

Az értékelés azonosítója: B/16/A/88

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a 1160 Budapest, Köztársaság útja 26. szám alatti,
109845/0/A/6 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, raktár megnevezésű ingatlanról.

2016. május 20.

1 példány átadva: Árnai
2016. 05. 25.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. **2013. december 16.**-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1160 Budapest Köztársaság útja 26. szám alatti, 109845/0/A/6 hrsz.-ú, raktár megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2013. december 16.-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
Az épületet külsőleg lefestették, vakolatot kijavították, az értékelt albetét ajtaját OSB lappal elburkolták.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor 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 életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték nem tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Mindezek alapján a 2013. december 16.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1160 Budapest, Köztársaság útja 26. szám, 109845/0/A/6 hrsz. alatti, raktár megnevezésű ingatlanra vonatkozó 1 100 000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 61 111 Ft/m² + áfa) és 12 000,- Ft/hó + áfa bérleti díjat (fajlagos bérleti díj: 666 Ft/m²/hó + áfa) az ingatlannál változatlanul fenntartjuk.

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

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1160 Budapest, Köztársaság útja 26. szám alatti, 109845/0/A/6 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, raktár megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. május 20.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle ideje:	2016. május 18.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	raktár
Az ingatlan fizikai megjelenése:	raktár
Az ingatlan címe:	1160 Budapest Köztársaság útja 26.
Az ingatlan helyrajzi száma:	109845/0/A/6
Övezeti besorolás KSZT szerinti:	L4-XVI/Sz3
Épület/helyiség alapterülete:	18 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

1 100 000 Ft + áfa

azaz: egymillió-egyszázezer forint + áfa

(fajlagos ár: 61 111 Ft/m² + áfa)

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

12 000 Ft/hó + áfa

azaz: tizenkétezer forint/hó + áfa

(fajlagos ár: 666 Ft/m²/hó + áfa)

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

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2013. december 16.-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2013. december 16.-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.

Az értékelt ingatlan bejáratát jelenleg egy fa lappal fedték el.

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

Az ingatlan aktuális állapota lehetővé teszi, hogy hidegraktárként hasznosításra kerüljön. Egyéb funkció betöltéséhez szükséges lehet a közművek bekötése, kiépítése. Üzlethelyiségként, vagy boltként történő hasznosítás esetén további belső átalakítások is szükségesek lehetnek, úgy, mint mellékhelyiség leválasztása, amely a jelenlegi 18 m²-es alapterületet tovább csökkentené, valamint jelentős költséggel járna.

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító alapú módszer alapján határoztuk meg, a hozamszámításon alapuló módszer szerinti számítást ellenőrzés képpen alkalmaztuk.

Budapest, 2016. május 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:1491/2007

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Alaprajz

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Fotók

Nyilatkozat

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bonyhádi tér 5. | 590 Budapest, Pf. 101

Céldát: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/99385/2016

2016.03.25

BUDAPEST XVI. KER.

Beltérület 109845/0/A/6 helyrajzi szám

1160 BUDAPEST XVI. KER. Köztársaság útja 26 "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	18	0/0	465/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999970/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 45186/1996/1994.04.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek:

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 198705/1/2002/02.07.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 45186/1996/1994.04.30

törzsi határozat: 198705/1/2002/02.07.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom út 43

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 198705/1/2002/02.07.22

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: kiigazítás 45186/1996/1994.04.30

jogállás: tulajdonos

név: PÜVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1840 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

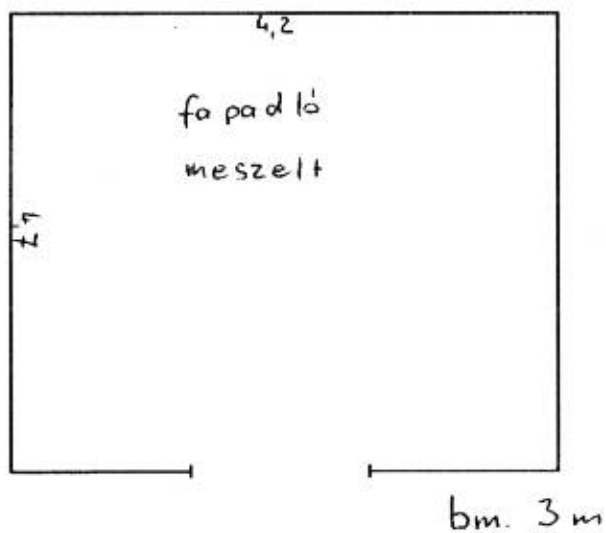
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

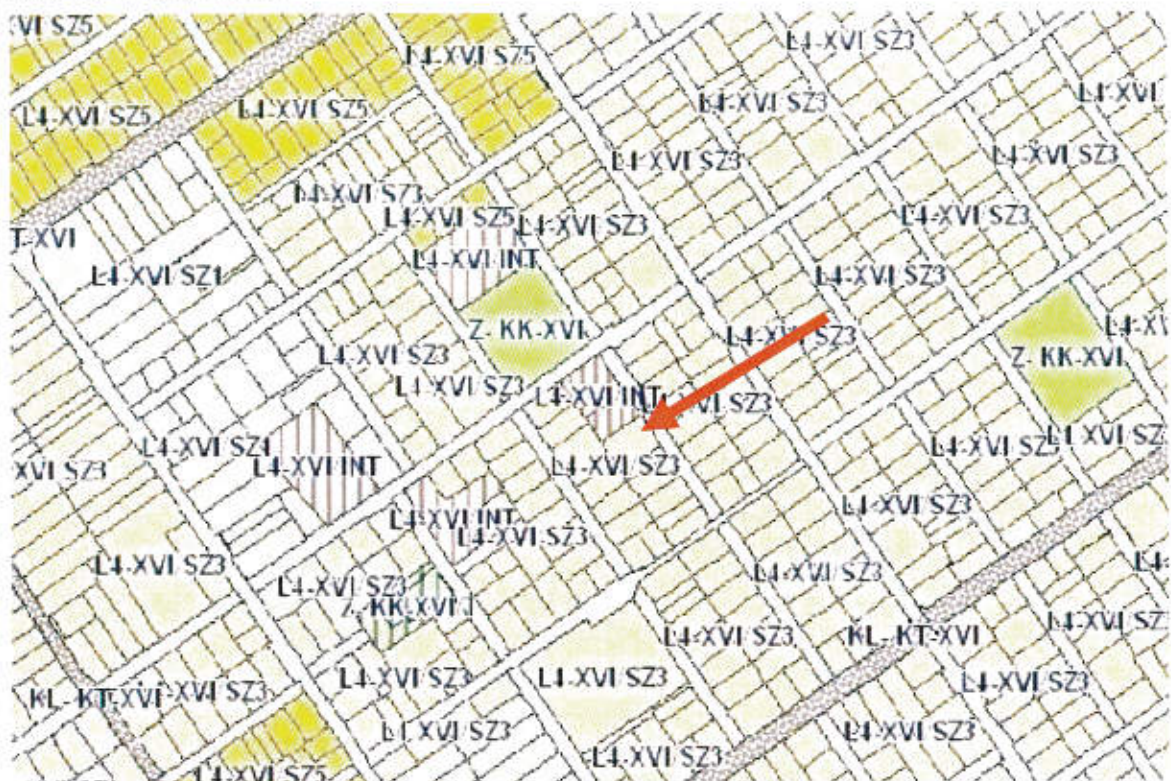
Alaprajz

1163 Bp. Köztársaság útja 26.

109845/0/A/6



Kerületi övezeti besorolás:



b) Intenzív kertvárosias lakóterület építési övezetel az alábbiak:

- L4-XVI/SZ1 Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
- L4-XVI/SZ2⁶ Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület (lakóépületen kívüli önálló épület kereskedelem, szolgáltatás, gyártás céljára nem építhető)
- **L4-XVI/SZ3 Nagytelkes, szabadonálló beépítésű mód szerint beépíthető lakóterület**
- L4-XVI/SZ3-1⁷ Nagytelkes, szabadonálló beépítésű mód szerint beépíthető lakóterület
- L4-XVI/SZ4 Sűrű, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	1 100 000	100%	1 100 000
Hozam	1 300 000	0%	-
Kerekített forgalmi érték:		100%	1 100 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Osszehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, Köztársaság útja 26	Budapest XIV., Gizella út	Budapest X., Hungária körút	Budapest XIII., Kassák Lajos utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ajánlati ár (Ft)		1 980 000	1 500 000	3 400 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		1 782 000	1 350 000	3 060 000
Épület/helyiség alapterület(m ²)	18	37	17	53
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		48 162	79 412	57 736
Egyéb		óvóhely (műhely, rakár) ablakos	raktár	szuterén raktár
Kerületen belüli elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb
Közlekedés		-10%	-15%	-10%
Méret (m ²)	18	jobb	hasonló	nagyobb
Műszaki állapot		5%	0%	10%
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%
Közterületi kapcsolat		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	-5%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	63 174	50 570	75 441	63 509
Korrigált ár (Ft)	1 137 125	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi	1 100 000			

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Osszehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest XVI., Köztársaság útja 26.	Budapest XIV. Angol utca	Budapest X., Fertő utca	Budapest XV., Rákospalota
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		16 082	28 000	15 600
Kínálattal korrigált díj		14 474	25 200	14 040
Épület/helyiség alapterület (m ²)	18	17	35	24
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		851	720	585
Egyéb	felújítandó, utcai bejáratos	irodaházban raktár	raktár	földszinti, fűtetlen raktár
Kerületen belüli elhelyezkedés		jobb	hasonló	hasonló
Közlekedés		-5%	0%	0%
Méret (m ²)	18	hasonló	nagyobb	nagyobb
Műszaki állapot		jobb	hasonló	hasonló
Épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Közterületi kapcsolat		hasonló	hasonló	hasonló
Összes korrekció		-20%	5%	5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	684	681	756	614
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	12 308			
Az ingatlan bérleti díja	12 000	Ft/hó	144 000	Ft/év

2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2016.05.17	0,990%
tranzakciós költségek	2016.05.17	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	típus	3,000%
regionális kockázat	Régió	3,000%
Hozam ráta	2016.05.17	9,990%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	144 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	9,990%	
Tőkésített forgalmi érték:	1 326 126	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	1 300 000	, - Ft

Képek



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

1160 Budapest, Köztársaság útja 26. szám alatti, 109845/0/A/6 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, raktár megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. május 20.-án/én érvényes árszinten:

- **forgalmi érték, kerekítve:**

1 100 000 Ft + áfa
azaz: egymillió-egyszázezer forint + áfa
(fajlagos ár: 61 111 Ft/m² + áfa)

- **bérleti díj, kerekítve:**

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

12 000 Ft/hó + áfa
azaz: tizenkétezer forint/hó + áfa
(fajlagos ár: 666 Ft/m²/hó + áfa)

összegben.

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

Budapest, 2016. május 20.

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

