



Az értékelés azonosítója: B17A52

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



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

2017. június 23.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 30 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

*A példányok értékelte: [Signature]
2017. 06. 23.*

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. Kiindulási alapadatok	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Gazdasági környezet.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
3.2 A felépítmény jellemzői	7
3.3 SWOT analízis.....	8
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	9
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	11
5.1 Piaci összehasonlító módszer	11
5.2 Hozam alapú módszer	11
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	12
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
7.1 Felhasználás.....	13
7.2 Jogi körülmények.....	13
7.3 Kompetencia.....	13
7.4 Megbízástól való függés	13
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	14
7.6 Felhasznált adatok	14
7.7 Felelősség kizárása.....	14
7.8 Rejtett hibák.....	14
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	14
7.10 Érvényesség	14
Tulajdoni lap (2017.06.22.).....	16
Alaprajzok.....	17
Alapterületi kimutatások.....	22
Számítások.....	22

Képek.....	26
NYILATKOZAT.....	30

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

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

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017. június 23.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. június 16.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Iroda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Iroda
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1054 Budapest, Zoltán utca 12.; 1. emelet
Az ingatlan természetbeni címe:	1054 Budapest, Zoltán utca 12.; 1. emelet 11. ajtó
Az ingatlan helyrajzi száma:	24701/0/A/11
Iroda alapterülete:	Teljes: 85 m ² Értékelt: 85 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	28 200 000 Ft + áfa azaz: Huszonnyolcmillió-kettőszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 85 m ² alapterületre vetítve):	332 000 Ft/m ² + áfa azaz Háromszázharminckettőezer forint/m ² + áfa
Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	179 000 Ft/hó + áfa azaz: Egyszázhetvenkilencezer forint/hó + áfa
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a 85 m ² alapterületre vetítve):	2 100 Ft/m ² /hó + áfa azaz Kettőezer-egyszáz forint/m ² /hó + áfa

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

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 kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

az értékelt ingatlan a Zoltán utca 12.; 1. emelet 11. szám mögött, három irodával közös bejárattal rendelkező 85 m²-es iroda. A közös előtérben helyezkedik el, illetve innen megközelíthető az irodához tartozó mosdó és mellékhelyiség is. A helységlista a mellékletben az Alapító okirat kivonatban megtalálható.

Az ingatlan forgalmi értékét kétféle értékelési módszerrel határoztuk meg, piaci összehasonlító adatok módszerével és hozam alapú módszerrel. A végső érték meghatározásához a két értéket 50-50 %-ban vettük figyelembe.

Budapest, 2017. június 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda
irodavezető



Varga Beáta

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

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, alaprajzot.

Beszereztük: -

Helyszíni szemle:

2017. június 16.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. A pesti oldal központi kerülete. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városszétét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található.

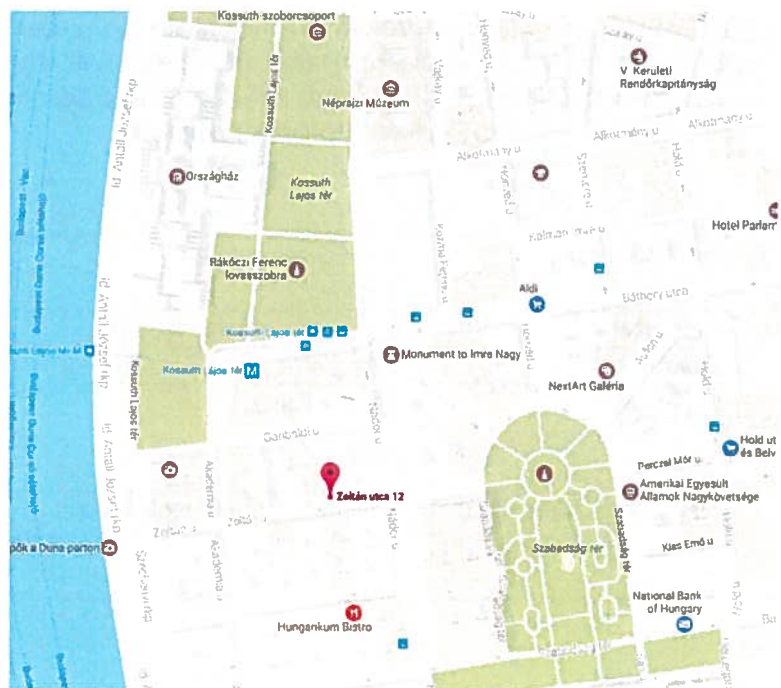


Szűkebb környezet:

A Zoltán utca a Széchenyi rakpartról nyílik és a Szabadság térbe torkollik.

A vizsgált ingatlan, a kerület úgynevezett Lipótváros-részén, műemléki védettségű területen helyezkedik el.

Az értékelt iroda helyiség zárt sorú beépítésű, 6 szintes lakóépület 1 emeletén található. Jellemzően az ingatlan közelében 3-5 emeletes zárt soros beépítésű vegyes rendeltetésű műemlék épületek találhatók. Az épület földszintjén üzlethelyiségek, a magasföldszinten ügyvédi iroda, az értékelt iroda helyiség mellett gyermek szemeszet helyezkednek el.



Jó megközelíthetőséggel bír, tömegközlekedési eszközökkel (villamos, autóbusz, trolibusz valamint a 2-es metróval) lehetséges. A parkolás az ingatlan előtt, valamint a környező utcákban biztosított, mindenhol fizető övezet. A környék infrastrukturális ellátása jó.

2.2 Gazdasági környezet

Az elmúlt 20 évben a kerület lakásállománya gyakorlatilag állandó szinten maradt, jelenleg is 19 és 20 ezer közötti. Ez arra vezethető vissza, hogy a belvárosban erősen korlátozott az építési telkek száma. Az V. kerületben elsősorban a tetőtér beépítések által nőhet a lakásállomány, melyeknek száma nem túl magas. A helyi jellemzők miatt (nincs szabad terület, magas beépítettség, világörökségi terület) viszonylag kevés az új lakásépítések száma, az elmúlt húsz évben maximum az 50-et haladta meg.

(Forrás: Gazdasági program 2015-2019)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1054 Budapest, Zoltán utca 12.; 1. emelet 11. ajtó
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1054 Budapest, Zoltán utca 12.; 1. emelet
Helyrajzi száma:	24701/0/A/11
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	Iroda
Funkció a valóságban:	Iroda
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 85 m ² , Értékelt: 85 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz.

3.2 A felépítmény jellemzői

Az értékelt ingatlan az V. kerületben, műemléki környezetben elhelyezkedő épület első emeletén helyezkedik el, a főváros frekvenciált területén. A közös bejáraton keresztül a három irodával közös előtérbe lépünk. Innen nyílik az értékelt iroda saját WC-je, ami csak innen megközelíthető. A második előtérből nyílik az iroda bejárata. Illetve a kézmosót is itt helyezték el. Az iroda négy db iroda helyiségből egy közlekedőből és egy teakonyhából áll. Mivel az ingatlan összes ablaka az udvarra és a lifthofokba nyílik, a fényviszonyok gyengék. Előzőekben a két hátsó iroda helyiségben és a teakonyhában beázás történt, azonban ezeket a beázásokat a helyszíni szemle időpontjában javították.

Épület	állapot
Építési éve: Az 1920-as években	
Alapterület: 85 m ²	
Szintszám: Pince + fsz. + 5 emelet	
Parkolás: közterületen az épület előtt	
Alapozás: beton sávalap	szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Teherhordó szerkezet: nagy méretű tömör téglafalazat	szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható

Tetőszerkezet:	összetett tetőszerkezetű, beépített tetőtérrel	szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Lépcsőház, lépcsők:	rendezett lépcsőház, homokkő lépcsőkkel	felújítása aktuális
Lift:	van	
Albetét		
Nyílászárók:	faszerkezetű, dupla üvegezésű ablakok, faszerkezetű belső ajtók,	felújítása szükséges
Padozatok:	laminált parketta, parketta, kerámia	közepes állapotú
Felületképzés:	vakolt, festett, faforgács alapú festhető tapéta	a beázási foltokat a szemle ideje alatt javították, glettelték
Fűtési rendszer:	ház központi kazánról, hőleadó készülékek radiátorok	
Világítás:	230 V, kiépített, külön mérőórával	
Meleg víz:	jelenleg nincs	
Beosztás:	5 helyiség (előtér, irodák, teakonyha), mosdó és a WC helyiség a közös előtérből nyílik	
Jelenlegi hasznosítás:	üres, használaton kívüli albetét	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Az irodaegység tájolása kedvezőtlen, sötét, külső nyílászárói a szűk belső udvarokra nyílnak	

A mellékletek között a „Számítások” rész első része tartalmazza a részletes alapterületi kimutatást. Számításainkban a tulajdoni lapon szereplő hivatalosan bejegyzett alapterülettel számoltunk.

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • műemléki környezet 	<ul style="list-style-type: none"> • felújítása szükséges • bővítési lehetőség nincs • kedvezőtlen tájolás • mosdó helyiség kialakítása albetéten kívül
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • mosdó helyiség kialakítása albetéten belül 	<ul style="list-style-type: none"> • gépészeti és elektromoshálózat felújításával lehetséges a korszerűsítése

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

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

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

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

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, 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.

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/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 átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen 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 nélkül kell figyelembe venni.

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok

- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális 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 bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettó pótlási költség számítás

A 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 újraterejtésének költségeit kell előírni, 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 mobiliákat 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

5.1 Piaci összehasonlító módszer

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

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhoz 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 érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők 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 ± 0 -25%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest a műszaki állapota gyengébb, felújítandó. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Műszaki állapot” sorban (-20-25%).

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 rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak,

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 bére adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bére adható területet az iroda tulajdoni lapján meghatározott mérete 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, valamint a speciális jellemzőkből adódóan az ingatlan műszaki állapota. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a $\pm 0-15\%$ -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 felépítményes módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezetségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítményes 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 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest V., Zoltán utca 12.; 1. emelet 11. ajtó szám alatti, 24701/0/A/11 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, iroda megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert által kapott értékeket 50-50%-ban** fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

28 200 000 Ft + áfa

azaz: Huszonnyolcmillió-kettőszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 85 m² alapterületre vetítve):

332 000 Ft/m² + áfa

azaz Háromszázharminckettőezer forint/m² + áfa

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

179 000 Ft/hó + áfa

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

azaz: Egyszázhetvenkilencezer forint/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos *bérleti díja*, kerekítve (a
85 m² alapterületre vetítve):

2 100 Ft/m²/hó + áfa
azaz *Kettőezer-egyszáz forint/m²/hó + áfa*

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

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonerőtelés 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

7.2 Jogi körülmények

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

7.3 Kompetencia

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

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

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

7.4 Megbízástól való függés

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

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

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

7.6 Felhasznált adatok

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

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

7.7 Felelőség 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, felelőséget nem vállalunk.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

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

7.10 Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

Budapest, 2017. június 23.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda
irodavezető



Varga Beáta

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.06.22.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala NIV Közlöny Hivatala
Budapest, XIV. Besnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: 8000004/2016500/2017

2017.06.22

BUDAPEST V. KER.

Béltérület: 24701/0/A/11 helyrajzi szám

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

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagynevezés	terület m ²	szobák egész/fél	személyi hányad	tulajdoni form.
iroda	05	0 0	275/10000	állam.
Bejegyző határozat: 999968/1996/1996 06 21			terelő határozat: 63051/1/2007/07 08 21	
iroda	05	0 0	275/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 61851/1/2007/07 08 21				

2. bejegyző határozat: 41297/1992/92.01.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 terelő határozat: 63051/1/2007/07 08 21
bejegyző határozat, árkeresési idő: 22599/1950/50 10 12 terelő határozat: 63051/1/2007/07 08 21
jogcím: átvevőállás 22599/1950/50 10 12
jogcím: eredeti felvétel 41297/1992/92 01 17 41297/1992/92 01 17
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 3/1 terelő határozat: 63051/1/2007/07 08 21
bejegyző határozat, árkeresési idő: 14941/197 07 11 15 terelő határozat: 63051/1/2007/07 08 21
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: PÓVÁROS V. KER. INGATLANKEZELŐ TÁRSASÁG
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, árkeresési idő: 61000/1/2007/07 08 21
jogcím: tulajdonba adás
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (1) bek.
utalás: II / 1.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST PÓVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

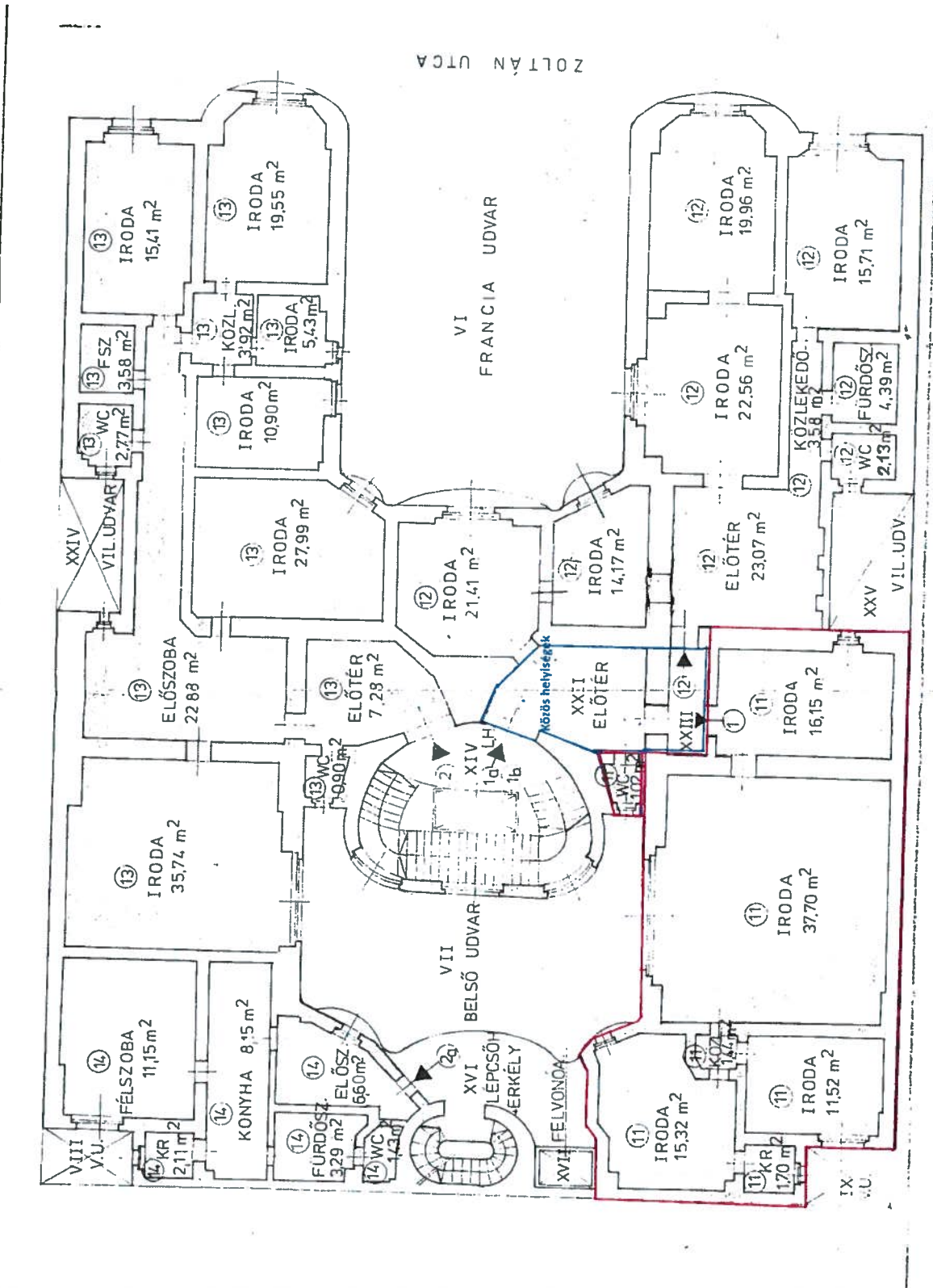
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Alaprajzok



11.ajtó 1.em./1.a.sz.alatti.iróda

-Iroda	16,15 m ²
-Iroda	37,70 m ²
-Iroda	11,52 m ²
-Iroda	15,32 m ²
-Közlekedő	1,44 m ²
-WC	1,02 m ²
-Kamra	1,70 m ²
.....	
11.ajtó iróda összesen	<u>82,85 m²</u>

13.ajtó 1.em./2.sz.alatti.iróda

-Iroda	35,74 m ²
-Iroda	6,17 m ²
-Iroda	27,99 m ²
-Iroda	10,90 m ²
-Iroda	5,43 m ²
-Iroda	19,55 m ²
-Iroda	15,41 m ²
-Eljáró	7,28 m ²
-WC	0,90 m ²
-Fürdőszoba	3,58 m ²
-Kéktábla	22,88 m ²
-Közlekedő	3,92 m ²
-WC	2,77 m ²
.....	
13.ajtó iróda összesen	<u>167,53 m²</u>

2.ajtó 1.em./1b.sz.alatti.iróda

-Iroda	22,50 m ²
-Iroda	14,17 m ²
-Iroda	21,41 m ²
-Iroda	19,96 m ²
-Iroda	15,71 m ²
-Eljáró	23,07 m ²
-WC	2,13 m ²
-Fürdőszoba	4,39 m ²
-Közlekedő	3,58 m ²
.....	
2.ajtó iróda összesen	<u>126,98 m²</u>

14.ajtó 1.em./2b.sz.alatti.lakás

-Ékszoba	6,60 m ²
-Konyha	8,15 m ²
-Kamra	2,11 m ²
-Fürdőszoba	3,29 m ²
-WC	1,43 m ²
-Társzoba	11,15 m ²
.....	
14.ajtó lakás összesen	<u>32,73 m²</u>

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

háló I. sz. 1992-01-14.

Megjegyzés:
Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen felmérési terv a helyszínen felmért és felalálható adatokkal egyeztetett.
A lakások alaprajzait a jelen állapotoknak megfelelően tartalmazza.
Budapest, 1991.12.

Molnár Adrián
MOLNÁR ADRIÁN
okl. építőmérnök
Váci utca 11. sz. 1100.
Budapest, 1054.

Molnár Adrián
okl. építőmérnök
HRSZ: 24701

FELMÉRÉSI TERV	Budapest, 1991.12.
Budapest, V. Zoltán u 12 1. emelet alaprajza	tulaj. Molnár, rajtszám: E-5 m-1100
Készítette:	Molnár Adrián okl. építőmérnök E:3011148

Alapító okirat

H/1297/92
 I. H
 856/0-856/36 V.
 92. I. 23
 F. 99

a Budapest V. ker Zoltán u. 12.sz.

alatti ingatlanon lévő

találkozó

Helyrejelzés
 Budapest V. ker. Zoltán u. 12. sz.
 1992. I. 23.
 F. 99

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan helye	:	Budapest V. kerület
Az ingatlan tulajd. száma	:	856
helyrajzi száma	:	856/36
Tulajdoni lap száma	:	106
Az ingatlan tulajdonosa	:	MAGYAR ALLAM
kezelője	:	Főv. V. ker. Ingatlankezelő V. 1052.Bp.Váci u 36.

Készítette és ellenjegyezte

dr. Péter Á. Á. Péter Á. Á. Péter Á. Á.
 1054. Budapest, Zoltán u. 12.
 1. emelet 11. ajtó

Közös tulajdonok összesítése

I.jelű 24701 hrsz-ú telek	694 m ²
II.jelű alsópincei rekeszek és közlekedőfolyosók	69,19 m ²
III. jelű bitumenes lapostető	
IV.jelű kazánház 2db széntárolóval és 1db tárolóhelyiséggel	196,29 m ²
V. jelű felső lakópince közlekedőfolyosóval	35,88 m ²
VI.jelű francia udvar	50,64 m ²
VII.jelű belső udvar	50,35 m ²
VIII.jelű világítóudvar a fsz-tól a padlásig	5,40 m ²
IX.jelű világítóudvar a fsz-tól a padlásig	5,40 m ²
X.jelű világítóudvar a félemeleten	0,80 m ²
XI.jelű világítóudvar a félemeleten	0,80 m ²
XII.jelű világítóudvar a félemeleten	0,80 m ²
XIII.jelű kapualj	16,24 m ²
XIV.jelű lépcsőház felvonóaknával és pihenőkkel a felső pincétől az V. emeletig	23,48 m ²
XV.jelű lépcsőház az alsó pincétől a fsz-ig	5,54 m ²
XVI.jelű lépcsőház erkéllyel a félemelettől a padlásig	12,34 m ²
XVII.jelű felvonóakna a fsz-tól a padlásig	1,20 m ²
XVIII.jelű előtér az V.emeleten a 34.és 35.albetétekhez	1,82 m ²
XIX.jelű tároló a fsz-en	19,49 m ²
XX.jelű folyosó a félemeleten a 8.,9.,10. albetétekhez	16,47 m ²
XXI.jelű folyosó a félemeleten a 5.6.7. albetétekhez	18,97 m ²
XXII.jelű előtér az I.emeleten a 11.,12. albetétekhez	8,33 m ²
XXIII.jelű előtér az I. emeleten a 11.,12. albetétekhez	4,81 m ²
XXIV.jelű világítóudvar az I.em-től a padlástérig	10,00 m ²
XXV.jelű világítóudvar az I.em-től a padlástérig	10,00 m ²
XXVI.jelű előtér a II.em-en a 15.,16.,17. albetétekhez	6,89 m ²
XXVII.jelű előtér a III.em-en a 24.,25.,26. albetétekhez	21,86 m ²
XXVIII.jelű előtér a III.em-en a 21.,22.,23. albetétekhez	19,09 m ²
XXIX.jelű előtér a IV. em-en a 27.,28.,29. albetétekhez	8,00 m ²
XXX.jelű előtér a IV. em-en a 30.,31.,32. albetétekhez	19,49 m ²
XXXI. jelű külső folyosó a padlásszinten	8,56 m ²
XXXII. jelű külső folyosó a padlásszinten	8,85 m ²
XXXIII.jelű padlástér	46,73 m ²
XXXIV.jelű padlástér	46,04 m ²
XXXV. jelű felvonógépház a padlástér fölött	9,06 m ²
XXXVI. jelű felvonógépház a padlástér fölött	2,74 m ²
XXXVII.jelű felvonógépház a felsőpincében	7,00 m ²

10. Az 85616. tulajdoni állásfoglalás tartozik az alaprajzi
 terv alapján 85616. tul.lapon, 24701\A\6.hrsz alatt
 megnevezett félemelet 1.sz.lakás, amely áll:
három szoba, hall, fürdő, kamra, konyha, előszoba
 amelynek alapterülete: 81,00 m².
 E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 262\10 000-ed
 tulajdoni hányad tartozik.
11. Az 85617. tulajdoni állásfoglalás tartozik az alaprajzi
 terv alapján 85617. tul.lapon, 24701\A\7.hrsz alatt
 megnevezett félemelet 2.sz.lakás, amely áll:
két szoba, kamra, fürdő, fűdőfülke, előszoba
 amelynek alapterülete: 41,00 m².
 E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 153\10 000-ed
 tulajdoni hányad tartozik.
12. Az 85618. tulajdoni állásfoglalás tartozik az alaprajzi
 terv alapján 85618. tul.lapon, 24701\A\8.hrsz alatt
 megnevezett félemelet 2\A.sz.lakás, amely áll:
egy szoba, fürdő, fűdőfülke
 amelynek alapterülete: 24,00 m².
 E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 78\10 000-ed
 tulajdoni hányad tartozik.
13. Az 85619. tulajdoni állásfoglalás tartozik az alaprajzi
 terv alapján 85619. tul.lapon, 24701\A\9.hrsz alatt
 megnevezett félemelet 3.sz.lakás, amely áll:
három szoba, hall, fürdő, kamra, konyha, előszoba
 amelynek alapterülete: 82,00 m².
 E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 265\10 000-ed
 tulajdoni hányad tartozik.
14. Az 85620. tulajdoni állásfoglalás tartozik az alaprajzi
 terv alapján 85620. tul.lapon, 24701\A\10.hrsz alatt
 megnevezett félemelet 4.sz.lakás, amely áll:
két szoba, konyha, fűdőfülke, előszoba,
 amelynek alapterülete: 73,00 m².
 E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 236\10 000-ed
 tulajdoni hányad tartozik.
15. Az 85621. tulajdoni állásfoglalás tartozik az alaprajzi
 terv alapján 85621. tul.lapon, 24701\A\11.hrsz alatt
 megnevezett 1.e.iroda,
 amelynek alapterülete: 85,00 m².
 E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 275\10 000-ed
 tulajdoni hányad tartozik.

Alapterületi kimutatások

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Iroda	emelet	16,15	laminát burkolat	közepes	100%	16,15
Iroda	emelet	37,70	laminát burkolat	közepes	100%	37,70
Iroda	emelet	11,52	parketa	közepes	100%	11,52
Iroda	emelet	15,32	laminát burkolat	közepes	100%	15,32
Közlekedő	emelet	1,44	laminát burkolat	közepes	100%	1,44
WC	emelet	1,02	kerámialap	közepes	100%	1,02
Kamra (Teakonyha)	emelet	1,70	kerámialap	közepes	100%	1,70
Teljes alapterület:		85 m²	Redukált nettó alapterület:			85 m²

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	34 700 000 Ft	50%	17 350 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	21 700 000 Ft	50%	10 850 000 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	28 200 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 7-8.	V. ker. Szép utca	V. ker. Balassi Bálint utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017.06.	2017.06.	2017.06.
Adat forrása		www.ingatlan.com/22562747	www.ingatlan.com/23331004	www.ingatlan.com/21899846
Ingatlan típusa	iroda	társasházi lakás	társasházi lakás	üzlethelyiség
Eladó	cég	cég	cég	cég
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		78 500 000 Ft	78 451 000 Ft	76 900 000 Ft
Kínálási ár nettó/bruttó (Ft)		bruttó	bruttó	nettó
Kínálási nettó ár (Ft)		61 811 024 Ft	61 772 441 Ft	76 900 000 Ft
Kínálási miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	55 629 922 Ft	55 595 197 Ft	69 210 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	85 m ²	94 m ²	102 m ²	89 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		591 808 Ft	545 051 Ft	777 640 Ft
Szöveges leírás	Felújításra szoruló, közös közlekedőn keresztül megközelíthető, házközponti fűtésű, 1. emeleti iroda.	Igényes, teljeskörűen felújított, emeleti lakás, irodának is alkalmas, légkondicionált, cirkó fűtéses.	3 emeleti, irodaként működő lakás besorolású, légkondicionált, házközponti fűtésű.	Földszinti, utcafronttól megközelíthető, házközponti fűtésű.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Kertületen belül elhelyezkedés	központ	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	Belvárosi, tömegközlekedése kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	85 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrektó mértéke		-5%	-10%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	jó	jó
Korrektó mértéke		-25%	-20%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	irodai	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrektó mértéke		0%	0%	-10%
Elhelyezkedés	emelet	emelet	emelet	utcai bejárat
Korrektó mértéke		0%	0%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csatloma	összközműves	összközműves	összközműves
Korrektó mértéke		0%	0%	0%
Korrektó a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-30%	-45%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	407 834	414 265	381 536	427 702
Korrigált ár (Ft)	34 665 926	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)		34 700 000 Ft		

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.
Ingtalan címet	1054 Budapest, Zoltán utca 12. 1/11.	V. ker. Bajcsy-Zsilinszky út	V. ker. Sas utca 9.	V. ker. Hercegprimás utca 17.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017.06.	2017.06.	2017.06.
Adat forrása		www.ingatlan.com/22935666	www.ingatlan.com/22920418	www.ingatlan.com/22574933
Ingtalan típusa	iroda	társasházi lakás	társasházi lakás	iroda
Eladó	cég	magánszemély	cég	cég
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		280 000 Ft	249 000 Ft	368 000 Ft
Kínálati bérleti díj nettó/bruttó (Ft)		bruttó	nettó	nettó
Kínálati bérleti díj nettó (Ft)		220 472 Ft	249 000 Ft	368 000 Ft
Korrigált bérleti díj nettó (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	198 425 Ft	224 100 Ft	331 200 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	85 m ²	99 m ²	99 m ²	115 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 004 Ft	2 264 Ft	2 880 Ft
Szöveges leírás	Felújításra szoruló, közös közlekedőn keresztül megközelíthető, házközponti fűtésű, 1. emeleti iroda.	3. emeleti lakás irodának is kiadó. Cirkó fűtéses, felújított.	1. emeleti lakás, irodának kiadó. Cirkó fűtéses, átlagos állapotú.	1. emeleti, akadálymentesített iroda, légkondicionált, cirkó fűtéses.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Körülmények közötti elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közlekedés	Belvárosi, tömegközlekedés kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	85 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		5%	5%	5%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	jó	jó
Korrekció		-15%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	irodai	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	emelet	emelet	emelet	emelet
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csatorna	összkoordinált	összkoordinált	összkoordinált
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-15%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 111	1 704	2 037	2 592
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	179 433			
Az ingatlan bérleti díja kerekítve nettó (Ft)	179 000	Ft/hó	2 148 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.06.20	0,290%
tranzakciós költségek	2017.06.20	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		3,300%
típus kockázat	típus	4,000%
regionális kockázat	Régió	1,000%
Hozam ráta	2017.06.20	9,090%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	2 148 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	9,090%	
Tőkésített forgalmi érték:	21 739 934	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	21 700 000	,- Ft

Képek**Utcakép****Bejárati kapuk****Az ingatlan lépcsőházi előtere a lifttel és a bejárati kapuval**

**Lépcsőház****Közös bejárati ajtó****Iroda bejárati ajtaja****Közös előtér****Közös előtérben lévő mosdó****Közös előtérből megközelíthető WC**

**Előtér****Iroda helyiség****Szociális helyiség****Gardrób****Teakonyha****Teakonyha, beázás javítása****Tárgyaló, beázás javítása**



Iroda helyiség; ablak keret



Tárgyaló, beázás javítása



Szociális helyiség, beázás nyoma



Konyha, ablak keret



Gázóra



Villanyóra

NYILATKOZAT

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

Budapest V., Zoltán utca 12. 1. emelet 11. ajtó szám alatti, 24701/0/A/11 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, iroda megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. június 23-án érvényes árszinten:

- **forgalmi érték, kerekítve:**

28 200 000 Ft + áfa

azaz: Huszonnyolcmillió-kettőszázezer forint + áfa

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 85 m² alapterületre vetítve):

332 000 Ft/m² + áfa

azaz Háromszázharminckettőezer forint/m² + áfa

- **bérleti díj, kerekítve:**

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

179 000 Ft/hó + áfa

azaz: Egyszázhetvenkilencezer forint/hó + áfa

fajlagos bérleti díja, kerekítve (a 85 m² alapterületre vetítve):

2 100 Ft/m²/hó + áfa

azaz Kettőezer-egyszáz forint/m²/hó + áfa

összegben.

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

Budapest, 2017. június 23.

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

