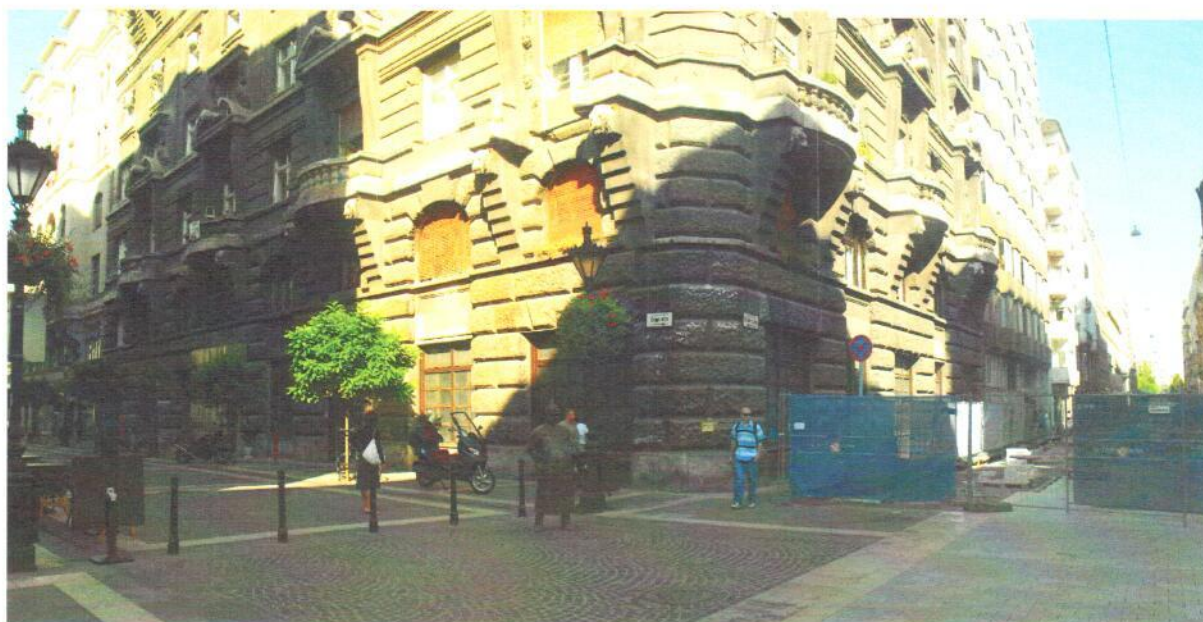




INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



BUDAPEST V. KER,

Zrínyi u. 14. fsz.

24590/0/A/5 HRSZ

orvosi rendelő megnevezésű

ingatlan

2010. május

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1.1	Megbízás	3
1.2	Az ingatlan adatai	3
1.3	A megállapított nettó forgalmi érték.....	3
2.	KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
2.1	Megbízás, szakértői feladatok.....	4
2.2	Az értékelés célja.....	4
2.3	Az értékeléshez felhasznált információk	4
3.	AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	5
3.1	Környezet elemzés	5
3.2	Környék elemzése	9
4.	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	10
4.1	Az ingatlan nyilvántartási állapot bemutatása.....	10
4.2	A telek általános jellemzői.....	10
4.3	Az épület általános jellemzői.....	11
4.4	A helyiség általános jellemzői.....	12
5.	AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	13
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13
5.2	Jövedelem vagy hozadéki megközelítés.....	14
5.3	Költség alapú megközelítés	14
5.4	Az alkalmazott értékelési módszerek.....	15
6.	PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	16
6.1	Összehasonlító adatok	16
7.	HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS.....	17
7.1	Összehasonlító adatok bérleti díjra	17
7.2	Hozam alapú értékszámítás.....	17
8.	BELVÁROSI INGATLANPIAC.....	18
9.	A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA.....	18
10.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	19
10.1	Alapelvek, korlátozó feltételek.....	19
	MELLÉKLETEK.....	20

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

orvosi rendelő

Budapest V., 24590/0/A/5

1.1 Megbízás

Megbízó:	Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2010. május 5.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	forgalmi érték megállapítás
Helyszíni szemle időpontja:	2010. május 5.

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	orvosi rendelő
Az ingatlan címe:	Budapest V. Zrínyi u. 14. fsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	24590/0/A/5
Területe:	292 m ²

1.3 A megállapított nettó forgalmi érték

Ingatlan nettó forgalmi értéke:

90.300.000,- Ft,

azaz Kilencvenmillió-háromszázezer
forint

Budapest, 2010. május 5.



Blahó Edit
Irodavezető

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen működő Részvénytársaság
1.



Szűcs László
szakértő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 *Megbízás, szakértői feladatok*

A Fővárosi Önkormányzat Vállalkozási és Vagyonkezelési Üo. Megbízása alapján feladatunkat képezi a 2.2-es pontban körülírt 24590/0/A/5 HRSZ-ú, orvosi rendelő megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

2.2 *Az értékelés célja*

A 24590/0/A/5 HRSZ-ú orvosi rendelő megnevezésű ingatlanért apportálása.

2.3 *Az értékeléshez felhasznált információk*

A szakértői vizsgálatot a tulajdoni lap (2010.05.05.) tanulmányozásával kezdtük. Az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2010. május 5. napján helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készítettünk, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítettük.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

3.1 Környezet elemzés

3.1.1 Budapest

Budapest Magyarország fővárosa, az ország politikai, művelődési, ipari, kereskedelmi és közlekedési központja, valamint nevezetes gyógyfürdőváros. Az Európai Unió kilencedik legnépesebb városa. A Duna két partján, az Alföld és a dombvidékek találkozásánál fekszik. Természetföldrajzi adottságainak köszönhetően a világ egyik legszebb fekvésű fővárosának tartják.

Ezen a vidéken már az őskorban is volt emberi település. A város közvetlen őse a kelta alapítású Aquincum, amely a római korban Alsó-Pannónia tartomány székhelye volt. A honfoglaló magyarok 900 táján jutottak ide. Településüket az 1241-es tatárjárás elpusztította. Az újjáépült város a 15. században a humanista műveltség egyik európai központjává vált. A közel másfél százados török uralom után a városi élet csak a 18. század során kezdett ismét kibontakozni, de igazi lendületet a 19. században, az ország nagyarányú iparosodásával vett. 1873-ban az addig önálló három várost, Pestet, Budát és Óbudát Budapest néven egyesítették.

A mai Budapest a 19. század utolsó harmadában és a 20. században lett világvárossá. Történetében új fejezet kezdődött 1950. január 1-jén, amikor 23 környező települést hozzácsatoltak, amivel a főváros területe két és félszeresére, népessége másfélszeresére nőtt. Jelenleg Budapestet 23 kerületi önkormányzat és az egész városra kiterjedő jogkörrel rendelkező Fővárosi Önkormányzat igazgatja.

A legmagasabb nyilvántartott népesség 2 113 645 lakos volt (1989). Az 1990-es évek eleje óta viszont a népesség száma rohamosan csökken (1990–2005 között 400 000 fővel). Ennek okai részben a demográfiai csökkenés (előregedés), részben a budapesti agglomeráció településeire való kiköltözés (szuburbanizáció).

Budapest világörökségi helyszíneként elismert látnivalói a Duna-part látképe és a Budai Várnegyed, valamint az Andrássy út és történelmi környezete. A főváros

számtalan egyéb látnivalója között nemzetközi viszonylatban is különleges műemlékek, templomok, kastélyok, ókori, középkori és török-kori emlékek, barokk, klasszicista, romantikus, neoreneszánsz, eklektikus és szecessziós stílusú középületek és lakóházak, 223 múzeum és galéria (köztük jó néhány nemzetközi rangú gyűjtemény), történelmi hidak, valamint a köztéri szobrok és emlékművek sokasága található.

Napjainkban:

Budapest építése, modern világvárossá fejlesztése tíz éve töretlenül halad. Azóta új híd épült a Dunán, megújult az Andrassy út, a Nagykörút a budai és a pesti oldalon is, és az ezredfordulóra a Hungária körutat is felújítják. A külső negyedek ipartelepei megszűntek, helyükön bevásárlóközpontok emelkedtek. A fővárost egykor elcsúfító foghíjtelkeken pedig irodaházak és bankok épültek. A főváros támogatási rendszert hozott létre az értékes lakóépületek rekonstrukciójára, és egyre fontosabb lett a műemlékvédelem is. Az újjászületési hullám nem kerüli el a színházakat, fürdőket, múzeumokat, könyvtárakat, parkokat, utakat, felüljárókat, közlekedési eszközöket, valamint az egészségügyi és szociális intézményeket sem.

Kevésbé látványos eredmény ugyan, de az infrastruktúra fejlesztésére is sok gondot fordított a főváros. Két szennyvíztisztító telep, egy főgyűjtőcsatorna és egy átemelő-telep készült el az elmúlt tíz évben. Megnyílt a Pusztazámori Hulladéklerakó és közszolgáltatási szerződéssel rendezett formában zajlik a szennyvíz elszállítása is. Az útfelújításokkal párhuzamosan sorra cserélik az útburkolat alatt futó elöregedett vezetékeket, csöveket. Budapest pezsgő nagyvárossá alakult ismét. Történelmi kávéházak nyílnak meg újra, vagy szépülnek meg, galériák, alternatív színházzóhelyek alakulnak, és egymást követik a kulturális fesztiválok is.

A város újra méltó központja lett az országnak, s Európához való csatlakozásunkkal könnyen a régió központjává is válhat. <www.budapest.hu>

Közlekedés:

Budapest az ország közlekedési vérkeringésének a centruma. Innen indulnak sugaras irányba a vasúti és a közúti fővonalak, összeköttetést teremtve az ország megyéivel és Európa jelentős nagyvárosaival. A Keleti és a Nyugati pályaudvart több, szinte Európa egészét átszelő vonatjárat érinti.

Budapesten 11 féle közlekedési eszköz jár (ezen belül 3 metróvonal, 4 HÉV-vonal, 29 villamosjárat és több mint 200 autóbusszárat). Turistalátványosságként megtalálható a városban a sikló, libegő, fogaskerekű vasút, keskeny nyomtávú gyermekvasút és kishajó.

Az országos, esetenként egyben Európát is átszelő utak fővárosba bevezető szakaszai rendkívül túlterheltek, és az útvonalak Budapest-centrikussága miatt nagy gondot jelent a hatalmas tranzitforgalom. Ezért kiemelkedő jelentőségű a fővárost elkerülő, jelenleg építés alatt álló M0-ás autópálya, melynek teljes kiépítése után a fővárosi utak zsúfoltságának csökkenése és a város levegőszennyezettségének javulása várható.

A Belvárostól 15 kilométerre lévő Ferihegyi repülőtér fogadja a repülőgépeket. Ferihegy 1-et 2005 szeptemberében nyitották meg a fapados járatok előtt. Jelenleg a Ferihegy 2 A terminálja a schengeni gépek le- és felszállóhelye, a B terminál pedig a nem-schengeni légitársaságoké.

Budapest közúti Duna-hídjai: Árpád híd – Margit híd – Széchenyi lánchíd – Erzsébet híd – Szabadság híd – Petőfi híd – Lágymányosi híd – valamint a Deák Ferenc híd az M0-s körgyűrű déli részén és a Megyeri híd az északi részén.

Budapest főbb pályaudvarai: Keleti pályaudvar, Nyugati pályaudvar, Déli pályaudvar.

Gazdaság:

Budapest nagyvárossá fejlődésében az iparnak kiemelkedő szerepe volt, azonban az 1960-as évektől megkezdődött a főváros ipari súlyának fokozatos visszaesése. Ez a tendencia az 1990-es évek elejétől egyre erősödött. A budapesti ipar ebben az időben látványos méretű szervezeti átalakuláson ment keresztül: sorra szűntek meg, vagy váltak szét kisebb egységekre nagy múltú, sok esetben világhírű cégek (Ganz MÁVAG Mozdony és Gépgyár, Magyar Hajó- és Darugyár, Láng Gépgyár, Csepel Művek, Ikarus stb.)

Budapest iparában szinte valamennyi ágazat képviselteti magát. Főbb termékei a híradás- és számítástechnikai eszközök, az elektromos gépek, az izzólámpák, a fénycsövek (Tungsram). A gyógyszeripar nagy múltú központjai: Egis, Chinoin, Richter Gedeon.

A fővárosban alacsony az ipari vállalkozások aránya, az ipar folyamatosan kitelepül az agglomerációba. A nagyiparban a fővárosiak 8,2%-a dolgozik. Minden 100 hazánkban működő külföldi érdekeltségű cégből 54-nek budapesten van a székhelye. Innen irányítják az ország egész területén végzett tevékenységüket. Ilyen például a Magyar Telekom, a General Electric, a CIB Bank, a K&H Bank, a Budapest Bank, a Generali Providencia, az ING biztosítók. Budapesten nyitott regionális központot például a Volvo, a Saab, a Ford, a Daewoo is. A General Electric Budapestről irányítja az európai, a közel-keleti és az afrikai régiókban történő tevékenységét. A többségben magyar tulajdonú MOL és az OTP Bank is a fővárosban működteti központját.

A főváros a tercier ág országos központja. Itt bonyolódik a nemzetközi pénzforgalom 90%-a, az ingatlanközvetítés, a reklámtevékenység, a gazdasági tanácsadás 60%-a.

A szolgáltatási ágazatban kiemelkedő jelentőségű a vendéglátóipar. Több mint ezer étterem, kávéház és szórakozóhely várja a vendégeket, ahol a magyar konyha és a nemzetközi gasztronómia fogásai mellé a legjobb magyar borok kerülnek az asztalra. <wikipedia.hu>

3.2 Környék elemzése

Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, kereskedelmi és turisztikai központja.

A pesti oldal központi kerülete. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja.

A mai V. kerületnek várostörténeti értelemben két önálló része van: Belváros, Pest ősi városmagja, helyén az őskorban is volt település, és Lipótváros, amelynek a Szent István körútig terjedő területét 1950-ben egyesítették a Belvárossal.

Az V. kerület közlekedési csomópont. A Deák téren fut össze két metrójárat és a millenniumi földalatti vasútvonal, több buszjárat és egy villamos vonal. Négy Duna-híd biztosítja a kerület kapcsolatát a túlparti budai részekhez, ezeken villamosok, illetve autóbuszok is közlekednek. Villamosok járnak a kerület határain is, a Duna-partot követő 2-es villamos akár "városnéző" járatnak is tekinthető, hasonló célra használhatjuk a 15-ös buszt is. A Vigadó téri hajóállomás a belföldi kirándulóforgalom és a hajós városnézések központja. A Nemzetközi Hajóállomásról indulnak a pozsonyi és bécsi szárnyashajók.

A kerületnek mind több utcáját alakítják át sétálóutcává, és kerékpárral is viszonylag biztonságosan lehet közlekedni.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása

A tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2010. május 5.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest V. ker.
Helyrajzi száma:	24590/0/A/5
Megnevezése:	orvosi rendelő
Alapterülete:	292m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata (1/1)
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:	III./1. Tulajdonjog fenntartással történt eladás és csere; jogosult: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat
Egyéb bejegyzések:	-

4.2 A telek általános jellemzői

Elhelyezkedés:	A telek Budapesten a V. kerület Lipótváros Zrínyi u. – Nádor u. – Arany J. u. – Október 6. u. által határolt tömbben (93. tömb) található, a Zrínyi u. és az Október 6. u. sarkán.
Terület:	Budapest műemléki jelentőségű területe Törzsszám: 15001
Megközelíthetőség:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BKV ▪ Szilárd burkolatú úton személyautóval ▪ Biciklivel ▪ Gyalogosan
Közműellátottság:	víz, gáz, villany, csatorna
Az Erzsébet tértől való távolsága:	autóval 465 m · 1 perc biciklivel 545 m – 2 perc BKV-val 442 m – 7 perc gyalog 453 m – 9 perc
Övezeti besorolása:	VK-V (B-LVSZ)

Telek alakja:	téglalap
Domborzat:	sík
Növényzet:	belső udvar betonozott
Kerítettség, beépítettség:	Körülépített udvaros beépítési móddal épült ház
Beépíthetőség:	

Zrínyi utca	14	24590
Október 6. utca	10	
Övezet:	VK-V	
Épület:	kötelező megtartás	
Tetőtér:	Magastető nem létesíthető	
Emeletráépítés:	Nem lehetséges	
Parkolás:	Telken belül nem kötelező	
Védelem:	mk – műemléki környezet Kerületi egyedi védelem	
Egyéb:	Magassági korlátozás:90m	

Új beépítés, felújítás esetén tervpályázat szükséges.

4.3 Az épület általános jellemzői

A felépítmény építési éve:	1933
Műemléki védettség:	Kerületi egyedi védelem (B-LVSZ)
Szintszám:	7 (pince + földszint + 5 emelet)
Alapozás:	beton sávalap
Felmenő falazat:	tégla - jó állapotú
Födém:	vasbeton - jó állapotú
Tető formája:	magas-tető - karbantartott
Tetőhéjalás:	pala - rossz
Külső felületek:	kemény, faragott mészköves homlokzat – időálló, tisztítandó
Épület állapota:	Az épület falazata, födém szerkezete jó, hibára utaló külső jel nem látható. Jól karbantartott.. Lépcsőszerkezet jó. A lift működik, jó állapotú, folyamatosan ellenőrzött Így megállapítható, hogy a helyiség fizikai-műszaki állapota 75%-ra becsülhető.

4.4 A helyiség általános jellemzői

Bejárat:	utcáról (dupla- Zrínyi utcáról főbejárat, Október 6. utcáról oldalbejárat található)
Helyiség tájolása:	utcai, sarki elhelyezkedésű
Nyílászáró szerkezetek:	fa típus szerkezetek – egyrétegű dróthálós üveggel, hőszigetelő képessége nem felel meg a kor követelményeinek
Padlóburkolatok:	PVC és cementlap – állapotuk nagyon rossz, cserélendők
Fűtési rendszer:	önálló gázfűtés, öntöttvas radiátorokkal /korszerűtlen, csak a hőközpont (cirkó) csatlakozása található
Elektromos hálózat:	Korszerűsítés szükséges
Melegvíz ellátás:	önálló- kombicirkó felszerelésével
Egyéb épületgépészet:	használatatlan szellőző
Beosztása:	<ul style="list-style-type: none"> • szélfogó • előtér és váró • 5 öltöző • labor • 2 rendelő • röntgen • főorvosi szoba • 2 iroda • közlekedő • sötétkamra • 3 WC és mosdó • 2 raktár • védőnői szoba • elektromos kapcsoló szoba <p>Rendelőként való hasznosításra ideális. Két bejáratos. Egyéb hasznosítás esetén rossz beosztású, nagy, kihasználatlan közös térrel. Teljes áttervezés szükséges. Átépitéssel több részre osztva is hasznosítható.</p>
Fizikai állapota:	Rossz
Jelenlegi hasznosítás:	Üres
Szükséges, elvégzendő munkálatok:	<p>áttervezés, engedélyezés, vakolat javítása, átépítés, villamos hálózat felújítása, víz- és szennyvízhálózat átépítése, korszerűsítése, fűtés korszerűsítése, festés, hideg, meleg burkolás, nyílászárók teljes cseréje</p> <p>Így megállapítható, hogy a helyiség fizikai-műszaki állapota 45-50%-ra becsülhető.</p>

5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2009.) 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 2009. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. 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 alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 - Az elemzés során 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

• A szakvéleményben 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 mérete (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 értékelhetőek.

5.2 Jövedelem vagy hozadéki 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 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.

5.3 Költségalapú megközelítés

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- 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 újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. 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 a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a 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.

5.4 Az alkalmazott értékelési módszerek

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható.

Így az értékelés során a piaci összehasonlító és a hozamszámításon alapuló érték meghatározó módszert alkalmazzuk. A *piaci összehasonlító* számítást *vendéglátó* és a *hozamszámítást üzlethelyiség* funkcióra nézve végezzük el.

6. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

6.1 Összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Helyiség 1	Helyiség 2	Helyiség 3	Helyiség 4	Helyiség 5
Adat forrása	Budapest V.	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Település, cím	Zrínyi u. 14.	Budapest V. Belváros	Budapest V. Vigyázó F. u.	Budapest V. Hold u.	Budapest V. Október 6. u.	Budapest V. Nádor u.
Alapterület	292 m ²	260 m ²	240 m ²	200 m ²	101 m ²	100 m ²
Eladási/kínálati ár (nettó)		136.000,- eFt	156.300,- eFt	160.000,- eFt	100.000,- eFt	89.000,- eFt
Korr.(év/kínálat)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár		470.770,-	586.100,-	669.800,-	891.000,-	801.000,-
Méret		hasonló)	hasonló)	hasonló)	(kisebb)	hasonló)
		-	-	-5%	-15%	-15%
Fekvés		(n.a)	(hasonló)	(jobb)	(hasonló)	(hasonló)
		-	-	-5%	-	-
Elrendezés		(jobb)	(jobb)	(jobb)	(jobb)	(hasonló)
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Hasznosíthatóság		(jobb)	(jobb)	(jobb)	(jobb)	(jobb)
		-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Állapot		(jobb)	(jobb)	(rosszabb)	(jobb)	(jobb)
		-30%	-40%	-30%	-30%	-30%
Összes korrekció		-40%	-50%	-50%	-60%	-60%
Korrigált ár	~317.440,- Ft/m ²	282.450,- Ft/m ²	293.050,- Ft/m ²	334.900,- Ft/m ²	356.400,- Ft/m ²	320.400,- Ft/m ²
Az ingatlan értéke		292, m ² x 317.440,- Ft/m ² = 92.692.480,- Ft				
Az ingatlan értéke kerekítve		92.700.000,- Ft				

Az ingatlan becsült forgalmi értéke a piaci összehasonlító értékelés szerint, kerekítve:

92.700.000,- Ft, azaz Kilencvenkettőmillió-hétszáz ezer forint

7. HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS

7.1 Összehasonlító adatok bérleti díjra

	Vizsgált ingatlan	Üzlet1	Üzlet1	Üzlet1	Üzlet1	Üzlet1
Adat forrása		Közvetlen	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Település, cím	Budapest V. ker. Zrínyi u. 14.	Budapest V. ker. Október 6.	Budapest V. ker. Váci u.	Budapest V. ker. Bajcsy.Zs.	Budapest V. ker. Október 6..	Budapest V. ker. Bajcsy.Zs.
Alapterület	292 m ²	670 m ²	260 m ²	200 m ²	101 m ²	240 m ²
Bérleti díj (nettó)		3.200,- eFt	2.000,- eFt	667,- eFt	694,- eFt	700,- eFt
Fajlagos ár		4.776,-	7.692,-	3.335,-	6.866,-	2.917,-
Átlag		5.117,- Ft/m ²				
Korrekciós tényezők		felújítandó (-30%), közepes kerületen belüli elhelyezkedés (-5%), irodaként hasznosíthatóság (-15%)				
Összes korrekció		-50%				
Korrigált bérleti díj		~2.560,- Ft/m ²				
Havi bérleti díj		292 m ² x 2.560,- Ft/m ² = 747.520,- Ft				

7.2 Hozam alapú értékszámítás

Ingatlan	Bérleti díj Ft/hó	Kihasználattság (szezón) %	Éves bevétel Ft
I. Bevételek			
273 m ²	747.520,-	100	8.970.000
<i>Bevételek összesen</i>			8.970.000,-
II. Bérbeadó költségei			
Menedzsment, biztosítás*		2	179.400,-
III. Korrigált éves bevétel			8.790.600,-
<i>Hozam ráta</i>		10**	
Direkt tőkésített érték			87.906.000,-
<i>Az ingatlan értéke kerekítve:</i>	<i>87.900.000,- Ft, azaz Nyolcvanhétmillió-kilencszázezer forint</i>		

* egyéb költségek a vevőre áthárítva

** 10 éves megtérülés - 10%

Az ingatlan becsült forgalmi értéke a hozam alapú értékelés szerint, kerekítve:

87.900.000,- Ft, azaz Nyolcvanhétmillió-kilencszázezer forint

8. BELVÁROSI INGATLANPIAC

A fővárosi V. kerület nemrég indult vállalkozása, az észak-déli új főutca a külföldi ingatlanvásárlók eltűnése óta halódó belvárosi ingatlanpiacot sem hagyja érintetlenül - jelentős drágulással azonban nem érdemes számolni. Az önkormányzat átgondolt, konszenzusos kialakítást ígér.

2009. áprilisában rég nem látott léptékű átalakítás kezdődött a pesti Belvárosban, 2010 nyaráig megújul és csökkentett forgalmúvá alakul a Kálvin tértől a Kecskeméti, a Károlyi Mihály, a Petőfi Sándor, az Október 6. és a Honvéd utcán át egészen a Szent István körútig vezető, "új főutca" néven emlegetett útszakasz.

A környező lakóingatlan-piacon az eladók már most számításba szeretnék venni, hogy a leendő csökkentett forgalmú utca értéknövelő tényező. Ami biztos: később befolyásolni is fogja az árakat, csak hogy a kereslet emiatt még nem növekszik. A mostani eladási, kínálati árakban tehát még nem érződik a majdani változások hatása.

A válság hatására már tavaly eltűntek a külföldi vevők erről a piacról, a hétköznapi emberek pedig ingatlanvásárláskor többnyire nem gondolkodnak az V. kerületben. Éppen ezért az új főutca kiegyensúlyozhatja a kereslet mérséklődése miatt esedékes árcsökkenést, de drágulást aligha okoz.

Hozzávetőlegesen a kérdéses útvonalon a Szabadság tér környéke a legdrágább a maga 400-450 ezer forintos négyzetméterárával, míg a Petőfi Sándor utca kevéssel megy 300 ezer fölé. Hasonló a helyzet a Kecskeméti utcai szakaszon is, bár itt egy mellékutcával beljebb (például az Apáczai Csere János utcában) már 350 ezer körüli az ár.

Az eladók, amint megneszelnek egy kétségkívül értéknövekedést ígérő tényezőt, nyomban érvényesíteni igyekeznek azt az árakban, akkor is, ha ez éppen nem időszerű. Ez történik a Belvárosban is: a tulajdonosok a gyenge piacra fittyet hányva ragaszkodnak az általuk megálmodott árakhoz. Olyan adottságok dobják meg az árat, mint a benapozottság és a kevés zöldterület közelsége (ezért számít viszonylag felkapottnak a Károlyi-kert, Duna part).

9. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan végső forgalmi értékének a két módszerrel megkapott értékek átlagaként határozzuk meg. $(92.700.000 + 87.900.000) / 2 = 90.300.000$

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:

90.300.000,- Ft, azaz Kilencvenmillió- háromszázezer forint

10. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

10.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. A szakvélemény tárgyi ingatlantulajdon jogát 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, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben 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.


A szakvélemény a szakértők szellemi alkotása, Megbízó csak saját érdekkörében használhatja fel, azt más, harmadik személy részére ki nem adhatja. A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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.

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés 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.

Az értékelés a jelenlegi per -, teher -, és igénymentes állapotra vonatkozik. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Budapest, 2010. május 5.


Blahó Edit
irodavezető

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.


Szűcs László
szakértő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Budapesti 2 számú Körzet Földhivatal
Budapest, XIII. Váci ut 9-15 1380 Pf: 1103

Oldal: 1/1

Nem birtékes tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/50865/2010
2010.05.05

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 24590/0/A/5 helyrajzi szám

1050 BUDAPEST V. KER. Drinyi utca 14. földszint

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz/Észl	személyi hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	292	0/0	568/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999989/1996/1996.06.21

2. bejegyző határozat: 160512/1991/91.11.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53608/1/2006/06.06.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 6169/1961/61.04.14

törölő határozat: 53608/1/2006/06.06.19

jogcím: 1949. évi. 25. tvr. 6169/1961/61.04.14

jogcím: - 14941/1973/73.11.15 14941/1973/73.11.15

jogcím: eredeti felvetel 160512/1991/91.11.27 160512/1991/91.11.27

jogállás: tulajdonos

nev: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 1/1 törölő határozat: 53608/1/2006/06.06.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 14941/1973/73.11.15

törölő határozat: 53608/1/2006/06.06.19

jogcím: -

jogállás: kezelő

nev: V. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1052 BUDAPEST Belgrad rakpart 20

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53608/1/2006/06.06.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. par.

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V. KER Városház utca 9-11

V-51/2/1993.VAB-A határozat alapján.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46399/2/2010/10.04.14

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

ez csere.

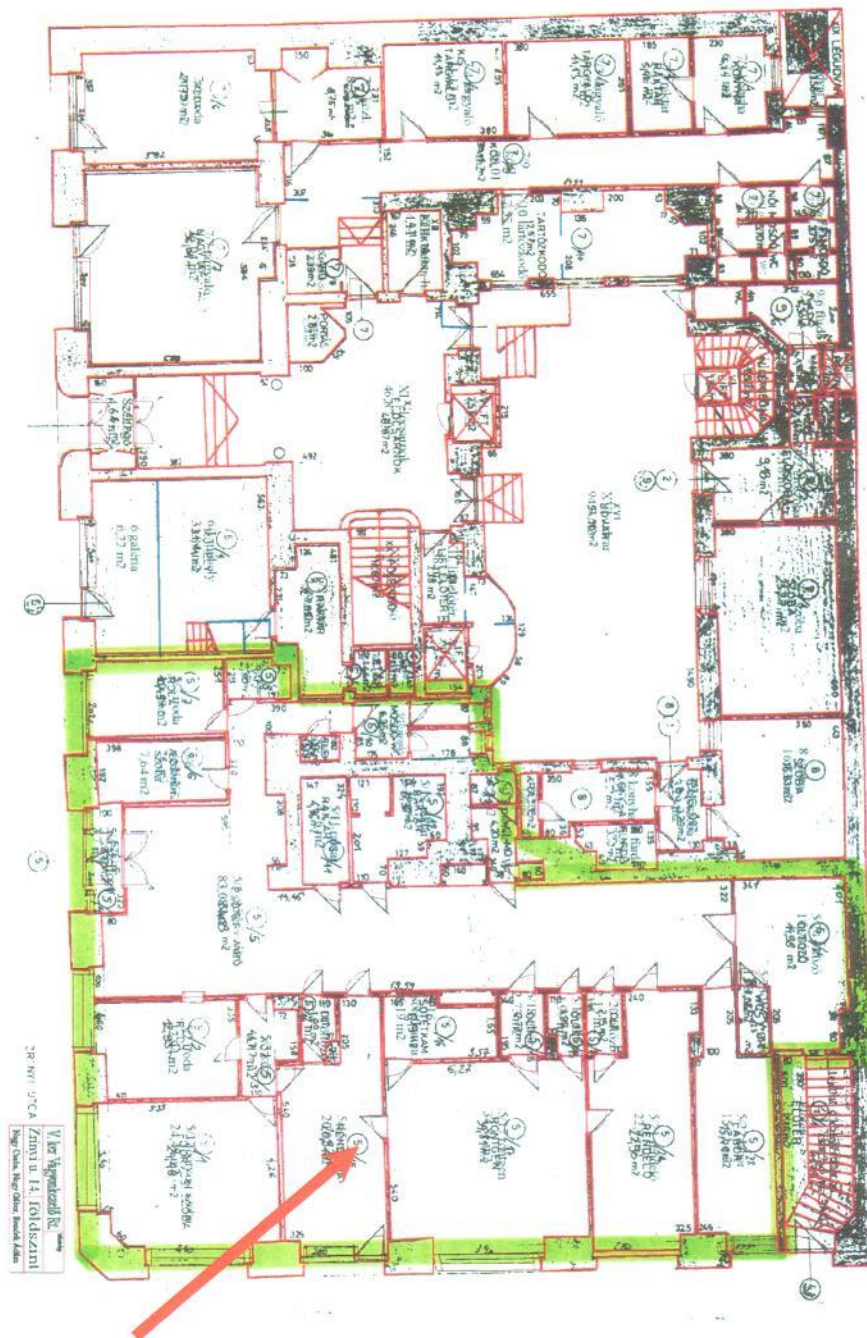
jogszül:

nev: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. KERULETI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15505006

cím: 1051 BUDAPEST V. KER Erzsébet ter 4

TULAJDONI LAP VÉGE

Alaprajz



B-LVSZ



Térkép

