup>2</sup>
XIV.jelű lépcsőház felvonóaknával és pihenőkkel a felső pincétől az V. emeletig	23,48 m <sup>2</sup>
XV.jelű lépcsőház az alsó pincétől a fsz-ig	5,54 m <sup>2</sup>
XVI.jelű lépcsőház erkéllyel a félemelettől a padlásig	12,34 m <sup>2</sup>
XVII.jelű felvonókna a fsz-től a padlásig	1,20 m <sup>2</sup>
XVIII.jelű előtér az V.emeleten a 34.és 35.albetétekhez	1,82 m <sup>2</sup>
XIX.jelű tároló a fsz-en	19,49 m <sup>2</sup>
XX.jelű folyosó a félemeleten a 8.,9.,10. albetétekhez	16,47 m <sup>2</sup>
XXI.jelű folyosó a félemeleten a 5. 6. 7. albetétekhez	18,97 m <sup>2</sup>
XXII.jelű előtér az I.emeleten a 11.,12. albetétekhez	8,33 m <sup>2</sup>
XXIII.jelű előtér az I. emeleten a 11.,12. albetétekhez	4,81 m <sup>2</sup>
XXIV.jelű világítóudvar az I.em-től a padlástérig	10,00 m <sup>2</sup>
XXV.jelű világítóudvar az I.em-től a padlástérig	10,00 m <sup>2</sup>
XXVI.jelű előtér a II.em-en a 15.,16.,17. albetétekhez	6,89 m <sup>2</sup>
XXVII.jelű előtér a III.em-en a 24.,25.,26. albetétekhez	21,86 m <sup>2</sup>
XXVIII.jelű előtér a III;em-en a 21.,22.,23. albetétekhez	19,09 m <sup>2</sup>
XXIX.jelű előtér a IV. em-en a 27.,28.,29. albetétekhez	8,00 m <sup>2</sup>
XXX.jelű előtér a IV. em-en a 30.,31.,32. albetétekhez	19,49 m <sup>2</sup>
XXXI. jelű külső folyosó a padlásszinten	8,56 m <sup>2</sup>
XXXII. jelű külső folyosó a padlásszinten	8,85 m <sup>2</sup>
XXXIII.jelű padlástér	46,73 m <sup>2</sup>
XXXIV.jelű padlástér	46,04 m <sup>2</sup>
XXXV. jelű felvonógépház a padlástér fölött	9,06 m <sup>2</sup>
XXXVI. jelű felvonógépház a padlástér fölött	2,74 m <sup>2</sup>
XXXVII.jelű felvonógépház a felsőpincében	7,00 m <sup>2</sup>

9. Az 856\6. tul.lapon, 24701\A\6.hrsz alatt megjelölt, félemelet 1.sz.lakás, amely áll: három szoba, hall, kamra, fürdő, előszoba, amelynek alapterülete: 81,00 m<sup>2</sup>.

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 262\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

10. Az 856\7. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzi tervszámával 856\7. tul.lapon, 24701\A\7.hrsz alatt megjelölt, félemelet 2.sz.lakás, amely áll: két szoba, kamra, fürdő, főzőfülke, előszoba, amelynek alapterülete: 41,00 m<sup>2</sup>.

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 153\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

11. Az 856\8. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzi tervszámával 856\8. tul.lapon, 24701\A\8.hrsz alatt megjelölt, félemelet 2/a.sz.lakás, amely áll: egy szoba, fürdő, előszoba, amelynek alapterülete: 24,00 m<sup>2</sup>.

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 78\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

12. Az 856\9. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzi tervszámával 856\9. tul.lapon, 24701\A\9.hrsz alatt megjelölt, félemelet 3.sz.lakás, amely áll: három szoba, hall, fürdő, kamra, konyha, előszoba, amelynek alapterülete: 82,00 m<sup>2</sup>.

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 265\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

13. Az 856\10. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzi tervszámával 856\10. tul.lapon, 24701\A\10.hrsz alatt megjelölt, félemelet 4.sz.lakás, amely áll: két szoba, konyha, fürdő, előszoba, amelynek alapterülete: 73,00 m<sup>2</sup>.

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 236\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

14. Az 856\11. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzi tervszámával 856\11. tul.lapon, 24701\A\11.hrsz alatt megjelölt, 1.e.iroda, amelynek alapterülete: 85,00 m<sup>2</sup>.

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 275\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.



**Alapterületi kimutatások**

<b>Alapterület-kimutatás</b>						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Iroda	emelet	16,15	laminált burkolat	közepes	100%	16,15
Iroda	emelet	37,70	laminált burkolat	közepes	100%	37,70
Iroda	emelet	11,52	parketa	közepes	100%	11,52
Iroda	emelet	15,32	laminált burkolat	közepes	100%	15,32
Közlekedő	emelet	1,44	laminált burkolat	közepes	100%	1,44
WC	emelet	1,02	kerámialap	közepes	100%	1,02
Kamra (Teakonyha)	emelet	1,70	kerámialap	közepes	100%	1,70
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>85 m<sup>2</sup></b>	<b>Redukált nettó alapterület:</b>			<b>85 m<sup>2</sup></b>

**Számítások****AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	29 300 000 Ft	0%	0 Ft
Hozam alapú megközelítés	28 400 000 Ft	100%	28 400 000 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső forgalmi érték kerekítve:</b>		<b>100%</b>	<b>28 400 000 Ft</b>

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1054 Budapest, Zoltán utca 12. 1/11.	V. ker. Ferenciek tere	V. ker., Kálmán Imre utca	V. ker., Szerb utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018.03.	2018.03.	2018.04.
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/25992826">www.ingatlan.com/25992826</a>	Tulajdonostól	<a href="http://www.ingatlan.com/26028051">www.ingatlan.com/26028051</a>
Ingatlan típusa	iroda	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Eladó	cég	cég	magánszemély	magánszemély
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		73 500 000 Ft	68 000 000 Ft	67 000 000 Ft
Kínálási ár nettó/bruttó (Ft)		bruttó	bruttó	bruttó
Kínálási nettó ár (Ft)		57 874 016 Ft	53 543 307 Ft	52 755 906 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	52 086 614 Ft	48 188 976 Ft	47 480 315 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		548 280 Ft	580 590 Ft	521 762 Ft
Szöveges leírás	Felújításra szoruló, közös közlekedőn keresztül megközelíthető, házközponti fűtésű, 1. emeleti iroda. Közös előtérben elhelyezkedő WC-vel.	Igényes, teljeskörűen felújított, 2. emeleti lakás, irodának is alkalmas, udvarra néző ablakkal, légkondicionált, cirkó fűtéses.	1. emeleti, irodaként működött lakás besorolású, közepes állapotú, jelenleg villanyórával, gázórával nem rendelkezik.	Magasföldszinti, lakásban iroda, előtérben ügyvédi irodaként funkcionált.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		-5%	0%	5%
Közlekedés	Belvárosi, tömegközlekedése kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	85 m <sup>2</sup>	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	0%	3%
Műszaki állapot	felújítandó, nyílászárók korrodálódottak, beázás nyomai	teljeskörűen felújított	közepes	közepes
Korrekció mértéke		-25%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	alaprajzi kialakítása miatt csak irodaként hasznosítható, közös előtérből nyíló WC, kézmosó	jó alaprajzi elrendezésű, irodai és lakás funkcióval is hasznosítható	jó alaprajzi elrendezésű, irodai és lakás funkcióval is hasznosítható	jó alaprajzi elrendezésű, irodai és lakás funkcióval is hasznosítható
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-20%
Elhelyezkedés	emelet	emelet	emelet	magasföldszint
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	víz villany csatorna	összkomzműves	összkomzműves	összkomzműves
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-50%	-35%	-27%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	344 137	274 140	377 384	380 886
Korrigált ár (Ft)	29 251 607	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)</b>	<b>29 300 000 Ft</b>			

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 címe	1054 Budapest, Zoltán utca 12. 1/11.	V. ker. Bajcsy-Zsilinszky út	V. ker.; Kálmán Imre utca	V. ker.; Zoltán utca 13. 2. emelet
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018.03.	2018.03.	2018.03.
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/25589847">www.ingatlan.com/25589847</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/26121847">www.ingatlan.com/26121847</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/25008633">www.ingatlan.com/25008633</a>
Ingatlan típusa	iroda	társasházi lakás	társasházi lakás	iroda
Eladó	cég	magánszemély	cég	cég
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		245 000 Ft	230 000 Ft	500 000 Ft
Kínálati bérleti díj nettó/bruttó (Ft)		nettó	nettó	bruttó
Kínálati bérleti díj nettó (Ft)		245 000 Ft	230 000 Ft	393 701 Ft
Korrigált bérleti díj nettó (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -2%	240 100 Ft	225 400 Ft	385 827 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	85 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 425 Ft	2 398 Ft	3 215 Ft
Szöveges leírás	Felújításra szoruló, közös közlekedőn keresztül megközelíthető, házközponti fűtésű, 1. emeleti iroda. Közös előtérben elhelyezkedő WC-vel.	3. emeleti lakás irodának vagy rendelőknek kiadó. Cirkó fűtéses, felújított, nagy belmagasságú, világos polgári lakás.	3. emeleti lakás, irodának kiadó. 3 éve az épületet felújították, az irodát 2 éve részlegesen felújították, cirkó fűtéses, riasztó van kiépítve, de nincs bekötve.	2. emeleti, felújított iroda, 3 szobás, utcai panorámával.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közlekedés	Belvárosi, tömegközlekedés kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	85 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		5%	5%	10%
Műszaki állapot	felújítandó	részben felújított	részben felújított	teljeskörűen felújított
Korrekció		-15%	-15%	-25%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	alaprajzi kialakítása miatt csak irodaként hasznosítható	jó alaprajzi kialakítású, irodai és lakás funkcióval is hasznosítható	jó alaprajzi kialakítású, irodai és lakás funkcióval is hasznosítható	jó alaprajzi kialakítású, irodai és lakás funkcióval is hasznosítható
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	emelet	emelet	emelet	emelet
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csatorna	összkozműves	összkozműves	összkozműves
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-20%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	2 090	1 940	1 918	2 411
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	177 648			
Az ingatlan bérleti díja kerekítve nettó (Ft)	178 000	Ft/hó	2 136 000	Ft/év

**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2018.04.17	0,110%
tranzakciós költségek	2018.04.17	2,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,300%
típus kockázat	típus	1,000%
regionális kockázat	Régió	1,000%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2018.04.17</b>	<b>6,910%</b>

**A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

<b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b>		
évi teljes bevétel	2 136 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,910%	
Tőkésített forgalmi érték:	28 438 784	,- Ft
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>	<b>28 400 000</b>	<b>,- Ft</b>

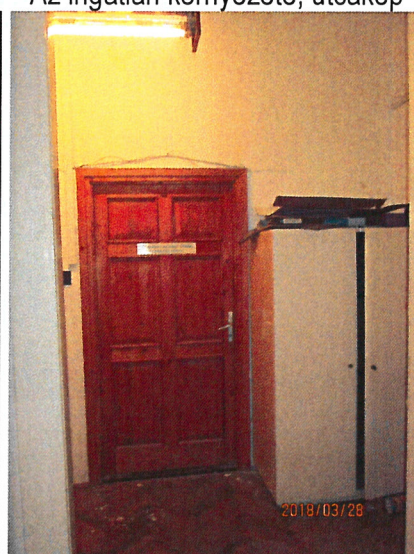
Képek



Az ingatlan környezete, utcakép



Társasház folyosója, közös bejárat



Az iroda külön bejárata



A közös előtérből nyíló WC



A közös előtér és abból nyíló WC elhelyezkedése



Első iroda helyiség



Első iroda helyiség, beázás nyomai, mennyezeten keresztül és az ablak alatt



Első iroda helyiség



Második, legnagyobb irodahelyiség



Második, legnagyobb irodahelyiség, ablakok állapota



Harmadik irodahelyiség (11,52 m<sup>2</sup>)

Teakonyha külső ablakszárnyának hiánya



Teakonyha belső kialakítása



Negyedik irodahelyiség



Negyedik irodahelyiségből nyíló iratraktár



Negyedik irodahelyiség



Használaton kívüli, leblombált gázóra, „főzőgáz” használatára



Villanyóra