

Az értékelés azonosítója: B/17/Ú/12

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest VI., Benczúr utca 46. szám alatti,
29673 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett szociális otthon megnevezésű ingatlanról.**

2017. március 16.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 51 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot.

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.....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	8
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 A felépítmény(ek) jellemzői.....	11
3.4 SWOT analízis.....	13
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	14
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	17
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	17
5.2 Hozam alapú módszer	17
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	18
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	19
7.1 Felhasználás.....	19
7.2 Jogi körülmények	19
7.3 Kompetencia	19
7.4 Megbízástól való függés	19
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	20
7.6 Felhasznált adatok.....	20
7.7 Felelősség kizárása	20
7.8 Rejtett hibák.....	20
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	20
7.10 Érvényesség	20
Tulajdoni lap (2017.03.16.)	22
Térképmásolat (2017.03.16.)	23
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	24

Alaprajzok	26
Alapterületi kimutatások	35
Számítások	37
Képek	41
NYILATKOZAT	1

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest VI., Benczúr utca 46. szám alatti, 29673 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett szociális otthon 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 érvényessége:	2017. szeptember 16.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítési szándéka érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. március 15.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett szociális otthon			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	nem működő idők otthona			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI., Benczúr utca 46.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	29673			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L3	TSZT szerinti:	Lk-2
	KSZT szerinti:	L3-VI-1	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 1159 m ²	Értékelt: 1159 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 1135 m ²	Értékelt (nettó): 1135 m ²		
	Teljes (redukált): 932 m ²	Értékelt (redukált): 932 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **594 200 000 Ft + áfa**
azaz: ötszázkilencvennégy millió-kétszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a beépített 932 m² redukált alapterületre vetítve): **640 000 Ft/m² + áfa**
azaz: hatszáznegyvenezer forint/m² + 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon is bejegyzett „Műemléki környezet”-ben található. Az 1909-ben épült, önálló villaépület, mely műemlékvédelmi javaslati lista alapján helyi egyedi védelem alá vont épület (Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő – testületének 16/2011. (IV. 4.) önkormányzati rendelete Terézváros helyi építészeti örökségének védetté nyilvánításáról).

Kerületen belüli elhelyezkedése kedvező, a VI. kerület un. diplomata negyedében található, a Benczúr utcában, közel a Városligethez. A villa belső részeit építéskor, ma már antiknak számító, egyedi burkolatokkal, berendezésekkel nyílászárókkal, látták el, amelyek még többnyire megtalálhatók, és emelik az ingatlan értékét. Az ingatlan részben felújítandó állapotban van, a jellegzetes stílusú földszinti és emeleti részek vannak jobb állapotban. Az épület jelenleg üresen áll.

Az ingatlan forgalmi értékét két módszerrel határoztuk meg, a piaci összehasonlító és a hozam alapú módszerekkel. Végső értéként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el 100 %-an, mivel jobban kifejezi az ingatlan értékét. A hozam alapú értékelés eredményét nem vettük figyelembe, csak ellenőrzésre használtuk fel, mivel az ingatlan jelenlegi kialakításában és állapotában nem egy tipikus hozamtermelő ingatlan. A két értékelési módszer között 12 % eltérés mutatkozott.

Az egyeztetett végső érték: 594 200 000 Ft + áfa, azaz: ötszázkilencvennégymillió-kétszázezer forint + áfa, ami 640 000 Ft/m² + áfa, azaz: hatszáznegyvenezer forint/m² + áfa fajlagos értéket jelent a 932 m² redukált alapterületre vonatkozóan.

Budapest, 2017. március 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási igazgató



Seötér Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01419/94

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:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, alaprajzokat.

Helyszíni szemle:

2017. március 15-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Az ingatlan Budapest VI. kerületében található. A VI. kerület Budapest kerületei közül a második legkisebb területű. Hagyományos elnevezése - melyet a kerületi önkormányzat is használ - Terézváros.



Jelentős különbségek vannak a kerület egyes részei (például az Andrássy úti villanegyed és a Nyugati-pályaudvar környéke) között. A Nyugati-pályaudvar-Nagykörút-Podmaniczky utca-Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a Belső-Terézváros, míg ettől keletre (a Városliget felé) a Külső-Terézváros, avagy Pacsirtamező található. Az értékelt ingatlan Külső-Terézvárosban, a Diplomatanegyedben található, a Benczúr utcában.

Mind a felszíni járatoknak, mind a Földalatti Vasútnak köszönhetően a

közösségi közlekedéssel legjobban ellátott kerületek egyike.

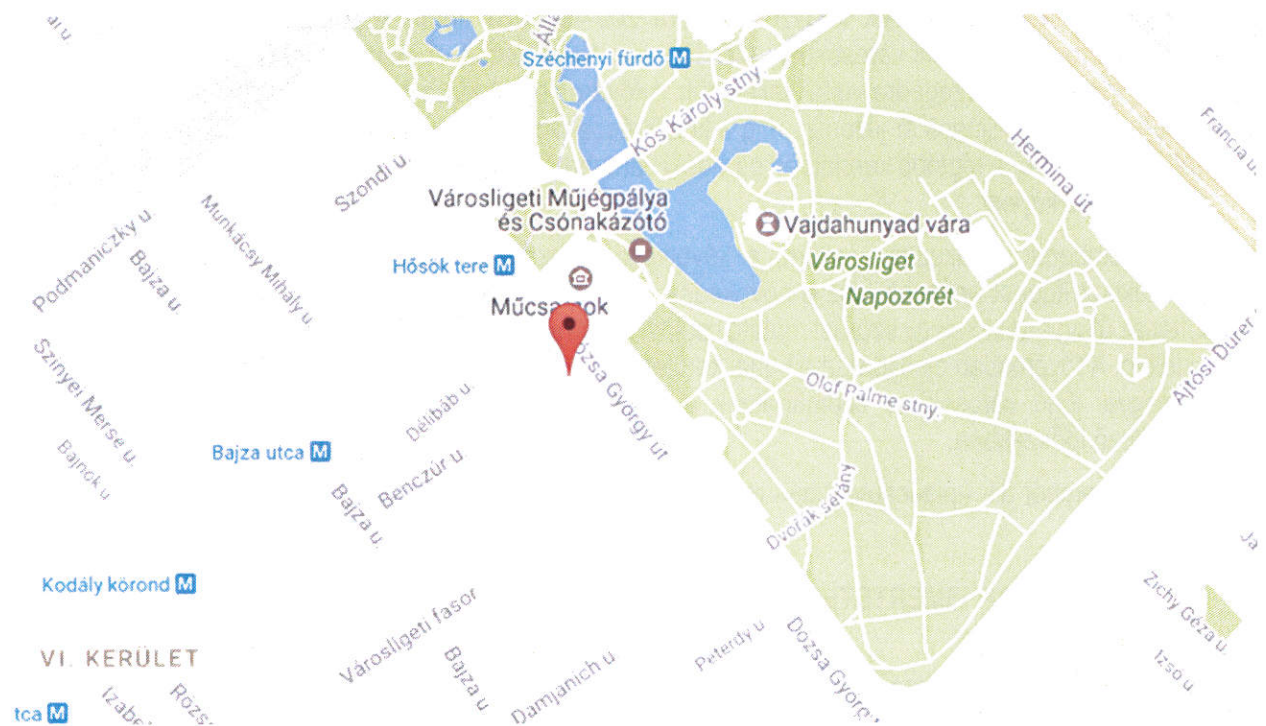
Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan Budapest VI. kerületében található, a XIV. kerületi határánál, a Benczúr utca Dózsa György úthoz csatlakozó végénél. A Benczúr utca páratlan oldala zártosrú beépítésű, míg a páros oldala szabadonálló módon beépített ingatlanokból áll. Szemben irodaházak vannak, a Benczúr utca és Dózsa György út sarkán az ING Biztosító modern üveghomlokzatú székháza épült fel. A kerületnek ezen a patinás hangulatú részén sok jellegzetes stílusú, XX. század elején épült villa található. Az itt sorakozó villák, kertes házak egy

nyugalmasságot teremtenek a belváros szélén. A környék nem csak az épületek miatt mondható elegánsnak, hanem mert a csendes mellékutcából az Andrásy út és a Városliget is könnyen megközelíthető. Az ingatlan környezetének infrastruktúrája jó, a közelben lévő Andrásy úton található különböző nivós üzletek, éttermek, szolgáltatásoknak köszönhetően. Az ingatlan mind tömegközlekedési eszközzel mind személygépkocsival jól megközelíthető. Mintegy 200 méterre van az M1-es metró („Kisföldalatti”) Hősök tere megállója, illetve a Dózsa György úton közlekedő buszok és a környéken közlekedő trolibuszok megállói.

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint „**Műemléki környezet**”-ű (7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet alapján.

„Műemléki jelentőségű terület – világörökség helyszín védőövezete”



2.2 Gazdasági környezet

A megyei jogú városokban és főváros kerületeiben a használt téglapítésű társasházak fajlagos áraiban átlagosan 20-30 %-os áremelkedés történt 2015 ugyanezen időszakához képest. Legnagyobb mértékben a főváros belső kerületei drágultak. Az V. és a VIII. kerületben 40 százalékkal emelkedtek a lakásárak, míg néhány százalékkal magasabb árnövekedés volt jellemző a VII. és IX. kerületben. **A VI. kerületben is 30 százalékot meghaladó mértékű növekedést regisztrált az Otthon Centrum 2015. első félévéhez képest.** A budai kerületekben a társasházak 20-30 százalékkal drágultak egy év alatt. A külső pesti kerületekben az áremelkedés mértéke 15-25% körül alakult 2015. ugyanezen időszakához képest.

2017. január 27. / piacesprofit.hu - részlet

Meglódult a lakáspiac: az Otthon Centrum a tavaly megindult növekedés folytatására számít 2017-ben. A piac elsősorban a fővárosban és a fővárosi agglomerációban, Nyugat-Magyarországon, a Balaton menti településeken és a nagyobb vidéki városi körzetekben lódult meg, az ország legtöbb településén nem volt érzékelhető számottevő változás. Jövőre várhatóan a legnagyobb mértékű árnövekedésre az agglomeráció gyorsforgalmi utak által érintett térségeiben (Váci, Martonvásári, Gyáli járás), valamint a belvárosban számítanak az elemzők. Mérsékelt, 15-25%-os növekedésre van kilátás a régióközpontokban és a főváros kerületeinek többségében a tavalyi évhez képest.

Az idei év első kilenc hónapjában a fővárosban a használt lakások fele 10-25 millió forint között kelt el, az új építésű ingatlanok 60 százaléka pedig 20-40 millió forint közötti ársávban. Az eladott ingatlanok többsége az új és használt lakásoknál egyaránt 80 m² alatti volt Budapesten. Az összes eladáson belül itt volt legnagyobb az értékesített új lakások aránya, közel harminc százalék.

Budapesten a használt társasházi lakások négyzetméterárai 250-500 ezer forint között alakultak; a legtöbb kerületben a lakások 10-50 százalékkal lettek drágábbak a tavalyi év ugyanezen időszakának átlagárához képest. Legnagyobb mértékben a belváros néhány kerülete, a VII. VIII., valamint az alacsonyabb árfekvésű pesti kerületek (XXI, XXIII) lakásai drágultak, míg a legkisebb mértékben a külső pesti kerületek többsége, ahol jelenleg is a legalacsonyabbak a fajlagos lakásárak (250-300 ezer Ft/m²).

Budapesten a családi házak négyzetméterára 200-450 ezer forint között alakult az idei év első kilenc hónapjában, míg a vidéki városokban 100-250 ezer forint között. A legmagasabb árak Debrecenre, Győrre, Sopronra, valamint Szegedre voltak jellemzők. A főváros belső részeiben az új építésű lakások árait 500-700 ezer forint körüli fajlagos ár jellemzi, míg a külső részeken és vidéki városainkban a 300-400 ezer forintos ár volt a mértékadó. A legtöbb kerületben és vidéki városban 2 százalékkal nőttek az árak a tavalyi év ugyanezen időszakához képest.

A szakemberek várakozása szerint, a következő időszakban kitart az árak emelkedése, de az elmúlt időszakhoz képest enyhébb lesz a növekedés mértéke, ami elsősorban az amúgy is leginkább heterogén, tehát az átlag értéktől nagy szórást mutató családi ház árak terén jelent erőteljesebb stabilizálódást, különösen vidéken. A fővárosban elsősorban a budai kerületek legkedveltebb városrészeiben és a belvárosban, valamint a megyei jogú városokban számíthatunk a lakásárak további enyhe 5-15 százalékos emelkedésére a következő időszakban.

2016. december 31. / piacesprofit.hu - részlet

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI., Benczúr utca 46.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI., Benczúr utca 46.
Helyrajzi száma:	29673
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett szociális otthon
Funkció a valóságban:	nem működő idősök otthona
Telek alapterülete:	Teljes: 1159 m ² , Értékelt: 1159 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 1135 m ² , Értékelt (nettó): 1135 m² Teljes (redukált): 932 m ² , Értékelt (redukált): 932 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 38 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A telek egy köztes telek (a Dózsa György út felől a második telek), alapterülete 1159 m², trapéz alakú, felszíne sík, szabadonálló módon, egy villaépülettel beépített. A hátsó telekhatáron egy kb. 20 m²-es gazdasági épület áll, de nem pontosan ott, ahol a térképmásolaton fel van tüntetve, ezért ezt az értékelés során nem vettük figyelembe. A telek nagy része beépített, előkert átlagos méretű, de az oldalkertek nem elég szélesek ahhoz, hogy parkolónak használni lehessen, legfeljebb 2-3 autó tud egymás mögé beállni. A Benczúr utca felől nézve

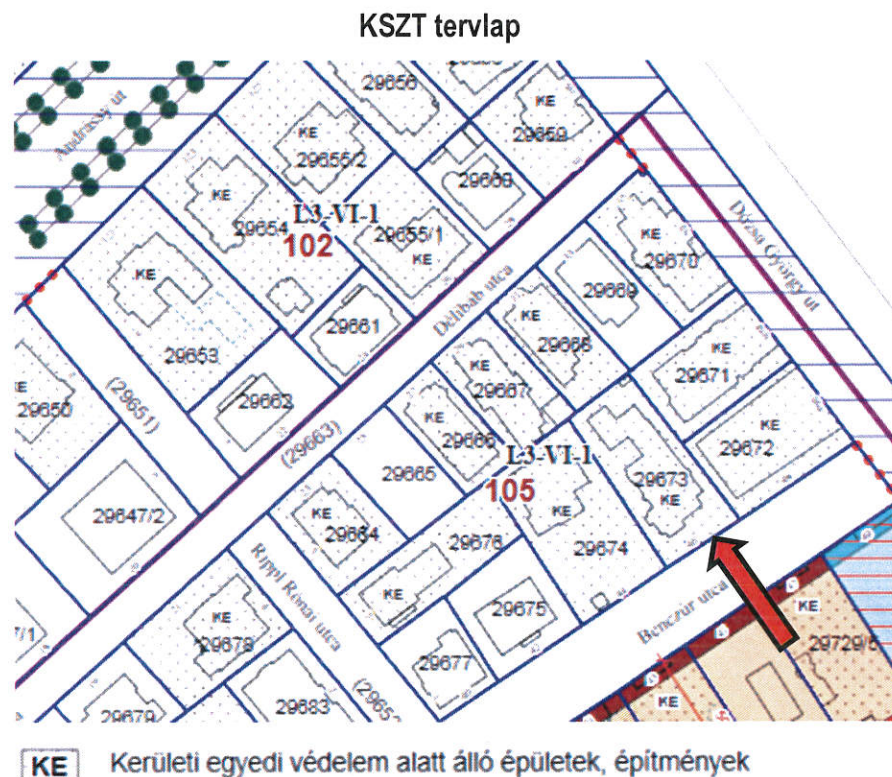
a jobb oldali oldalkert teljesen betonozott és a hátsó kert is, füves terület az előkert és a bal oldali oldalkert egy része. A telek összközműves.

Övezeti besorolása: FSZKT: L3
TSZT: Lk-2

KSZT: L3-VI-1

KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



- (1) Az L3-VI jelű szabadon álló beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 2. számú táblázat és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

2. számú táblázat									
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telkek						az épület	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L3-VI-1	SZ	800	18	30	1,2	45	55	9,5	12,5
L3-VI-2	SZ	2000	18	30	1,0	40	60	9,5	12,5

- (2) Az L3-VI jelű építési övezetek területén:
- lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltató épület,
 - közintézmény épület,
 - irodaház,
 - mélygarázs helyezhető el.
- (3) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként az (2) bekezdésben felsorolt funkciókon kívül:
- vendéglátó,
 - szolgáltató,
 - kereskedelmi funkciójú - legfeljebb 400 m² bruttó szintterülettel, kizárólag a pince- vagy földszinten,
 - kulturális, művelődési,
 - oktatási,
 - egészségügyi,
 - egyházi,
 - szociális,
 - irodai,
 - nem zavaró hatású kézműipari és kisipari, továbbá
 - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthető.



□ Műemléki jelentőségű terület - világörökségi helyszín védőövezete

Kerületi helyi védelem - 16/2011. (IV. 4.) Önk. rendelet

■ Műemlékvédelmi javaslati lista alapján helyi egyedi védelem alá vont épületek, építmények

Beépítettség:	A telken egy szabálytalan alaprajzú lakóépület áll, beépítettsége a jelenlegi kerületi szabályozás szerinti legnagyobb beépíthetőséget (max. 30 %) jelentősen meghaladja.
Telek alakja:	Trapéz alakú telek
Domborzat:	Sík
Kert, növényzet:	Az udvar részben füves, nagyobb része betonozott.
Kerítés:	Az utcafronton impozáns, kőlábazatos, kovácsoltvas kerítés, az oldalhatárokon betonlábazatos vaspálcás illetve dróthálós, az ingatlan hátsó- és részben az oldalhatárán téglakerítés.
Közművek:	víz, villany, gáz, csatorna

3.3 A felépítmény(ek) jellemzői

		állapot
Építési éve:	Az un. Eisele-villa 1909-ben épült, melyet Györgyi Géza és Hoepfner Guidó tervezett, geometrikus szecessziós, ill. premodern, art deco stílusban.	Az ingatlant 1952-ben átalakították, majd - feltehetően 1958 után - szociális otthonnak átalakították. A pinceszinten konyhát alakítottak ki, vagy a meglévőt bővítették, a fűtést korszerűsítették és kb. 10 éve a fürdőszobák nagy részét felújították. Jelenleg nem működik az intézmény.
Alapterület:	Pince: 308,71 m ² Földszint: 338,08 m ² Földszinti teraszok: 56,00 m ² Félemelet: 83,73 m ² Emelet: 255,41 m ² Emeleti erkély: 7,69 m ² Tetőtér: 85,64 m ² Összes nettó terület, kerekítve: 1135 m²	
Szintszám:	5 (pince, földszint, félemelet, I. emelet, tetőtér)	
Parkolás:	Az udvar nagy része betonozott, de az oldalkert keskeny, e miatt 2-3 autó tud beállni, egymás mögött. Ezen kívül az ingatlan előtt lehet parkolni közterületen, fizető parkolóhelyeken.	
Alapozás:	sávalap	süllyedésre utaló jel nem látható
Teherhordó szerkezet:	Tégla falazat	jó állapotú
Tetőszerkezet:	Összetett magastető, fa fedélszékkal, fa deszkázaton, rombuszos palafedés	korának megfelelő állapotban, törésekre, hiányzó elemekre

		utalnak a tetőtéri beázások
Lépcsőház, lépcsők:	A bejáratnál lévő lépcsőt akadálymentesítették, így most rámpán lehet a földszintre felmenni. Az épületben 2 db belső lépcső van. Egy egyszerűbb kivitelű 3 karú gyámolított kőlépcső kovácsoltvas korláttal, mely az összes szintet összeköti és egy impozáns főlépcső a földszint és emelet között, melyet még az eredeti, faragott, díszes tömörfa korlát díszít.	jó állapotúak
Lift:	csak étellift	
Nyílászárók:	<p><i>Ajtók:</i></p> <p>Az épületen belül többféle ajtó típus található. A földszinten meg vannak még az eredeti egy- és kétszárnyú, ajtók kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a főbejárat és a hall bejárata üvegetétes kétszárnyú ajtók. A földszinten a helyiségek között nagy, üvegezett, négyszárnyú ajtókon át közlekedhetünk. Az emeleti szinten és a pincében több helyen már nem eredeti, típus faszerkezetű ajtók találhatók.</p> <p><i>Ablakok:</i></p> <p>Eredeti fémszerkezetű és kapcsolt gerébtokos faszerkezetű ablakok és felülvilágítók vannak. A fedett veranda különleges – feltehetően eredeti – színes mozaiküveg felülettel van körbeépítve. A földszinti és emeleti ablakok eredeti spalettákkal felszereltek.</p>	<p><i>Ajtók:</i></p> <p>felújításra szorulnak</p> <p><i>Ablakok:</i></p> <p>illesztésük rossz, javítandók, felületkezelésre, mázolásra szorulnak, vagy cserélendők,</p>
Padozatok:	<p>Az ingatlanban többféle padlóburkolat található. A földszinti nagy termekben feltehetően még az eredeti kazettás, illetve halszálkás formában lerakott parketta burkolatok találhatók, az emeleti részben csak egyes helyiségekben van parketta, a padlóburkolat a legtöbb helyen PVC.</p> <p>A veranda mozaik-terrazzo díszburkolattal van ellátva.</p> <p>A vizes helyiségekben (fürdőszobák, WC-k, pincszinti konyha, egyes közlekedők) kerámia padlóburkolat található.</p>	<p>A parketta burkolat szép, de több helyen rálépéskor recseg, a párnafák az idők folyamán zsugorodtak.</p> <p>A mozaik-terrazzo burkolat dekoratív, jó állapotú.</p> <p>A kerámia jó állapotú, de közepes színvonalú.</p>
Felületképzés:	A falak a legtöbb helyen vakoltak, festettek. Külön kiemelendő a földszinti nagy lakóhelyiségek, szép, eredeti mives sötétbarna faburkolatai, melyek 2-2,5 méter magasságban veszik körbe a nagy tereket. Az egyik terem mennyezetét kazettás faburkolat fedi, a másikat gipsztukkók díszítik. A termekben még megtalálhatók az eredeti, faragott kőből készült kandallók is.	a díszes falburkolat jó állapotú, a festés a felső szinteken kopott. A tetőtérben a mennyezetben több helyen beázások nyomai láthatók. A pincében a konyha és a kiszolgáló helyiségek oldalfala

	A mosdók és WC helyiségek 1,50 – 1,80 méter magasságig csempével burkoltak.	csempézett, a pinceszinti többi helyiségben a vakolat térdmagasságig több helyen levált, vizesedés és penészesedés látható. A csempiburkolat általában közepes állapotú a cserélt burkolatok még jó állapotúak.
Energia osztály:	Nincs adat	
Fűtési rendszer:	3 db. nyílt égésterű KALARD gyártmányú kazánnal működő radiátoros fűtése van az épületnek.	működik
Világítás:	Természetes és mesterséges. A földszinti termekben régi, egyedi gyártású csillárok láthatók.	működik
Meleg víz:	A használati melegvíz ellátás indirekt melegvíztárolóal, cirkulációs rendszeren keresztül történik.	
Beosztás:	Az idősek otthona céljára történő különböző átalakítások, pl. folyosóról nyíló közös fürdőszobák nem javítottak az egyébként is elavultnak mondható alaprajzi kialakításon.	nem a mai kornak megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva, nem működik	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Az ingatlan eredeti funkcióját tekintve nagypolgári nyaralónak épült. A földszinten megmaradt a reprezentatív kialakítás az időtálló, kiváló minőségű fa és kőburkolatokkal, míves üveg, fém és fa szerkezetekkel, dekoratív elemekkel. A többi szinten átalakítások történtek, a szociális otthon funkciónak megfelelően nagyobb méretű közös mosdók, és egyéb kiszolgálóhelyiségek lettek kialakítva. A földszint egy része jó állapotú, a többi szint közepes, illetve felújítandó. Az épület homlokzatai, a tetőfedés, a pinceszint felújítandó.	

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

A beépített nettó alapterület, az egyes épületek/épületrészek esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembe vételével egyenmősítettük, redukáltuk. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során.

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kiváló elhelyezkedés, Városliget közelsége, műemléki környezet • jó közlekedés 	<ul style="list-style-type: none"> • az épület felújításra, átalakításra szorul • garázsok, udvari parkolók hiánya • kisméretű kert

<ul style="list-style-type: none"> • a meglévő épület mérete a mai megengedett maximális beépíthetőségénél nagyobb • art deco épület, szép építészeti díszítő elemek • kertés 	<ul style="list-style-type: none"> • lift hiánya
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • magánklinikának, irodának, kereskedelmi cégek részére, diplomáciai célra, oktatási célra hasznosítható 	<ul style="list-style-type: none"> • helyi védelem, a felújítási, korszerűsítési költségek az átlagosnál nagyobb mértékűek lehetnek, több kötöttséggel járnak.

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.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

Alternatív hasznosítási érték

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

Kényszereladási érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árának, 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-figyelmen kívül kell hagyni.

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Nettópótlási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszökhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlanal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltelkintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító 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 paramétere a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel modosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek mérete, a használat, az infrastruktúra. Egyéb szempontként figyelembe vettük, hogy az értékelt ingatlan műemléki környezetű, valamint, hogy az egyik összehasonlító ingatlan saroktelken épült. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ± 0 -10%-os sávon belül mozog (kivéve az egyik összehasonlító adat redukált alapterület miatti 17 % korrekcióját. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest, hogy közepes/részben felújítandó állapotú. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Műszaki állapot” sorban (-25%). A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a redukált beépített 932 m² tekintetében 594 200 000 Ft forgalmi értéket jelent.

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

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 ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

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

- A bérbe adható területet az épületek redukált alapterülete 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, használat, közterületi kapcsolat, infrastruktúra. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ± 0 -15%-os sávon belül mozog. Külön tényezőként vettük figyelembe, hogy míg az értékelt ingatlan önálló, addig az összehasonlító adatokban szereplő bérlemények sokbérletű irodaházakban vannak. Ezt a körülményt 30 % pozitív korrekcióként eredményeztük.

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 részletezettségű 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 második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR (2017.03.16.): **0,39**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 932 m² tekintetében 2 838 000 Ft/hó,
- a *hozamráta* 5,89 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 932 m² tekintetében 531 900 000 Ft.

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

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VI., Benczúr utca 46. szám alatti, 29673 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett szociális otthon megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el 100 %-ban, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét, a hozam alapú érték eredményét csak ellenőrzésként használtuk, eredményét nem vettük figyelembe, mivel az értékelés tárgyát képező ingatlan nem egy tipikus hozamtermelő ingatlan. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

594 200 000 Ft + áfa
azaz: ötszázkilencvennégy millió-kétszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke,
kerekítve (a beépített 932 m² redukált
alapterületre vetítve):

640 000 Ft/m² + áfa
azaz: hatszáznegyvenezer forint/m² + 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

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

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

7.2 Jogi körülmények

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

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 bejegyzetteken 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 vagyoneértékelő 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 vagyonértékelés 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 felelősség 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 felelősséget nem vállalunk.

7.7 Felelősség kizárása

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

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

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

7.10 Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napján érvényes.

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

Budapest, 2017. március 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási igazgató



Seöter Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01419/94

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.03.16.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p_hrsz_s6?sid

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hívatára
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/91766/2017
 2017.03.16

BUDAPEST VI. KER.

Szektor : 53

Beltérület 29673 helyrajzi szám

1069 BUDAPEST VI. KER. Benczúr utca 46		I RÉSZ			
Földrészlet területe változás előtt	0 (m ²)	torló határozat:	720/1/2000/00 00 16		
1. Az ingatlan adatai		terület	kat. jöv.	ajánlati ár	adatok
alrészlet adatai	min. o	ha m ²	k fill	ter	kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m ²	k fill
- Kivett szociális otthon	0	1159		0/00	
1. bejegyző határozat: 74199/1/2009/08 03 06					
Művelési környezet					
7/2005. (III. 1.) NKCM rendelet alapján					

Nem hiteles tulajdoni lap

I. tulajdoni hányad 1/1		II RÉSZ			
bejegyző határozat, érkezési idő	4741/1952/1952 03 28	torló határozat:	181589/1/1999/99 07 05		
		torló határozat:	181589/1/1999/99 07 05		
jogcím	államosítás				
jogállás	tulajdonos				
név	MAGYAR ÁLLAM				
cím	- - -				
	4/1952 tv.				
II. hányad 1/1	torló határozat: 181589/1/1999/99 07 05				
bejegyző határozat, érkezési idő	11137/1958/	torló határozat:	181589/1/1999/99 07 05		
jogcím	-				
jogállás	kezelő				
név	BUDAPEST FŐVÁROSI TANÁCSA				
cím	1052 BUDAPEST V. KER. Városház u. 11				
	Városház utca 11. Városház utca 11. Városház utca 11. Városház utca 11.				
	Városház utca 11. Városház utca 11. Városház utca 11. Városház utca 11.				
III. tulajdoni hányad 1/1	bejegyző határozat, érkezési idő: 181589/1/1999/99 07 05				
jogcím	1990. évi LXV. tv. 107 § (2) bek.				
jogállás	tulajdonos				
név	BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT				
cím	1052 BUDAPEST V. KER. Városház				

Nem hiteles tulajdoni lap

I. bejegyző határozat, érkezési idő: 132005/2/2012/12 11 16		III RÉSZ			
Vezetekjog					
18 m ² területre, VM-169/2012 engedély alapján					
jogszáml					
név	ELNŐ HALÓTTAI KFT.				
cím	1137 BUDAPEST Váci ut 72-74				

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

2 / 2

2017.03.16. 13:20

Térképmásolat (2017.03.16.)

Budapest Főváros Közműhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bocnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat

2017.03.16 13:23:50

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIKER. belterület 29673

Megrendelés szám: 9000/1979/2017

Méretarány: 1 : 1000

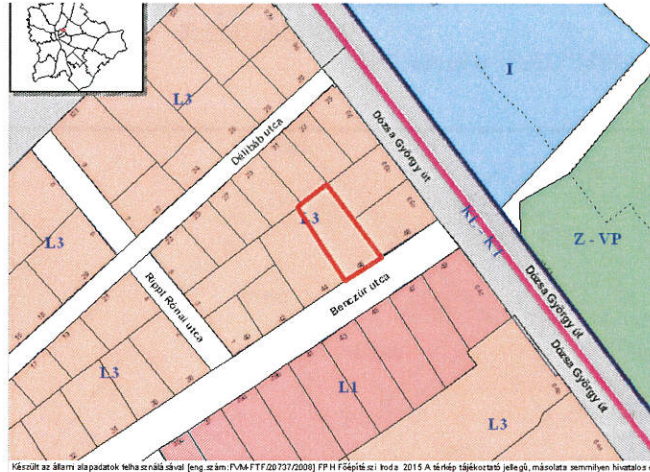


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

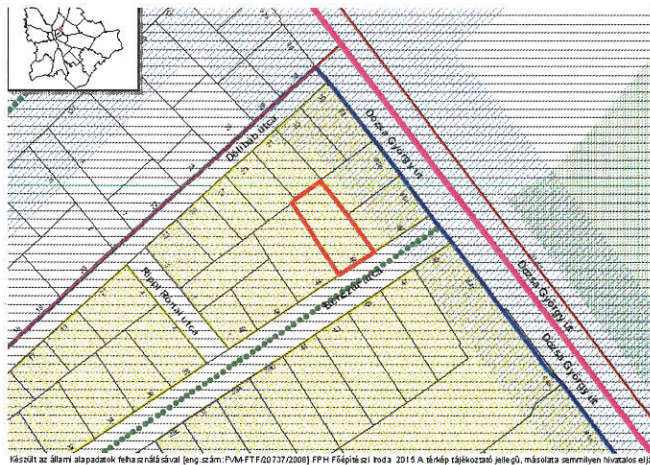
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

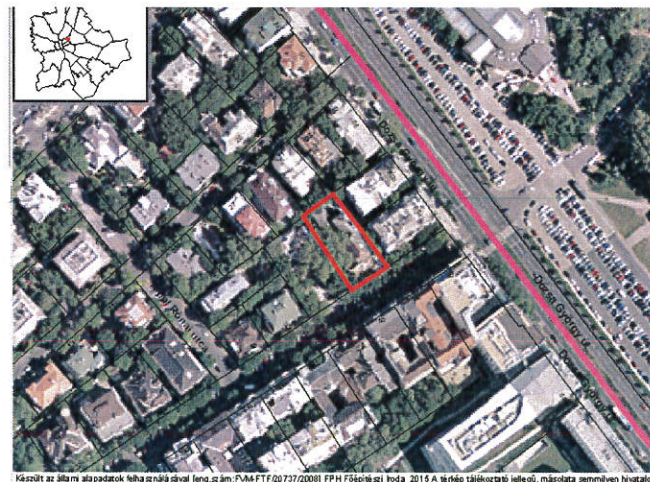
FSZKT övezeti besorolás:



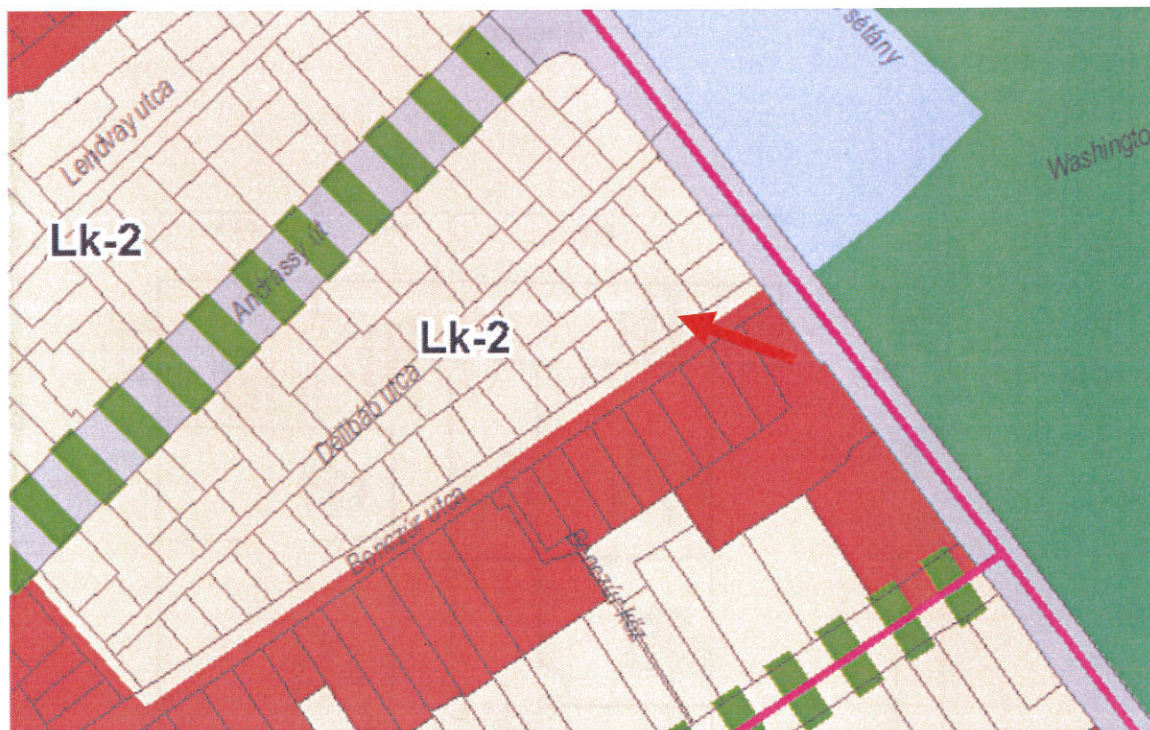
FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

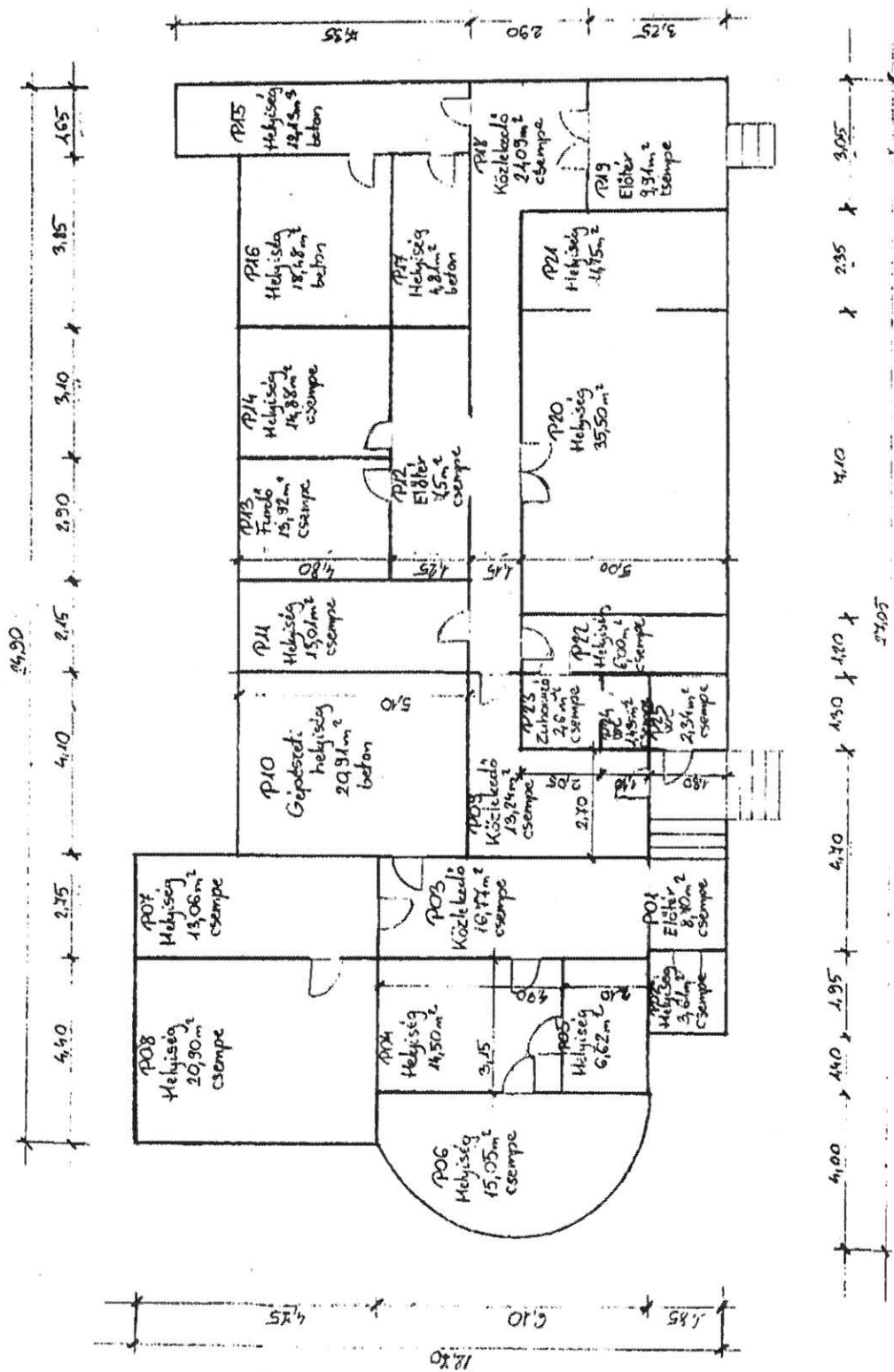
**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv $0,75 - 2,25^6$ közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan **35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.**

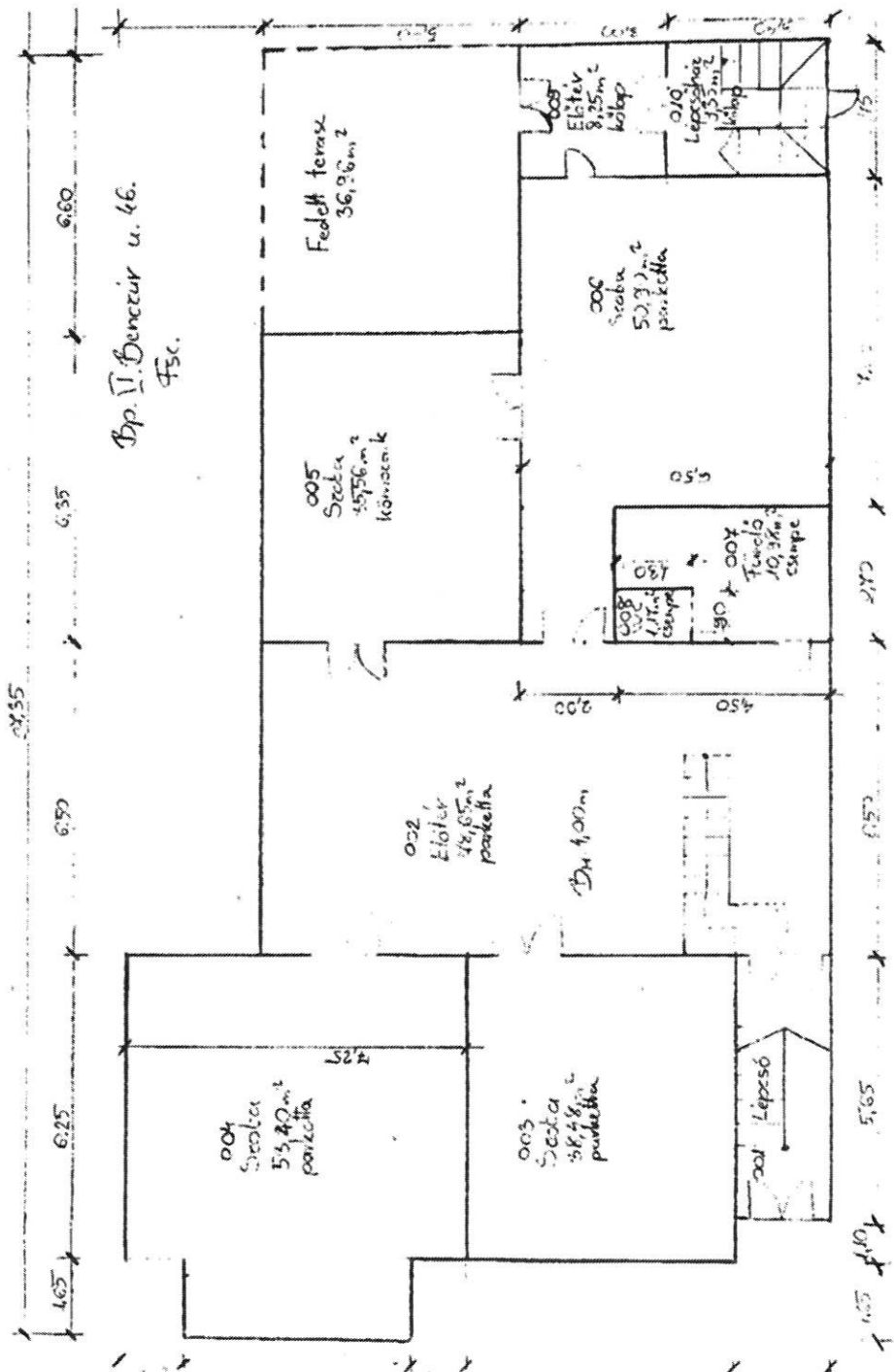
Alaprajzok

Pinceszint

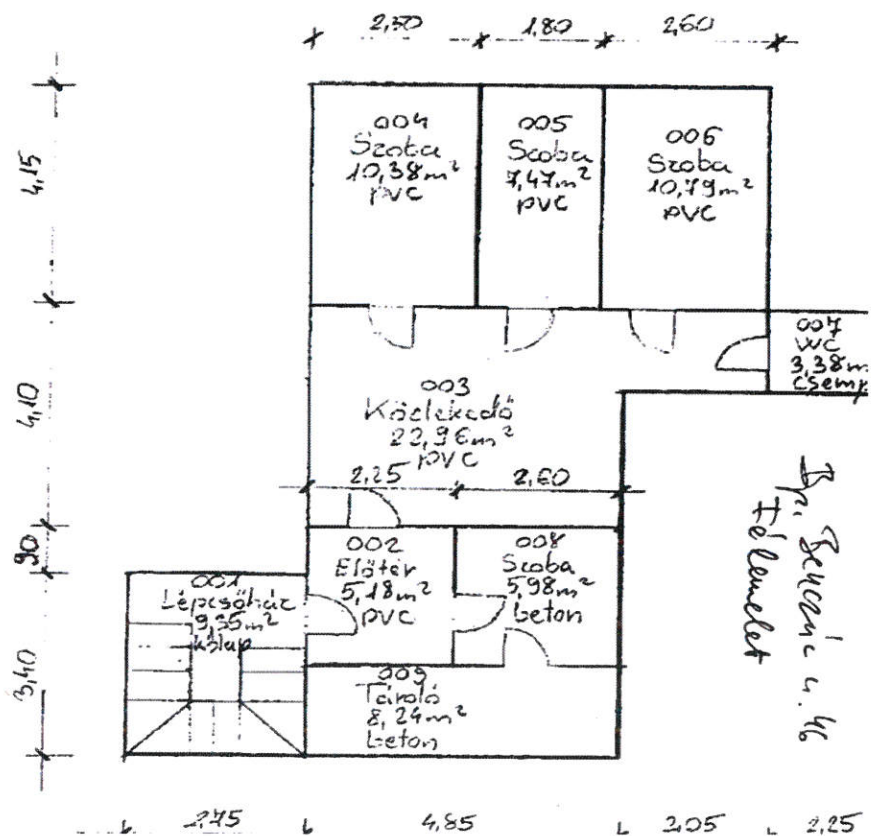
Bp. VI. Benczúr u. 46.
Pince



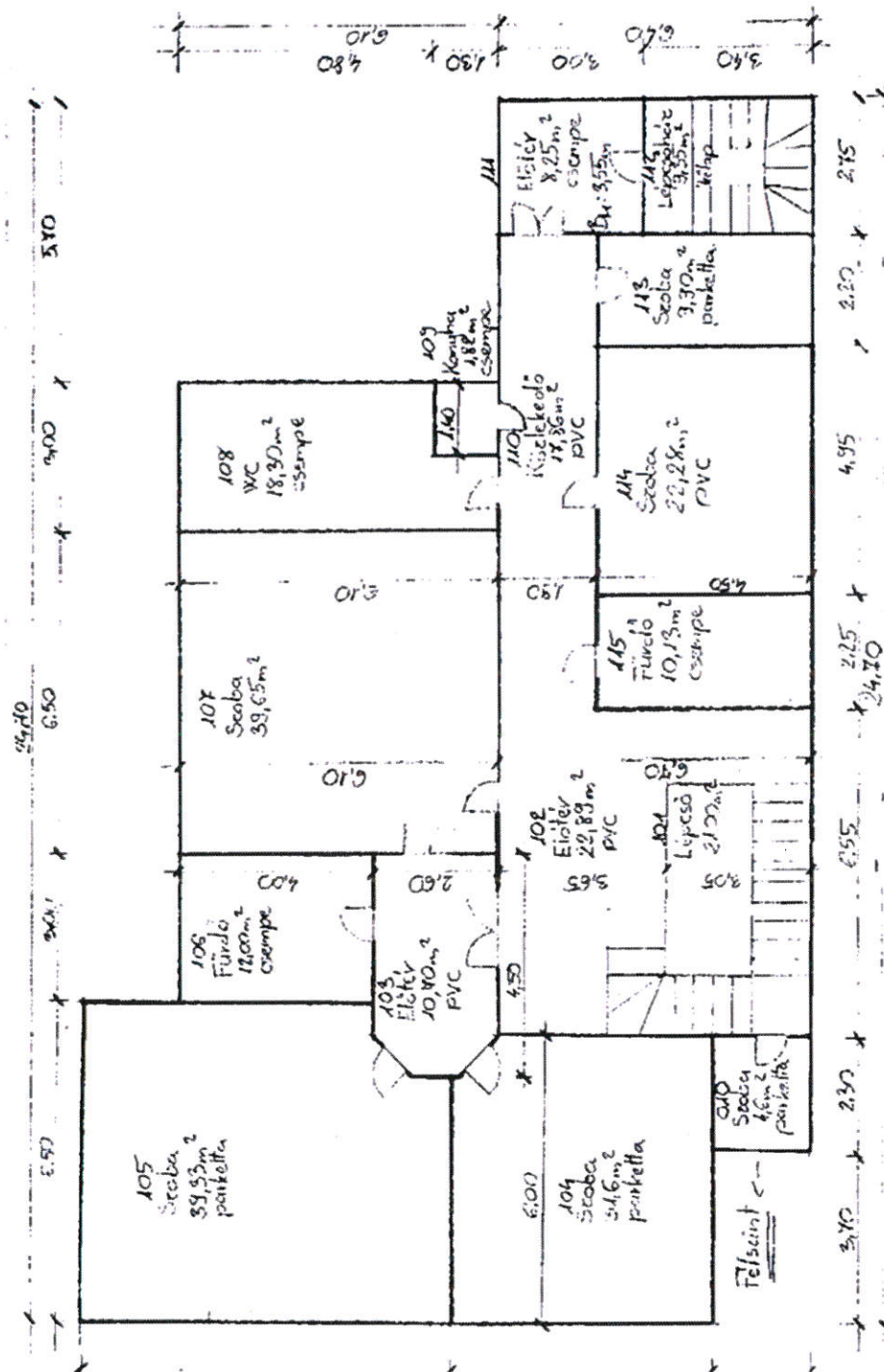
Földszint



Félemelet

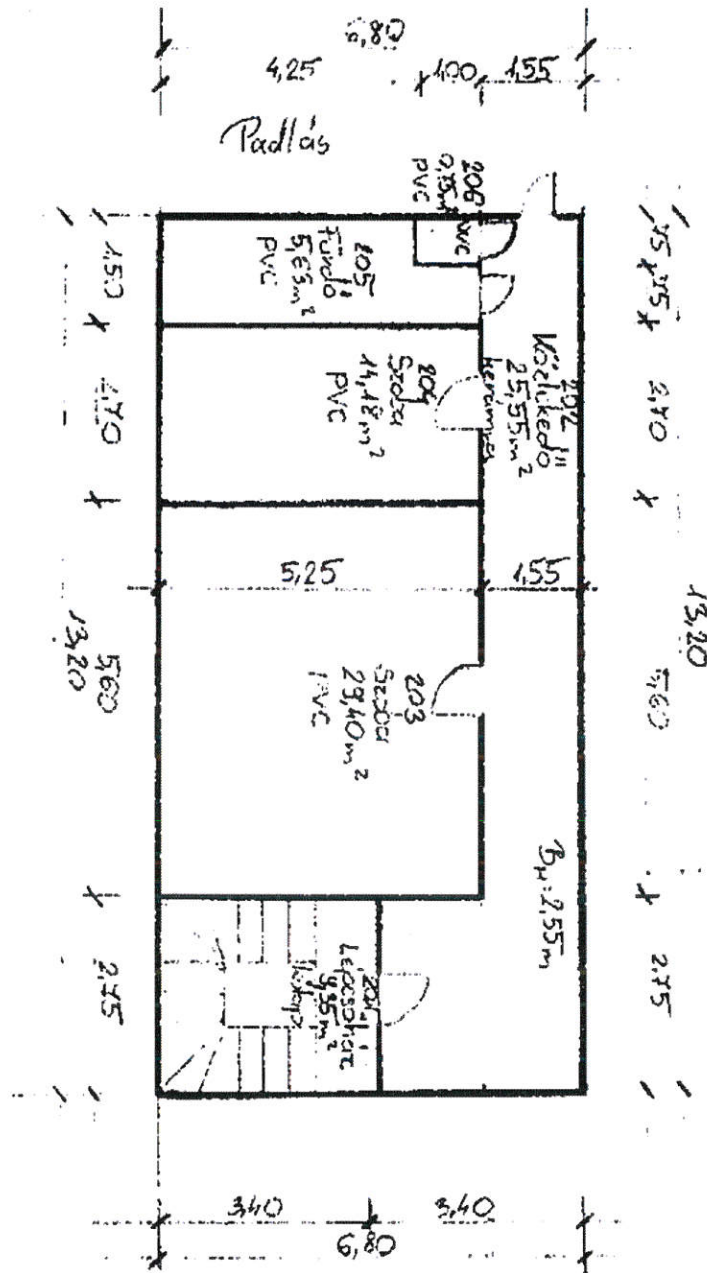


1. emelet



Bp. Benczúr u. 46.
1. emelet

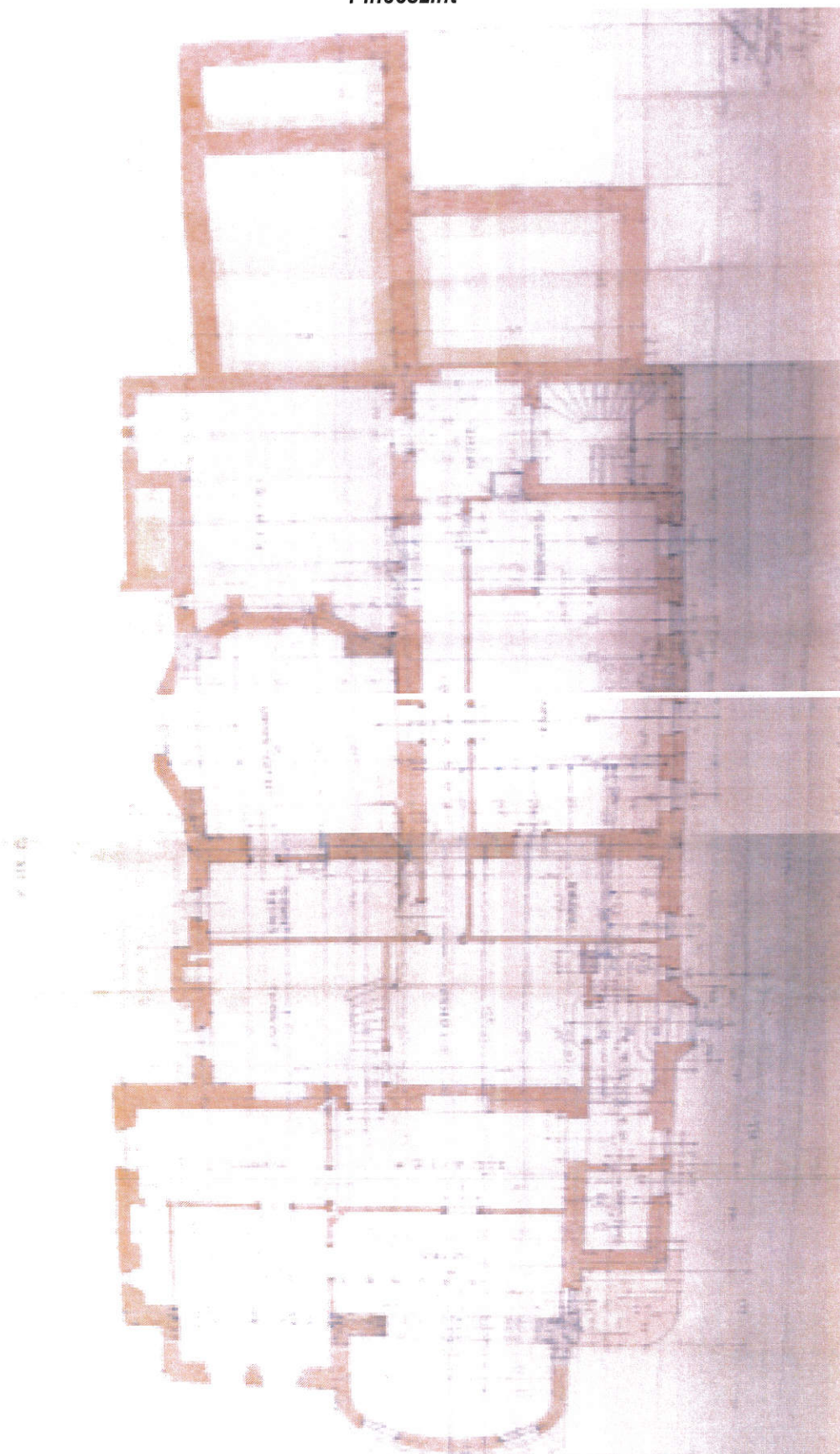
Tetőtér



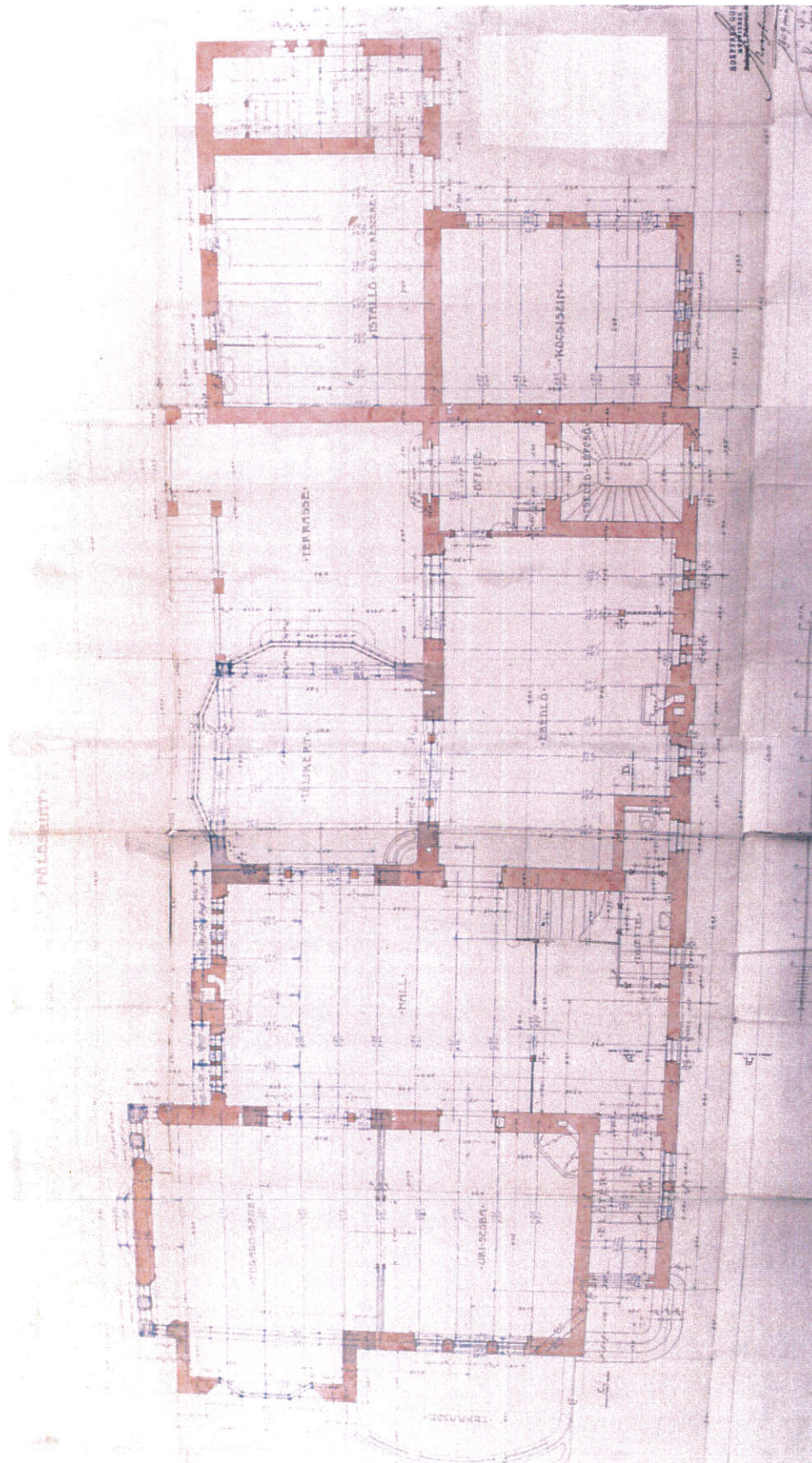
202

Eredeti alaprajzok

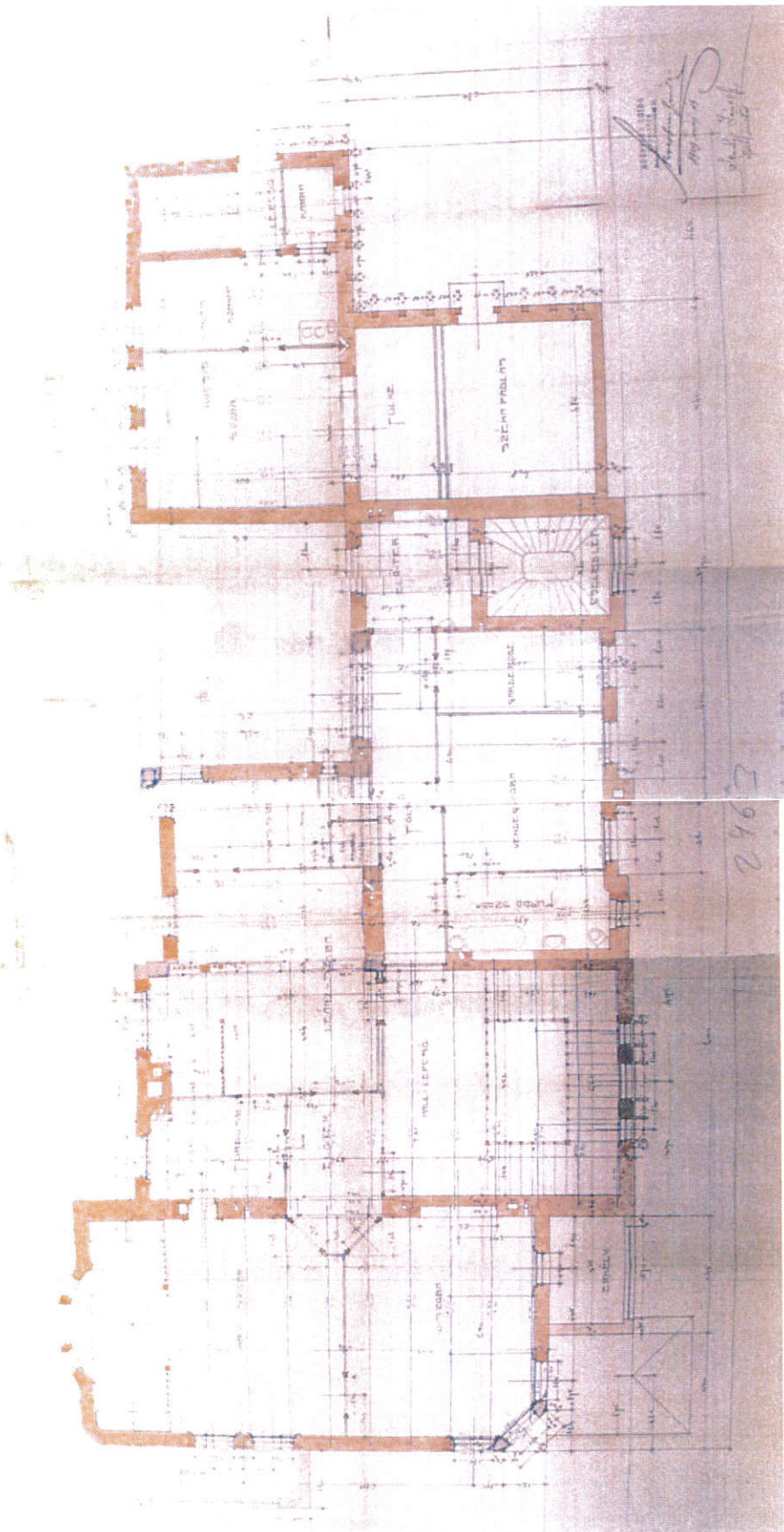
Pinceszint



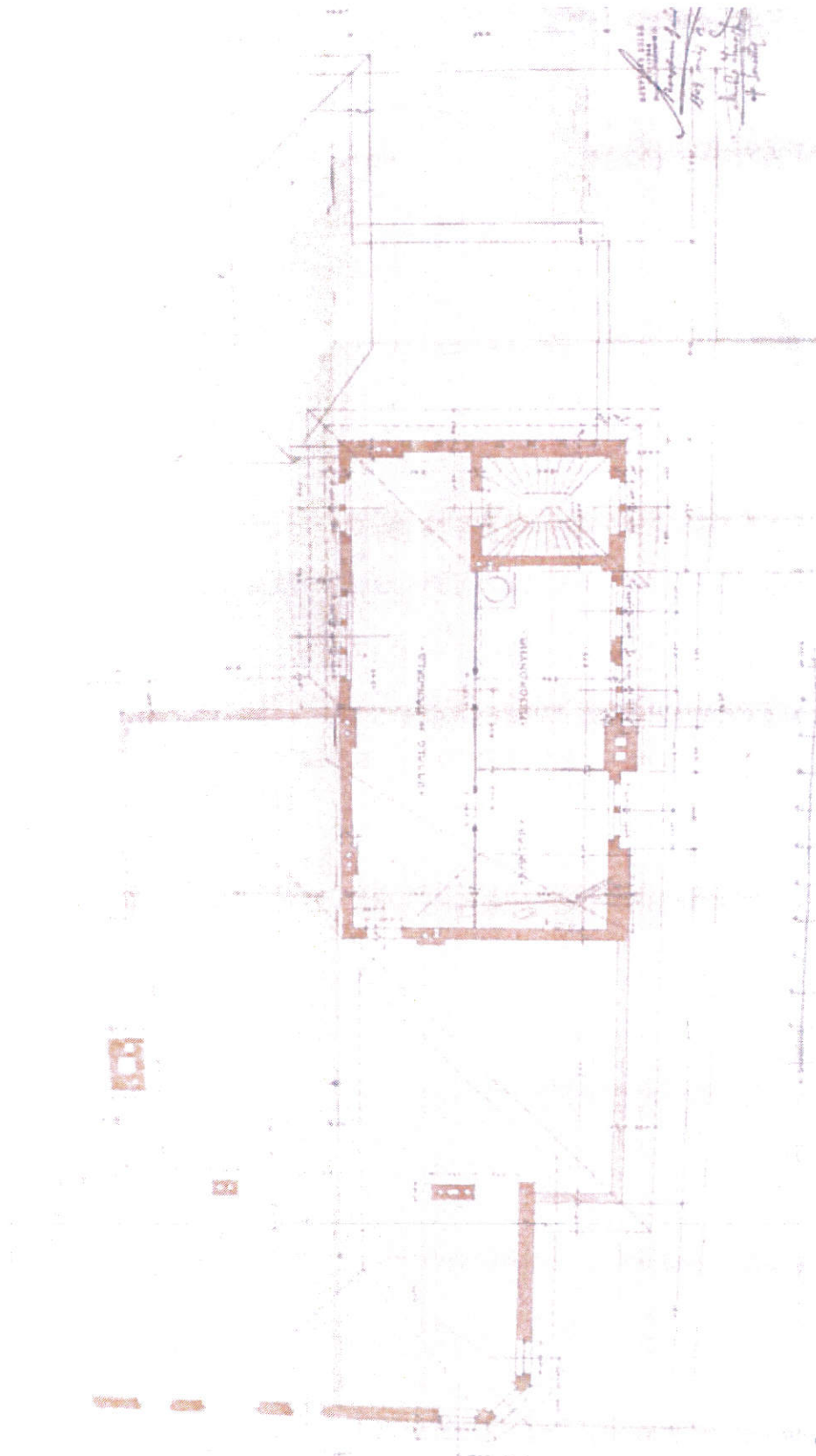
Földszint

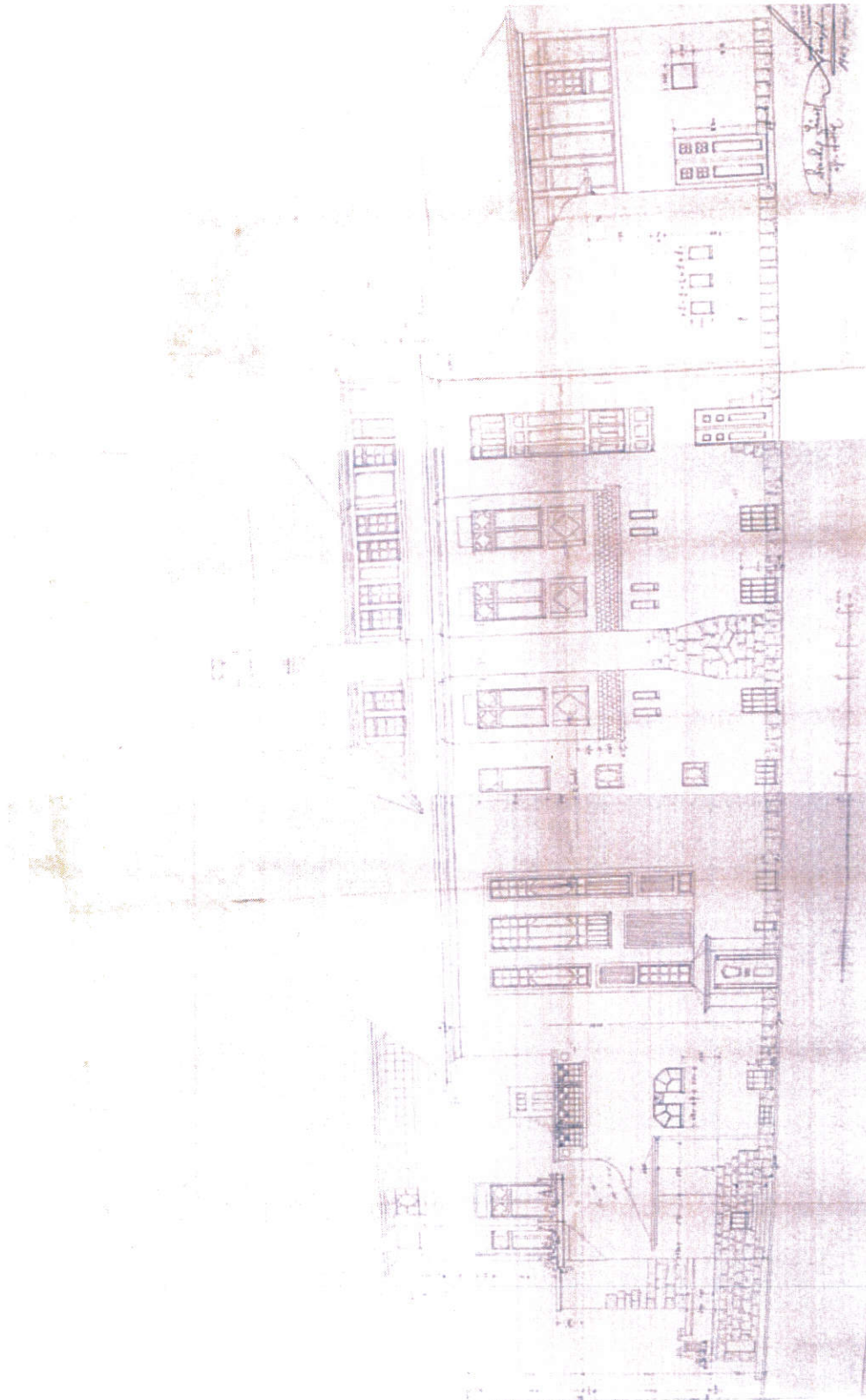


Emelet

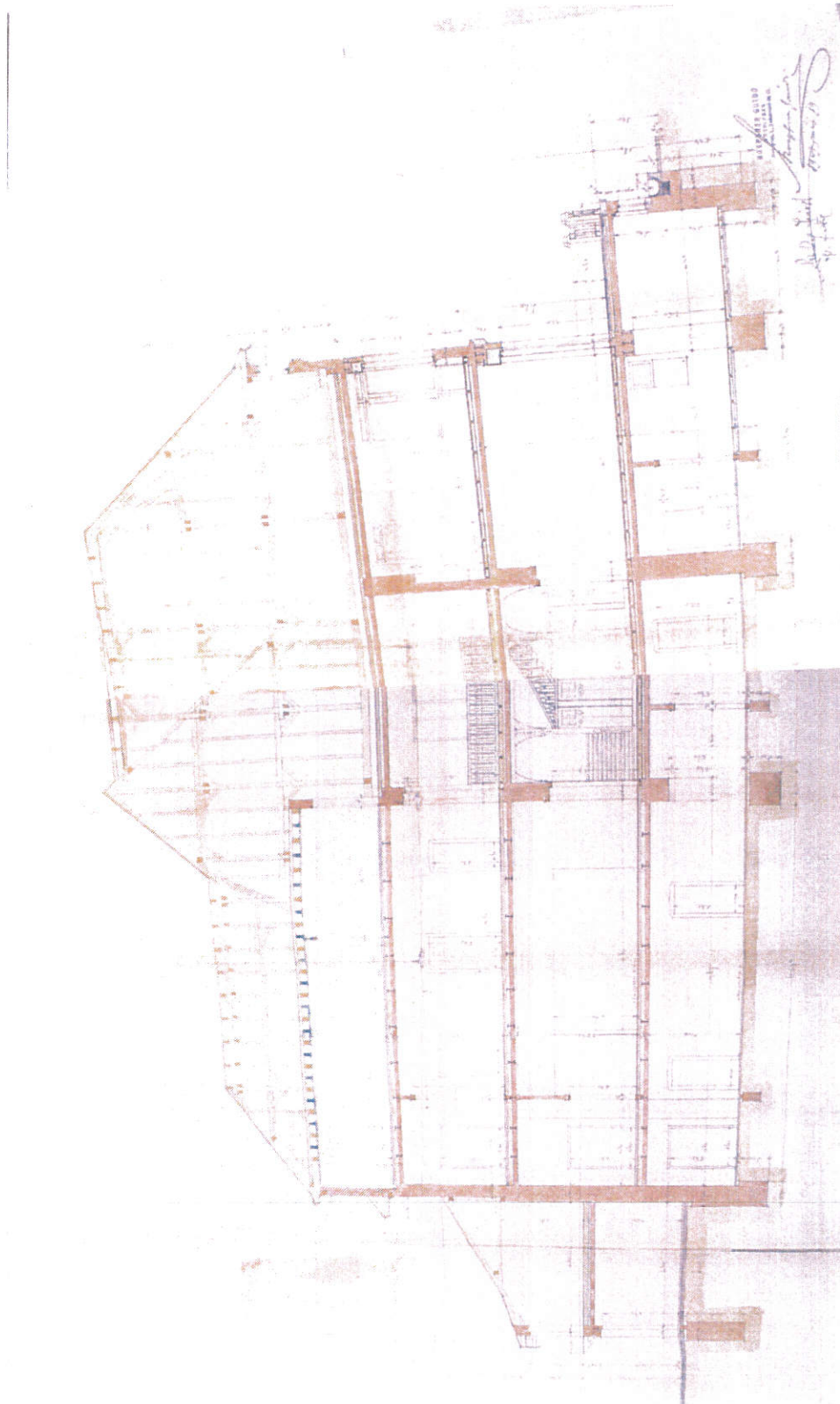


Tetőtér



Eredeti homlokzati rajz

Eredeti metszet



Alapterületi kimutatások

Földterület kimutatás						
Sorszám/hrszt.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
1.	1159 m ²	1	1159 m ²	L3-VI-1	30%	1,2
2.			0 m ²			
3.			0 m ²			
Teljes terület:	1159 m²		1159 m²			

Alapterület-kimutatás					
Szint megnevezése	Nettó alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált alapterület
Pinceszint	308,71	kerámialap	közepes	50%	154,36
Földszint	338,08	parketta	jó	100%	338,08
Földszinti teraszok	56,00	kőlap	gyenge	50%	28,00
Félemelet	83,73	PVC	közepes	100%	83,73
1. emelet	255,41	PVC	jó	100%	255,41
1. emeleti erkély	7,69	kőlap	közepes	50%	3,85
Tetőtér	85,64	PVC	közepes	80%	68,51
Összesen	1135 m²				932 m²

Számítások**ÁZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	594 200 000 Ft	100%	594 200 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	531 900 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	-	0%	-
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	594 200 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. Benczúr utca 46.	VI. Benczúr u. 32.	Bp. VI. Bajza utca 24.	XIV. Ajtói Dürer sor 27/A.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017. március	2016. december	2017. március
Adat forrása		ingatlan.com 22521742	ingatlan.com 22063151	ingatlan.com 22725711
Ingatlan típusa	villa	villa	villa	villa
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		1 200 000 000 Ft	695 000 000 Ft	1 200 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	1 080 000 000 Ft	625 500 000 Ft	1 080 000 000 Ft
Épület/helyiség redukált alapterülete (m ²)	932 m ²	1172 m ²	655 m ²	1625 m ²
Telek terület (m ²)	1159 m ²	980 m ²	927 m ²	1620 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		921 502 Ft	954 962 Ft	664 615 Ft
Szöveges leírás	1909-ben épült kertés villa, volt szociális otthon, parkolás az udvaron nehézkes, csak 2-3 gk. részére lehetséges, műemléki környezet, helyi védelem	1898-ban épült eklektikus villa, volt bölcsőde, jelenleg négylakásos társasház, kültéri parkoló 5-10 gk. részére, műemléki környezet, helyi védelem	1905-ben épült historizáló 4 szintes kertés villa, Bóripati Dolgozók Szakszervezetének Székháza, jelenleg irodaház, 57 m ² alumíniumvázás-üveg pavilonnal, fedett gk. beálló, egyedi védelemre javasolt épület	1900 körül épült, Városligetre néző 4 szintes villa, 70 fős konferenciaterem, teremgarázs és udvari parkoló is
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	15%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Redukált alapterület (m ²)	932 m ²	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		6%	-7%	17%
Műszaki állapot	közepes/részben felújítandó	felújított	felújított	felújított
Korrekció mértéke		-25%	-25%	-25%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-10%
Használat, funkció	intézményi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-5%
Telek méret	1159 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		4%	5%	-9%
Infrastruktúra (köznmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb	köztes telek	hasonló	hasonló	saroktelek
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Egyéb	VI. ker.-i műemléki környezet, helyi védelem	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-32%	-7%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	637 506	645 051	649 374	618 092
Korrigált ár (Ft)	594 155 452	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	594 200 000 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.
Ingatlan címe	VI. Benczúr utca 46.	VI. Benczúr u. 47. 4. emelet	VI. Városligeti fasor 44. félemelet	VI. Andrássy út 100. 4. emelet
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017. március	2017. március	2017. március
Adat forrása		ingatlan.com 22462871	ingatlan.com 341844	iroda.hu 160350
Ingatlan típusa	iroda	iroda	iroda	iroda
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		1 813 500 Ft	1 674 000 Ft	2 160 969 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: - 5%	1 722 825 Ft	1 590 300 Ft	2 052 921 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	932 m ²	650 m ²	600 m ²	566 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 651 Ft	2 651 Ft	3 627 Ft
Szöveges leírás	1909-ben épült kertés villa, volt szociális otthon, parkolás az udvaron nehézkes, csak 2-3 gk. részére lehetséges, műemléki környezet, helyi védelem	1910-ben épült szecessziós villa, eredetileg: Liget szanatórium, jelenleg A vagy A+ irodaház: Benczur Business Center, teremgarázs	A vagy A+ irodaház, épület teljes szintje udvari parkolóval (10 gk.)	Az egykori Andrássy úti miniszterelnöki rezidenciából és a mellé épített Aradi utcai modern irodaházból álló épületegyüttes, teremgarázs
Értékmódosító tényezők				
Jellege	önálló ingatlan	sokbérletű	sokbérletű	sokbérletű
Korrekció		30%	30%	30%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció		0%	0%	-5%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	-5%
Redukált alapterület (m ²)	932 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-3%	-3%	-3%
Műszaki állapot	Közepes/részben felújítandó	felújított	felújított	felújított
Korrekció		-15%	-10%	-15%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-8%	-5%	-8%
Használat, funkció	irodai	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		4%	12%	-6%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 045	2 757	2 969	3 409
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	2 837 792			
Az ingatlan bérleti díja	2 838 000	Ft/hó	34 056 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.03.16	0,390%
tranzakciós költségek	2017.03.16	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	irodaházként	2,000%
regionális kockázat	Bp, VI. kerület	0,500%
Hozam ráta	2017.03.16	5,890%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	34 056 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	5,890%	
Tőkésített forgalmi érték:	531 944 312	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	531 900 000	,- Ft

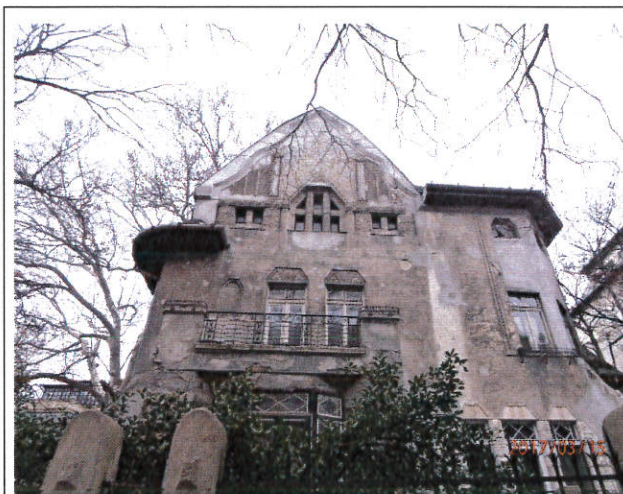
Képek



Utcakép – Benczúr utca



Az értékelt ingatlan



Utcai, délkeleti homlokzat



Személy- és autóbejárati kapu



Előkert



Délkeleti és északkeleti homlokzatok



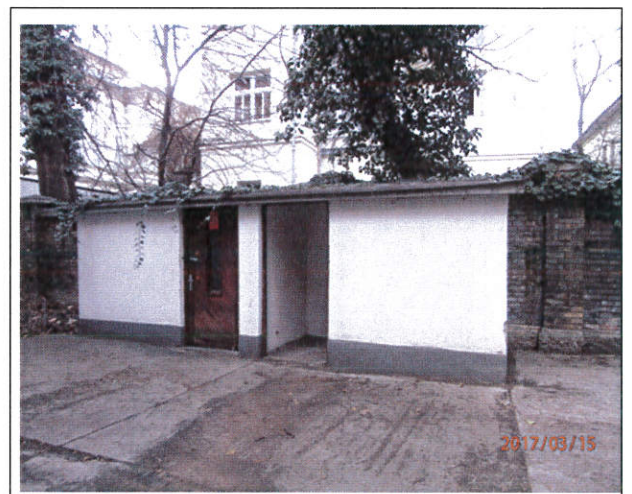
Oldalkert és a főbejárat



Falazott kerítés



Oldalkert felöli északkeleti és hátsókert felöli, északnyugati homlokzat



Gazdasági épület a hátsó telekhatáron



Északnyugati homlokzat



Oldalkert



Oldalkert felőli, délnyugati homlokzat



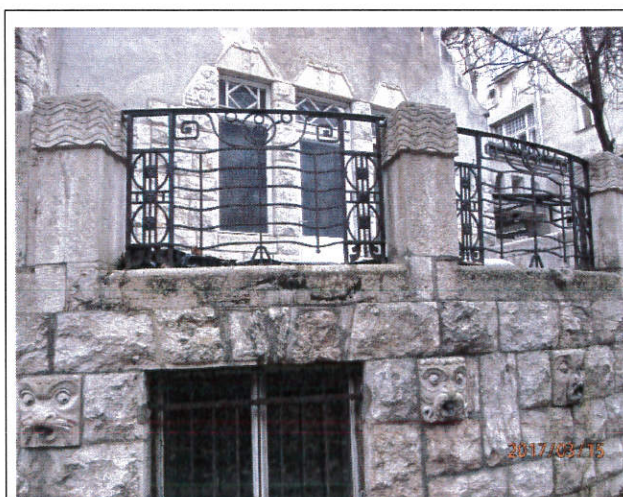
Délnyugati homlokzat



Délnyugati homlokzat, oldalkert felőli terasz



Teraszon lévő díszkút bronz szoborral



Előkert felőli félköríves terasz



Főbejárat

Földszint



Akadálymentesített bejárat



Előtér



Szoba



Kandalló



Belső lépcső



Belső lépcső

Földszint



Szoba



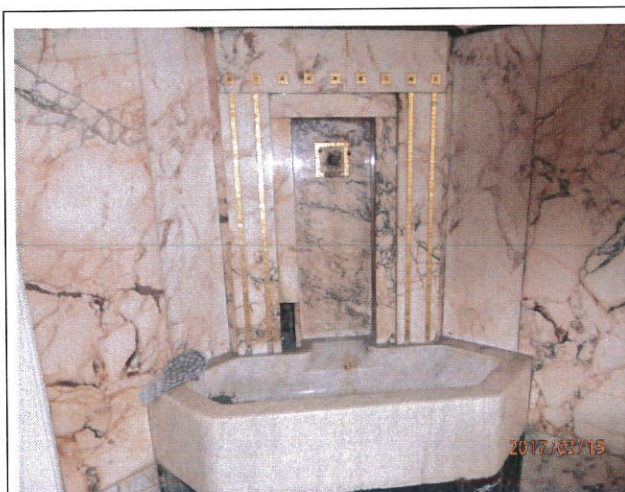
Szoba



Bejárat a télikertbe



Télikert, mozaik terrazzo



Télikertben díszkút



WC, mosdó, zuhany

1. emelet



Belső lépcső



Szoba



Szoba



Szoba



Folyosó



Fürdőszoba

Tetőtér



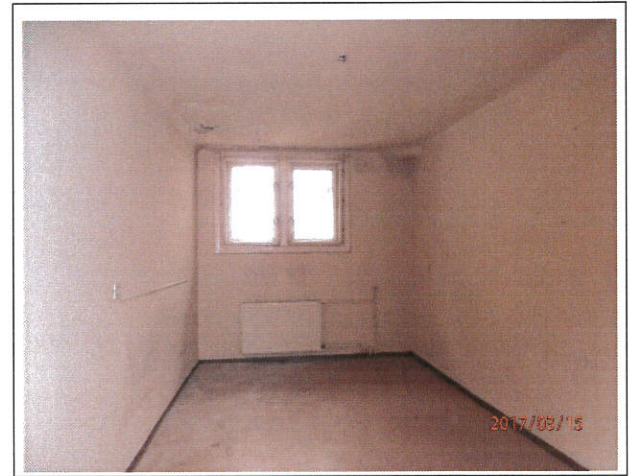
Belső lépcső



Folyosó



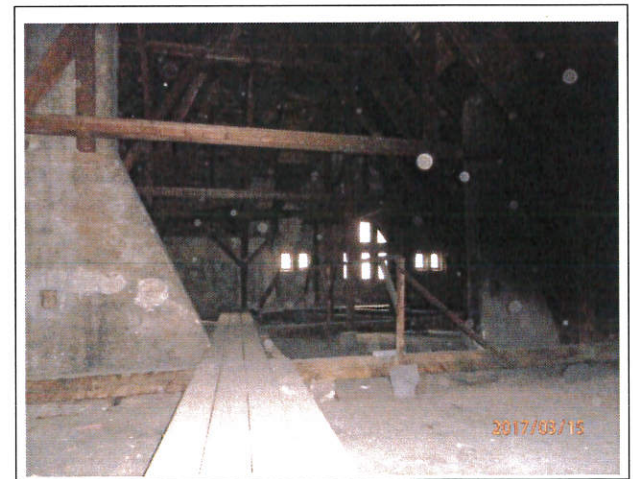
Szoba



Szoba

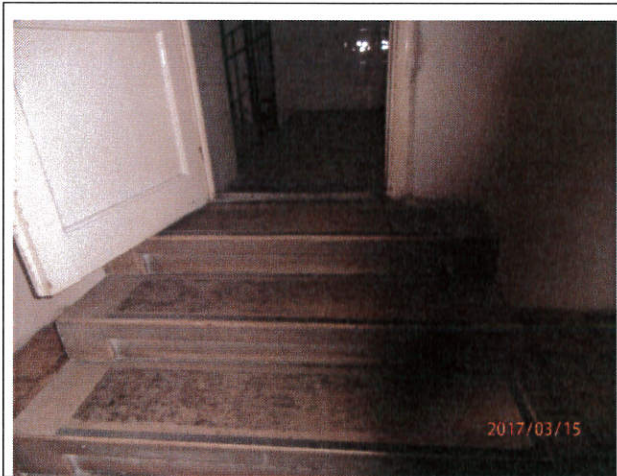


Fürdőszoba



Padlás

Félemelet



Lépcső



Szoba



Szoba



Szoba

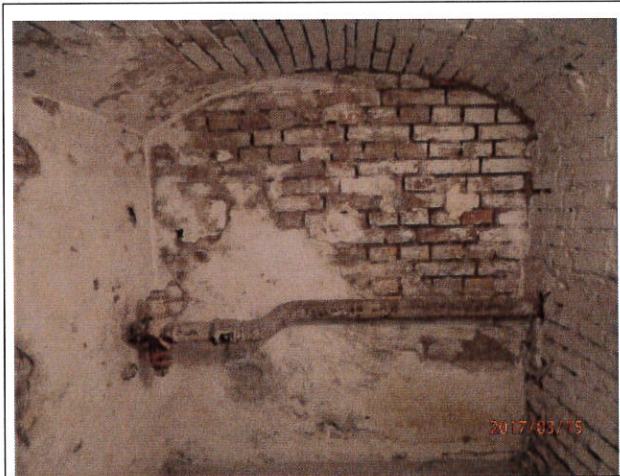


Zuhanyzó



Mosogató

Pinceszint



Tároló



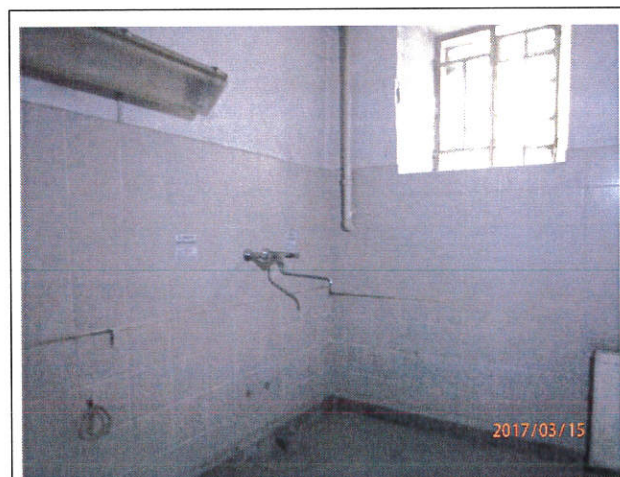
Kazánház (gázkazánok és forróvítároló)



Szoba



Szoba



Konyha



Étellift

Építészeti díszítő elemek



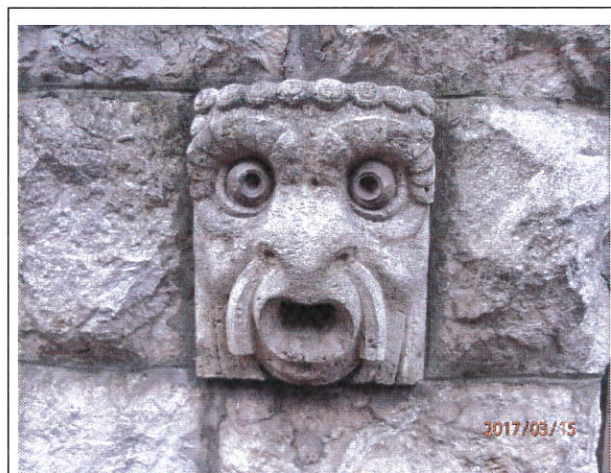
Kőoszlopok közötti kovácsoltvas kerítés



Fachwerk házakra emlékeztető homlokzati rész



Kovácsoltvas erkélykorlát



Vízköpő



Homlokzat díszítése

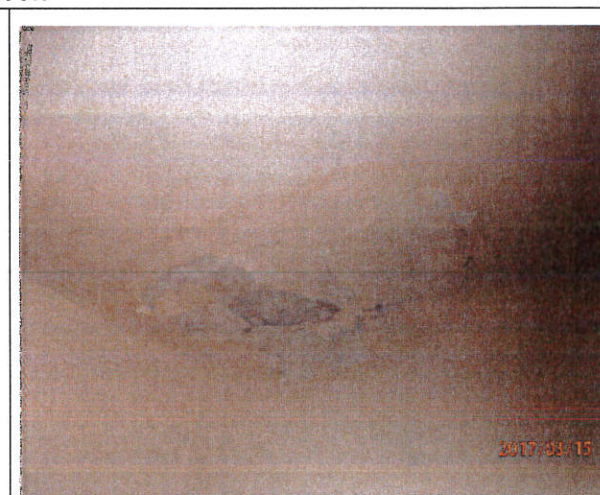


Zárterkély

Közüzemek



Beázások



NYILATKOZAT

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

Budapest VI., Benczúr utca 46. szám alatti, 29673 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, szociális otthon megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seötér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékelés során felhasznált összehasonlítható adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi érték szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű érték 2017. március 16-án érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	594 200 000 Ft + áfa
	azaz: ötszázkilencvennégy millió-kétszázézer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a beépített 932 m² redukált alapterületre vetítve):	640 000 Ft/m² + áfa
	azaz: hatszáznegyvenezer forint/m² + áfa

összegben.

Az értékelés célja piaci forgalmi érték megállapítása az ingatlan értékesítési szándéka miatt.

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

Budapest, 2017. március 16.

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

