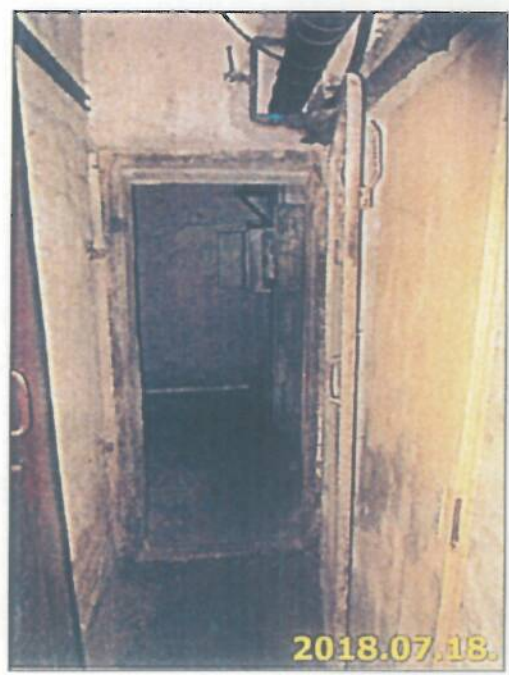


2. melléklet



Az értékelés azonosítója: B18Ú152

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő
1051 Budapest V. ker., József Attila utca 10. pinceszinten található, 24505/0/A/4 hrsz.-ú,
egyéb helyiség megnevezésű albetétről.

Budapest, 2018. augusztus 8.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 22 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

Albetétről: 2018.08.09

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan műszaki jellemzői.....	5
2.4 SWOT analízis.....	6
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	6
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	8
4.1 Forgalmi érték megállapítása	8
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	13
MELLÉKLETEK	15
Tulajdoni lap.....	16
Alaprajz	17
Társasházi Alapító Okirat - részlet	18
Képek	21

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1051 Budapest V. ker., József Attila utca 10. pinceszinten található, 24505/0/A/4 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, egyéb helyiség megnevezésű albetét értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.08.08.
Az értékelés célja:	az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.07.18.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító, illetve hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	egyéb helyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	pincszinti hasznosítatlan raktár
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1051 Budapest V. ker., József Attila utca 10. pincszint
Az ingatlan helyrajzi száma:	24505/0/A/4
Az ingatlan alapterülete:	Teljes: 81 m ² Értékelt: 81 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	8 400 000 Ft + áfa azaz nyolcmillió-négyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (81 m ² alapterületre vetítve):	104 000 Ft/m ² /hó + áfa azaz száznégyezer forint/m ² /hó + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgy ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.

Az értékelt albetét Budapest V. ker., József Attila u. 10. szám alatti társasház belső udvaráról nyíló, meredek, élvédővel ellátott beton lépcsőn megközelíthető pinceszintjén található. „L” alakú, felújítandó állapotú, elsősorban raktárként hasznosítható helyiségcsoport.

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a hozamszátáson alapuló módszerrel is meghatároztuk. Véleményünk szerint a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték közelíti legjobban az ingatlan reális forgalmi értékét, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrzésre használtuk.

Budapest, 2018. augusztus 8.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Vízsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, alaprajzot, társasházi alapító okiratot.

Helyszíni szemle:

2018.07.18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete



A vizsgált ingatlan belvárosi környezetben, magas szintszámú, zártosú beépítésű társasházak és intézményi épületek szomszédságában, a József Attila utca 10. szám alatti társasház pincés szintjén helyezkedik el. A terület megközelítése belvárosi elhelyezkedésének köszönhetően jó, a parkolás közterületen díjfizetés ellenében történik. Számos tömegközlekedési járat megállója található az ingatlan közelében; buszok (16, 105, 916, 990), Kisföldalatti (M1), metró (M2, M3). A terület infrastrukturális kiépítettsége kiváló. Az alapellátást biztosító létesítmények 500 méteren belül elérhetőek.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1051 Budapest V. ker., József Attila utca 10. pincszint	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1051 Budapest V. ker., József Attila utca 10. pincszint	
Helyrajzi száma:	24505/0/A/4	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	egyéb helyiség	
Funkció a valóságban:	pincszinti hasznosítatlan raktár	
Az ingatlan alapterülete:	Teljes: 81 m ²	Értékelt: 81 m ²
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Társasház – Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

2.3 Az ingatlan műszaki jellemzői

		állapot
Befogadó épület:	Az értékelendő pincehelyiség az 1920-as évek igényes építészeti stílusában épült 4 emeletes lakóház pincéjének egy részét foglalja el. Maga az épület keretes beépítéssel zárt udvart fog közre. A ház földszintjén fodrász, illetve szépségszaon is működik.	
Alapterület:	81 m ²	
Szintszám:	pincszint	
Parkolás:	közterületen, fizetős övezetben	
Alapozás és szigetelés:	nem ismert	
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat	
Bejárat:	belső udvarról nyíló, kétszárnyú vaslemez ajtó vezet a pincszintre	korszerűtlen, könnyen feltörhető
Nyílászárók:	fém illetve fa szerkezetű belső ajtók	cserélendők, a záruk nem működnek
Padlóburkolat	beton	közepes
Felületképzés:	vakolt, festett	sérült; több helyen nedvesedés látható
Közműellátottság:	csak elektromos közmű van az ingatlanban, önálló mérőórával	
Világítás	hagyományos lámpatestek	a helyszíneléskor nem működött
Jelenlegi hasznosítás:	üres, hasznosítatlan	

Az értékelt ingatlan a társasház udvarából nyíló meredek pincelejáraton közelíthető meg. A lejárótól jobbra a lakók pincerekeszei, balra a korábbi légópince helyezkedik el. Az albetét felújítandó állapotú, „L” alakú, 3 egymásból nyíló helyiségből áll (ld. mellékelt alaprajz). A falak nedvesek, feltételezhetően az elégtelen szellőzés miatt (több nyílást befalaztak).

A legnagyobb helyiségben több kábelköteg vezet egyrészt az utca irányába, másrészt a fölötte lévő helyiségbe. Egy tartályból kiinduló kábelen „lézer veszély” felirat olvasható.

A 2004-ben kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint ezek használaton kívüli vezetékek, melyek a korábbi MATÁV tulajdonát képezték.

Az ingatlan értékesítése előtt szükséges az említett vezetékek funkciójának tisztázása. Jelen értékbecslésünkben eltekintünk a kábelkötegek esetleges, használatot korlátozó befolyásától, mivel megítélésünk szerint ezen kábelek leszerelése, adott esetben a vezetékek rendszerezése, elvezetése az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyítva nem jelent számottevő költséget.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> nagy alapterület egybenyiló helyiségek 	<ul style="list-style-type: none"> vizesedés, elégtelen szellőzés kábelkötegeg leszerelése vagy rendszerezése az albetét mélyen az utcaszint alatt található (18-19 lépcső vezet a pinceszintre)
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> nem ismert

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**Piaci érték**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérlo) között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, 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, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

• Az értékelésben az 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 méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Költség alapú megközelítés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraképzési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. 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 újraképzési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraképzési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszerrel valamint a hozam alapú megközelítéssel is elvégeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

4.1 Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a forgalmi érték illetve a bérleti díj meghatározásához.

Az összehasonlító adatok korrekcióját követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos árak átlagát, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékéül szolgáló kerekített értéket eredményezte (1. sz. táblázat).

A 2. számú táblázatban hasonló metódus alapján az értékelt albetét havi, illetve éves bérleti díját állapítottuk meg.

1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés				
Ingatlan címe	Budapest V. ker., József Attila u. 10	Budapest VI. ker., Dessewffy u.	Budapest V. ker., Sztár Béla u.	Budapest IX. ker., Högyész E. u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018. augusztus	2018. augusztus	2018. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/29918926/	ingatlan.com/29929928/	ingatlan.com/27295899/
Ingatlan típusa	egyéb helyiség (raktár)	raktár	raktár	raktár
Bruttó kínálati ár (Ft)		29 900 000 Ft	24 900 000 Ft	15 800 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		16 456 693 Ft	19 606 299 Ft	12 440 945 Ft
Kínálati miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke -10%	14 811 024 Ft	17 645 669 Ft	11 199 850 Ft
Ingatlan alapterülete (m ²)	81 m ²	100 m ²	120 m ²	86 m ²
Fallos ár (Ft/m ²)		148 110 Ft	147 047 Ft	130 196 Ft
Szöveges leírás	Társasház udvarából nyíló pincészetben lévő, 3 helyiségből álló raktár.	Utcai bejárati, csöszközműves, szuterén (pince) raktárhelyiség	Utcai bejárati pincehelyiség Víz, villany közművel és kőszettel.	Két bejáratos, szuterén (pince) raktárhelyiség
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Városon belüli elhelyezkedés	Budapest V. kerület, frekvenciát része	hasonló	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Közlekedés	könnyen megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület (m ²)	81 m ²	nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	10%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	közepes	közepes
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közművel	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	pincészet	szuterén	pincészet	szuterén
Korrekció mértéke		-10%	0%	-10%
Közterületi kapcsolat	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Közműellátottság / komfortfokozat	villany	csöszközműves	csöszközműves	villany
Korrekció mértéke		-10%	-15%	0%
Egyéb		természetes fény / szellőzés	természetes fény / szellőzés	természetes fény / szellőzés
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-25%	-25%
Korrigált fallos ár (Ft/m ²)	103 870	103 677	110 205	97 647
Korrigált ár (Ft)	8 413 450	fallos ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	8 400 000 Ft			

2. számú táblázat: Az ingatlan bérleti díjának meghatározása

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés				
Ingtalan címek	Budapest V. ker., József Attila u. 10	Budapest XIII. ker., Fünyva utca	Budapest V. ker., Solár Béla u.	Budapest VI. ker., Csengery u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018. augusztus	2018. augusztus	2018. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/27922313	ingatlan.com/24929928	ingatlan.com/24429047
Ingtalan típusa	egyéb helyiség (raktár)	raktár	raktár	egyéb üzlethelyiség
Bruttó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		50 000 Ft	100 000 Ft	
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		39 370 Ft	141 732 Ft	100 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálási korrekció mértéke: -10%	35 433 Ft	127 559 Ft	90 000 Ft
Ingtalan alapterülete (m ²)	81 m ²	50 m ²	120 m ²	100 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)		709 Ft	1 063 Ft	900 Ft
Szöveges leírás	Társasház udvarából nyíló, pincészetben lévő, 3 helyiségből álló raktár	Udvarról nyíló, társasház pincészetben lévő, száraz raktárhelyiség	Utcai bejárattal, pincéshelyiség Víz, villany közművel és kifűtéssel	Villany közművel rendelkező, több helyiségből álló, utcai bejárattal nélküli pincészetű helyiség.
Értékmódosító tényezők				
Városon belüli elhelyezkedés	Budapest V. kerület, felvirágzó része	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		15%	0%	10%
Közlekedés	könnyen megközelíthető	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Alapterület (m ²)	81 m ²	kiseb	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	közepes	felújítandó
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	pincészetben	pincészetben	pincészetben	pincészetben
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	nincs	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Közműellátottság / komfortfokozat	villany	villany	csatlakoztatás	víz, villany
Korrekció mértéke		0%	-10%	-5%
Egyéb	-	természetes fény / szellőzés	természetes fény / szellőzés	-
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Összes korrekció		5%	-25%	5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	829	744	797	945
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	67 131	fajlagos bérleti díj x helyiség alapterület		
Az ingatlan bérleti díja	67 100	Ft/hó	805 200	Ft/év

Hozam alapú megközelítés

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével meghatározható az ingatlan forgalmi értéke. Az 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.

A 2. számú táblázatban meghatározott éves bérleti díjjal, valamint 3. számú táblázat alapján 9,37%-os tőkésítési rátával számolva a vizsgált ingatlan forgalmi értéke nettó 7 900 000 Ft (4. sz. táblázat).

3. számú táblázat: Tőkésítési / hozam ráta

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2018.08.07	3,870%
tranzakciós költségek	2018.08.07	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
tipus kockázat	raktár	2,000%
regionális kockázat	V. kerület	1,000%
Hozam ráta		9,370%

4. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értéke

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Évi teljes bevétel :	805 200	, - Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási):	8,00%	
Tőkésítési ráta:	9,370%	
Tőkésített forgalmi érték:	7 905 912	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	7 900 000	, - Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1051 Budapest V. ker., József Attila utca 10. pinceszinten található, 24505/0/A/4 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű albetét értékelését.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	8 400 000 Ft	100%	8 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	7 900 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	8 400 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozamszámítás módszerét csak ellenőrzésre használtuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	8 400 000 Ft + áfa azaz nyolcmillió-négyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (81 m ² alapterületre vetítve):	104 000 Ft/m ² /hó + áfa azaz száznégyszáz forint/m ² /hó + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

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

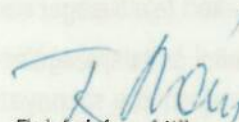
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Budapest, 2018. augusztus 8.

2.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési Irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett járunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelőség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelőséget nem vállalunk.

Felelőség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, 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, felelőséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyónértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6000004/234169/2018

2018.07.10

BUDAPEST V. KER.

Eolterület: 24505/0/A/4 helyrajzi szám

1051 BUDAPEST V. KER. József Attila utca 10. pinceszint. "Felsővezeték alatti

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személy hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	01	0 0	321/10000	onkormányzat

Bejegyző határozat: 999972/1996/1996.06.24

2. bejegyző határozat: 77414/1996/96.03.25

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 77414/1996/96.03.25

jegyzim: 1991. évi XXXIII. tv.

jegyállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

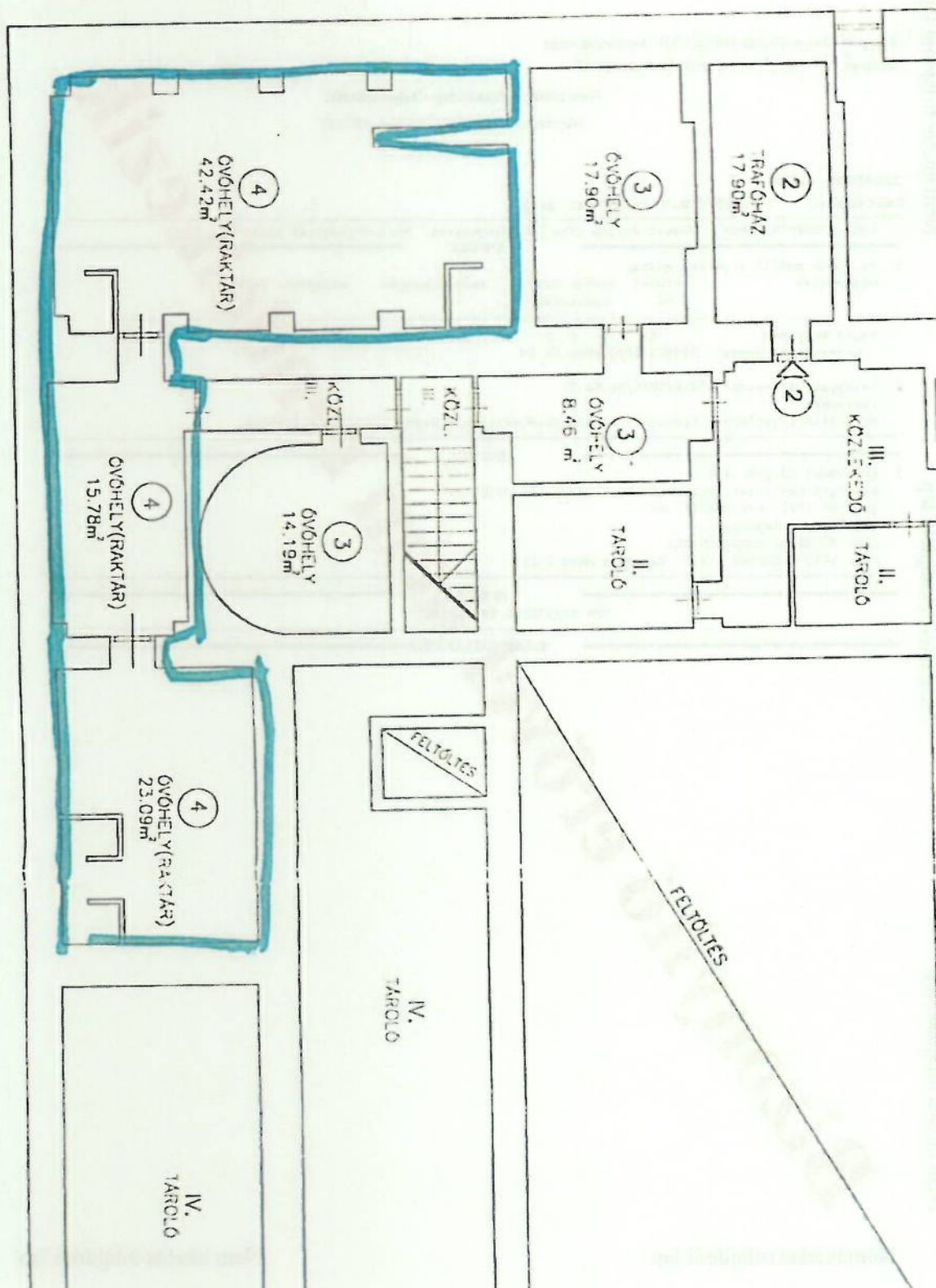
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



Társasházi Alapító Okirat - részlet

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST. V., ker.691. tul.lapon, 24505 hrsz. alatt felvett Bp.V.ker, József Attila u 10.sz. alatt lévő, 848,00 m2 alapterületű és amelynek tulajdonosai a

Belváros - Lipótváros

Budapest Főváros V.ker
Önkormányzata

kivéve a 691\4. tal lapon 24505\A\4.hrsz. alatti ingatlan, amelynek tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat.

akik mint tulajdonosok a tulajdonukat képező belterületi ingatlant az 1994.évi XVII.törvénnyel módosított 1993.évi LXXVIII.tv.valamint a Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának 17\1994. (XII.5.) B.L.Ö sz. és azt módosító rendelete értelmében, a jelen okiratnak és a csatolt műszaki rajzoknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A tulajdonosok az ingatlanban lévő és még tulajdonukat képező lakásokat, a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánják adni.

Ezért az egész épületet felmérték és a mellékletként csatolt vázrajzok szerint feltüntetett állapotot kérik az ingatlannyilvántartásba átvezetni.

II.

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonos megállapítja, hogy osztatlan közös tulajdonba kerülnek az ingatlanok a mellékelt vázrajzban római számokkal jelölt következő részei:

KÖZÖS TERÜLETEK ÖSSZESÍTÉSE

I.	24505 helyrajzi számú telek	=	848.00 m ²
II.	pincei tárolók (3. jelű óvóhelyen keresztül megközelíthető)	=	47.36 m ²
III.	pincei közlekedők (3. jelű óvóhelyen keresztül megközelíthető)	=	54.84 m ²
IV.	pincei tárolók (melléklépcsőházon keresztül megközelíthető)	=	173.62 m ²
V.	pincei közlekedők (melléklépcsőházon keresztül megközelíthető)	=	3.04 m ²
VI.	melléklépcsőház pincétől tetőtérig	=	9.15 m ²
VII.	kapubejáró	=	44.85 m ²
VIII.	főlépcsőház fggt.-től IV. emeletig	=	21.77 m ²
IX.	udvar	=	193.45 m ²
X.	liftakna mozgófülkével, szerelvényekkel	=	3.80 m ²
XI.	tároló-földszinten	=	7.20 m ²
XII.	közlekedő földszinten	=	3.92 m ²
XIII.	légakna földszinttől tetőtérig	=	9.18 m ²
XIV.	függőfolyosó I. emeleten	=	51.70 m ²
XV.	közlekedők I. emeleten	=	9.27 m ²
XVI.	légakna I. emelettől tetőtérig	=	6.51 m ²
XVII.	légakna I. emelettől tetőtérig	=	2.47 m ²
XVIII.	függőfolyosó II. emeleten	=	51.70 m ²
XIX.	függőfolyosó III. emeleten	=	51.70 m ²
XX.	közlekedők III. emeleten	=	3.92 m ²
XXI.	előtér III. emeleten	=	1.75 m ²
XXII.	légakna III. emelettől tetőtérig	=	1.53 m ²
XXIII.	légakna III. emelettől tetőtérig	=	1.30 m ²
XXIV.	függőfolyosó IV. emeleten	=	51.70 m ²
XXV.	közlekedők IV. emeleten	=	3.92 m ²
XXVI.	liftgépház	=	7.29 m ²
XXVII.	tetőtér	=	396.00 m ²
XXVIII.	az alap-, fő-, határ- és tűzfalak, a lakáselválasztó- és világítóudvarfalak, kémények, pillérek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb rendeltetést szolgáló részek (födémek, tető)	=	1021.00 m ²
XXIX.	valamennyi, az épületben lévő közmű: víz- és csatorna-vezetékek esetén az utcai bekötéstől az egyes külön tulajdoni illetőségek vízszintes elágazásáig, a fő- és alapvezetékek, felszálló és ejtóvezetékek; elektromos és gázvezetékek esetén az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig.		

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II.\A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszereléseikkel együtt, az albetétben feltüntetett módon, a következők szerint:

- ✓ 1.\ Az 1.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1.sorszámú 691\1. tul.lapon, 24505\A\1. hrsz. alatt megjelölt pincai műhely, a rajz szerinti helyiségekkel, amelynek alapterülete: 50.00 m².

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 198\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

- ✓ 2.\ A 2.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2.sorszámú 691\2. tul.lapon, 24505\A\2. hrsz. alatt megjelölt pincai trafóház, a rajz szerinti helyiségekkel, amelynek alapterülete: 13.00 m².

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 52\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

- ✓ 3.\ A 3.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3.sorszámú 691\3. tul.lapon, 24505\A\3. hrsz. alatt megjelölt pincai raktár (óvóhely), a rajz szerinti helyiségekkel, amelynek alapterülete: 41.00 m².

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 162\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

- ✓ 4.\ A 4.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4.sorszámú 691\4. tul.lapon, 24505\A\4. hrsz. alatt megjelölt pincai óvóhely, a rajz szerinti helyiségekkel, amelynek alapterülete: 81.00 m².

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 321\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

Tulajdonos: Föv. Önkormányzat (VÁB XXIII-213\4\1995. VÁB-D hat.)

- ✓ 5.\ Az 5.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5.sorszámú 691\5. tul.lapon, 24505\A\5. hrsz. alatt megjelölt fsz.-i iroda, a rajz szerinti helyiségekkel, amelynek alapterülete: 55.00 m².

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 218\10 000-ed tulajdoni hányad tartozik.

Képek



József Attila utca



Homlokzat



Folyosó / lépcsőház



Belső udvar



A pince bejárata



Pincelejárát



Közlekedő



Az ingatlan belső kialakítása



