

Az értékelés azonosítója: B/15/Ú/217

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest IX. kerület, Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó alatti,
37444/0/A/5 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, lakás megnevezésű ingatlanról.*

2015. augusztus 06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest IX., Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó. szám alatti, 37444/0/A/5 hrsz.-ú**, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, lakás megnevezésű ingatlan értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. augusztus 06-i** érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. - Ingatlan hasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. augusztus 06.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés (pályázat) miatt
Helyszíni szemle időpontja:	2015. augusztus 05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	lakás		
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakás		
Az ingatlan címe:	Budapest IX., Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	37444/0/A/5		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti: Ln-1
	KSZT szerinti:	L1-IXR	KÉSZ szerinti: még nem készült
Telek területe:	Teljes: m ²	Értékelt: m ²	
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m ²	Értékelt: 29 m ²	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1		
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét		

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

9 300 000 Ft,

azaz: kilencmillió-háromszázezer forint

(fajlagos érték: 320 690 Ft/m², azaz

háromszázhuszezer-hatszázkilencven Ft/m²)

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan egy társasházi lakás, egy albetét, ezért költség alapon, nettó pótlási módszerrel nem értékelhető. Piaci összehasonlító és hozam alapú értékelést alkalmaztunk. A két módszer eredménye közötti eltérés nem volt jelentős, 10 % alatti. A piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el 100 %-ban, a hozam alapú értékelés eredményét csak ellenőrzésre használtuk fel, mivel a lakás nem egy tipikus hozamtermelő ingatlan. Forgalmi érték a 29 m² tekintetében: 9 300 000 Ft, azaz: kilencmillió-háromszázezer forint, ami 320 690 Ft/m², azaz: háromszázhuszezer-hatszázkilencven Ft/m² fajlagos értéket jelent.

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

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 sztkenderdekben 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 leírással. 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, sztkenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. augusztus 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Seotér Ágnes
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	6
1.4 Korlátozások	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 A felépítmények jellemzői	8
2.5 SWOT analízis.....	9
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	10
3.1 Piaci forgalmi érték	10
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	10
3.3 Nem piaci érték.....	10
3.4 Méltányos érték.....	10
3.5 Speciális érték.....	11
3.6 Befektetési érték	11
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	11
3.8 Biztosítási érték.....	11
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	11
3.10 Felszámolási érték	11
3.11 Előszereteti érték	11
3.12 Könyv szerinti érték.....	11
3.13 Használati érték	11
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	11
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	12
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	12
3.17 Kiválasztott érték.....	12
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	12

4.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
4.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	13
4.3	Nettópótlási költségszámítás	13
5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	15
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	15
5.2	Hozam alapú módszer	15
5.3	Végső érték kialakítása.....	16
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	17
6.1	Felhasználás.....	17
6.2	Jogi körülmények.....	17
6.3	Kompetencia.....	17
6.4	Megbízástól való függés	17
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	17
6.6	Felhasznált adatok.....	17
6.7	Felelősség kizárása	18
6.8	Rejtett hibák.....	18
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	18
6.10	Érvényesség	18
	MELLÉKLETEK	19
	Tulajdoni lap.....	20
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	21
	Számítások	23
	Képek.....	26
	NYILATKOZAT	28

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. - Ingatlan hasznosítási Iroda megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítés (pályázat) miatt.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot.

Helyszíni szemle:

2015. augusztus 05-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

1.3 Rejtett hibák, körülmények

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

1.4 Korlátozások

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

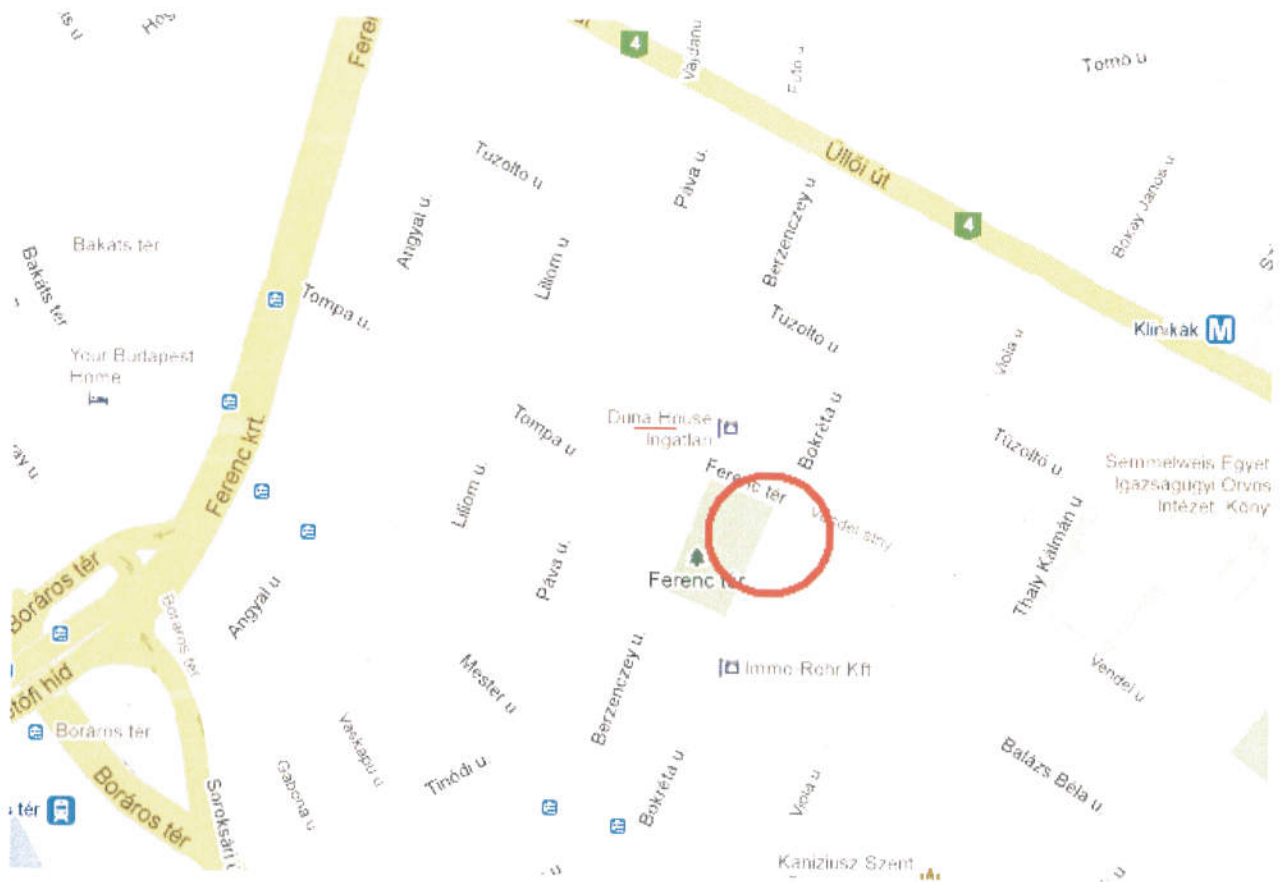


Pozíció Budapest térképén

A IX. kerület a pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos. „Ferencváros” a IX. kerület régi-új neve. A főváros jellemző, sugaras-gyűrűs szerkezetének két „sugara” az Üllői út, Soroksári út (ill. Duna-part) határolja, az egyes gyűrűk mentén, pedig eltérő, kifelé haladva egyre kevésbé városias beépítésű egységekből épül fel. A kerület három részre tagozódik: Belső-, Középső- és Külső-Ferencvárosra.

Az értékelt ingatlan a Nagykörút és a Haller út közötti területen, **Középső-Ferencvárosban** található. Középső-Ferencváros

Mester utca és Üllői út közötti részén a nyolcvanas évek végén elkezdődött város rehabilitáció nyomán jelentős magánépítetűi tevékenység zajlott. A százéves szegényes bércaszárnyák és a még régebbi, falusias házak helyén egyedi tervezésű társasházak épültek, a budapesti átlagnál lényegesen nagyobb számban.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan Középső–Ferencváros szívében helyezkedik el, a Ferenc tér és Bokréta utca sarkán. A ferencvárosi rehabilitáció keretén belül a városrészben - az elmúlt 25 évben - több új társasház épült és számos régi építésű lakóházat újítottak fel. A környék megújult, több új burkolattal ellátott sétáló és lassított forgalmú utcát alakítottak ki. A pályázati projektek megvalósításával első részének végéhez ért az a városfejlesztési akció, amelynek célja Középső-Ferencváros komplex rehabilitációja. A 15 éve tartó munkálatok során megtörtént a Ferenc körút, Üllői út, Haller utca és a Mester utca által lehatárolt, 72,72 hektár nagyságú településfejlesztési akcióterület mintegy 28 hektár területű első részének teljes megújítása a Ferenc körút és a Viola utca között. A Regionális Fejlesztés Operatív Program városrehabilitációs intézkedése alapján került kidolgozásra a Budapest, IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat megbízásából 2004-ben a Ferenc tér és az ott található közpark teljes felújítása, valamint a Berzenczey utca és a Bokréta utca közterületeinek rehabilitációja. A sikeres pályázat eredményeként az Önkormányzat az Európai Unió és kormányzati támogatással valósíthatta meg az említett projekteket.

Az infrastruktúra jó, sok kiskereskedelmi üzlet, szolgáltató jellegű ingatlan található a területen. Az ingatlan személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt jól megközelíthető. A Ferenc körúton sűrűn közlekedő villamosok Mester utcai megállója 5-8 perces gyaloglással elérhető. A 3-as metró Klinikák nevű megállója ugyanennyi idő alatt megközelíthető.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest IX. ker., Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest IX. ker., Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó.
Helyrajzi száma:	37444/0/A/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	lakás

Funkció a valóságban:	lakás
Telek alapterülete:	Teljes: m ² , Értékelt: m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m ² , Értékelt: 29 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nem tartalmaz bejegyzést

2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: L1 TSZT: Ln-1	KSZT: L1-IXR KÉSZ: nem készült
---------------------	-------------------------	-----------------------------------



Beépítettség:	zártorúan beépített, az épület Ferenc térhez közelebbi része, az „A” épület: F+5+T kialakítású, a hátsó telekhatárnál lévő „B” épület: F+3 kialakítású, a középső rész: F, itt a lapostetős, földszinti beépítés teljes területén járható tető lett kialakítva, mely az 1. emelet magasságában udvarként használatos. A járható tetőn egy fedett-nyitott átjáró köti össze az „A” és „B” épületet. Az értékelt lakás az „A” épületben található.
Telek alakja:	téglalap
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	nincs, az udvar egy szilárd burkolattal ellátott járható tető
Kerítés:	nincs, a telket épületek határolják

2.4 A felépítmények jellemzői

	állapot
Építési éve:	1994
Alapterület:	29 m ²
Szintszám:	„A” épület: Fsz.+5 Em.+Ttér
Parkolás:	teremgarázs van az épületben, de a lakáshoz tartozó gk. beállóhelyről, tárolóról nincs tudomásunk, alapító okirat nem áll rendelkezésünkre!

Alapozás:	cölöpalapozás	
Teherhordó szerkezet:	vb. pillérváz, téglá kitöltő falazattal	
Tetőszerkezet:	magastető	
Lépcsőház, lépcsők:	zárt lépcsőház	
Lift:	van	
Nyílászárók:	műanyag szerkezetű ablak, hőszig. üvegezéssel, típus ajtók	jó állapotú
Padozatok:	szobában padlószőnyeg, többi helyiségben hidegburkolat	padlószőnyeg cserélendő, hidegburkolat jó állapotú
Felületképzés:	vakolt, festett, vizes helyiségekben csempe falburkolat	jó állapotú
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	házközponti fűtés, radiátorokkal	
Világítás:	természetes és mesterséges megvilágítás	
Meleg víz:	van, központi gázkazán biztosítja	
Beosztás:	garzon, a WC a fürdőszobában lett elhelyezve,	átlagos kialakítású
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva, nem lakott	
Egyéb:	A lakásnak csak egy ablaka van (a szobai), a konyhának és a fürdőszobának nincs ablaka, a fürdőszobában elektromos szellőzés van, mosógép helye ki van építve. A konyha nincs bútorozva.	

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó elhelyezkedés, rehabilitációs terület • az épület 1994-ben épült • lift van • csendes, udvarra néző, 1. emeleti lakás • kis alapterületű garzonlakás 	<ul style="list-style-type: none"> • udvarra néző lakás • a lakásnak csak egy ablaka van • felújítandó
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • felújítás 	<ul style="list-style-type: none"> • mivel a lakás padlószintje valamivel az udvari szintje alatt van, az udvar felől csapadék juthat a külső falazathoz • mechanikai védelem nincs, az udvar felől betörésveszély

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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes 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.

3.5 Speciális érték

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

3.6 Befektetési érték

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

3.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan 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.

3.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget 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.

3.9 Értékcsökkentett 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.

3.10 Felszámolási érték

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

3.11 Előszereteti érték

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

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

3.16 Feltételezett forgalmi érték

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

3.17 Kiválasztott érték

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

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

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési 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.

4.1 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. Végző 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 értékelhetők.

4.2 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 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 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 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.

4.3 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 újratерemtésének 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 móbilákat 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 költségápon számított forgalmi érték.

5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

5.1 Piaci összehasonlító módszer

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

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz 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 adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a 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 korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, épület építés éve, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, fűtési mód, szobaszám, egyéb tényezőként a lakás padlószint mélyebben van, mint az udvar szintje. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 29 m^2 tekintetében $9\,300\,000\text{ Ft}$ forgalmi értéket jelent (fajlagos érték: $320\,690\text{ Ft/m}^2$, azaz háromszázhuszezer-hatszázkilencven Ft/m^2).

5.2 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 ingatlannak, 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 épületek 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, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, fűtés, szobaszám, egyéb tényezőként az erkély, miután az egyik összehasonlító adat erkélyes lakás. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a $\pm 0-15\%$ -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 felépítményes módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítményes módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak 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 második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 1,400%
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 29 m² tekintetében 63 600 Ft/hó,
- a *hozamráta* 6,900 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 29 m² tekintetében 10 200 000 Ft.
-

5.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest IX., Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó alatti, 37444/0/A/5 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

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 módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét (eltérés kevesebb, mint 10%). Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

9 300 000 Ft,

azaz: kilencmillió-háromszázezer forint

(fajlagos érték: 320 690 Ft/m², azaz háromszázhuszezer-hatszázkilencven Ft/m²)

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 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 vagyonerőtelés 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

6.2 Jogi körülmények

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

6.3 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 forgalomképességének 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.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelő 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.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

6.6 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.

6.7 Felelősség kizárása

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

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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 becslést ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.


6.10 Érvényesség


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

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

Budapest, 2015. augusztus 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Seöter Ágnes
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz.st

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Díjak: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/320151/2015

2015.07.29

BUDAPEST IX. KER.

Beltérület: 37444/0/A/5 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST IX. KER. Ferenc tér 10. ép.A. 1. emelet ajtó: 3 "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/fél	eszmé: hányad	tulajdoni forma
Lakás	29	1 0	92/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 17649/4/1997/1994.10.15

1. bejegyző határozat: 17649/4/1997/97.11.10.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, átveszési idő: 17649/4/1997/97.11.10.

jogcím: adásvétel 1948/9/1995/10.26/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 3-11

III R E 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:

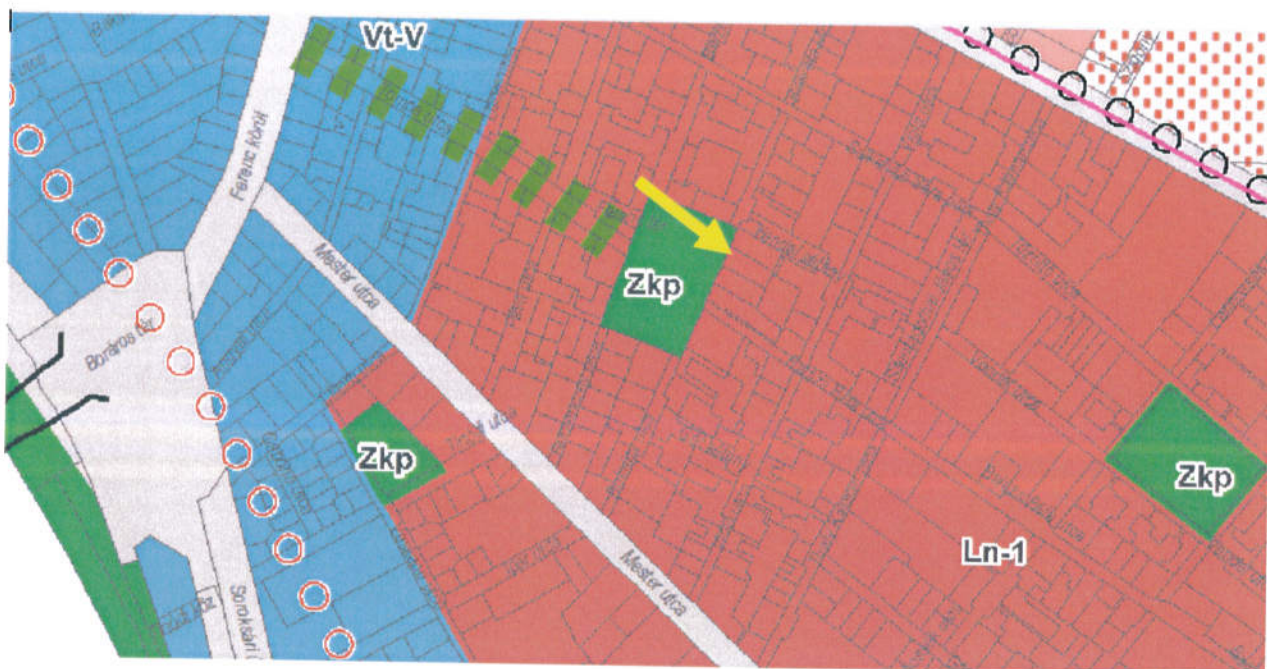


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:





A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zártudvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét $3,0 - 4,5^2$ értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	9 300 000	100%	9 300 000
Hozam	10 200 000	0%	-
Nettó pótlási			-
Kerekített forgalmi érték:		100%	9 300 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	IX. ker. Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3.	IX. ker. Mester u. félemelet	IX. ker. Thaly Kálmán u. 1. em.	IX. ker. Tűzoltó u. 1. em.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		11 990 000	14 900 000	16 900 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		10 791 000	13 410 000	15 210 000
Épület/helyiség alapterület(m ²)	29	30	37	36
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		359 700	362 432	422 500
Egyéb				
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó, park melletti	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Közlekedés	jó	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Méret (m ²)	29	hasonló	nagyobb	nagyobb
Építés éve	1994	1900	2002	2005
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	jó állapotú	újszerű
Fűtés	házközponti	házközponti	cirkó	cirkó
Szobaszám	1	1+1 fél	1+1 fél	1
Egyéb	padlósint miatt	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	321 496	305 745	308 068	350 675
Korrigált ár (Ft)	9 323 380	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	9 300 000			

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	IX. ker. Ferenc tér10. A. ép. 1. em. 3.	IX. ker. Telepy u. 2. em.	IX. ker. Tűzoltó u. 3. em.	IX. ker. Thaly Kálmán u. 9. 3. em.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		99 000	100 000	115 000
Kínálattal korrigált díj		89 100	90 000	103 500
Épület/helyiség alapterület (m ²)	29	50	36	40
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 782	2 500	2 588
Egyéb	1 szobás	1 szobás	1 szobás	1+1 fél, erkély
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó, park melletti	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Méret (m ²)	29	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	új építésű
Fűtés	házközponti	gázkonvektor	cirkó	cirkó
Szobaszám	1	hasonló	hasonló	jobb
Egyéb	erkély nincs	hasonló	hasonló	van
Összes korrekció		10%	0%	-18%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 194	1 960	2 500	2 122
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	63 626			
Az ingatlan bérleti díja	63 600	Ft/hó	763 200	Ft/év

2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.08.06	1,400%
tranzakciós költségek	2015.08.06	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	típu: lakás	1,500%
regionális kockázat	Régió: IX. ker.	1,000%
Hozam ráta	2015.08.06	6,900%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	763 200	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,900%	
Tőkésített forgalmi érték:	10 176 000	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	10 200 000	, - Ft

Képek



Utcakép - Ferenc tér



Társasház



Társasház bejárata



Lépcsőház



Lift



Az 1. emeleti „udvar” egy járható tető

Az ingatlan belső tereinek kialakítása



A szoba és egyben a lakás egyetlen ablaka



A padló szint mélyebben van, mint a járható tető



Kilátás a járható tetőre
(a lakás padló szintje mélyebben van)



Konyha



Fürdőszoba, WC



Fürdőszoba, WC - elektromos elszívó

NYILATKOZAT

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

Budapest IX., Ferenc tér 10. A. ép. 1. em. 3. ajtó. szám alatti, 37444/0/A/5 hrsz.-ú,

a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, lakás megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seötér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK 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 értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2015. augusztus 06.-án/én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

9 300 000 Ft
azaz: kilencmillió-háromszázezer forint
(fajlagos érték: 320 690 Ft/m², azaz háromszázhuszezer-hatszázkilencven Ft/m²)

összegben.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor érvényes Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

Budapest, 2015. augusztus 06.



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