

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



BUDAPEST V. KER,
Kossuth tér 18. B lh. 6. emelet
24915/1/A/39 HRSZ
egyéb helyiség megnevezésű ingatlan

2012. március 29.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| 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 Környék elemzése | 5 |
| 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE | 6 |
| 4.1 Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása | 6 |
| 4.2 A telek általános jellemzői | 6 |
| 4.3 Az épület általános jellemzői | 7 |
| 4.4 A helyiség általános jellemzői | 8 |
| 4.5 SWOT analízis | 9 |
| 5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE | 10 |
| 5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés | 10 |
| 5.2 Jövedelem vagy hozadéki megközelítés | 11 |
| 5.3 Költség alapú megközelítés | 11 |
| 5.4 Az alkalmazott értékelési módszerek | 12 |
| 6. PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS | 13 |
| 7. HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS | 14 |
| 8. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA | 15 |
| 9. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK | 17 |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

egyéb helyiség

Budapest V. 24915/1/A/39

1.1 Megbízás

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Megbízó: | BFVK Zrt Kabinet Iroda |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt |
| Az értékelés fordulónapja: | 2012. március 14. |
| A szakvélemény érvényessége: | hat hónap |
| Az értékelés célja: | forgalmi érték megállapítás |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2012. március 14. |

1.2 Az ingatlan adatai

| | |
|------------------------------|---|
| Az ingatlan megnevezése: | egyéb helyiség |
| Az ingatlan címe: | Budapest V. Kossuth tér 18. B lh. 6. emelet |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 24915/1/A/39 |
| Területe: | 273 m ² |

1.3 A megállapított nettó forgalmi érték

| | |
|---------------------------------|--|
| Ingatlan nettó forgalmi értéke: | 185.300.000,- Ft, azaz száznyolcvanötmillió-háromszázezer forint |
|---------------------------------|--|

Budapest, 2012. április 02.



Kiss Máté Gábor
Stratégiai és vagyonyilvántartási
igazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető



Szabó Gáborné

ingatlanforgalmi értékbecslő

3/26

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 *Megbízás, szakértői feladatok*

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila u. 13/A.) Kabinet Iroda felkérte az Ingatlanértékesítési és Stratégiai Irodát, hogy a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Budapest V. ker. Kossuth Lajos tér 18. „B” lépcsőház VI. emelet tulajdoni lap szerint, jelenleg üresen álló, 273 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű helyiségcsoport vonatkozásában készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt a forgalmi érték meghatározásáról.

2.2 *Az értékelés célja*

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 24915/1/A/39 HRSZ-ú egyéb helyiség megnevezésű ingatlan a BFVK Zrt. éves keretszerződésének mellékletét képező, üzemeltetésre és értékesítésre átadott ingatlanok között szerepel. Az ingatlan eladásához szükség van a forgalmi érték megállapítására.

2.3 *Az értékeléshez felhasznált információk*

A szakértői vizsgálatot a tulajdoni lap (2012. március 29.) tanulmányozásával kezdtük. Az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2012. március 14.** napján helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készítettünk, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítettük.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

3.1 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 túlsó 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: | 2012. március 29 |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: | Budapest V. ker. |
| Helyrajzi száma: | 24915/1/A/39 |
| Megnevezése: | egyéb helyiség |
| Alapterülete: | 273 m² |
| Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzat (1/1) |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek: | - |
| Egyéb bejegyzések: | - |

4.2 A telek általános jellemzői

| | |
|---|---|
| Elhelyezkedés: | A telek Budapesten a V. kerület Lipótváros Széchenyi rakpart-Markó u. – Balassi B. u. – Kossuth tér által határolt tömbben (146. tömb) található, a Kossuth tér felőli oldalon. |
| Terület: | Budapest műemléki jelentőségű területe Törzsszám: 15001 Régészeti érdekű terület (B-LV SZ) |
| 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 1,9 km - 4 perc biciklivel 1,9 km – 9 perc BKV-val 1,6 km – 15 perc gyalog 1,6 km – 31 perc |
| Övezeti besorolása: | VK-V (B-LV SZ) |
| Telek alakja: | csonka téglalap |
| Domborzat: | sík |
| Növényzet: | belső udvar rendezett, növényekkel beültetett |
| Kerítettség, beépítettség: | Körülépített udvaros beépítési móddal épült ház |
| Beépíthetőség: | |

| UTCANÉV | HÁZSZÁM | HRSZ |
|-------------------|--|---------|
| 146.TÖMB | | |
| Kossuth Lajos tér | 18. | 24915/1 |
| Széchenyi rakpart | 12/a. | |
| Balassi Bálint | 2/a. | |
| Övezet: | VK-V | |
| Épület: | kötelező megtartás | |
| Tetőtér: | utcafronton nyílászáró nem létesíthető, kivéve a Balassi Bálint utcai oldalon a sarok rizalitok kiugrásaig, ahol utcafronton nyílászáró csak a tetősík figyelembevételével létesíthető [Isd: 42.§ (6)-(16)] | |
| Emeletraépítés: | Nem lehetséges | |
| Parkolás: | Telken belül nem kötelező | |
| Védelem: | Műemléki jelentőségű terület. Kerületi egyedi védelem, régészeti érdekű terület | |
| Egyéb: | Bauxitbetonos:A magassági korlátozás:35m | |

Új beépítés, felújítás esetén tervpályázat szükséges.

4.3 Az épület általános jellemzői

A felépítmény építési éve: 1938-ban épült

| | | | |
|---------------------|--|---|-------------------------|
| Műemléki védettség: | Kerületi egyedi védelem (B-LVSZ) | | |
| Szintszám: | 9 (pince + földszint + 7 emelet) | | |
| | 7. szint csak az udvari részen található az utcafronti padlástér mögött) | | |
| Alapozás: | beton sávalap | | |
| Felmenő falazat: | bauxitbeton | - | jó állapotú |
| Födém: | vasbeton | - | jó állapotú |
| Tetőszerkezet: | nyeregtető | - | cserélendő, felújítandó |
| Tető formája: | magas-tető | | |
| Tetőhéjalás: | pala | - | rossz |
| Külső felületek: | csiszolt kemény mészkőlapos homlokzat – időálló, jó esztétikai állapotú | | |

| | |
|-------------------------|--|
| Épület állapota: | Az épület falazata, födém szerkezete általánosságban jó, hibára utaló külső jel csak az értékelendő albetétnél tapasztalható az állandó beázás miatt. Burkolatok jók. Festés a karbantartottság miatt hibátlan. Lépcsőszerkezet jó. Elektromos és a fűtési rendszer felújított, pinceszinten szennyvízhálózati elemek újak. A VI. emeleti erkély kivételével az erkélyek felújítottak. Lift felújítása 2008 óta folyamatos. Így megállapítható, hogy az épület fizikai-műszaki állapota 75%-ra becsülhető. |
|-------------------------|--|

4.4 A helyiség általános jellemzői

| | |
|--------------------------------|--|
| Bejárat: | lépcsőházból |
| Helyiség tájolása: | utcai-udvari |
| Nyílászáró szerkezetek: | fa típus szerkezetek – több, az erkélyre nyíló nagyméretű nyílászárók üvegezése törött, vagy hiányzik, alakja deformált, nem jól záródik, hőszigetelő képessége nem felel meg a kor követelményeinek |
| Padlóburkolatok: | parketta, a vizes helyiségekben és a közlekedőkben mettlachi, műkö illetve PVC – a beázás következtében és a nyílászárókon keresztül, illetve a tetőhéjazat hibája következtében bejutó csapadék miatt a parketta - több helyen felpúposodott, feljött - cserélendő, felújítandó, a PVC és a hidegburkolat szintén teljesen cserére érett. |
| Fűtési rendszer: | önálló gázcirkó, öntöttvas radiátorokkal - lehetőség van a házközpontira való csatlakozásra |
| Elektromos hálózat: | A felújításról nincs információ, de a beázás miatt szükséges a vizsgálat, és a korszerűsítés is. |
| Melegvíz ellátás: | önálló |
| Egyéb épületgépezet: | riasztó |
| Beosztása: | <ul style="list-style-type: none"> • 6 szoba • 1 iroda • Fürdő, wc • Hall • 3 előszoba • Fürdő, wc • Közlekedő • 3 konyha • Étkező • Loggia <p>Három bejáratos, rossz beosztású, használhatatlan vizesblokkokkal. A szaniterek gyermekeknek készültek. Teljes áttervezés szükséges és felújítása szükséges</p> |
| Fizikai állapota: | Rossz |
| Jelenlegi hasznosítás: | Üres |
| Terasz: | Teljes felújítás a kovácsoltvas korlát cseréjével |

Szükséges, elvégzendő munkálatok:

Tető teljes felújítása, albetét alaprajzi kialakításának áttervezése, engedélyeztetése, terasz felújítása, vakolat javítása, átépítés, villamos hálózat felújítása, víz- és szennyvízhálózat átépítése, korszerűsítése, fűtés korszerűsítése, festés, hideg, meleg burkolás, nyílászárók cseréje, felújítása
Így megállapítható, hogy a helyiség fizikai-műszaki állapota 45%-ra becsülhető.

4.5 SWOT analízis

| Erősségek | Gyengeségek |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés: kiváló, egyedi a piacon • panoráma • méret - penthouse • épületen belüli elhelyezkedés • teherhordó falazat kiváló | <ul style="list-style-type: none"> • tető állapota • közvetlen kapcsolat a zárófödémrel • gépészet teljes cseréje, felújítása elengedhetetlen • burkolatok, vakolatok cseréje, pótlása szükséges • lépcsőház felújítandó |
| Lehetőségek | Félelmek |
| <ul style="list-style-type: none"> • egyediség • felújításkor szinte bárhogy variálható a teherhordó szerkezet elhelyezkedése miatt • számos funkció lehetséges | <ul style="list-style-type: none"> • kereslet változása jelen időszakban nehezen prognosztizálható • üres állapotban való romlás • esetleges felújítási nehézségek |

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 értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 értékelhetők.

5.2 Jövedelem vagy hozadéki megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a 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 Költség alapú megközelítés

A költség alapú 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
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 használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható.

Így az értékelés során a **piaci összehasonlító és a hozamszámításon alapuló érték meghatározó módszert** alkalmazzuk.

6. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

| | Vizsgált ingatlan | ADAT 1. | ADAT 2. | ADAT 3. | ADAT 4. | ADAT 5. |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Adat forrása | egyéb helyiség | ingatlan.com és origoingatlan.hu | | | | |
| Cím | V. Kossuth L. tér 18. VI. em. | V. Kossuth tér | V. Szent István tér | V. Belgrád rakpart | V. Belgrád rakpart | V. Szabadság tér |
| Alapterület (m ²) | 273 | 89 | 114 | 169 | 294 | 206 |
| Eladási ár/ Kínálati ár | | 99 000 000 | 125 000 000 | 161 430 000 | 305 000 000 | 230 000 000 |
| Korrekción (év/kínálat) | kínálat | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| Fajlagos ár | | 945 506 | 932 018 | 811 926 | 881 803 | 949 029 |
| Korrekciónok | | | | | | |
| Méret | | kisebb -10% | kisebb -10% | kisebb -5% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| komfort fokozat | | egyedi, összkmf. 0% | összkmf., egyedi 0% | egyedi, összkmf. 0% | egyedi, összkmf. 0% | egyedi, összkmf. 0% |
| panoráma kerületen belül | | nincs 5% | nincs 10% | hasonló 0% | hasonló 0% | nincs 5% |
| fizikai állapot | | használt 0% | használt 0% | használt 0% | használt 0% | használt 0% |
| Piaci értékesíthetőség | | felújított -15% | új szerű -15% | felújított -15% | felújított -15% | felújított -15% |
| Összes korrekción | | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | hasonló -5% | jobb -10% |
| Korrigált fajlagos ár | 678 776 | -30% | -25% | -30% | -20% | -20% |
| Ingyen ingatlan értéke | | 661 854 | 699 013 | 568 348 | 705 442 | 759 223 |
| Ingyen ingatlan értéke kerekítve | | 185 305 891 | | | | |
| | | 185 300 000 Ft | | | | |

Az összeg nem tartalmazza az Áfát

Kapott forgalmi érték kerekítve:

**185.300.000,- Ft azaz
száznyolcvanötmillió-háromszázezer forint**

7. HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS

| | Vizsgált ingatlan | ADAT 1. | ADAT 2. | ADAT 3. | ADAT 4. | ADAT 5. |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Adat forrása | egyéb helyiség | ingatlan.com és origoingatlan.hu | | | | |
| Cím | V. Kossuth L. tér 18. B lh. VI. | V. Vörösmarty tér | V. Stollár B. u. | V. Zoltán u. | V. Kossuth L. tér | V. Petőfi tér |
| Alapterület (m ²) | 273 | 262 | 180 | 107 | 108 | 143 |
| bérleti díj ft/m ² | | 879 420 | 345 000 | 249 475 | 270 000 | 440 250 |
| Korrekción (év/kínálat) | kínálat | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Fajlagos ár | | 3 021 | 1 725 | 2 098 | 2 250 | 2 771 |
| Korrekciónok | | | | | | |
| Méret | | hasonló 0% | kisebb -5% | kisebb -5% | kisebb -5% | kisebb -5% |
| komfort fokozat | | cirkó fűtés -5% | dupla komfort, cirkó fűtés -5% | egyedi cirkó -5% | házközponti 0% | dupla komfort, házközponti -5% |
| panoráma kerületen belül | | hasonló 10% | nincs 25% | nincs 25% | nincs 25% | hasonló 10% |
| fizikai állapot | | hasonló 0% | rosszabb 10% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Piaci értékesíthetőség | | felújított 30% | exkluzív 40% | felújított 30% | felújított 30% | exkluzív 40% |
| Összes korrekción | | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% |
| Korrigált fajlagos ár | 3 356 | 4 078 | 2 760 | 2 938 | 3 263 | 3 741 |
| Ingyatlan bérleti díja ft/hó | | 916 136 | | | | |
| bérleti díja kerekítve ft/hó | | 900 000 Ft | | | | |

Az összeg nem tartalmazza az Áfát

Az érték meghatározása tőkésítéssel:

A fentiekben ismertetettek alapján a forgalmi érték megtérülést bérbeadás útján 13 évben határozzunk meg, ezáltal a tőkésítési ráta 7,5 %.

| Ingatlan | Hasznos alapterület m ² | Bérleti díj Ft/m ² /hó | Havi bevétel Ft | Kihaszná- ltság % | Korrigált éves bevétel Ft |
|--|--|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|
| I. Bevételek | | | | | |
| Üzlethelyiség | 273 | 3.356.- | 916.188.- | 100 | 10.994.256.- |
| II. Bérbeadó költségei | | | | | |
| Behajtási veszteség | | | | 3 | 329.828.- |
| Becsült működési ktg. | | | | 5 | 549.713.- |
| <i>Költségek összesen</i> | | | | | 879.541.- |
| III. Korrigált éves bevétel | | | | | 10.114.715.- |
| Tőkésítési ráta | | | | 7,5 | |
| Direkt tőkésített érték | | | | | 134.862.867.- |
| Az ingatlan értéke kerekítve: | 134.900.000,-Ft, azaz százharmincnégymillió-kilencszázezer forint | | | | |

Kapott forgalmi érték kerekítve:

**134.900.000,- Ft azaz
százharmincnégymillió – kilencszázezer forint**

8. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A felkérésnek megfelelően elvégeztük a Budapest, V. ker. Kossuth Lajos tér 18 „B” lépcsőház VI. emeletén elhelyezkedő 24915/1/A/39 helyrajzi számú, 273 m² alapterületű, a tulajdoni lapon egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését.

A 6. és 7. pontokban kifejtettek alapján az összehasonlító adatokból és a hozam alapú megközelítési módszer alapján számított értékek közül az összehasonlító adatok által meghatározott értéket tartjuk reálisnak, melynek oka az ingatlan piaci válságban rejlik. A válság a szabad tőkével rendelkező befektetőket hozta helyzetbe. A krízis következtében folyamatosan csökkenő ingatlan árak következtében a vásárlási tranzakciók a bérlőkhöz képest előtérbe kerültek, emellett a bérleti díjak jelentősen csökkentek / elszakadva a

forgalmi értéktől /. Jelen piaci helyzetben a bérleti díjból megállapított forgalmi érték még a pesszimista várakozások „árnyékában” sem tükrözi a valós forgalmi értéket.

A fentiek alapján az ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve

**185.300.000,- Ft azaz
Egyszáznyolcvanötmillió-háromszázezer forint**

9. ALAPELVEK ÉS 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, készütségre 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 forgalmképességének 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 becslött 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.

Budapest, 2012. április 02.


Kiss Máté Gábor
 Stratégiai és vagyonyilvántartási
 igazgató

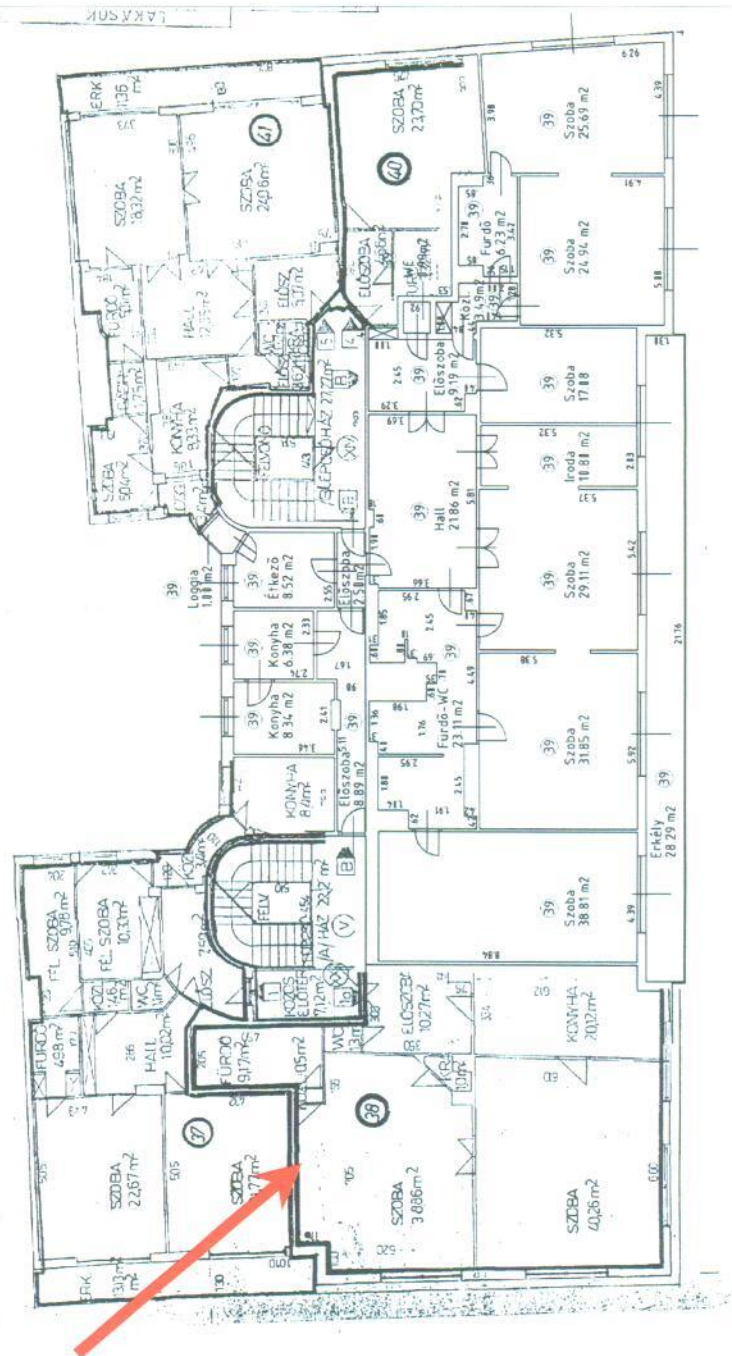
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság
 2.


Blahó Edit
 ingatlan-értékelési és stratégiai
 irodavezető

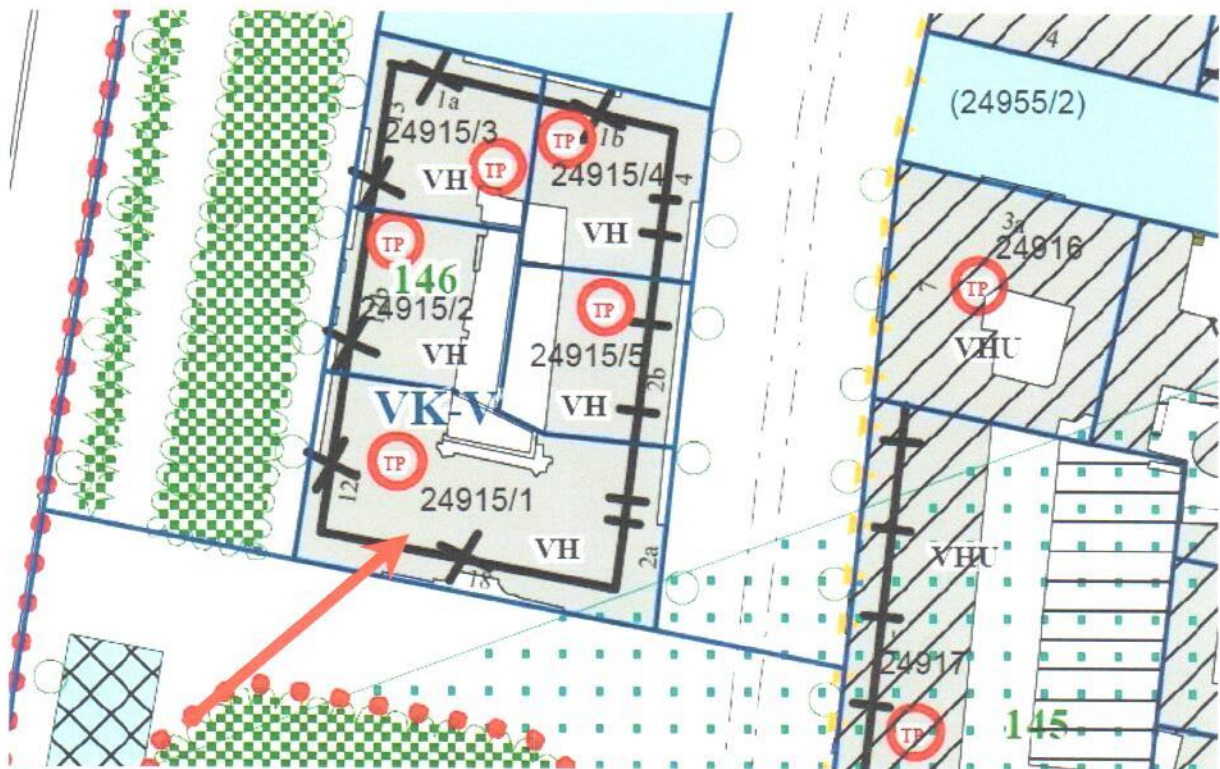

Szabó Gáborné
 ingatlanforgalmi értékbecslő

MELLÉKLETEK

Alaprajz



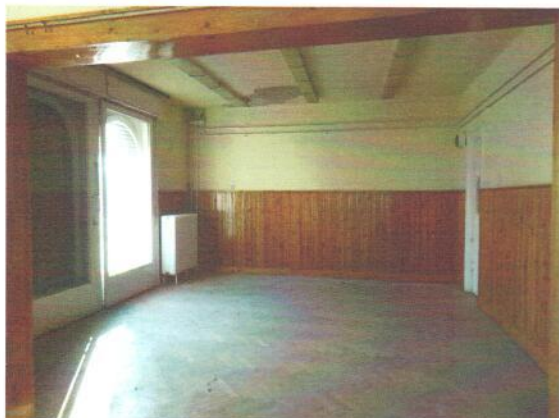
B-LVSZ



Térkép



Képek





24/26

1013 Budapest, I. ker. Attila út 13/a. Postai Cím: 1450 Budapest 9. Pf. 106.
Telefon: (+36-1) 32-52400, 32-52405, Fax: (+36-132-52444
E-mail: vagyon@bfvk.hu • Cégjegyzékszám : 01-10-042695



