



Belváros-Lipótváros
Budapest Főváros
V. kerület Önkormányzat
jegyző

Szigeti Flóra
részére

E-mail cím: kmt+request-14443-de7280b0@kimittud.org

Tárgy: közérdekűadat igénylés - Ingatlankiárúsítás

Tisztelt Szigeti Flóra!

2020. február 21-én a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala felé küldött tárgyi közérdekűadat igénylésére csatoltan küldöm az adatigénylés 3. pontjában kért 2020. január 23-ai Képviselő-testületi ülés T-19/2020 számú előterjesztéshez tartozó értékbecslő szakértői véleményeket.

Adatigénylésének 2. pontjában kértekre tájékoztatom, hogy a bérleményellenőrzéssel megbízott Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft-nk által ellátandó feladatok sokasága miatt a kérdéses időpontig még nem történhetett meg az előterjesztésben érintett bérlemények ellenőrzése.

Budapest, 2021. június 28.

Tisztelettel:

Dr. Sélley Zoltán Jegyző nevében:

Dr. Ebergényi Imre
aljegyző



Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1054 Budapest, Alkotmány utca 21. félemelet 24865/0/A/14Hrsz.

Bérlő:

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1054 Budapest, Alkotmány utca 21.

HELYRAJZI SZÁM: 24865/0/A/14

ALAPTERÜLET: 12 m²

FUNKCIÓ: Műhely

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	3 060 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	2 900 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		3 060 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24865/0/A/14 Pinceszint	12 m ² x	255 000 Ft / m ² =	3 060 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
3.060.000 Ft azaz **hárommillió-hatvanezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értébecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

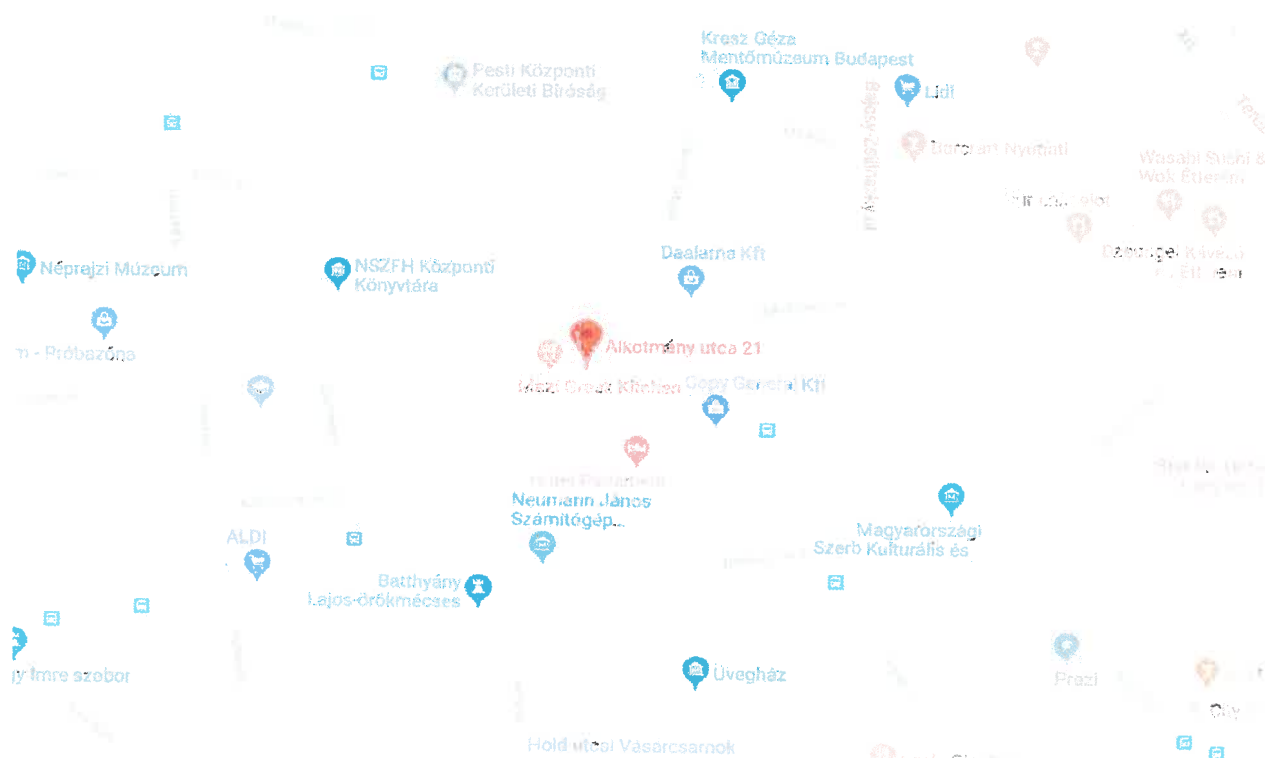


Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Lipótváros
Elhelyezkedés:	Hold utca -Vadász utca által közrefogott részen
Ingatlan előtti közterület:	Szilárd burkolatú járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpársáv felfestve
Autós forgalom:	Mérsékelt
Gyalogos forgalom:	Mérsékelt
Parkolási lehetőség:	Utcában, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	686 m ²
Építés éve:	1890
Ingatlan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	N.a.
Szintek száma:	6
Albetétek száma (lakás):	8
Albetétek száma (nem lakás):	16
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesíttetés:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	Nem ismert
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Magastető, fa tetőszerkezet
Tető héjazat:	Cserép héjazat
Utcai homlokzat:	Jó állapotú, festett, vakolt, homlokzat
Udvari homlokzat:	Gyenge állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat, jelenleg felújítás alatt áll
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, az emeleti szinteken fa, a földszinten fém szerkezetű nyílászárók
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Közepes állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Közepes

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m2):	12	Szint:	félemelet
Hivatalos alapterület (m2):	12	Megnevezés:	Műhely
Össz. tulajdoni hányad:	38/10000	Jelenlegi funkció:	Műhely

Épületen belüli elhelyezkedés:	Félemeleten, a mellék-lépcsőházból nyílik
Megközelítés módja:	Gyalogosan
Funkcionális kialakítás:	Cipész műhely
Utcai kirakat és portál:	Nincs
Kilátás:	Udvari
Benapozás:	Kedvezőtlen
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső ajtók:	Belső ajtókkal nem rendelkezik
Ablakok:	Fa szerkezetű ablak
Nyílászárók állapota:	Gyengébb állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Közepes állapotú, festett, vakolt falfelületek, több helyen sérülések, repedések, illetőleg javítások nyomai láthatóak.
Padlózatburkolatok:	Parketta, PVC
Közművesítettség:	Víz, villany
Fűtés:	Nincs
Melegvíz:	Fali vízmelegítő
Mellék helyiség:	Nincs
Karbantartottság:	Részlegesen karbantartott
Műszaki állapot:	Gyenge műszaki állapotú helyiség, felújításra szorul.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	VI. Kerület belső része	Lipótváros	VI. Kerület belső része
FUNKCIÓ	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
TERÜLET (m ²)	57	56	100	25	160
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	197 228	283 928	249 000	185 000	174 375
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	1,4	0,91	0,95	1,4	1,4
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	276 119	258 374	236 550	259 000	244 125

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	12
FUNKCIÓ	Műhely
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²):	254 834
A VIZSGÁLT INGATLAN FAJLAGOS ÉRTÉKE (kerekítve, Ft/m ²)	255 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	3 060 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	12
A bérletileg hasznosítható terület 2.	
Lehetséges bérleti bevétel 1700.-Ft/m ²	20 400
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	244 800
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	244 800
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	4 896
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	4 896
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	2 448
Kalkulálható költségek összesen, Ft	12 240
Éves üzemi eredmény, Ft	232 560
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	2 907 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	2 907 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	2 900 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	3 060 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	2 900 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		3 060 000

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2019. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbecslési segédletét használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításához

szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmodosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmodosító 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. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön- külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek. 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. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintetem. Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céltal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/546406/2019

2019. 10. 18

BUDAPEST V. KER.

Bolterület 24865/0/A/14 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. Alkotmány utca 21. felsőelet. ajtó:1.

ÉRŐSÉ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma szécs/Éél	személy hányad	tulajdoni feltételek
lakóhely	12	0 3	57/10000	ésszokmányozás
Bérlőjegy határozat:	459985/1996/1996.06.23			körül határozat: 30459/2018/17.12.22
lakóhely	10	0 3	46/10000	örökös jogi
Bérlőjegy határozat:	30459/2018/17.12.22			

2. bérlőjegy határozat: 265084/1993/93.12.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

ÉRŐSÉ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bérlőjegy határozat, érvényesítési idő: 256004/1993/93.12.10

jogcím: eredeti felvételi 256004/1993/93.12.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BÉLVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORM. SZERVEZETE

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Erzsébet tér 4.

ÉRŐSÉ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1051 Budapest, Arany János utca 34. földszint - 24774/0/A/1 Hrsz.
Bérlő: Novum Real Estate Kft.

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1051 Budapest, Arany János utca 34.

HELYRAJZI SZÁM: 24774/0/A/1

ALAPTERÜLET: 512 m²

FUNKCIÓ: Üzlethelyiség

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	145 690 400
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	137 400 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		145 690 400

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24774/0/A/1 Földszint	181 m ² x	614.000 Ft / m ² =	111 134 000 Ft
24774/0/A/1 Pince	331 m ² x	104.400 Ft / m ² =	34 556 400 Ft
Összesen:			145 690 400 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
145.690.400 Ft azaz **száznegyvenötmillió-hatszázkilencvenezer-négyyszáz forint**ra
véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek

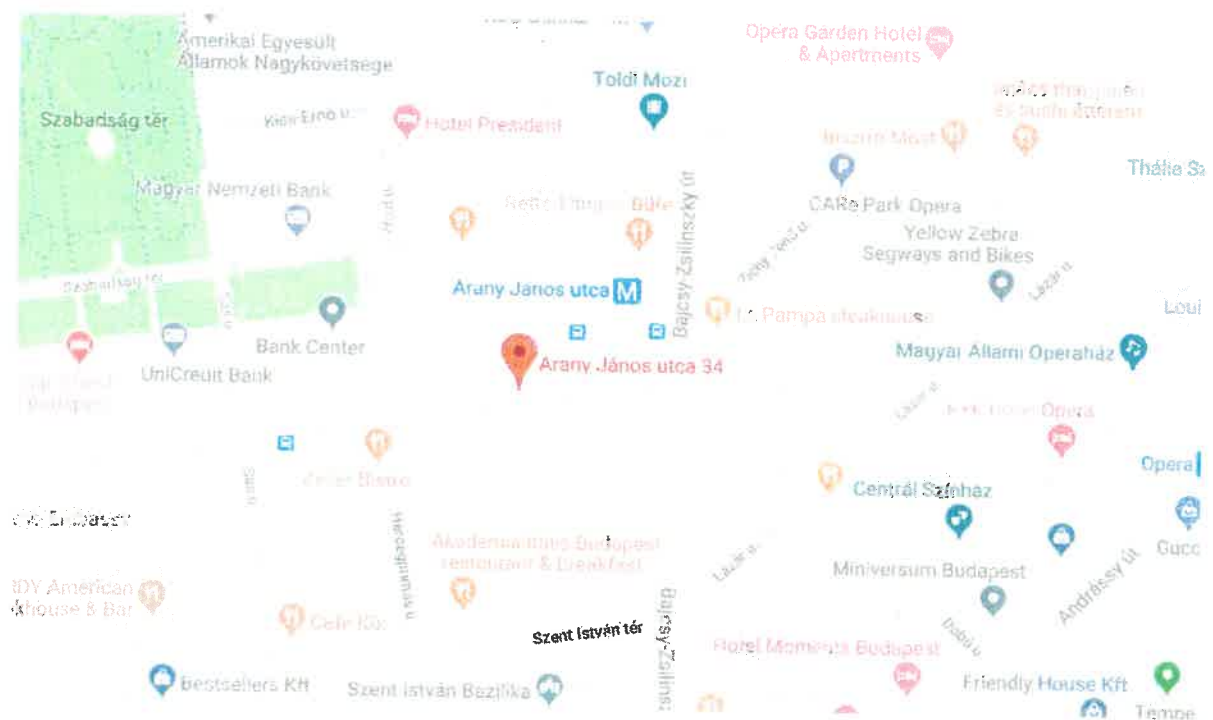


Dobréntei Gábor
Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Lipótváros
Elhelyezkedés:	Podmanicky Frigyes térnél
Ingatlan előtti közterület:	Szilárd burkolatú úttest és járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpárút / kerékpársáv nincs
Autós forgalom:	Intenzív
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	1749 m ²
Építés éve:	1800
Ingtatlan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zárt sorú
Beépítettség %:	72%
Szintek száma:	4
Albetétek száma (lakás):	30
Albetétek száma (nem lakás):	5
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemlék
Régészeti védettség:	Nincs információ
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Fa szerk. nyeregtető és félnyeregtető
Tető héjazat:	Égetett cserép
Utcai homlokzat:	Jó állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, vegyes szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Összességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Átlagos

HELYISÉG ADATAI

HRSZ:	24774/0/A/1		
Alapterület (m2):	512	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m2):	512	Megnevezés:	Egyéb helyiség
Tulajdoni hányad:	1468/10000	Jelenlegi funkció:	Üzleti

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	A Podmaniczky tér irányából utcai bejáráttal rendelkezik.
Funkcionális kialakítás:	A helyiségben jelenleg ruhatisztító üzlet üzemel. Az ingatlan pinceszintje használaton kívül áll. A pincerendszer korábban három különálló albatétként volt hasznosítva, azonban ezek a helyiségek összevonásra kerültek. Az átalakítás kedvezőtlen hatással bír az egyes helyiségek hasznosíthatóságára, megközelíthetőségére.
Utcai kirakat és portál:	Van
Kilátás:	Utcai
Benapozás:	Világos
Környezeti zajhatás:	Mérsékelt
Galéria:	Nincs
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók:	Fa és fém szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	Közepes állapotú nyílászárók
Belső falak állapota:	Gyengébb állapotú festett, vakolt falazat, a vizes helyiségek csempézettek
Padlózatburkolatok:	Kerámialap
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Gázkazán
Karbantartottság:	Részlegesen karbantartott.
Műszaki állapot:	Esztétika felújítás indokolt lehet, illetőleg a korábban elvégzett műszaki javítások befejezése szükséges.
Műszaki állapot értékelése:	Közepes

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Belváros	Lipótváros	Belváros	Belváros	Lipótváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	130	320	600	293	455
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	760 769	656 250	716 667	508 532	670 329
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	0,95	0,9	0,9	1	0,9
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	0	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	722 731	590 625	645 000	508 532	603 296

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN		Pince
TERÜLET (m ²)	181	331
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Ft/m ²):	614 037	KERÉKÍTVE
FÖLDSZINTI TERÜLET FAJLAGOS ÉRTÉKE (Ft/m ²)	614 037	614 000
PINCE FAJLAGOS ÉRTÉKE (K.:0.17) (Ft/m ²)	104 386	104 400
PINCE ÉRTÉKE (FT)	34 556 400	
FÖLDSZINTI TERÜLET ÉRTÉKE (Ft)	111 134 000	
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	145 690 400	

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelte ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	181
A bérletileg hasznosítható terület 2.	331
Lehetséges bérleti bevétel (Üzlet); 3500.-Ft/m ²	633 500
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2. (Raktár) 1000 Ft/m ²	331 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	11 574 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	11 574 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	231 480
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	231 480
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	115 740
Kalkulálható költségek összesen, Ft	578 700
Éves üzemi eredmény, Ft	10 995 300
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	137 441 250
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	137 441 250
Hozadéki érték kerekítve, Ft	137 400 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	145 690 400
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	137 400 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		145 690 400

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2019. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbecslési segédletet használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a

hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmódosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. 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. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön- külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek. 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK





Döbrentei és Társa Szolgáltató Bt.

1188 Budapest, Szélső utca 103. | +36 20 935 1918 | iroda@dobrentei.hu

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 50. Fsz. - 24831/0/A/3 Hrsz.

Bérlő : Katerina-Couture Kft.

Megbízó: Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. | 1051 Budapest Nádor u. 36.

Készült: 3 példányban

Budapest, 2019.11.20.



ÉRTÉKELÉS

A VIZSGÁLT INGATLAN ADATAI

CÍM: 1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 50 Fsz.

HELYRAJZI SZÁM: 24831/0/A/3

ALAPTERÜLET: 91 m²

FUNKCIÓ: üzlethelyiség

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI ÉS ÉRTÉK-FELOSZTÁS

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	57 876 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	51 900 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		57 876 000

MEGNEVEZÉS	TERÜLET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK
24831/0/A/3 földszint	91 m ² x	636.000 Ft / m ² =	57 876 000 Ft
Összesen:			57 876 000 Ft

A vizsgált ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét
57.876.000 Ft azaz **ötvenhétmillió-nyolcszázhetvenhatezer forint**ra véleményezem.

Budapest, 2019.11.20.

Az értébecslés érvényessége: 180 nap

Mellékletek: tulajdoni lap, alaprajz, fényképek



Országos Ingatlanforgalmi
Igazságügyi Szakértő

A VIZSGÁLT INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID ISMERTETÉSE

Budapest V. kerülete (összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Területe 2,59 km², teljes népessége cca. 26.000 fő.

Városrész:	Lipótváros
Elhelyezkedés:	Báthory utca - Nagysándor J. utca által közrefogott részen
Ingtalan előtti közterület:	Szilárd burkolatú úttest és járda
Közvetlen környezet:	Jellemzően lakóépületek, üzletek, vendéglátó egységek
Megközelíthetőség gépkocsival:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség tömegközlekedési eszközökkel:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség gyalogosan:	Jól megközelíthető
Megközelíthetőség kerékpárúton:	Az utcában kerékpársáv kiépített
Autós forgalom:	Intenzív
Gyalogos forgalom:	Intenzív
Parkolási lehetőség:	Épület előtt, fizetős övezetben
Környezeti ártalmak:	Zaj és légszennyezettség



TELEK ÉS ÉPÜLET ADATAI

Földrészlet nagysága:	881 m ²
Építés éve:	1885
Ingtalan funkció:	Lakóépület
Beépítettség:	Zártsorú
Beépítettség %:	84%
Szintek száma:	7
Albetétek száma (lakás):	24
Albetétek száma (nem lakás):	6
Üzlethelyiség az épületben:	Van, utcai
Közművesítettség:	Teljes
Műemléki védettség:	Műemléki környezet
Régészeti védettség:	N. a.
Alapozás:	Vélhetően vegyes szerkezetű sávalap
Falazat:	Tégla, hagyományos építési módban épült
Tetőszerkezet:	Fa tetőszerkezet
Tető héjazat:	Szürke pala
Utcai homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt homlokzat
Udvari homlokzat:	Közepes állapotú, festett, vakolt udvari homlokzat
Nyílászárók:	Egységes megjelenésű, fa szerkezetű nyílászárók.
Statikai hibák:	Nem tapasztalhatók
Gépészet állapota:	Össességében jó állapotú
Műszaki állapot értékelése:	Jó

HELYISÉG ADATAI

Alapterület (m2):	91	Szint:	Földszint
Hivatalos alapterület (m2):	91	Megnevezés:	üzlethelyiség
Tulajdoni hányad:	427/10000	Jelenlegi funkció:	Üres

Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinten
Megközelítés módja:	Gyalogosan az utca felől
Funkcionális kialakítás:	üzlethelyiség , jelenleg üres
Utcai kirakat és portál:	Van.
Kilátás:	Utcai
Benapozás:	Átlagos
Környezeti zajhatás:	Intenzív
Galéria:	Van
Bejárati ajtó:	Fa szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók:	Fém szerkezetű beltéri ajtó
Nyílászárók állapota:	Régi, de karbantartott nyílászárók
Belső falak állapota:	Jó állapotú, vakolt, festett falazat
Padlózatburkolatok:	Cementlap
Közművesítettség:	Teljes
Fűtés:	Gázkazán
Karbantartottság:	Karbantartott
Műszaki állapot:	Gépészetileg felújított helyiség. Belső kialakítása, belsőépítészeti munkák még nem kezdődtek meg.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

MEGNEVEZÉS	HASONLÍTÓ ADATOK				
	1	2	3	4	5
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros	Belváros	Belváros	Belváros	Belváros
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
TERÜLET (m ²)	300	165	380	153	600
FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	466 333	727 272	552 621	751 633	716 666
KORREKCIÓK MÉRTÉKE ÖSSZESEN	1,2	0,95	1,1	0,9	0,9
ÁTLAGSZÁMÍTÁSHOZ HASZNÁLT SÚLYOK	20%	20%	20%	20%	20%
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m ²)	559 600	690 908	607 883	676 470	644 999

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN	
TERÜLET (m ²)	91
FUNKCIÓ	Üzlethelyiség
ELHELYEZKEDÉS	Lipótváros

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA (Forint/ m ²):	635 972
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁRAK ÁTLAGA KEREKÍTVE (Forint/ m ²):	636 000
A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÉRTÉKE (Forint):	57 876 000

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek, Ft	
Az értékelt ingatlan nagysága (bérbeadható terület)	91
A bérletileg hasznosítható terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel (üzlet); 4000.-Ft/m ²	364 000
Lehetséges bérleti bevétel, terület 2.	-
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	4 368 000
Tervezhető kihasználtság, %	100%
Figyelembe vehető éves bevétel, Ft	4 368 000
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 2%-a	87 360
Menedzselési költségek, a bevétel 2%-a	87 360
Felújítási költségalap, a bevétel 1%-a	43 680
Kalkulálható költségek összesen, Ft	218 400
Éves üzemi eredmény, Ft	4 149 600
Tőkésítési ráta	8%
Tőkésített érték, Ft	51 870 000
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	51 870 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft	51 900 000

VÉGSŐ ÉRTÉKEK

Alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
piaci összehasonlító módszerrel számított érték	100%	57 876 000
jövedelemalapú módszerrel számított érték	0%	51 900 000
Véleményezett jelenlegi piaci forgalmi érték, Ft		57 876 000

A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. szakértőnek kért fel a szakértői vélemény tárgyát képező helyiség jelenlegi piaci forgalmi értékének véleményezésére. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetést követően tartottam meg, az ingatlan külső- belső megtekintését biztosították. Az ingatlant a helyszínen bejártam, adatait felvettem, állagáról fénykép felvételeket készítettem, melyek a szakvélemény mellékleteként becsatolásra kerülnek. Az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, a helyszíni szemle során egyéb roncsolásos és roncsolás mentes környezetvédelmi illetőleg diagnosztikai, statikai, talajmechanikai, épületgépészeti vizsgálatokat nem végeztem, így ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget, illetőleg az ingatlan rejtett hibáiért felelősséget nem vállalok és nem is viselek. Az ingatlan tulajdoni lapját, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos egyéb dokumentumokat, információkat a Megbízó biztosította részemre, ezen információkat hitelesnek tekintettem. Jelen szakértői vélemény a Megbízó részére készült, harmadik fél számára nem vállalok felelősséget.

Az ingatlan objektív értékeléséhez viszonyító adatokat is használtam, melyeket több forrásból (internetes portálok - adatbázisok, ingatlanirodai tájékoztatás, saját adatbázis) válogattam illetőleg szereztem be. A felhasznált adatok ideje: 2019. A vizsgált adatoknál a fajlagos árat adom meg a szakvéleményben, illetve az adatvédelmi törvény értelmében csak a környezetet tudom megjelölni. Az érték kimunkálásánál többek között, az alábbi főbb szempontokat vettem figyelembe: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezeti jellemzői, műszaki és esztétikai állapota, beépíthetősége, kialakítási adottságai, jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségei. Továbbá figyelembe vettem az értéket befolyásoló gazdasági trendeket is, illetőleg a kapcsolódó műszaki számításokhoz a Műszaki Kiadó gondozásában kiadott 2018 Építőipari Költségbecslési segédletet használtam. Az értékelés során figyelembe vettem az ide vonatkozó magyar törvényi előírásokon, kormányrendeletekben leírtakon túlmenően az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA), illetőleg az Európai Értékelési Szabvány (EVS) által elfogadott ajánlásokat, szabványokat, irányelveket is.

A forgalmi érték fogalma, megállapítása:

A forgalmi érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő: „A forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A forgalmi érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.”

A forgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés
- a költségalapú értékelés

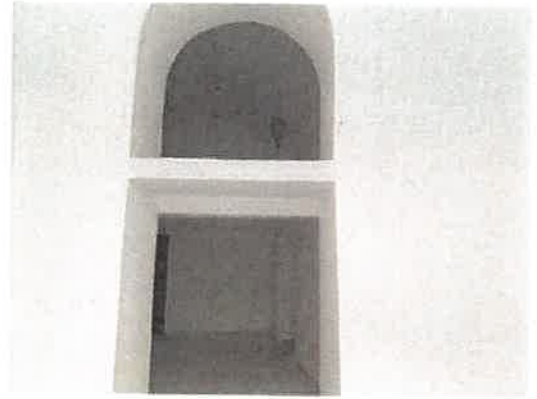
Jelen szakértői vélemény a megfelelő adat és információ mennyiségére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján készült. Az ingatlan értékét a

hozam alapú módszer alkalmazásával is vizsgáltam, azonban tekintettel arra, hogy a számításhoz szükséges adatok, mint tényadatok nem, vagy csak korlátozottan álltak rendelkezésre, a végső érték kimunkálásánál csak a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket veszem figyelembe. A piaci összehasonlító módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetőleg a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései: Az alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmodosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása, végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve is alkalmazhatóak. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmodosító 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. Tehát az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatának eredményét szükséges a kialakult piaci, azaz kereslet-kínálati viszonyokhoz igazítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet pl. az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. 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. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A módszer lépései: Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeli bevételek és kiadások becslése, jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként, tőkésítési kamatláb meghatározása, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása, a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték. A hozam elvű forgalmi érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A forgalmi értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből kiindulva határozza meg az értéket. Ám ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az ingatlanok árképzésének ciklusait állandó jelleggel befolyásolja néhány fő gazdasági trend egy bizonyos kombinációja, melyekre a hasonló ingatlanok forgalmi értékének kimunkálásánál tekintettel kell lenni. Ilyenek a területi fejlesztési irányok és az új építkezések, tőkeáramlás, infláció, kamatok, migráció és a munkahelyek számának alakulása. A fentiek figyelembevételével tehát, mind az értékcsökkentő, mind az értéknövelő tényezőket vizsgálva véleményezem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK



Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozaykórtér 5. 1598 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004427174/2018

2018.12.19

BUDAPEST V. KER.

Belterület: 24831/0/A/3 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V. KER. Bajcsy-Zsilinszky út 50. Földszint. "Felülvezérlés alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
Bázelehelység	91	0 0	427/10000	önkormányzat
Bajcsy-Zsilinszky út határozat: 999882/1996/1996.06.22				

2. Bajcsy-Zsilinszky út határozat: 164241/1991/91.12.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felületek.

I. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bajcsy-Zsilinszky út határozat, érkezési idő: 135517/1992/92.07.17

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BELVÁROS-LIFOTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Vigadó tér 1.

II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

