

Az értékelés azonosítója: B20Ú100

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest VI. ker., Hegedű utca 7. szám alatti, 29391 hrsz.-ú
pinceszinti raktár piaci forgalmi értékéről**

Budapest, 2020. 07. 20.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 17 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	7
2.4 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel.....	11
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével.....	13
VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap.....	
Alaprajz.....	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VI. ker., Hegedű utca 7. szám alatti, 29391 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat által kizárólagosan használt, természetben 220 m² alapterületű pinceszinten lévő raktár értékelése.**

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosító Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelő Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.07.20.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.06.17. Tekintettel arra, hogy a jelenleg is üresen álló ingatlan állapota a tavalyi értékbecslésben rögzített állapothoz képest nem változott, ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Az ingatlan fizikai megjelenése:	pinceszinten lévő raktár
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI. ker., Hegedű utca 7.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29391
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 208/1400 Budapest VI. ker. Önkormányzat 1192/1400
Értékelt ingatlanrész alapterülete:	az épület pinceszintjén lévő, 220 m ² területű, jelenleg használaton kívüli, a Fővárosi Önkormányzat birtokában lévő helyiségcsoport

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 26 300 000 Ft + áfa,
azaz huszonhatmillió-háromszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, 220 m² alapterületre vetítve, kerekítve: 119 500 Ft/m² + áfa,
azaz száztizenkilencezer-ötszáz 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

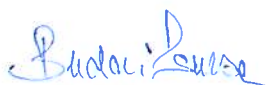
Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt 220 m² ingatlanrész az épület pinceszintjén található. Az utcai bejáratnál rendelkező helyiséget 2012. 08.31.-ig a Thália Színház Nonprofit Kft. raktárként használta, azóta üresen áll. Természetes megvilágítása és szellőzése csak a bejáratnál és az ajtó mellett két oldalt lévő kisebb ablakokon át biztosított. A falak és a földem vakolata helyenként hiányos, málladozik. Jelenlegi állapotát tekintve felújításra szorul.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A tulajdonosok közötti írásbeli használati megállapodás nem állt rendelkezésünkre. Feltételezzük, hogy a vizsgált ingatlanrész a Főváros Önkormányzat tulajdoni hányadának megfeleltethető.

Budapest, 2020. 07.20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság :
?



Budai Zsuzsa
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 05328/2007

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, alaprajzot.

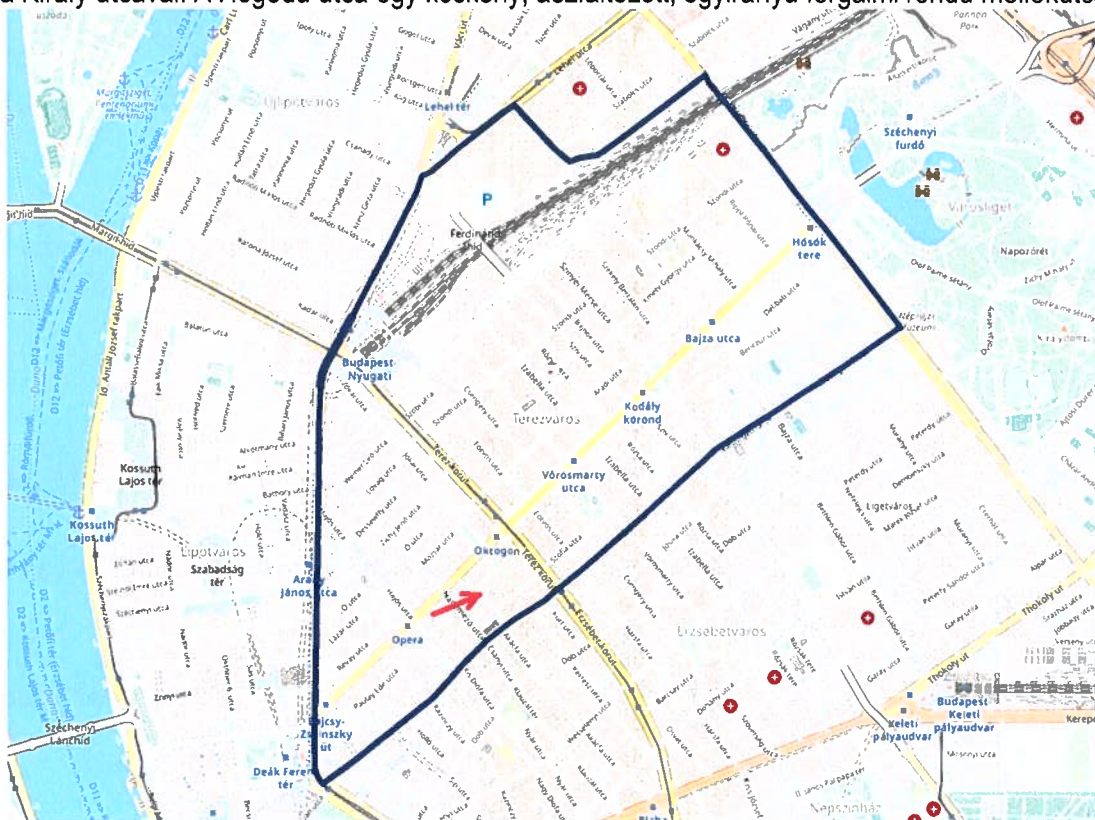
Helyszíni szemle:

2019.06.17. Tekintettel arra, hogy a jelenleg is üresen álló ingatlan állapota a tavalyi értékbecslésben rögzített állapothoz képest nem változott, ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

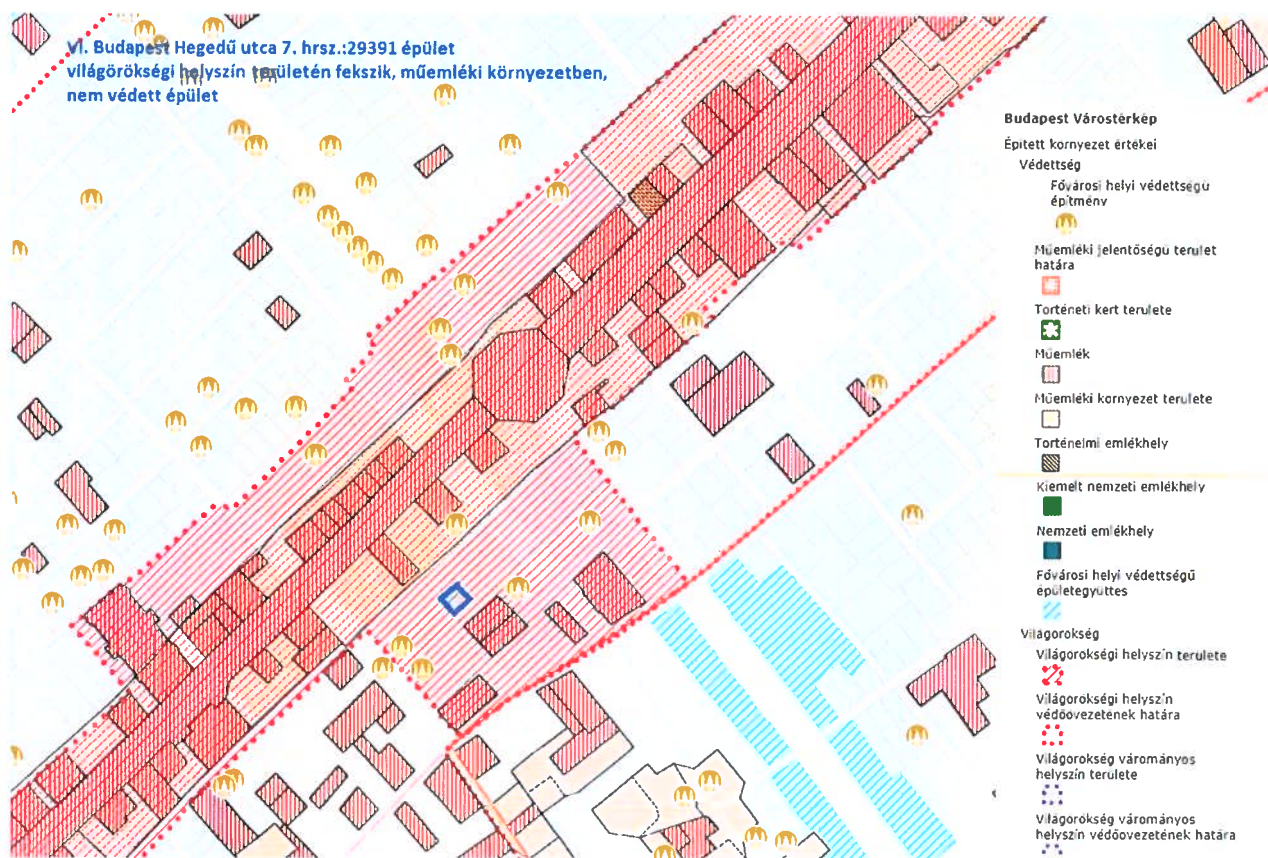
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Terézvárosban, az Oktogon közelében, az Andrásy út – Teréz krt. – Király utca – Nagymező utca által bezárt területen található a Hegedű utcában, mely a Paulay Ede utcát köti össze a Király utcával. A Hegedű utca egy keskeny, aszfaltozott, egyirányú forgalmi rendű mellékutca.



Az értékelt ingatlanrész a Terézvárosi Családsegítő Szolgálat épületének pinceszintjén található. A zárt sorú, keretes beépítésű épület világörökségi helyszín területén fekszik, műemléki környezetben.



Az ingatlanok közintézményi ellátottsága kiváló, a fontosabb közintézmények (posta, bank, irodák, színházak stb.) és a VI. Kerület Terézváros Polgármesteri Hivatal közvetlen közelben 500 méteren belül elérhető.

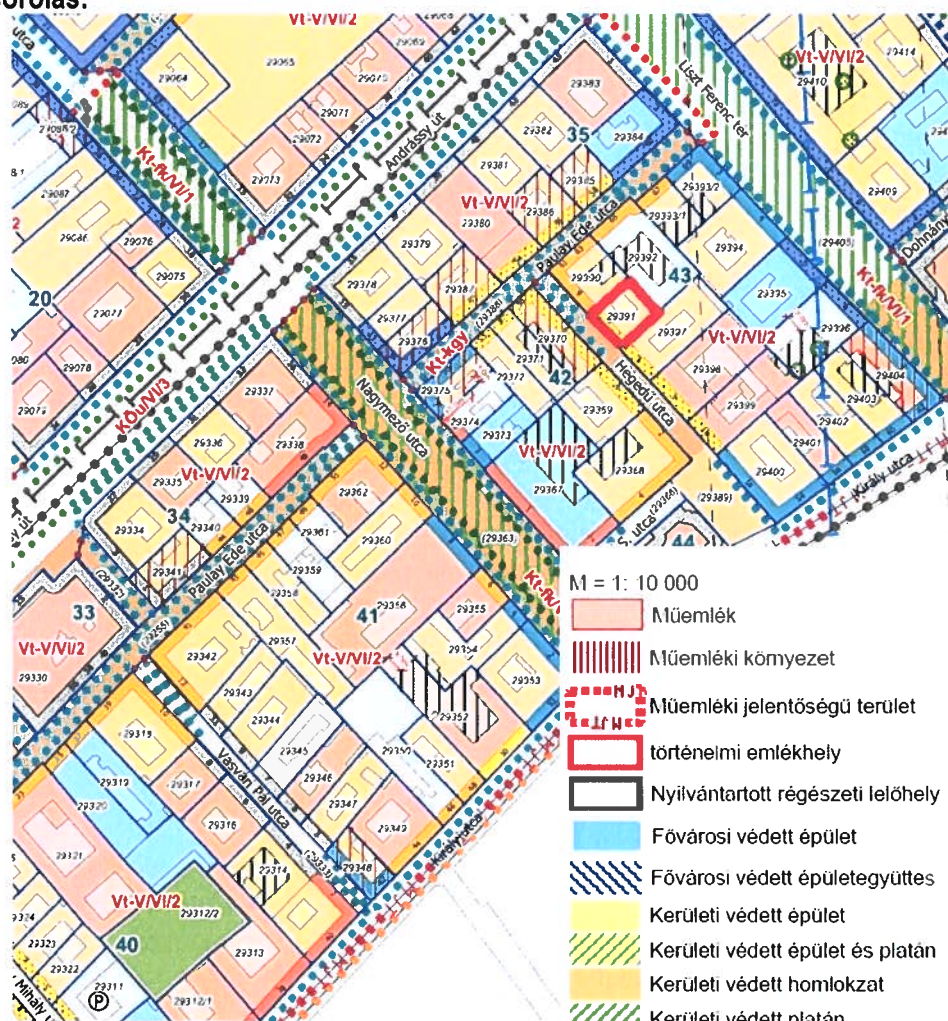
Megközelítése:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan rendkívül kedvező területi adottságú, Belvárosi elhelyezkedésű, így megközelíthetősége kiváló.

Személygépkocsival elérhető az egyirányú Király utca felől, a parkolás a környező utcákban kialakított fizető parkolók területén biztosított.

Tömegközlekedési eszközök: Teréz körúton közlekedő 4-es és 6-os jelű villamosok, Király utcában közlekedő 70-es és 78-as jelű trolibuszok, valamint az Andrássy úton közlekedő 105-ös jelű autóbusz és az M1 jelű kisközdalatti.

Övezeti besorolás:



Az értékelt épület Vt-V/VI/2 besorolású övezetben, műemléki környezetben fekszik. Nem műemléki ingatlan. Fővárosi védettség alatt nem áll, kerületileg védett épület.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI. ker., Hegedű utca 7.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI. ker., Hegedű utca 7.
Helyrajzi száma:	29391
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 208/1400 BP. VI. ker. Önkormányzat 1192/1400
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Funkció a valóságban:	pinceszinten lévő raktár, jelenleg üresen áll
Értékelt helyiség alapterülete:	220 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Műemléki környezet Vezetékjog 4 m ² területre, VMB-145/2010 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog: 3 m ² területre, VMB-169/2012 jogosult: ELMŰ Hálózat Kft.

2.3 Az ingatlan jellemzői

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	kb. 1900	
Szintszám:	3 szint (pince + fszt. + 1 emelet)	
Parkolás:	közterületen	
Alapozás:	sávalap	
Teherhordó szerkezet:	tégla	
Tetőszerkezet:	fagerendás összetett nyeregtető	
Lépcsőház, lépcsők:	egykarú műkö lépcső,	közepes
Lift:	nincs	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása)	<p>A zártorú, keretes beépítésű épület világörökségi helyszín területén fekszik, műemléki környezetben. A felújított épület homlokzatképzése szimmetrikus kialakítású, főtengelyében kapuzattal. A nyílászárók egységesen íves záródásúak. A lábazatban pinceajtó és pinceablakok, a földszint jellemző díszítőeleme kőkvaderezést utánozó vakolatarchitektúra. Az első emeleti ablakok mellvédjét balusztorsor díszíti.</p> <p>Az épületben a Terézvárosi Család- és Gyermekejélti Szolgálat működik.</p>	

Az értékelt ingatlanrész

Alapterület:	220 m ² pinceszinti raktár Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A tulajdonosok közötti írásbeli használati megállapodásról nincs tudomásunk. Feltételezzük, hogy a vizsgált ingatlanrész a Főváros Önkormányzat tulajdoni hányadának megfeleltethető.	
	utcaszinti bejáraton fémlemez ajtó, mellette két kisebb ablak, belső nyílászárók nincsenek	közepes
Padozatok:	beton	felújítandó
Felületképzés:	vakolt, festett	felújítandó
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	hőtárolós villanykályhák	
Világítás:	fénycső armatúra, egyedi lámpatestek (részben hiányoznak)	kielégítő
Meleg víz:	villanybojler	
Beosztás:	mellékletben található alaprajz szerint (a helyiségek részben egymásba nyílóak)	
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva, üresen áll	
Egyéb:	<p>Az értékelt ingatlanrészt 2012. 08.31.-ig a Thália Színház Nonprofit Kft. használta raktárként, mely azóta üresen áll.</p> <p>Természetes megvilágítást és szellőzést csak a bejárati ajtó és az ajtó mellett két oldalt lévő kisebb ablak biztosít.</p> <p>Galériaszinten vizesblokk van kialakítva (zuhanyozó, mosdó, WC), mely felújítandó.</p>	

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Belső-Terézváros-i, frekventált elhelyezkedés, műemléki környezet • jó tömegközlekedés, • nagy belmagasságú, nagy alapterületű helyiségek 	<ul style="list-style-type: none"> • szűk, egyirányú utca, • a viszonylag meredek lépcső miatt a raktárként való hasznosítása nehézkes, • kevés természetes megvilágítás és szellőzés, felújítandó állapot • a falon kívül elhelyezett csővezetékek, • osztatlan közös tulajdon
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • felújítás, bérbeadás, csere, eladás 	<ul style="list-style-type: none"> • csővezetékek meghibásodása esetén beázás, • sok hasonló pinceszinti raktárakat kínálnak az ingatlanpiacon

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

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

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

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

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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 módszernek (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-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 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 határozunk 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.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 telekértékkal 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, 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 költségápolon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

Az összehasonlító adatok keresése során az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálatokból dolgoztunk.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat. A figyelembe vett korrekciós tényezők többek között a jogi jelleg, kerületen belüli elhelyezkedés, közlekedés, alapterület, műszaki állapot, parkolási lehetőség, használat, funkció, elhelyezkedés, infrastruktúra.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített értéket eredményezte. (1. számú táblázat)

1. számú táblázat

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest VI. Hegedű utca 7.	Budapest VI. Csengery utca	Budapest VI. Jókai tér	Budapest VI. Dessewffy utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020.07.	2020.07.	2020.07.
Adat forrása		ingatlan.com/27927689	ingatlan.com/31467921	ingatlan.com/26087207
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Kínálati bruttó ár (Ft)		39 900 000 Ft	27 900 000 Ft	24 900 000 Ft
Kínálati nettó ár (Ft)		31 417 323 Ft	21 968 504 Ft	19 606 299 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-10%	28 275 591 Ft	19 771 654 Ft	17 645 669 Ft
Helyiség alapterülete (m ²)	220 m ²	274 m ²	121 m ²	100 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		103 196 Ft	163 402 Ft	176 457 Ft
Szöveges leírás	utcai bejáratral rendelkező, pincszinten lévő, felújítandó, üresen álló raktár	utcai bejáratral rendelkező, társasházból is megközelíthető, száraz pincében lévő felújítandó raktár	utcai bejáratral rendelkező, felújítandó, üzleti tevékenységre is alkalmas, üresen álló pincszinti raktár	utcai bejáratos, jó fényviszonyokkal rendelkező, jól szellőző, felújítandó, pincszinten lévő raktár
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	BKV járatokkal jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület (m ²)	220 m ²	nagyobb	kisebb	kisebb
		5%	-10%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen, fizetős övezet	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	üresen álló raktár	hasonló	kedvezőbb, üzleti tevékenységre is alkalmas	kedvezőbb, üzleti tevékenységre is alkalmas
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	utcai bejárat, pince	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csatorna	víz villany csatorna	víz villany csatorna	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	-3%
Alaprajzi elrendezés, természetes fényviszonyok	keskeny és alacsony bejárat, kedvezőtlen fényviszonyok és alaprajzi elrendezés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
		0%	0%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	-15%	-28%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	124 765	108 355	138 892	127 049
Korrigált ár (Ft)	27 448 371	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke	27 400 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámítás módszerét is elvégeztük és a végső érték képzésénél 50%-ban vettük figyelembe.

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

A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés, alapterület, műszaki állapot, parkolási lehetőség, használati funkció, közterülettel való kapcsolat, infrastruktúra mérlegelése után került meghatározásra az egyes összehasonlításba bevont ingatlanok korrigált fajlagos bérleti díjainak átlagolásával a vizsgált ingatlan korrigált bérleti díja. (2.számú táblázat)

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.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény átlag	2020.06.havi	2,760%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	raktár	2,500%
regionális kockázat	Régió	0,500%
Hozam ráta		8,760%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	2 448 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	8,760%	
Tőkésített forgalmi érték:	25 150 685	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	25 200 000	,- Ft

2. számú táblázat

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest VI. Hegedű utca 7.	Budapest, VI. Szobi u.	Budapest, VI. Ó u.. 39	Budapest, VI. Külső-Terézváros (Szondi u)
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálai adat	kínálai adat	kínálai adat
Adat dátuma		2020.07	2020.07	2020.07
Adat forrása		ingatlan.com/29350733	ingatlan.com/31478837	ingatlan.com/31483978
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Kínálai bruttó bérleti díj (Ft/hó)		250 000 Ft	300 000 Ft	450 000 Ft
Kínálai nettó bérleti díj (Ft/hó)		196 850 Ft	236 220 Ft	354 331 Ft
Korrigált bérleti díj	-10%	177 165 Ft	212 598 Ft	318 898 Ft
Helyiség alapterület (m ²)	220 m ²	200 m ²	180 m ²	180 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		886 Ft	1 181 Ft	1 772 Ft
Szöveges leírás	utcai bejárattal rendelkező, pincészinon lévő, felújítandó, üresen álló raktár	utcai bejárattal, felújítandó, pincészinon lévő raktár	utcai bejárattal, pincészinon lévő, felújítandó raktár	utcai bejárattal, felújított, pincészinon lévő raktár
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		5%	5%	5%
Közlekedés	BKV járatokkal jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Alapterület (m²)	220 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-2%	-4%	-4%
Műszaki állapot	felújítandó	jó	közepes	felújított
Korrekció		-10%	-5%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen, fizetős övezet	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	raktár	kedvezőbb, üzleti tevékenységre is alkalmas	hasonló	kedvezőbb, több üzleti tevékenységre is alkalmas
Korrekció		-5%	0%	-15%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat, pince	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csaborna	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		-3%	-3%	-3%
Bejárat kialakítása, alaprajzi elrendezés	keskeny és alacsony bejárat, kedvezőtlen fényviszonyok és alaprajzi elrendezés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-5%	-10%
Összes korrekció		-20%	-12%	-42%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	925	709	1 039	1 028
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	203 543			
Az ingatlan bérleti díja kerekítve	204 000	Ft/hó	2 448 000	Ft/év

VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VI. ker., Hegedű utca 7. szám alatti, 29391 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

A végső értéket a fenti két módszerrel számított értékek 50-50%-nak figyelembevételével állapítottuk meg, mivel az így kapott érték jellemzi legmegfelelőbbben az adott típusú ingatlant.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	27 400 000 Ft	50%	13 700 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	25 200 000 Ft	50%	12 600 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	26 300 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

26 300 000 Ft + áfa,
azaz huszonhatmillió-háromszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke,
220 m² alapterületre vetítve, kerekítve:

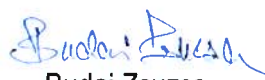
119 500 Ft/m² + áfa,
azaz száztizenkilencezer-öttszáz forint/m² + áfa

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

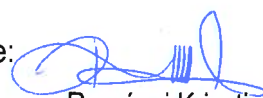
Budapest, 2020. 07. 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?


Budai Zsuzsa
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 05328/2007

Ellenőrizte:


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


Fekesházy Attila
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

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.

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.

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.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért 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.

Felelőség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

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.

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.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/210413/2019

2019.06.20

BUDAPEST VI. KER.

Szektor : 53

Belterület 29391 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Hegedű utca 7.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	------------------------------

Kivett lakóház, udvar	0	444	0.00		
-----------------------	---	-----	------	--	--

1. bejegyző határozat: 57795/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet
7/2005 (III.1) NKÖM rendelet alapján.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 208/1400

bejegyző határozat, érkezési idő: 257696/1994/1992.10.01

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1040 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11,

1991. évi XXXIII. tv. 1. § tulajdonbaadás.

4. tulajdoni hányad: 1192/1400

bejegyző határozat, érkezési idő: 257696/1994/1992.10.01

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: BP. VI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Eotvós utca 3

1991. évi XXXIII. tv. 1. § tulajdonbaadás.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76678/2/2010/10.10.19

Vezetékjog

4 m2 területre, VMB-145/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 132005/2/2012/12.11.16

Vezetékjog

3 m2 területre, VMB-169/2012 engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

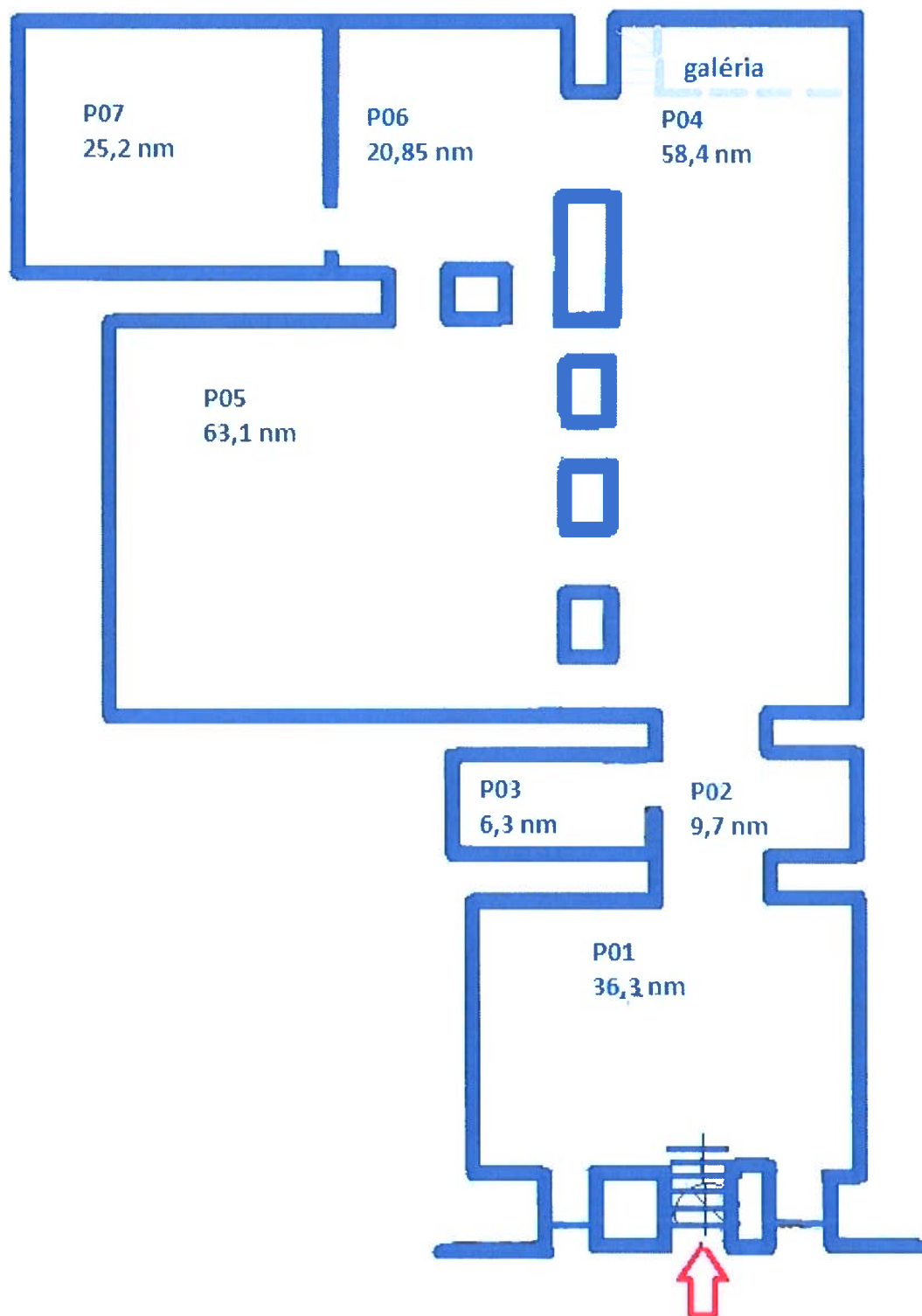
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



Budapest VI. Hegedű utca 7. szám
hrsz.: 29391 220 nm pince

utcai BEJÁRAT

Képek



utcakép Király utca felől



utcakép Paulay Ede utca felől



Hegedű utca 7.szám homlokzata és bejárata



Pince utcai bejárata és pince belső



Pincszinti raktár belső terei



pincszinti raktár belső terek



galéria lépcső és a galérián kialakított mosdó