

Az értékelés azonosítója: F/18/A/205

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest I. ker., Fő u. 11-13. földszint 3. szám alatti, 14408/0/A/3 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról.

2018. október 18.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 10 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	2
ÖSSZEGEZÉS	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
MELLÉKLETEK	5
Tulajdoni lap.....	6
Alaprajz	7
Számítások	8

ELŐZMÉNYEK

A BFKV Zrt. 2018. március 14-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest I. ker., Fő u. 11-13. földszint 3. szám alatti, 14408/0/A/3 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2018. március 14-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata, és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi használati díjának meghatározása.

Az ingatlan vizsgálatát követően tett megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét, illetve bérleti díját befolyásolná.

ÖSSZEGEZÉS

Az elvégzett elemzések alapján meghatároztuk a Budapest I. ker., Fő u. 11-13. fszt 3. szám alatti, 14408/0/A/3 hrsz.-ú, a Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan - az Értékelési Bizonyítványban szereplő - aktuális forgalmi értékét és bérleti díját.

A forgalmi értéket és bérleti díjat piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg olyan módon, hogy az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítások tartalmazzák az ingatlan használati díjának új összehasonlító adatokkal történő meghatározását.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest I. ker., Fő u. 11-13. földszint 3. szám alatti, 14408/0/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Megbízás

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2018. október 18.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	nem történt (az ingatlan állapotát változatlanak tekintjük)
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	üzlethelyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	kiürített ingatlan, korábban a FSZEK fiókkönyvtára volt
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1011 Budapest I. ker. Fő utca 11-13. földszint 3.
Az ingatlan helyrajzi száma:	14408/0/A/3
Az ingatlan (albetét) alapterülete:	140 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Szolgalmi jog, haszonélvezet, terhek:	Elővásárlási jog, jogosult: Magyar Állam
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**54 000 000 Ft + áfa, azaz
ötvennégymillió forint + áfa**

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

**383 000 Ft/hó + áfa, azaz
háromszáznyolcvanháromezer forint/hó + áfa**

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2018. március 14-én -i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2018. március 14-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Tárgyi ingatlan – jelenleg kiürített üzlethelyiség, amely korábban a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár fiókkönyvtára volt – aktuális forgalmi értékét és bérleti díját piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Az aktualizálás során megvizsgáltuk a jelenlegi kínálati értékesítési árakat és bérleti díjakat, és a kiválasztott adatok segítségével meghatároztuk az ingatlan forgalmi értékét és bérleti díját. A számítások eredményét összehasonlítottuk a legutóbbi, 2018. március 14-i értékbecslésünkben meghatározott használati díjjal, és megállapítottuk, hogy a jelenlegi érték kevesebb, mint 4 %-kal haladja meg a korábbi értékbecslésben meghatározott értéket. A mellékletek között található számítások tartalmazzák az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának az aktuális összehasonlító adatok felhasználásával történő meghatározását.

Budapest, 2018. október 18.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Móricz István

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01380/1994



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/509726/2018

2018.10.19

BUDAPEST I. KER.

Belterület 14408/0/A/3 helyrajzi szám

1011 BUDAPEST I. KER. Fő utca 11-13. földszint. ajtó: 3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	140	0 0	351/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 500001/434/1997/97.09.03

1. bejegyző határozat: 500001/434/1997/97.09.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 103628/1/2008/08.04.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 121474/1996.06.10/

törölő határozat: 103628/1/2008/08.04.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: I. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1013 BUDAPEST I. KER. Krisztina körút 61/a.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103628/1/2008/08.04.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38854/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

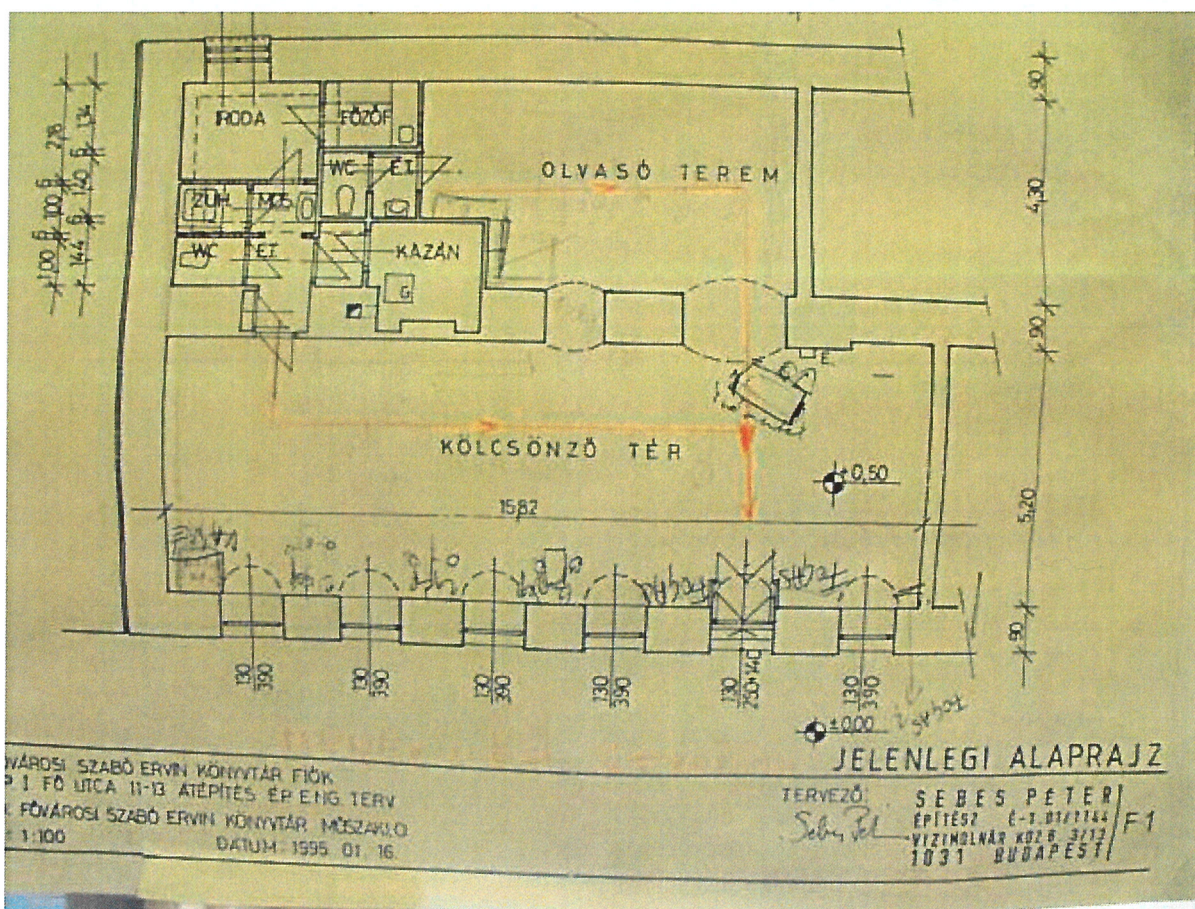
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



Számítások

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

Az üzlethelyiség nettó forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	I. ker. Fő utca 11-13. fszt. 3.	I. ker. Fő utca 12.	I. ker. Attila út 71.	I. ker. Iskola u.34.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018. október	2018. október	2018. október
Adat forrása		www.ingatlan.com/23062726	www.ingatlan.com/26993708	www.ingatlan.com/27087343
Ingatlan típusa	üres üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Bruttó kínálási ár (Ft)		142 000 000 Ft	37 000 000 Ft	68 000 000 Ft
Nettó kínálási ár (Ft)		111 811 024 Ft	29 133 858 Ft	53 543 307 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	100 629 921 Ft	26 220 472 Ft	48 188 976 Ft
Üzlethelyiség redukált alapterülete (m ²)	140 m ²	175 m ²	94 m ²	68 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		575 028 Ft	278 941 Ft	708 661 Ft
Szöveges leírás	Üres, felújítandó állapotban lévő, utcai bejáratos, nagy kirakatportállal rendelkező üzlethelyiség.	Közepes állapotú, sarki üzlethelyiség utcai bejárattal, három szinten. Területek redukálása: földszint 100 m ² galéria 92 m ² /2= 46 m ² , pince 58 m ² /2= 29 m ² Össz. redukált ter.:175 m ²	Közepes állapotú, utcai bejáratos üzlethelyiség, három szinten, üzlet, iroda. Területek redukálása: földszint 33 m ² , szuterén 52 m ² /2= 26 m ² , pince 56 m ² /2= 28 m ² , galéria 15/2 m ² = 7 m ² redukált terület 94 m ²	Jól megközelíthető helyen felújított, földszinti, utcai bejárattal üzlethelyiség
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	belbuda	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	140 m ²	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		5%	-10%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	közepes	jó
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-15%
Kirakati portál nagysága	nagy méretű	hasonló	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		0%	4%	4%
Használat, funkció	intézményi	kereskedelmi	kereskedelmi	vendéglátásra bérbeadott
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-15%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-26%	-36%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	382 911	488 774	206 416	453 543
Korrigált ár (Ft)	53 607 572	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)		53 600 000 Ft		

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása hozamszámításon alapuló módszerrel:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, I. ker. Fő utca 11-13. fszt. 3.	I. kerület Attila út 37.	I. kerület Attila út 1.	I. kerület Attila út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018. október	2018. október	2018. október
Adat forrása		www.ingatlan.com/27935087	www.ingatlan.com/26627479	www.ingatlan.com/26060326
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		480 000 Ft	988 000 Ft	180 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	432 000 Ft	889 200 Ft	162 000 Ft
Üzlethelyiség redukált alapterület (m ²)	140 m ²	115 m ²	247 m ²	38 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		3 757 Ft	3 600 Ft	4 263 Ft
Szöveges leírás	Üres, felújítandó állapotban lévő, utcai bejáratos, nagy kirakatportállal rendelkező üzlethelyiség.	Földszinti, nagy utcai portálos, felújított üzlethelyiség,	A Döbreneti tér mellett földszinti felújított üzlet és irodahelyiségek.	A Déli pu. közelében, földszint + galériás, felújított üzlet Fsz.: 32 m ² , a galéria redukált ter.: 12 m ² /2= 6 m ²
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	forgalmas főút mentén	hasonló	forgalomtól kissé távolabb	hasonló
Korrekció		0%	5%	0%
Redukált alapterület (m ²)	140 m ²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrekció		-5%	15%	-20%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	teljeskörűen felújított	teljeskörűen felújított
Korrekció		-20%	-25%	-25%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		-5%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		-30%	-10%	-45%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 738	2 630	3 240	2 345
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	383 334			
Az ingatlan bérleti díja	383 000	Ft/hó	4 596 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2018.10.18	4,220%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
típus kockázat	típus	1,000%
regionális kockázat	régió	0,000%
Hozam ráta	2018.10.18	7,720%

Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	4 596 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	7,720%	
Tőkésített forgalmi érték:	53 580 311	Ft
Kerekített forgalmi érték:	53 600 000	Ft

Az ingatlan végső forgalmi értékének meghatározása:

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	53 600 000 Ft	100%	53 600 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	53 600 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költségszámítás	nem készült	0%	
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	54 000 000 Ft

