

Az értékelés azonosítója: B/15/U/198

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest V., Váci utca 36. szám alatti,  
23996/0/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról.*

2015. június 19.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest V., Váci utca 36. szám alatti, 23996/0/A/3 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. június 19.**-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

**1.1 Megbízás**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Megbízó:                    | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája                                       |
| Az értékelő neve:           | BFVK Zrt.  |
| Az értékelés fordulónapja:  | 2015. június 19.   |
| Az értékelés érvényessége:  | hat hónap  |
| Az értékelés célja:         | az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2015. június 18.   |
| Alkalmazott módszerek:      | piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere                         |

**1.2 Az ingatlan adatai**

|                                  |   |        |                |                    |
|----------------------------------|---|--------|----------------|--------------------|
| Az ingatlan megnevezése:         | egyéb helyiség  |        |                |                    |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | jelenleg üres, de korábban bemutató terem és irodaként volt hasznosítva |        |                |                    |
| Az ingatlan címe:                | Budapest V., Váci utca 36.  |        |                |                    |
| Az ingatlan helyrajzi száma:     | 23996/0/A/3   |        |                |                    |
| Övezeti besorolás                | FSZKT szerinti:   | VK     | TSZT szerinti: | Vt-V               |
|                                  | KSZT szerinti:  | VK-V18 | KÉSZ szerinti: | még nem készült el |

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

|                               |                                   |                                    |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Albetét alapterülete:         | Teljes: 993 m <sup>2</sup>        | <b>Értékelt: 993 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 |                                    |
| Értékelt ingatlanrész:        | teljes albetét                    |                                    |

**1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:**

|  |  |
|--|--|
| Az ingatlan <i>forgalmi</i> értéke, kerekítve: | <b>525 350 000,- Ft</b><br><b>azaz: ötszázhuszonötmillió-háromszázötvenezer forint</b> |
|--|--|

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

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 kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, mivel a tulajdonos az ingatlant pályázat útján értékesíteni kívánja. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseinket az alábbiakkal indokoljuk:

Korábbi hasznosítást figyelembe véve határoztuk meg az ingatlan forgalmi értékét. A pince és földszinti részt üzlethelyiségként, az emeletet irodaként értékeltük.

Az ingatlan végső forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a hozamszámítási módszer számtani átlagával határoztuk meg.

A bérleti díjra és a forgalmi értékre vonatkozó összehasonlító adatok keresése során vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó ingatlan.com kínálati adatokra.

Az albetét 3 szinten pince – földszint - I. emeleten helyezkedik el. Mindhárom szint azonos alapterületű, azaz  $993/3 = 331 \text{ m}^2$ .

A korábban Budapest Galériaként működő egyéb helyiségbe a Szabadsajtó utca és a Váci utca sarkán található kétszárnyú ajtón, szélfogón keresztül juthattunk be, ez volt a galéria főbejárata. Az albetét szintenként a lépcsőházból nyíló bejáratokon keresztül is megközelíthetők.

Korábban a földszinti részen volt a bemutató terem, a pinceszinten a fűthető raktár és kiszolgáló egységek, az emeleten pedig irodahelyiségek kerültek kialakításra.

Vagyonértékelésünk készítésekor figyelembe vettük a különböző, legjobb hasznosíthatóságot, ezért a földszinti és pinceszinti részt üzlethelyiségként, míg az emeleti részt irodaként értékeltük.

A különböző funkciók szétválasztására azért volt lehetőség, mivel a szintek önállóan is megközelíthetők, leválaszthatók.

Forgalmi érték és bérleti díj meghatározásánál a pinceszint alapterületének a felével számoltunk, mivel ez a terület kiszolgáló egységként funkcionál.

#### **Az ingatlan hasznosíthatóságát figyelembe véve kerekített nettó fajlagos négyzetméter ár:**

**üzlethelyiség** (földszint+pinceszint alapterületének a felével számolva) *kerekített* fajlagos négyzetméter ára:  
**803 600 Ft/m<sup>2</sup> + áfa**

**iroda** ( emelet ) *kerekített* fajlagos négyzetméter ára:

**380 500 Ft/m<sup>2</sup> + áfa**

#### **Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze:**

**Értékelési bizonyítvány** tartalmazza: a megbízó és az értékelő nevét, az értékelés fordulónapját, célját, esedékességét, a helyszíni szemle időpontját, az alkalmazott módszereket, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonértékelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingatlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leirással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.


**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.


**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

**Mellékletek:** okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. június 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Blahó Edit  
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

  
Szabó Gáborné  
értékelő

## TARTALOMJEGYZÉK

|   |    |
|---|----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....                      | 2  |
| 1.1 Megbízás .....  | 2  |
| 1.2 Az ingatlan adatai .....  | 2  |
| 1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye: .....                       | 2  |
| 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....  | 7  |
| 2.1 Megbízás .....  | 7  |
| 2.2 Az ingatlan adatai .....  | 7  |
| 2.3 Az értékelés megállapításai, eredménye: .....                       | 7  |
| 3. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....  | 8  |
| 3.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....                | 8  |
| 3.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....                       | 8  |
| 3.3 Rejtett hibák, körülmények.....                                     | 8  |
| 3.4 Korlátozások .....  | 8  |
| 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....   | 8  |
| 4.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....                           | 8  |
| 4.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....                       | 9  |
| 4.3 A földterület jellemzői .....                                       | 9  |
| 4.4 Az albetét jellemzői .....  | 10 |
| 4.5 SWOT analízis .....   | 11 |
| 5. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)..... | 11 |
| 5.1 Piaci forgalmi érték .....  | 11 |
| 5.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....                      | 11 |
| 5.3 Nem piaci érték .....   | 12 |
| 5.4 Méltányos érték.....  | 12 |
| 5.5 Speciális érték.....  | 12 |
| 5.6 Befektetési érték .....   | 12 |
| 5.7 Hitelbiztosítéki érték.....   | 12 |
| 5.8 Biztosítási érték.....  | 12 |
| 5.9 Értékcsökkent pótlási költség.....                                  | 13 |
| 5.10 Felszámolási érték .....   | 13 |
| 5.11 Előszereteti érték .....   | 13 |

|      |   |           |
|------|---|-----------|
| 5.12 | Könyv szerinti érték.....   | 13        |
| 5.13 | Használati érték .....  | 13        |
| 5.14 | Legjobb hasznosítás szerinti érték.....   | 13        |
| 5.15 | Egyéb (használati jog értékének meghatározása) .....                                | 13        |
| 5.16 | Feltételezett forgalmi érték.....   | 13        |
| 5.17 | Kiválasztott érték.....   | 13        |
| 6.   | <b>ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....</b> | <b>14</b> |
| 6.1  | Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....                             | 14        |
| 6.2  | Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....  | 15        |
| 6.3  | Nettópótlási költség számítás .....   | 15        |
| 7.   | <b>ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....</b>  | <b>16</b> |
| 7.1  | Piaci összehasonlító módszer.....   | 16        |
| 7.2  | Hozam alapú módszer .....   | 16        |
| 7.3  | Végső érték kialakítása.....  | 18        |
| 8.   | <b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>  | <b>18</b> |
| 8.1  | Felhasználás.....   | 18        |
| 8.2  | Jogi körülmények .....  | 18        |
| 8.3  | Kompetencia .....   | 18        |
| 8.4  | Megbízástól való függés .....   | 19        |
| 8.5  | Szakmai szabályozások, sztenderdek .....  | 19        |
| 8.6  | Felhasznált adatok.....   | 19        |
| 8.7  | Felelősség kizárása .....   | 19        |
| 8.8  | Rejtett hibák .....   | 19        |
| 8.9  | Értékelői függetlenség, objektivitás.....   | 19        |
| 8.10 | Érvényesség .....   | 19        |
|      | <b>MELLÉKLETEK.....</b>   | <b>20</b> |
|      | Tulajdoni lap.....  | 21        |
|      | Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....   | 22        |
|      | Számítások .....  | 24        |
|      | Képek.....  | 29        |
|      | <b>NYILATKOZAT.....</b>   | <b>32</b> |

## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 2.1 Megbízás

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Megbízó:                    | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája                                       |
| Az értékelő neve:           | BFVK Zrt.  |
| Az értékelés fordulónapja:  | 2015. június 19.   |
| Az értékelés érvényessége:  | hat hónap  |
| Az értékelés célja:         | az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2015. június 18.   |
| Alkalmazott módszerek:      | piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere                         |

## 2.2 Az ingatlan adatai

|   |   |        |                              |                    |
|---|---|--------|------------------------------|--------------------|
| Az ingatlan megnevezése:  | egyéb helyiség  |        |                              |                    |
| Az ingatlan fizikai megjelenése:  | jelenleg üres, de korábban bemutató terem és irodaként volt hasznosítva |        |                              |                    |
| Az ingatlan címe:   | Budapest V., Váci utca 36.  |        |                              |                    |
| Az ingatlan helyrajzi száma:  | 23996/0/A/3   |        |                              |                    |
| Övezeti besorolás   | FSZKT szerinti:   | VK     | TSZT szerinti:               | Vt-V               |
|   | KSZT szerinti:  | VK-V18 | KÉSZ szerinti:               | még nem készült el |
| A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. |   |        |                              |                    |
| Albetét alapterülete:   | Teljes: 993 m <sup>2</sup>  |        | Értékelt: 993 m <sup>2</sup> |                    |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad:   | Budapest Főváros Önkormányzat 1/1                                       |        |                              |                    |
| Értékelt ingatlanrész:  | teljes albetét  |        |                              |                    |

## 2.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

525 350 000,- Ft

azaz: ötszázhuszonötmillió-háromszázötvenezer forint

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

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

Budapest, 2015. június 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

értékelő

### 3. KIINDULÁSI ALAPADATOK

#### 3.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

#### 3.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

**Beszereztük:**

Tulajdoni lapot.

**Helyszíni szemle:**

**2015. június 17.-én és 18.-án** helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

#### 3.3 *Rejtett hibák, körülmények*

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

#### 3.4 *Korlátozások*

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 4.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

**Tágabb környezet:**

Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, 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 a XI., az I. és a II. kerületek határolják.

Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található.

Az V. kerület 1950 előtt a Lipótvárosból és az Újlipótvárosból állt a Belváros pedig a külön IV. kerületet alkotta. Az V. kerülethez tartozott még 1938-ig (a XIII. kerület megalakulásáig) a Vízafogó, az egykori Kikötődülő (a Váci út és a Duna közötti terület egészen Újpest határáig, ezt ma Angyalföld részének tekintik) és a Népsziget Pesthez tartozott déli fele is.



**Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a Váci utca és a Szabadsajtó utca sarkán található. Az ingatlan műemléki környezetben elhelyezkedő, műemlék épület, szabadonálló tömb. A szabálytalan négyszög alakú telek 100 %-ban beépítésre került.

Az ingatlan megközelítése kiváló, tömegközlekedési eszközökkel, elsősorban a Ferenciek téren közlekedő buszokkal és az M3-as metróval érhető el.

Kiemelkedően kedvező a városszerkezeti elhelyezkedése, kiváló az infrastrukturális ellátottsága. Személygépkocsival történő megközelítése az Erzsébet híd felől lehetséges.

Gépjárművek leállítására a környező mellékutcákban, valamint az Erzsébet híd alatti parkolóban van lehetőség, de közvetlen környezetében a belváros nagy forgalmú belső kerületeihez hasonlóan igen problematikus.

A környék infrastrukturális ellátottsága kiválóra értékelhető, tekintettel, hogy a napi szükségleteket biztosító élelmiszer- és vegyes üzletek gyalogosan 2-3 perc alatt elérhetők, a nagyobb választékkal rendelkező szaküzletek, bevásárlóközpontok, egészségügyi-, kulturális- és közintézmények a Ferenciek tere környékén megtalálhatóak.

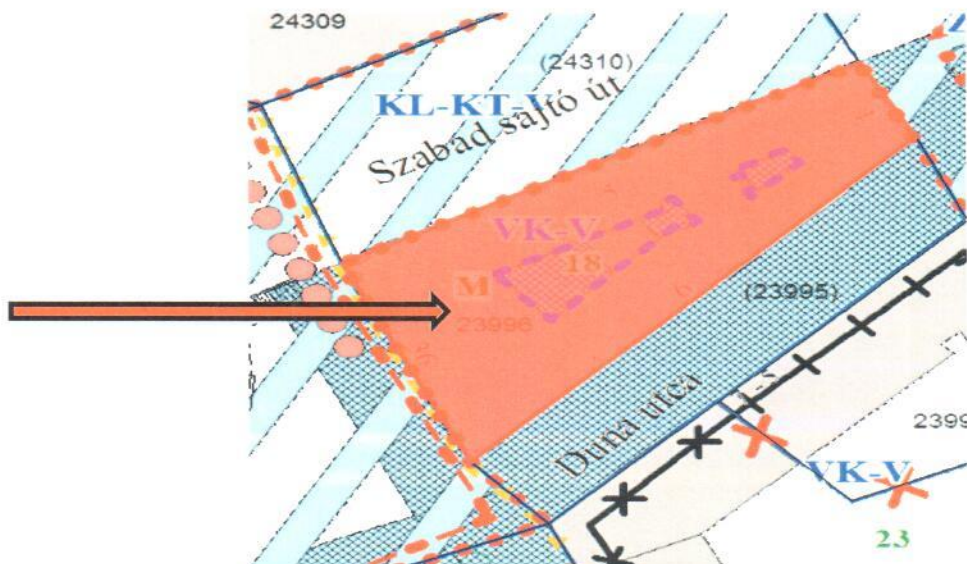
A gépjárműforgalom által okozott levegő- és zajártalmi szint az egyirányú és korlátozott behajtási lehetőség miatt nem haladja meg az átlagos fővárosit.

**4.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

|  |  |
|--|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>Budapest V., Váci utca 36.</b>  |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | Budapest V., Váci utca 36.   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | 23996/0/A/3  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Budapest Főváros Önkormányzat 1/1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | egyéb helyiség   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | <b>jelenleg üres, de korábban bemutató terem és irodaként volt hasznosítva</b> |
| <b>Telek alapterülete:</b>                               | Teljes: m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>Épület/helyiség alapterülete:</b>                     | Teljes: 993 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 993 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> |  |

**4.3 A földterület jellemzői**

|                            |                         |  |
|----------------------------|-------------------------|--|
| <b>Övezeti besorolása:</b> | FSZKT: VK<br>TSZT: Vt-V | KSZT: VK-V18<br>KÉSZ: még nem készült el |
|----------------------------|-------------------------|--|



|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Beépítettség:       | tömbszerű 100%-os     |
| Telek alakja:       | szabálytalan négyszög |
| Domborzat:          | sík                   |
| Kert,<br>növényzet: | nincs                 |
| Kerítés:            | nincs                 |

#### 4.4 Az albetét jellemzői

Az albetétet magába foglaló épületben üzletek, szórakoztató egységek, lakások, illetve iroda helyiségek voltak. Az épület jelenleg üres.

Az általunk értékelt ingatlan közvetlen utcai bejárattal rendelkezik, a Váci utca és Szabadsajtó utca sarkán lévő fémszerkezetű, szélfogóval ellátott kétszárnyú, mélyen üvegezett ajtón juthatunk be a recepció, illetve a bemutató terembe. Az albetét 3 szintből áll, pince, földszint és I. emelet. Mindhárom szint alapterülete 331 m<sup>2</sup>, a teljes albetét 993 m<sup>2</sup>.

Földszinten található a kazánház, szellőző gépház, öltöző, mosdó, közlekedő helyiség, szociális blokkok, valamint 1 db raktár és a pincébe, valamint az I. emeletre vezető lépcsőház.

A pincészinon 5 db raktár / a lépcsőháztól balra lévő 2 db fűthető /, gázfogadó, szellőző gépház, mosdó helyiség, közlekedők, elektromos és transzformátor rész került kialakításra.

Az I. emeleten az irodahelyiségek, tárgyaló, szociális blokkok, teakonyha, valamint ruhatár található.

Az emeleti tárgyalóból és irodából örök panoráma tárul elénk.

Szintenként vészkijárat található, melyek az épület lépcsőházára nyílnak.

A földszinti bemutató terem csiszolt mészkő, a vizesblokkok kerámia padlóburkolattal rendelkeznek. A földszinti és emeleti mosdóhelyiségek teljes felújítása kb 10 éve megtörtént.

A raktárhelyiségekben simított beton, illetve kerámia padlóburkolat, az irodákban szőnyegpadló, illetve PVC burkolat készült. Folyosókon mm. lap, mettlachi, mázas kerámia burkolat található.

Teakonyha és a mosdóhelyiségekben körbe csempeburkolat, a tárgyalóban faburkolat, a többi falazaton festés, illetve festhető tapéta készült.

Földszinten és az I. emeleten egységesen álmennyezet került beépítésre.

Az albetét fűtése egyedi központi kazánjáról biztosított, hőleadó radiátorokkal, illetve csőregiszterekkel megoldott.

A pincében a mennyezetten helyenként - korábbi gépészeti vezetékek meghibásodásából adódóan – beázási foltok, valamint a Duna felőli részen, a falazaton vizesedés, salétromosság, vakolathullás tapasztalható a gázfogadó helyiségben és annak előterében. Összességében a pince a belvárosi pincékhez képest jó állapotúnak mondható.

A helyiségcsoport műszaki állapota közepes, az utcai üvegportálok, nyílászárók cserére szorulnak.

Az albetét jelenleg üres.

#### 4.5 SWOT analízis

| erősségek   | gyengeségek  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• kerületen belüli elhelyezkedés</li> <li>• panoráma</li> <li>• mindhárom szint önállóan megközelíthető</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ingatlan mérete</li> <li>• ingatlan állapota</li> </ul>                     |
| lehetőségek   | veszélyek  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• az albetét esetleges megosztása</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• üres műemlék épületben található, ezért hasznosítása korlátozott</li> </ul> |

**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.

## 5. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

### 5.1 Piaci forgalmi érték

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

### 5.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

#### 4.2.1. Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

#### 4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

### 4.2.3. Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

### 5.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

### 5.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

#### Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

### 5.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### 5.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

### 5.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

### 5.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra

vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

### **5.9 *Értékcsökkent pótlási költség***

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### **5.10 *Felszámolási érték***

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

### **5.11 *Előszereteti érték***

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### **5.12 *Könyv szerinti érték***

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### **5.13 *Használati érték***

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### **5.14 *Legjobb hasznosítás szerinti érték***

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

### **5.15 *Egyéb (használati jog értékének meghatározása)***

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

### **5.16 *Feltételezett forgalmi érték***

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

### **5.17 *Kiválasztott érték***

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

## 6. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012.) 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 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### 6.1 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 alaphalmaz 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.

## 6.2 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 tisztá 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 határozzunk 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 tisztá 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.

## 6.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás 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 újraépítési 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 újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertetésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési 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 mobíliákat 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

## 7. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 7.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Korábbi hasznosítást figyelembe véve értékeltük az ingatlant. A pince és földszinti részt üzlethelyiségként, az emeletet irodaként értékeltük. A pince alapterületének a felével számoltunk, mert nem egyenértékű a földszinttel.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközökhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adatok nem álltak rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk az üzlethelyiségek és irodák nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a helyiségek mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a használatot, közterületi kapcsolatot, valamint a panorámát. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlanoktól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0-20$  %-os sávon belül mozognak.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlanrészek értékének alapjául szolgáló fajlagos árakat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első és második része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlanrészek

*forgalmi értékét üzlethelyiségre, mely a  $497 \text{ m}^2$  ( fszt.  $331 +$  pince  $331/2$  ) tekintetében  $393\,600\,000,-$  Ft forgalmi értéket jelent.*

*forgalmi érték irodaegység, mely a  $331 \text{ m}^2$  tekintetében  $115\,800\,000,-$  Ft forgalmi értéket jelent.*

**Az albetét forgalmi értéke:  $393\,600\,000 + 115\,800\,000 = 509\,400\,000,-$  Ft**

### 7.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az



ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az albetét korrigált nettó területe alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, az üzlet-, illetve irodahelyiségek mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, panoráma, a közterületi kapcsolat, használat. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a  $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog.

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

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárlak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész harmadik része tartalmazza a hozam számítás részletezését üzlethelyiségre vonatkozóan, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 2015. június 18: **1,54**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a  $497 \text{ m}^2$  ( fszt. 331 + pince 331/2 ) tekintetében 2 951 000,- Ft/hó,
- a *hozamráta* 8,04 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a  $497 \text{ m}^2$  ( fszt. 331 + pince 331/2 ) tekintetében 405 200 000,- Ft.

A mellékletek között a számítások rész negyedik része tartalmazza a hozam számítás részletezését irodahelyiségre vonatkozóan, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 2015. június 18: **1,54**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a  $331 \text{ m}^2$  tekintetében 868 000,- Ft/hó,
- a *hozamráta* 7,04 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a  $331 \text{ m}^2$  tekintetében 136 100 000,- Ft.

**Az albetét forgalmi értéke:  $405\,200\,000 + 136\,100\,000 = 541\,300\,000,- \text{ Ft}$**

### 7.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest V., Váci utca 36. szám alatti, 23996/0/A/3 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál mindkét módszerrel kapott értéket elfogadtuk, ezért ezeknek számtani átlagával határoztuk meg a végső forgalmi értéket. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 525 350 000,- Ft  
azaz: ötszázhuszonötmillió-háromszázötvenezer  
forint**

*A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!*

## 8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 8.1 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

### 8.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. 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.

### 8.3 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 forgalmképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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.

#### 8.4 **Megbízástól való függés**

A vagyoneértékelő 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.

#### 8.5 **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

#### 8.6 **Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség 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 felelősséget nem vállalunk.

#### 8.7 **Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készultsége 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.

#### 8.8 **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

#### 8.9 **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.

#### 8.10 **Érvényesség**

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2015. június 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné  
értékelő

## MELLÉKLETEK

## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/179509/2015

2015.06.18

BUDAPEST V. KER.

Beltérület 23996/0/A/3 helyrajzi szám

1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 36. Földszint. "Felülvizsgálat alatt"  
I R É S Z

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:        |                           |                           |               |                 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| megnevezés                                 | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma<br>egész/fél | esetűi hányad | tulajdoni forma |
| egyéb helyiség                             | 993                       | 0 0                       | 1169/10000    | állami          |
| Bejegyző határozat: 999973/1996/1996.06.24 |                           |                           |               |                 |

2. bejegyző határozat: 106747/1995/95.05.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31

Műemlék

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 106747/1995/95.05.26  
jogcím: eredeti felvétel 106747/1995/95.05.26  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÖNHORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

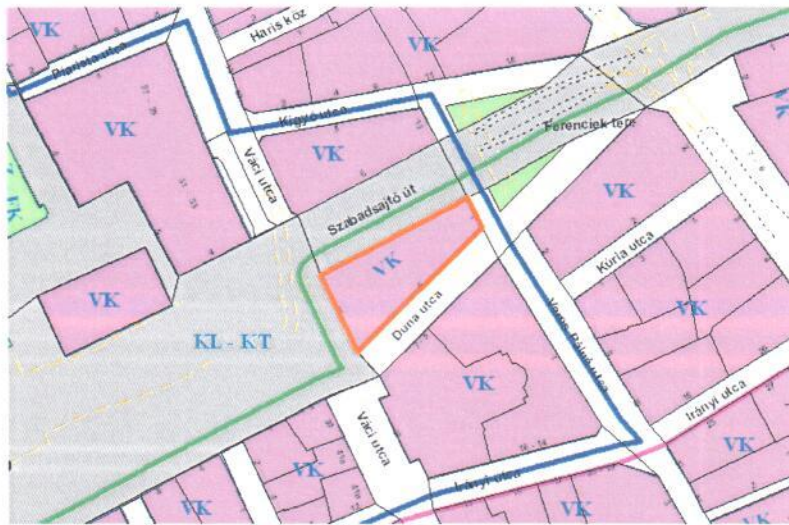
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

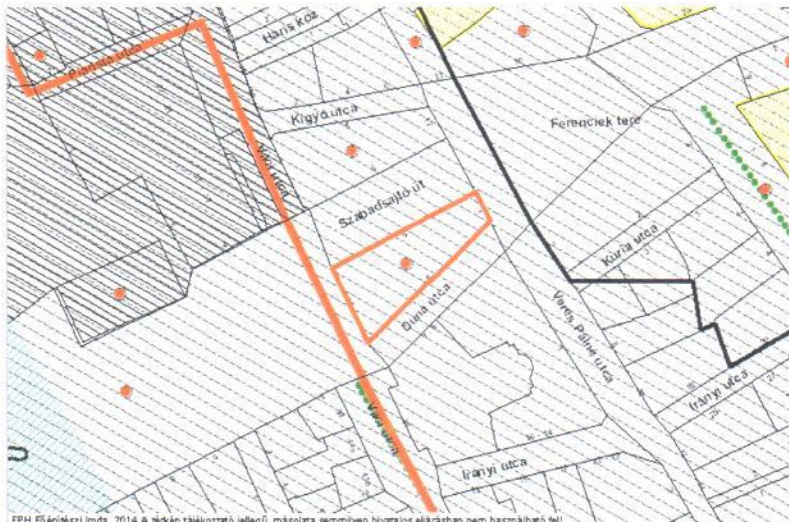
Nem hiteles tulajdoni lap

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



## Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás: Vt-V**

## Városmagterület:

A Kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyét adó városmagterület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városmagterületi jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városmagterület a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hidig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városmagterület nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móróc Zsigmond körter, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városmagterület többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,0<sup>11</sup> – 7,0<sup>22</sup> közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történelmi településmagterület sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

| Értékelési módszer                | Érték (Ft)  | Súly (%)    | Súlyozott érték (Ft) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------------|
| Piaci összehasonlító              | 509 400 000 | 50%         | 254 700 000          |
| Hozam                             | 541 300 000 | 50%         | 270 650 000          |
| Nettó pótlási                     |             |             | -                    |
| <b>Kerekített forgalmi érték:</b> |             | <b>100%</b> | <b>525 350 000</b>   |

## AZ ÜZLETHELYISÉG FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

| Összehasonlításba bevont ingatlanok               | Bp. V. Váci utca 36. 3 alb. | Bp. V. Váci utca déli része           | Bp. V. Váci utca déli része Ferenciek teréhez közel) | Bp. V. Váci utca |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|--|------------------|
| Értékmódosító tényezők                            | Vizsgált ingatlan           | 1                                     | 2  | 3.               |
| Ajánlati ár (Ft)                                  |                             | 390 000 000                           | 845 000 000  | 500 720 000      |
| Kínálattal korrigált ár(Ft)                       |                             | 351 000 000                           | 760 500 000  | 450 648 000      |
| Épület/helyiség alapterület(m <sup>2</sup> )      | 497                         | 650                                   | 645  | 500              |
| Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )               |                             | 540 000                               | 1 179 070  | 901 296          |
| Egyéb   | üzlethelyiség               | üzlethelyiség (étterem)               | vendéglő egység                                      | üzlethelyiség    |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                    | kiváló                      | kedvezőtenebb                         | kedvezőtenebb  | kedvezőtenebb    |
| Közlekedés  | kiváló                      | hasonló                               | hasonló  | hasonló          |
| Méret (m <sup>2</sup> )                           | 497                         | nagyobb                               | nagyobb  | hasonló          |
| Műszaki állapot                                   | felújítása szükséges        | megfelelő                             | jó   | szerkezeti kész  |
| Parkolási lehetőség                               | közterületen                | azonos                                | azonos   | azonos           |
| Használat   | üres                        | bútorozott étterem                    | vendéglátó egység                                    | azonos           |
| Panoráma  | örök                        | nincs                                 | nincs  | nincs            |
| Közterületi kapcsolat                             | utcáról és lépcsőházból     | utcáról                               | utcáról  | utcáról          |
| Egyéb   |                             |                                       |  |                  |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva      |                             | -10%                                  | -20%   | 5%               |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )        | 791 872                     | 486 000                               | 943 256  | 946 361          |
| Korrigált ár (Ft)                                 | 393 560 486                 | fajlagos nm ár x helyiség alapterület |  |                  |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b> | <b>393 600 000</b>          |                                       |  |                  |



## AZ IRODAEGYSÉG FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

| Összehasonlításba bevont ingatlanok               | Bp. V. Váci u. 36. 3 alb. | Bp. V. Reáltanoda u.                  | Bp. V. Belváros | Bp. V. Semmelweis utca |
|---|---------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------|
| Értékmódosító tényezők                            | Vizsgált ingatlan         | 1                                     | 2               | 3.                     |
| Ajánlati ár (Ft)                                  |                           | 970 150 000                           | 1 408 275 000   | 295 000 000            |
| Kínálattal korrigált ár(Ft)                       |                           | 873 135 000                           | 1 267 447 500   | 265 500 000            |
| helyiségrész alapterület(m <sup>2</sup> )         | 331                       | 2 642                                 | 5 000           | 626                    |
| Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )               |                           | 330 483                               | 253 490         | 424 121                |
| Egyéb   | iroda                     | önálló épület                         | önálló épület   | B+B irodaházban        |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                    | kiváló                    | azonos                                | azonos          | kedvezőlenebb          |
| Közlekedés  | kiváló                    | azonos                                | azonos          | azonos                 |
| Méret (m <sup>2</sup> )                           | 331                       | nagyobb                               | nagyobb         | nagyobb                |
| Műszaki állapot                                   | felújítandó               | hasonló                               | hasonló         | jó                     |
| Parkolási lehetőség                               | közterületen              | azonos                                | kültéri         | azonos                 |
| Használat   | üres                      | azonos                                | azonos          | azonos                 |
| Panoráma  | örök                      | nincs                                 | van             | nincs                  |
| Közterületi kapcsolat                             | lépcsőházból is           | közvetlen                             | közvetlen       | lépcsőházból           |
| Egyéb   | albetét                   | önálló épület                         | önálló épület   | szeparált ingatlanrész |
| Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva     |                           | 15%                                   | 5%              | -5%                    |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )        | 349 711                   | 380 055                               | 266 164         | 402 915                |
| Korrigált ár (Ft)                                 | 115 754 483               | fajlagos nm ár x helyiség alapterület |                 |                        |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b> | <b>115 800 000</b>        |                                       |                 |                        |

Megjegyzés: A földszint és pinceszint forgalmi érték meghatározásnál üzlethelyiségek kínálati adatait használtuk fel. Az emeletet irodahelyiségként értékeltük.

Vagyonértékeléskor az összehasonlításba bevont ingatlanok is hasonlóak az általunk értékelt ingatlannal. Két ingatlan szintén rendelkezik pincehelyiséggel, ezért az 50%-os alapterületi korrekciót ezeknél is alkalmaztuk.

**Ingatlan forgalmi értéke: 393 600 000 + 115 800 000 = 509 400 000,- Ft**

## AZ ÜZLETHELYISÉG FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## 1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlításba bevont ingatlanok                    | Bp. V. Váci utca 36. 3 alb. | Bp. V. Belváros      | Bp. VI. Váci utca    | Bp. V. Belváros frekventált részen |
|--|-----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                          | Vizsgált ingatlan           | <b>1</b>             | <b>2</b>             | <b>3</b>                           |
| Bérleti díj (Ft/hó)                                    |                             | 4 381 300            | 3 129 500            | 3 356 400                          |
| Kínálati korrigált díj                                 |                             | 3 943 170            | 2 816 550            | 3 020 760                          |
| Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )          | 497                         | 614                  | 500                  | 500                                |
| Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)           |                             | 6 422                | 5 633                | 6 042                              |
| Egyéb  |                             | szerkezetkész        | szerkezetkész        |                                    |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                         | kiváló                      | hasonló<br>0%        | hasonló<br>0%        | hasonló<br>0%                      |
| Közlekedés   | kiváló                      | hasonló<br>0%        | hasonló<br>0%        | hasonló<br>0%                      |
| Méret (m <sup>2</sup> )                                | 497                         | nagyobb<br>5%        | hasonló<br>0%        | hasonló<br>0%                      |
| Parkolási lehetőség                                    | közterületen                | azonos<br>0%         | azonos<br>0%         | azonos<br>0%                       |
| Műszaki állapot  | felújítandó                 | szerkezetkész<br>-5% | szerkezetkész<br>-5% | jó állapotú<br>-15%                |
| Közterületi kapcsolat                                  | utcai+ lh.                  | utcai<br>0%          | utcai<br>0%          | utcai<br>0%                        |
| Panoráma   | örök                        | nincs<br>5%          | nincs<br>5%          | nincs<br>5%                        |
| Egyéb  |                             |                      |                      |                                    |
| Összes korrekció                                       |                             | 5%                   | 0%                   | -10%                               |
| Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó) | 5 938                       | 6 743                | 5 633                | 5 437                              |
| Korrigált bérleti díj (Ft/hó)                          | 2 951 132                   |                      |                      |                                    |
| <b>Az ingatlan bérleti díja</b>                        | <b>2 951 000</b>            | <b>Ft/hó</b>         | <b>35 412 000</b>    | <b>Ft/év</b>                       |

## 2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

|                                 | dátum             | érték (%)     |
|---------------------------------|-------------------|---------------|
| BUBOR 12 hó                     | 2015.06.18        | 1,540%        |
| tranzakciós költségek           | 2015.06.18        | 0,500%        |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma |                   | 2,500%        |
| típus kockázat                  | üzlethelyiség     | 2,000%        |
| regionális kockázat             | belváros          | 1,500%        |
| <b>Hozam ráta</b>               | <b>2015.06.18</b> | <b>8,040%</b> |

## 3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

|                                   |                    |               |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| évi teljes bevétel                | 35 412 000         | , - Ft/év     |
| veszteség (kiadási, behajtási)    | 8,00%              |               |
| tőkésítési ráta:                  | 8,040%             |               |
| Tőkésített forgalmi érték:        | 405 211 940        | , - Ft        |
| <b>Kerekített forgalmi érték:</b> | <b>405 200 000</b> | <b>, - Ft</b> |

## AZ IRODAEGYSÉG FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## 1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlításba bevont ingatlanok                    | Bp. V. Váci u. 36. 3 alb | Bp. V. Március 15. tér     | Bp. V. Vármegeye utca | Bp. V. Váci utca      |
|--|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                          | Vizsgált ingatlan        | <b>1</b>                   | <b>2</b>              | <b>3</b>              |
| Bérleti díj (Ft/hó)                                    |                          | 782 375                    | 1 028 354             | 1 434 000             |
| Kínálattal korrigált díj                               |                          | 704 138                    | 925 519               | 1 290 600             |
| Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )          | 331                      | 300                        | 313                   | 430                   |
| Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)           |                          | 2 347                      | 2 957                 | 3 001                 |
| Egyéb  | iroda                    | irodaházban szeparált rész | irodaházban           | irodaház VII. emelete |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                         | kiváló                   | hasonló                    | hasonló               | hasonló               |
| Közlekedés   | kiváló                   | hasonló                    | hasonló               | hasonló               |
| Méret (m <sup>2</sup> )                                | 331                      | hasonló                    | hasonló               | nagyobb               |
| Parkolási lehetőség                                    | közterületen             | azonos                     | kültéri               | azonos                |
| Műszaki állapot  | felújítandó              | jó                         | jó                    | jó                    |
| Panoráma   | örök                     | van                        | nincs                 | nincs                 |
| Közterületi kapcsolat                                  | lépcsőházból is          | lépcsőházból               | lépcsőházból          | lépcsőházból          |
| Egyéb  |                          |                            |                       |                       |
| Összes korrekció                                       |                          | -10%                       | -10%                  | 3%                    |
| Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó) | 2 622                    | 2 112                      | 2 661                 | 3 091                 |
| Korrigált bérleti díj (Ft/hó)                          | 867 781                  |                            |                       |                       |
| <b>Az ingatlan bérleti díja</b>                        | <b>868 000</b>           | <b>Ft/hó</b>               | <b>10 416 000</b>     | <b>Ft/év</b>          |

## 2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

|                                 | dátum      | érték (%) |
|---------------------------------|------------|-----------|
| BUBOR 12 hó                     | 2015.06.18 | 1,540%    |
| tranzakciós költségek           | 2015.06.18 | 0,500%    |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma |            | 2,500%    |
| típus kockázat                  | iroda      | 1,000%    |
| regionális kockázat             | belváros   | 1,500%    |
| Hozam ráta                      | 2015.06.18 | 7,040%    |

## 3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

|                                |                    |               |
|--------------------------------|--------------------|---------------|
| évi teljes bevétel             | 10 416 000         | , - Ft/év     |
| veszteség (kiadási, behajtási) | 8,00%              |               |
| tőkésítési ráta:               | 7,040%             |               |
| Tőkésített forgalmi érték:     | 136 118 182        | , - Ft        |
| Kerekített forgalmi érték:     | <b>136 100 000</b> | <b>, - Ft</b> |

**Ingatlan forgalmi értéke: 405 200 000 + 136 100 000 = 541 300 000,- Ft**

## Képek



bejárat, szélfogó



bemutató terem



fszt. szociális blokk



kazánház



gazdasági közlekedő

## földszint belső terei



vezetői iroda



vezetői szociális blokk



tárgyaló



panoráma



titkárság



közlekedő



irodák



szociális blokk



emelet belső terei



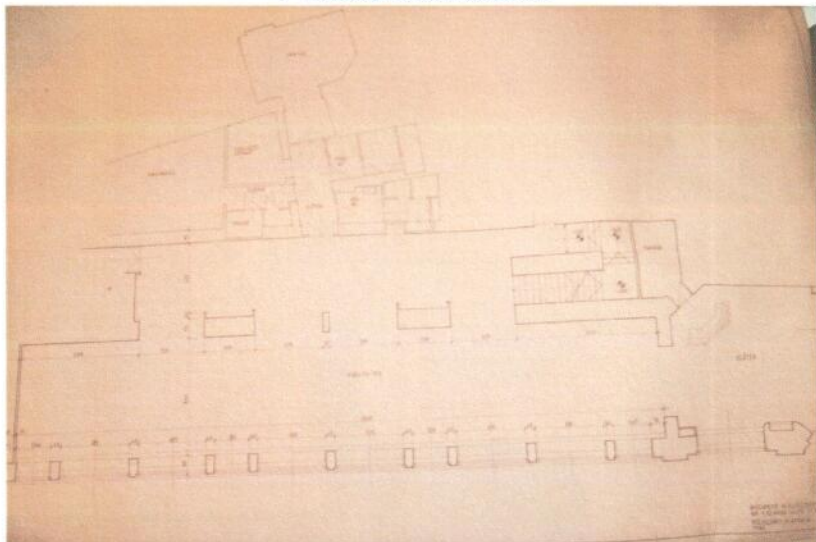
tárolók



közlekedők

gázóra

## Pinceszint belső terei



Földszinti alaprajz

## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

**Budapest V., Váci utca 36. szám alatti, 23996/0/A/3 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi érték a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmazza 2015. június 19.- én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

**525 350 000,- Ft**

**azaz: ötszázhuszonötmillió-háromszázötvenezer forint**

összegben.

*A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!*

Budapest, 2015. június 19.



Horváth György  
okl. magasépítő üzemmérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996