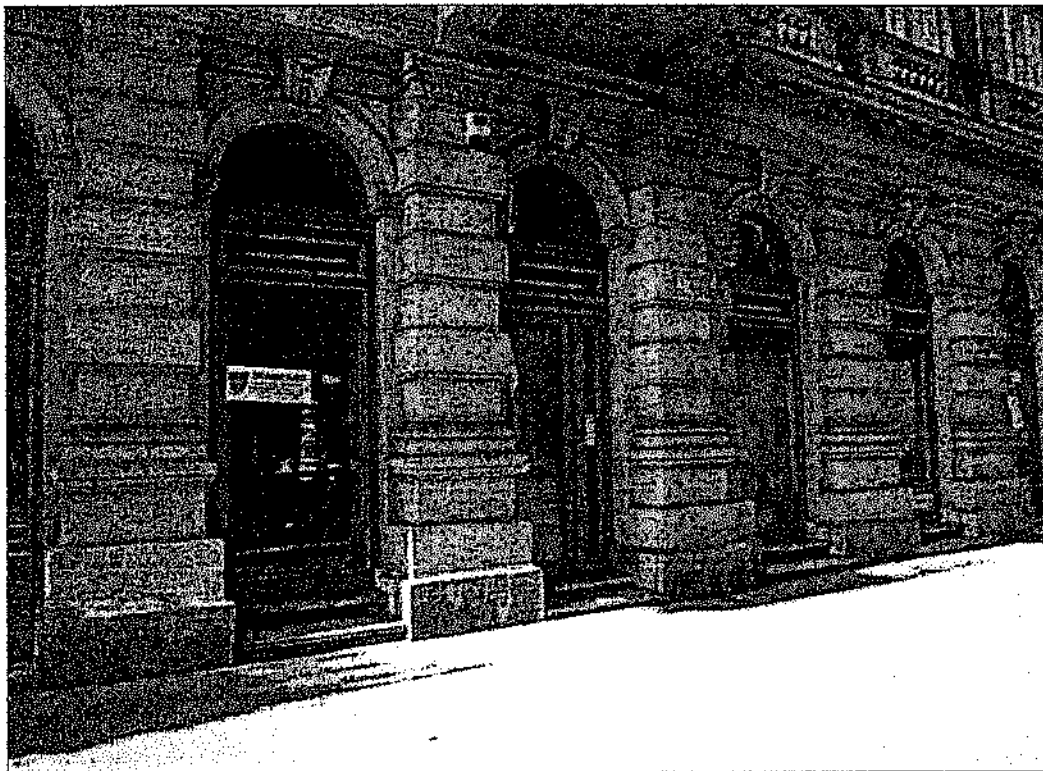




INGATLANÉRTÉKELESI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1067 Bp, Teréz körút 2-4. fszt.+gal. és pszt.
alatti ingatlanról

FEDEZET ÉRTÉKELÉS

Üzlethelyiség		
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:	Kranjecz Zsuzsanna	
A vizsgálat időpontja:	2013.március 12.	
A megbízás hivatkozási száma:		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Magán célú	
első fedezet vizsgálat	X	éves felülvizsgálat
A hitelet igénylő:	BFVK Zrt.	
		egyéb: aktualizálás

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség
Az ingatlan címe:	1067 Bp, Teréz körút 2-4. fszt.+gal. és pszt.
Alapterület:	tulajdoni lap szerint: 733 m ²
Szintek száma:	3

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	197 400 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	168 100 000,- Ft
Költség elvű megközelítés szerint:	- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	183 000 000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problematicus	X	Nehéz
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	kínálati túlsúly		erős túlkínálat

Mellékletek *

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajz	x
4. Térkép	x
5. Működési engedély	
Az értékelő aláírása	
Értékelő cég aláírása és pecsétje	
PH	

Jelen szakvélemény érvényessége a keltezésétől számított 90 nap.
Az értékelés 20 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1067 Bp, Teréz körút 2-4. fszt.+gal. és pszt.
Helyrajzi száma:	29407/0/A/2
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VI. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakások, irodák, üzletek
Településen belüli elhelyezkedése:	VI. kerület, Oktogonnál (Király utca sarkánál)
Megközelíthetősége:	szilárd úton, villamos, metró, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	Üres üzlethelyiség
Legcélszerűbb hasznosítás:	Üzlethelyiség
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Tulajdoni lapon szereplő terület eltér az alaprajzi területtől. Alaprajz szerinti redukált területtel számolunk.

Az üzlet adatai

Az épület becsült építési éve:	1920-as évek
Az utolsó felújítás éve:	2009
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat, födémek:	tégla
Tetőszerkezet, héjalás:	nyeregtető, fa szerkezet, cserépfedés
Külső felületek:	vakolt, festett fal
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett falburkolat
Nyílászáró szerkezetek:	alumínium külső nyílászárók, fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	kerámia lap, szőnyegpadló
Közművesítettség, komfortfokozat:	teljes közmű
Szobaszám:	üzlettér + kiszolgáló helyiségek
Igényszint általánosan:	közepes/jó
Fizikai állapot (%):	75 %
Egyedileg értékelendő elemek:	-

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Az értékelt ingatlan Budapest VI. kerületében, Terézváros frekventált részén található, az Oktogon közelében, a Király utca sarkától 50 m-re, a Teréz körúton. Kerületen belüli elhelyezkedése kiváló, a gyalogos forgalom jelentős, de a Teréz körút vizsgált szakasza gazdasági szempontból kevésbé aktív.

Az épület a századforduló után épült, karbantartott állapotú, udvari homlokzata karbantartott. Az ingatlan környékén a parkolás korlátozott számban fizetés ellenében lehetséges.

A fővároson belül a kerületrész megítélése jó, aminél előnyt jelentenek a jó közlekedési lehetőségek. A kerületben a hasonló ingatlanok piaca átlagos, jelenleg alacsony a kereslet az ingatlantípus iránt. A közelmúltban a környezetben lévő hasonló ingatlanok értéke 10-20%-ot csökkent. A jövőben az üzlethelyiség funkciójú ingatlanok iránt keresletnövekedés nem várható, értéktartást várunk ebben az ingatlanpiaci szegmensben. A kihasználatlanság a hasonló jellegű és elhelyezkedésű ingatlanoknál ~10-30%. A befektetők elvárt hozama az ingatlanpiaci szegmensben: ~8-11,5%.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén, galérián és pinceszintjén található üzlethelyiség, jelenleg üres. Korábban utazási irodaként működött, de alkalmas más kereskedelmi funkcióra is. A pince száraz, szilárd aljzatú, raktározásra alkalmas. A földszint két utcafronti bejáratral és két udvari bejáratral rendelkezik, fizikailag osztható, de gépészeti megoldások, fűtés, elektromos hálózat és a mérőórák közösen kerültek kialakításra.

Az ingatlan műszaki állapota közepes, felújítva 2005 körül volt teljes körűen, valamint tisztasági festés történt. Burkolata jó minőségű kerámia lap, irodákban szőnyegpadló. Fűtése központi gáz kazánról megoldott, fan-coil illetve radiátor hőleadókon keresztül. Melegvízellátását villanybojler szolgáltatja.

A mellékelt, alapító okirathoz kapcsolódó, ellenőrzött alaprajz szerint az ingatlan 837 m², azonban a tulajdoni lapon 773 m². Az alaprajzi adatokból kiindulva, redukált alapterülettel kalkuláltunk.

Átlagosnál nagyobb méretű, ezért korlátozottan hasznosítható, beköltözhető állapotú ingatlan. Alaprajzi elrendezés közepes, a galéria helyiségei az utcafront mögött túlságosan szétszórak.

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú értékelése

Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp. VI. ker. Teréz körút 2-4.	Bp. VI. ker. Teréz krt.	Bp. VIII. ker. József körút	Bp. VI. ker. Vámház körút
Leírás	Közepes állapotú, háromszintes üzlet.	Utcai üvegportálos, jó elhelyezkedésű és állapotú, fszt+pince elrendezésű, jelenleg saját és bérleti formában hasznosított üzlet.	Rákóczi tér és Blaha Lujza tér között, háromszintes, jó állapotú üzlet.	Utcafronti, fszt+pince elrendezésű, jó állapotú, jelenleg üzletként hasznosított.
Redukált alapterület	460	524	332	240
Telekméret*				
Ár / Kínálati ár (MFt)		351,26	165,00	140,00
Fajlagos érték (Ft/m ²)		670 344	496 988	583 333
Ár / Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		569 792	422 440	495 833
Adatforrás időpontja		2013.03. ingatlan.com 6546558	2013.03. ingatlan.com 6378714	2013.03. ingatlan.com 6115866

Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Települések közti árszínvonal		0%	0%	0%
Alapterület		0%	-10%	-15%
Üzlet/utcafront arány		-5%	0%	0%
Üzleti környezet		0%	0%	0%
Közműellátottság		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-10%	-5%	-10%
Gépészet		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	20%	20%
Jelenlegi használat		-10%	0%	-10%
Berendezés		0%	0%	0%
Összes módosítás		-25%	5%	-15%
Korrektív súlyozása %		20%	30%	50%
Módosított fajlagos alapár	429 266	427 344	443 562	421 458

Szintterület számítás a piaci összehasonlító módszerhez

Épület	terület	korrekció	korrigált alapterület
Pince	309 m ²	20% % =	61,8 m ² x 429 266 Ft/m ² = 26 528 669 Ft
Földszint	268 m ²	100% % =	268 m ² x 429 266 Ft/m ² = 115 043 419 Ft
Galéria	260 m ²	50% % =	130 m ² x 429 266 Ft/m ² = 55 804 644 Ft
Összesen:	837 m ²		460 m ² x 429 266 Ft/m ² = 197 376 731 Ft
Egyedileg értékelendő elem			0 Ft
Ingatlan értéke mindösszesen			197 400 000 Ft

Piaci hozadéki megközelítés - Cash-flow elemzés

Az üzlethelyiség jelenleg nem hasznosított, így a hozamszámításnál a piaci adatokkal számolunk.

Bérleti díj adatok:

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp. VI. ker. Teréz körút 2-4.	Bp. VII. ker. Erzsébet körút	Bp. VI. ker. Vámház körút	Bp. V. ker. Bajcsy-Zsilinszky út
Leírás	Közepes állapotú, háromszintes üzlet.	Belső háromszintes, jó állapotú, jelenleg üres.	Pince+fszt. elrendezésű, jelenleg működő, jó állapotú üzlet.	Belső háromszintes, jó állapotú, jelenleg üres üzlet.
Redukált alapterület	459,8	348	240	270
Ar/kínálati ár		1 900 000 Ft	1 361 295 Ft	1 210 040 Ft
Fajlagos bérleti díj		5 460 Ft	5 672 Ft	4 482 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		4913,793103	5104,85625	4033,466667
Adat forrása és időpontja		Ingatlan.com 2013.03.25. 6506225	Ingatlan.com 2013.03.25. 6115866	Ingatlan.com 2013.03.25. 6985530

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekméret				
Alapterület		-5%	-15%	-20%
Műszaki állapot		-5%	-10%	-5%
Elhelyezkedés		0%	15%	10%
Építés éve				
Összes módosítás		-10%	-10%	-15%
Módosított alapár	4 148 Ft	4 422 Ft	4 594 Ft	3 428 Ft
Súlyozás		33%	33%	34%
Súlyozott alapár	4 141 Ft			
Módosított alapár kerckítés után	4 100 Ft			
Havi bevételek	1 885 180 Ft			
Éves bérleti bevétel	22 622 160 Ft			

Feltételezések DCF módszerhez

- A maximálisan elérhető bevételeket a piaci díjak alapján kalkuláltuk. A DCF-et 7 éves időtartamra végeztük el.
- Kedvező elhelyezkedésű, üzlet funkciójú ingatlan. A környezetben 20-30%-os kihasználatlanság van a hasonló ingatlanoknál. A DCF módszernél folyamatos feltöltéssel való kihasználtsággal kalkuláltunk a teljes időtartamra.
- A felújítási és karbantartási költség alapot 1.500 Ft/m²/év mértékben határoztuk meg, mivel közepes állapotú.
- A menedzselési költséget a befolyó bevételek 4,0%-ban határoztuk meg, mely tartalmazza a biztosítás költségét.
- Az építményadót önkormányzati rendelet alapján rögzítettük.
- A legalacsonyabb elvárt befektetői hozamszintek 2012 II. negyedében a budapesti ingatlanpiacon (üzletek 7,5-7,75%, raktárak 9,00%, irodák 7,50-8,00%).
- A diszkontrátát 10%-ban határoztuk meg ezek alapján, figyelembe véve az ingatlan egyedi kockázati tényezőit.
- Az exit-rátát pedig 9%-kal kalkuláltunk, mert a befektetői elvárt hozamszintek hosszabb távon csökkenő tendenciát mutatnak általában.
- Növekedési ütemet 2,0%-ban határoztuk meg, mivel az üzletek piacán jelenleg alacsony szinten állnak a bérleti díjak, jelentős díjcsökkenés volt megfigyelhető az elmúlt időszakban, az elkövetkező 5 évben díjemelkedés várható.

Piaci hozadéki megközelítés Cash-flow elemzés

	0	1	2	3	4	5	6	7
Bevételek								
Elérhető éves bevétel tényleges adatok alapján		22 622 160	23 074 603	23 536 095	24 006 817	24 486 954	24 976 693	25 476 226
Kihasználati és nemfizetési kockázat		30%	50%	70%	75%	80%	85%	85%
Figyelembe vett éves bevétel		6 786 648	11 537 302	16 475 267	18 005 113	19 589 563	21 230 189	21 654 792
Költségek								
Felújítási és karbantartási költségalap (éves szinten)	1 500	1 099 500	1 121 490	1 143 920	1 166 798	1 190 134	1 213 937	1 238 216
Menedzsment költségek (éves bevétel x 4%)	4%	271 466	295 898	322 529	351 556	383 196	417 684	455 276
Biztosítási költség		0	0	0	0	0	0	0
Egyéb költségek (1565 Ft/m ²)	1 565	1 369 905	1 336 103	1 362 825	1 390 082	1 417 883	1 446 241	1 475 166
Maradványvonték a 6. év végén							205 401 506	
Éves egyenleg								
Befektetési költségek								
Éves cash-flow		4 105 777	8 783 811	13 645 993	15 096 677	16 598 349	223 553 833	
Éves cash-flow jelenértéke		3 732 525	7 259 348	10 252 437	10 311 233	10 306 269	126 190 311	
Összegzett éves DCF	168 100 000							

Alkalmazott diszkontaráta	10,0%
Alkalmazott tőkeáértési ráta	9,0%
Növekedési ütem	2,0%

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító és a hozadéki értékelés szerinti forgalmi értéket 50 % - 50 % súlyozással vettem figyelembe, mivel hozamtermelő ingatlan esetében ez tükrözi az ingatlan valós piaci értékét.

Forgalmi érték

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	197 400 000 Ft
Az ingatlan értéke újraelőállítási költség alapján (Ft):	
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján (Ft):	168 100 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve:	183 000 000 Ft

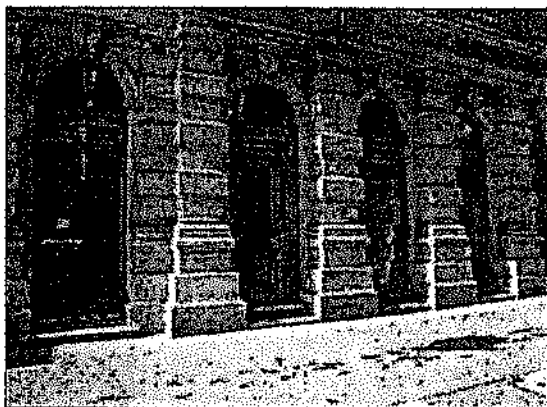
Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

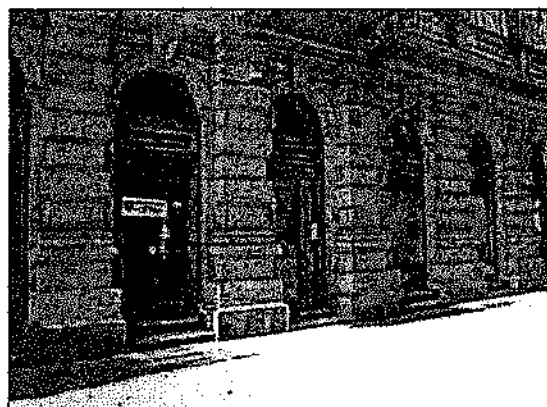
HELYISÉGLISTA					
Ingatlan címe: 1067 Bp, Teréz körút 2-4.pince, fszt. és gal.					
Hrsz: 29407/0/A/2			Azonosító:		
Megnevezés	Alap- terület m ²	Megnevezés	Alap- terület m ²	Megnevezés	Alap- terület m ²
Pince		Földszint		Galéria	
raktár	24,25	eladótér	152,88	lift	
raktár	18,70	raktár	25,48	előtér	2,80
raktár	45,79	raktár	33,50	raktár	26,27
raktár	46,62	raktár	30,34	galéria	124,75
raktár	43,84	előtér	2,93	közlekedő	6,04
raktár	43,29	teherlift	3,50	iroda	14,04
szell.gépház	35,52	lépcső	2,55	iroda	7,80
közl	1,82	pincelejárát	3,52	közlekedő	6,12
lépcső	9,45	iroda	7,15	előtér	1,08
raktár	4,20	iroda	6,43	wc	1,08
raktár	10,14			teakonyha	1,00
raktár	22,62			öltöző	5,08
lift	2,40			öltöző	7,34
				öltöző	6,34
				előtér	4,97
				wc	0,96
				wc	0,96
				előtér	3,32
				raktár	39,78
összesen:	309	összesen:	268	összesen:	260
ÖSSZES ALAPTERÜLET		837,00			



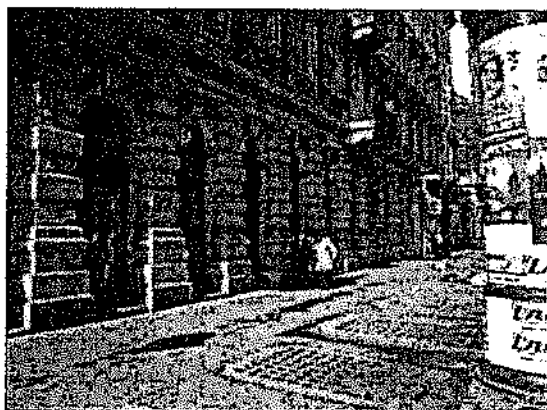
Környezet



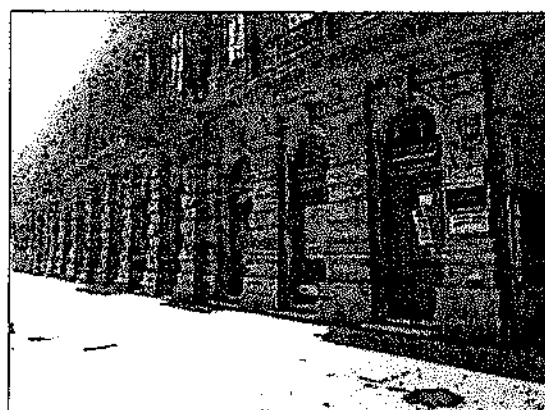
Teréz körút 2.



Teréz körút 4.



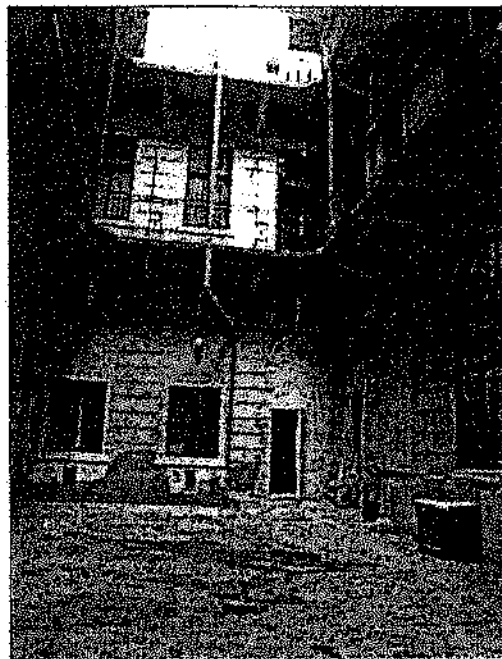
Utcakép



Gazdasági bejárat

Udvari homlokzatok

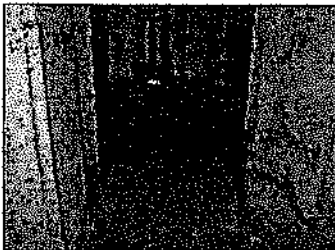
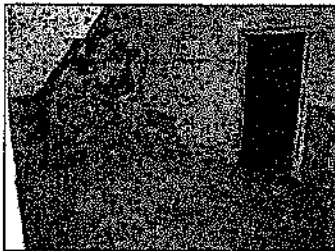
Teréz körút 2.



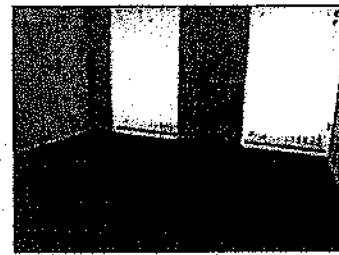
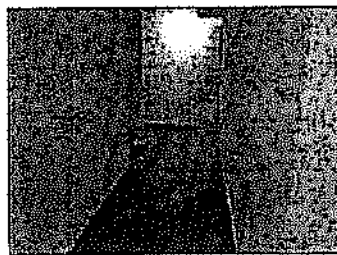
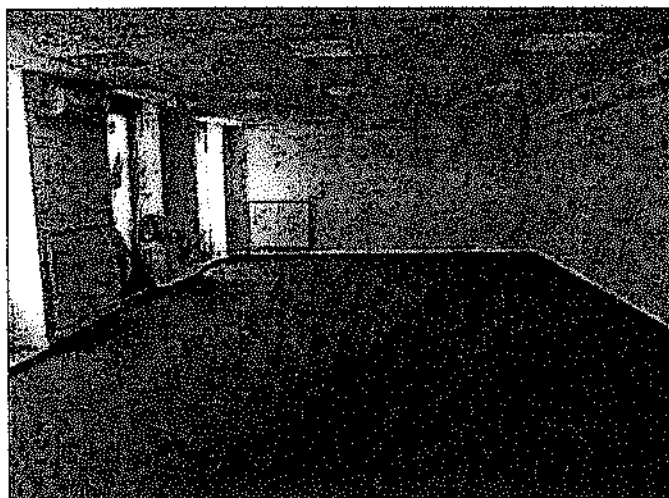
Teréz körút 4.



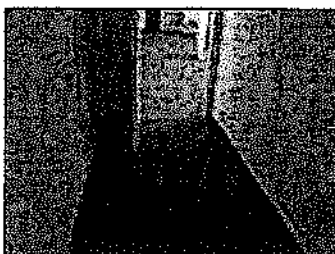
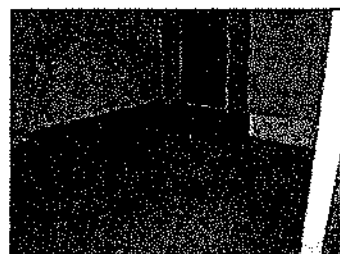
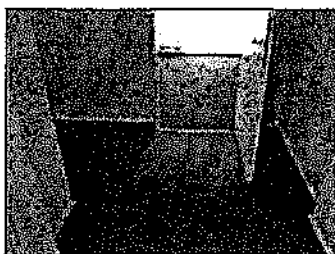
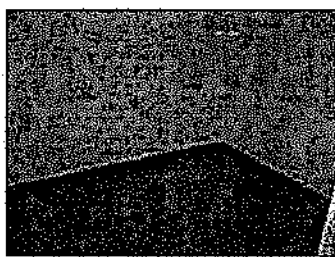
Pince

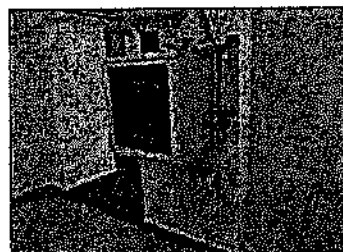
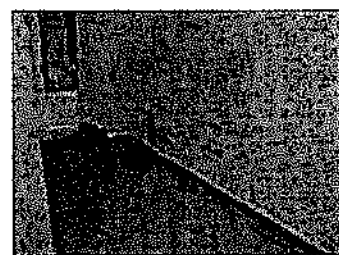
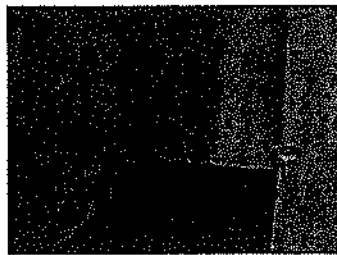
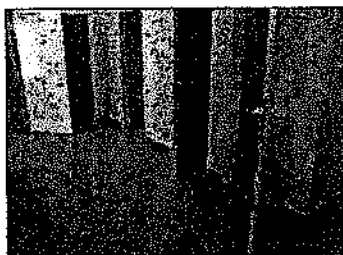


Földszint T
Teréz körút 2.

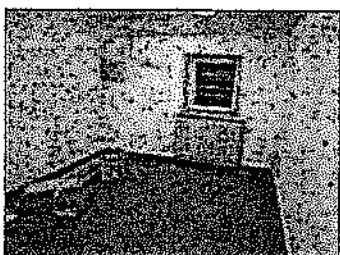
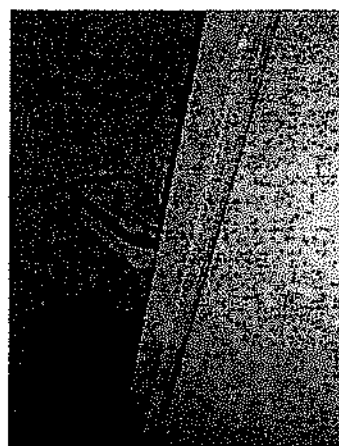
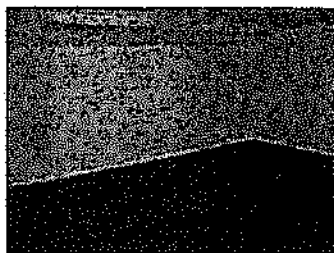
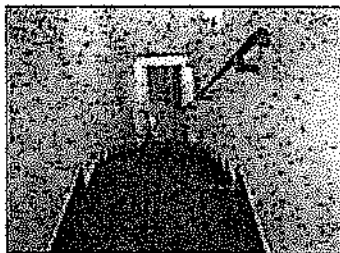


Teréz körút 4.

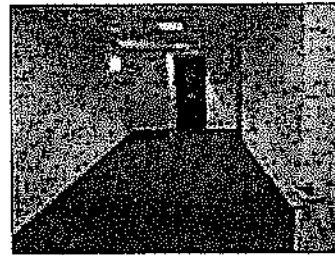
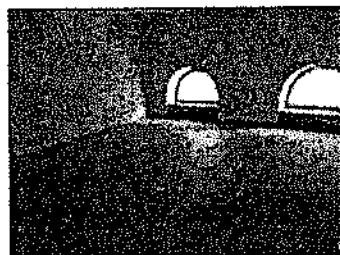
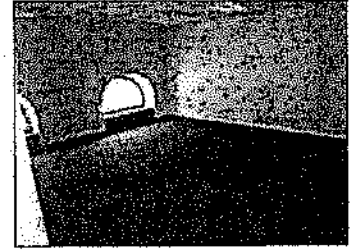
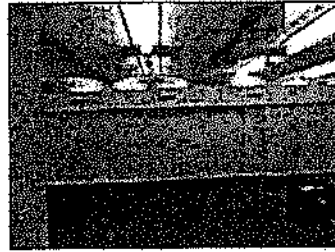
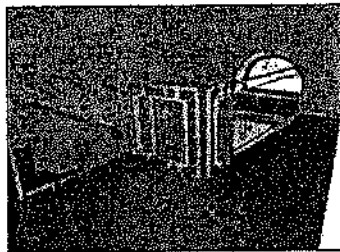
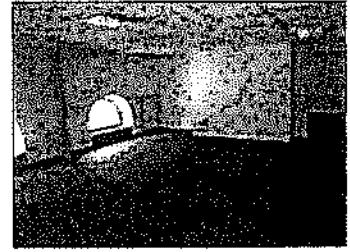
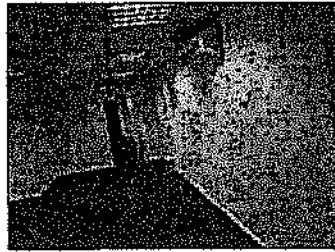
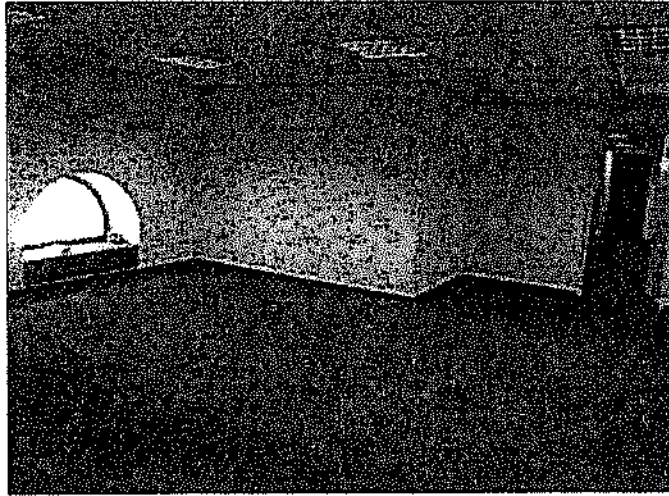




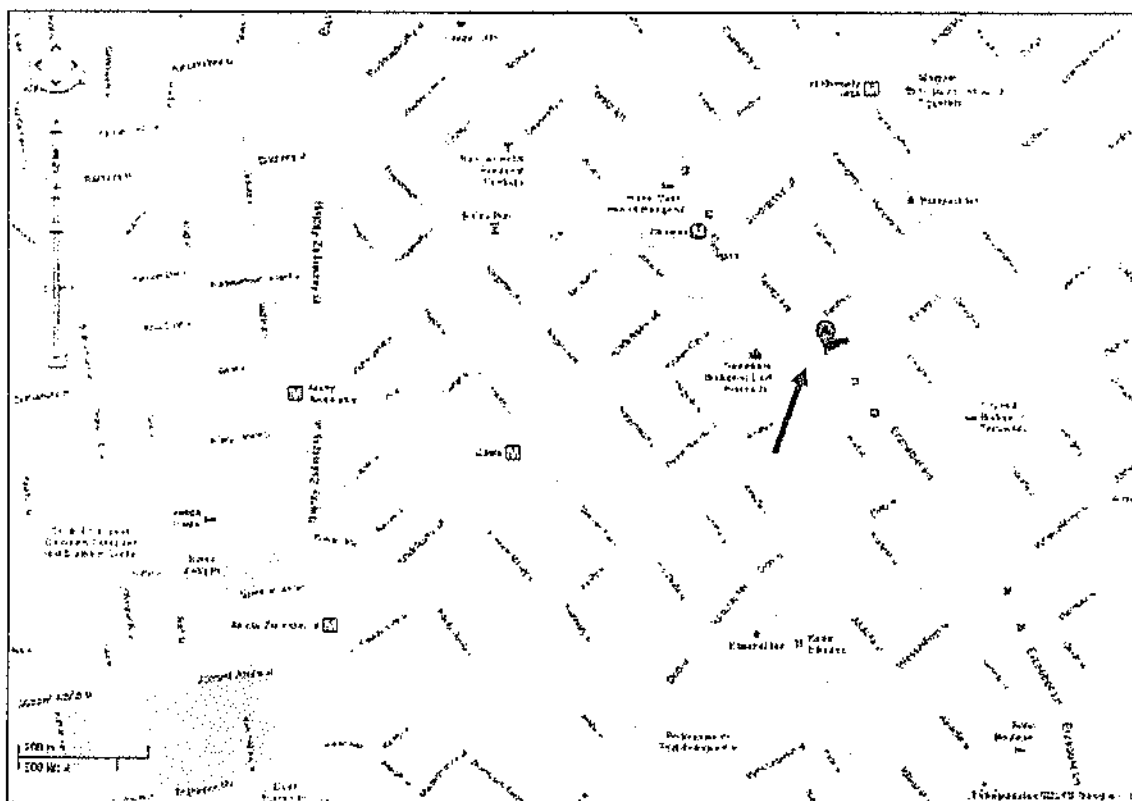
Galéria
Teréz körút 2.



Teréz Körút 4.



Térképrészlet



Műholdkép részlet





114/4/343

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKELÉS

*a Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6. szám alatt,
29396/0/A/1 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról.*

2014 november 06.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6. szám alatt, 29396/0/A/1 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2014 november 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.

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 szttenderdekben 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.

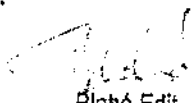
Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

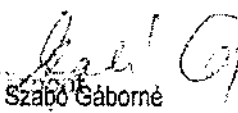
Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt 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, szttenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2014 november 06.


Blahó Edit
Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető


Szabó Gáborné
Értékelő


Kiss Máté
Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	5
1.1 Megbízás	5
1.2 Az ingatlan adatai	5
1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
2.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2.3 Rejtett hibák, körülmények.....	6
2.4 Korlátozások	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	7
3.3 A földterület jellemzői	8
3.4 Az albetét jellemzői	9
3.5 SWOT analízis	10
4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	10
4.1 Piaci forgalmi érték	10
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	11
4.3 Nem piaci érték	11
4.4 Méltányos érték.....	11
4.5 Speciális érték.....	11
4.6 Befektetési érték	11
4.7 Jelzáloghitelezési érték	11
4.8 Biztosítási érték.....	12
4.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	12
4.10 Felszámolási érték	12
4.11 Előszereteti érték	12
4.12 Könyv szerinti érték.....	12
4.13 Használati érték	12
4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték	12

4.15	Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	12
4.16	Feltételezett forgalmi érték.....	12
4.17	Kiválasztott érték.....	12
5.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	14
5.3	Nettó pótlási költség számítás	14
6.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	15
6.1	Piaci összehasonlító módszer.....	15
6.2	Hozam alapú módszer	15
6.3	Végső érték kialakítása	16
7.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17
7.1	Felhasználás.....	17
7.2	Jogi körülmények	17
7.3	Kompetencia	17
7.4	Megbízástól való függés	17
7.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	17
7.6	Felhasznált adatok	17
7.7	Felelősség kizárása	18
7.8	Rejtett hibák.....	18
7.9	Értékelői függetlenség, objektivitás	18
7.10	Érvényesség	18
	MELLÉKLETEK.....	19
	Tulajdoni lap.....	20
	Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)	21
	Képek.....	25
	NYILATKOZAT.....	27

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	BFVK Zrt. - Kabinetiroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2014 november 06.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, ingatlan csere előkészítése végett
Helyszíni szemle időpontja:	2014 november 03.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	könyvtár
Az ingatlan címe:	Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6..
Az ingatlan helyrajzi száma:	29396/0/A/1
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 330 m ² , Értékelt: 330 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	180.150.000,- Ft
azaz: száznyolcvanmillió-százötvenezer forint	

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!

Budapest, 2014 november 06.

Budapest Fővárosi Vagyongazdálkodási Kft.
Blahó Edit
Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető 2.

Szabó Gábor
Értékelő

Kiss Máté
Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. - Kabinetiroda megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, ingatlan csere előkészítése érdekében.

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

Beszereztük:

Tulajdoni lapot.

Helyszíni szemle:

2014 november 03.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2.3 Rejtett hibák, körülmények

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

2.4 Korlátozások

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Fekvés, elhelyezkedés, megközelítés, infrastrukturális ellátottság, közműhelyzet

Terézváros:

A végletek kerületének is nevezhető, melynek északi sarkában a Nyugati pályaudvar és az előtte kialakult tér nyüzsgő világa fogadja a helybélieket és a messziről érkező látogatót, egy ugrásra innen viszont már a Pesti Broadway forgatagában érezheti magát az ember, színházak és mulatók között. Csak néhány lépés, és máris a legújabb magyar Világörökségen járunk, az Andrássy úton, a nagyszerű neoreneszánsz bérpaloták között, a platánfák árnyékában húzódó sétányon, az előkertes elegáns villapaloták szomszédságában. Egy újabb utcasarok, és a hajdani pesti slágerek által megénekelte Király utcán járunk, a pesti kereskedők egykori főutcáján, mely remélhetőleg hamarosan visszanyeri régi fényét.

Az Ingatlan Budapest, VI. kerületében, Terézvárosban, a Liszt Ferenc tér – Király utca – Hegedű utca – Paulay Ede utca által határolt tömbben helyezkedik el, a Liszt Ferenc tér 6. szám alatti társasház földszintjén.

Közvetlen környezetében zárt sorúan beépített, jellemzően az 1800-1900-as években épült földszint + 4, 5 emeletes, többlakásos lakóépületek, valamint a Zeneakadémia épülete található.

Liszt Ferenc tér

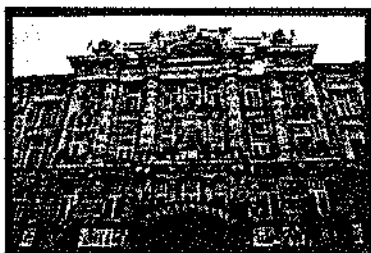
Budapest VI. kerületében található.

A 19. század utolsó harmadában parcellázott, beépítetlen terület volt, csak a nyugati oldalán állt egy épület, keleti oldalát a Gyár utca (ma Jókai utca) határolta. Környéke sem alakult még ki ekkor, a Kertész utca csak a Dob utcáig terjedt. Nevét 1907-ben kapta.

A tér Andrásy út felőli oldalán Ady Endre szobra áll, Csorba Géza alkotása 1960-ból, a tér közepén pedig névadójának, Liszt Ferencnek a szobra látható, Marton László 1986-ban készült műve.

A tér ma teraszos vendéglátóhelyeiről ismert és népszerű, karácsony előtt kirakodóvásárt rendeznek itt.

A fásított tér és a Király utca sarkán áll a Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem eklektikus-szecessziós épülete, a magyar zenei felsőoktatás kiváló intézménye, mai épülete pedig egyike a legismertebb épületeknek, mely egyúttal a hazai hangversenyélet egyik legjelentősebb helyszíne.



A Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem épülete

(Forrás: Budapest Lexikon)



A Zeneakadémia 1907-ben megnyílt épülete

Megközelítése: személygépkocsival szilárd-burkolatú úton mindkét irányból, tömegközlekedéssel kiváló, a Teréz körúton közlekedő villamosokkal, az M2-es Metróval, az Andrásy úton közlekedő buszokkal, valamint a Király utcában közlekedő trolibuszokkal.

Parkolás: az ingatlan közelében lévő közterületen, valamint parkolóházakban lehetséges.

Közüteményi ellátottsága: kiváló. A lakosság alapellátását biztosító nagyobb üzletek, valamint szolgáltató egységek, közintézmények gyalog elérhetők.

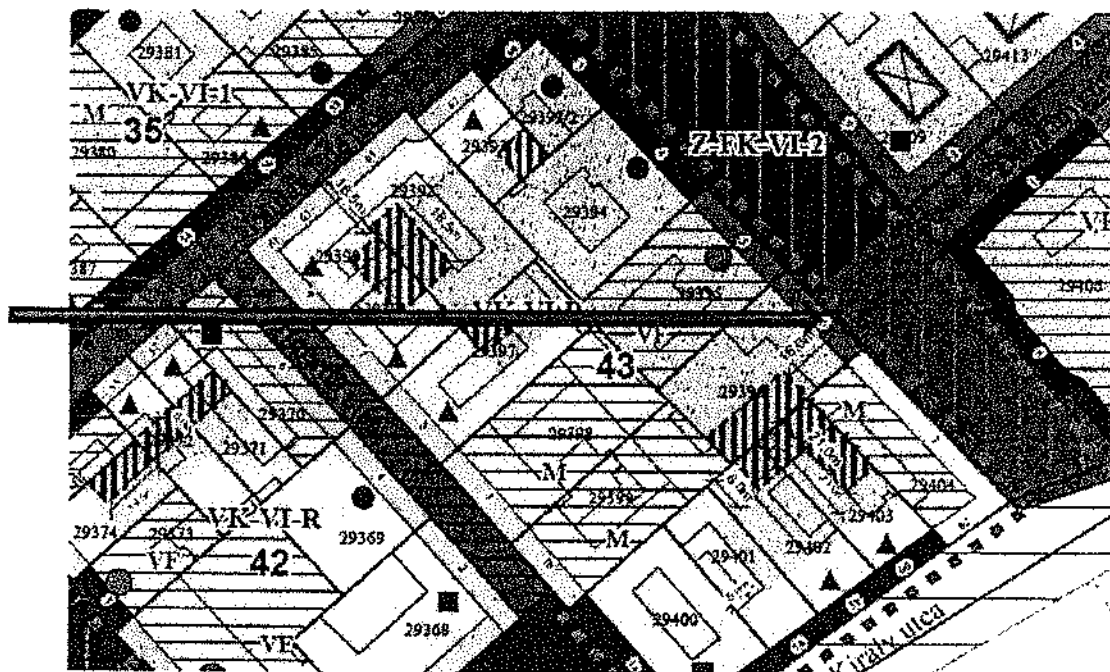
Közműhelyzet: összközműves, vezetékes víz, villany, gáz- és csatorna közművekkel rendelkezik.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6. fszt. 1.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6. fszt. 1.
Helyrajzi száma:	29396/0/A/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	üzlethelyiség
Funkció a valóságban:	könyvtár
Épület/helyiség alapterülete:	Értékelt: 330 m ²
Albetét tulajdoni hányada:	1169/10180
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- társasház módosítása a Szervezeti és Működési szabályzat alapján

3.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása: FSZKT: VK
KSZT: VK-VI-R



22.3

[illegible][illegible]

(14) A VK-VI-K övezet területén:

- a) a második emeleti szintű feltele csak lakófunkció létesíthető, kivéve
- aa) a kulturális, oktatási, művelődési, szórakoztatói és színhely-szolgáltatási rendeltetési egységeket, valamint az utcái homlokzattal nem rendelkező parkolószintes,
 - ab) a Bajcsy-Zsilinszky út, az Andrássy út, a Podmaniczky utca, a Nagymező utca, a Hajós utca és a Kurty utca menti telkek épületeit, ahol az azt, pontban felsoroltakon kívül közüzemanyag és ipari funkció is létesíthető.
- b) az utcára néző és utcai kapcsolattal rendelkező földszinti rendeltetési egységeknél csak vendéglátó-, kulturális, művelődési-, illetőleg kereskedelmi rendeltetési egység, közforgalmúroda, nem zavaró határó kézműipari műhely létesíthető
- ba) a Nagymező utcának a Mózár utca és a Kurty utca közötti szakaszán,
 - bb) a Hajós utca teljes szakaszán,
 - bc) a Jókai tér és a Liszt Ferenc tér mentén
- c) a beépítés mértéke a földszinten és az 1. emeleti szinten elérheti a 3. számú táblában megadott 100%-ot
- ca) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közüzemanyag vagy járműtároló kerül kialakításra, és
 - cb) ha az a fenti emeletok szintenkénti bruttó alapterülete és a telék területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az alábbi határértéket, valamint
- cc) ha a közterületi területek kivételével
1. a teljes telken lévő, illetve a szomszédos telkek határán álló épületszármak egybeesnek, vagy
 2. a szomszédos telék azonos építményszámú és egyidejűleg beépítésre kerül vagy került, vagy
 3. ehhez a be nem épült szomszédos ingatlan tulajdonosa hozzájárulást adja.
- d) az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget – kivéve, ha a 14. § szerinti elvált földszint, vagy részben földszint hármalynál ennél – továbbá a BVK-SZ szerinti engedélymentes szilárdított terület értéket:
- da) ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rekonstrukciója e célra változik meg, és
 - db) ha a közterülethez legfeljebb 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozó és a földszint terület legfeljebb 20% - át kitevő területre a közhasználat céljára történő átadása, megnyitása az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett telki szolgalmi jog alapján létrehozható
- e) a megengedett szilárdított terület aránya – BVK-SZ szerinti engedélymentes értékig – az alábbi mértékekig növelhető
- ea) legfeljebb 0,5-tel
 1. ha kulturális rendeltetésű épület létesítése, vagy meglévő épület szilárdított terület legfeljebb földszinti kulturális célú rendeltetésűvé alakul át,
 2. az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott teljes udvarterület vagy közhasználat céljára átadott telkek kialakítása esetén,
 3. a pinszerinti közforgalmú – kulturális, kereskedelmi, vendéglátó – rendeltetési egység kialakítása esetén. - eb) a kötelező szilárdított terület meghaladó, minden 100 m² alapszintű szilárdított területre egyenlő 0,1-nyel

Beépítettség:	zártosult beépítésű
Telék alakja:	szabályos négyszög
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	parkosítva nincs, sőtét, a kertet napfény nem éri, ezért növényzet is minimális, bokrok, fák
Kerítés:	nincs

3.4 Az albetét jellemzői

		állapot
Építési éve:	1960-as évek	
Albetét alapterület:	330 m ²	
Szintszám:	fszt + keskeny galéria	
Parkolás:	közterületen	
Épület alapozása:	pillér alap	elváltozás nem látható
Tetherhordó szerkezete:	vb pillérváz, téglaköltő falazat	elváltozás nem látható
Tetőszerkezete:	lapostető	meghibásodásról nincs tudomásunk
albetéten	belüli galériára faszervezetű belső lépcső	

elépcsők:		
Nyílászárók:	fém szerkezetű portálok, fém és fa nyílászárók	javításuk, illetve részleges cseréjük szükséges
Padozatok:	szociális blokkokban kerámia, könyvtár és iroda helyiségekben PVC	megfelelő
Felületképzés:	festett, valamint csempézett falfelületek	megfelelő, tisztasági festés javasolt
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	ház központi, radiátoros	felülvizsgálata és esetleges bővítése indokolt lenne
Világítás:	armatúrákkal	felülvizsgálatuk javasolt
Meleg víz:	dolgozói öltözőben elektromos bojler	használható
Beosztás:	közeledő, tea konyha, szociális blokkok, könyvtár nagy légtérű helyiség, iroda, galéria, 2 db tároló	megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	gyermek könyvtár	
Egyéb:		

3.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése	- külső nyílászárók állapota, fűtési rendszere - komfortossága
lehetőségek	félelmek
Funkcióváltás	Felújítás elhalasztása következtében további állagromlás következhet be

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.

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

4.1 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.

4.2 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 értéket 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.

4.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékelőnek meg kell határoznia azt a cél, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékelő 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.

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényről teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Ugyanez számviteli célok esetén:

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.

4.5 Speciális érték

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

4.6 Befektetési érték

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

4.7 Jelzáloghitelezési érték

A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

4.8 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.

4.9 Értékcsökkentési pótlási költség

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

4.10 Felszámolási érték

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

4.11 Előszerzetési érték

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

4.12 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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

4.16 Feltételezett forgalmi érték

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

4.17 Kiválasztott érték

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

5. 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.

5.1 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-figyelman 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.

5.2 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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre 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.

5.3 Nettópótlási költség számítás

A nettó pótlási 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 újratertemzésének költségeit kell előirányozni, 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 mobíliaikat 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 a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

6.1 Piaci összehasonlító módszer

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

Összehasonlító adatok keresésénél az vagyonerőtelésünk tárgyat képező ingatlannál az értékesítés utáni funkcióváltást vettük figyelembe miután a Liszt Ferenc téren kávézók, éttermek, szórakozóhelyek található és vélhetően a könyvtár funkció megszüntetésre kerül. A jelenleg könyvtárként használt helyiségcsoport átalakításra van szükség, melyet a fajlagos négyzetméter ár meghatározásánál figyelembe vettünk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhez hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelte ingatlanal összehasonlítható publikusadat 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 mértegelitük 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 árakból kiszámítottuk a vendéglátó helyiségek 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, műszaki állapota, funkció váltás és a használat módja. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelte ingatlanal, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelte 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 330 m² tekintetében 183.200.000,- Ft forgalmi értéket jelent.

6.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelte ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanal, 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 a vendéglátó helyiségek 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, funkciója határozza meg. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ± 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 felépítményes módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezett 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 országkockázattal 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: 2014. november 3.: 2,2
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 330 m² tekintetében 1.199.000,- Ft/hó,
- a hozamráta 7,45 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 330 m² tekintetében 177.100.000,- Ft.

6.3 Végző érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6.. szám alatti, 29396/0/A/1 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a két módszerrel kapott érték számtani átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott értékek közel azonosak.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

180.150.000,- Ft,

azaz: száznyolcvanmillió-százötvenezer forint.

A fenti érték nettó érték, az Áfát nem tartalmazza!

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 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 szervezetre, 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 használhatóak fel.

7.2 Jogi körülmények

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

7.3 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

7.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céljól 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.

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

7.6 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.

7.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

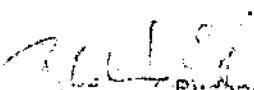
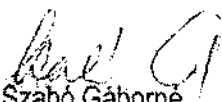
Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

7.10 Érvényesség

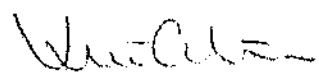
Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2014 november 06.


Blahó Edit Budapest Fővárosi Mérnöki Kamara
Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

Szabó Gáborné
értékelő

2.


Kiss Máté
Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Okmányrendhivatal
Budapest, XIV. Benczúr tér 5 1596 Pf 101

Cím: 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Mégsejtségi szám: 3000004/285946/2014
2014. 10. 30

BUDAPEST VI. KER.

Béltérkép: 29354/D/A/1 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Liszt Ferenc tér 6 földrajzi, egyköl.

1. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szélesség m	hossz m	területi hányad	területi hányad
Összes terület	120	0	0	100%	100%
Béltérkép határolás: 999985/1992/					
Összes terület	120	0	0	100%	100%
Béltérkép határolás: 64007/2/1999/1999.02.23					

2. Béltérkép határolás: 16307/1961/1961.10.05

Térkép:

Az önálló ingatlanhoz tartozó az a földi részen meghatározott helyek.

1. RÉSZ

3. Tulajdoni hányad: 1/1

Béltérkép határolás, azonosító kód: 240616/1994/1994.12.03

jegyzet:

jegyzet: -

jegyzet: tulajdonos

név: RÖVŐSÓRÓZSI OKMÁNYRENDSZERT

cím: 1040 BUDAPEST VI. KER. Városház utca 9-11.

1999. évi LXXV. tv. 107. §-a alapján.

2. RÉSZ

4. Béltérkép határolás, azonosító kód: 64007/1/1999/1999.02.23

- társasház módosítása a Szerződési és NYK-s szabályzat alapján.

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

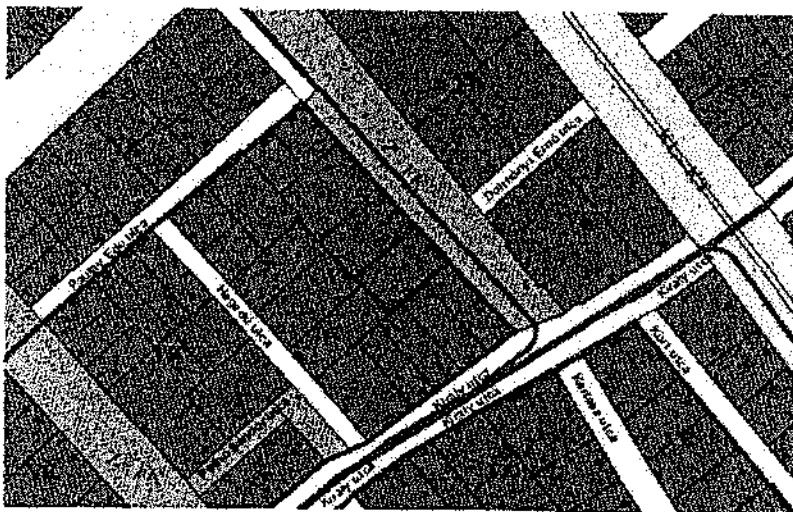
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Övezeti besorolás:



A high-contrast, black and white aerial photograph of a city street grid. The streets are arranged in a regular pattern, with a prominent diamond-shaped intersection or road layout visible in the center. The image has a grainy, high-contrast appearance, typical of older aerial photography.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	183 200 000	50%	91 600 000
Hozam	177 100 000	50%	88 550 000
Nettó pótlási			-
Kerekített forgalmi érték:		100%	180 150 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont Ingatlanok	Bp. VI. Liszt Ferenc tér 8. 1. albelet	Bp. VI. Belső-Terézváros	Bp. VI. Liszt Ferenc tér	Bp. VI. Jókai utca 8.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		180 000 000	148 000 000	198 000 000
Kínálattal korrigált ár (Ft)		153 000 000	125 800 000	158 300 000
Helyiség alapterület (m ²)	330	230	208	393
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		665 217	604 808	428 244
Egyéb	utcai bejáratú, jelenleg könyvtár	nagy forgalmú étterem	divatos szórakozóhely	vendéglátó egység és bár
Környezeti belüli elhelyezkedés	kiváló	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Közvetkedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Méret (m ²)	330	kisebb	kisebb	nagyobb
Műszaki állapot	átalakítandó	kialakított	kialakított	kialakított
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
sínt szerinti elhelyezkedés	földszint	földszint	pincszint	földszint+pince
jelenlegi használati mód	könyvtár	étterem	vendéglátó egység	vendéglátó egység
Korrektúra a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-5%	15%
Korrigált fajlagos nm ár	555 248	588 696	574 587	492 481
Korrigált ár (Ft)	183 231 828	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)		183 200 000		

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

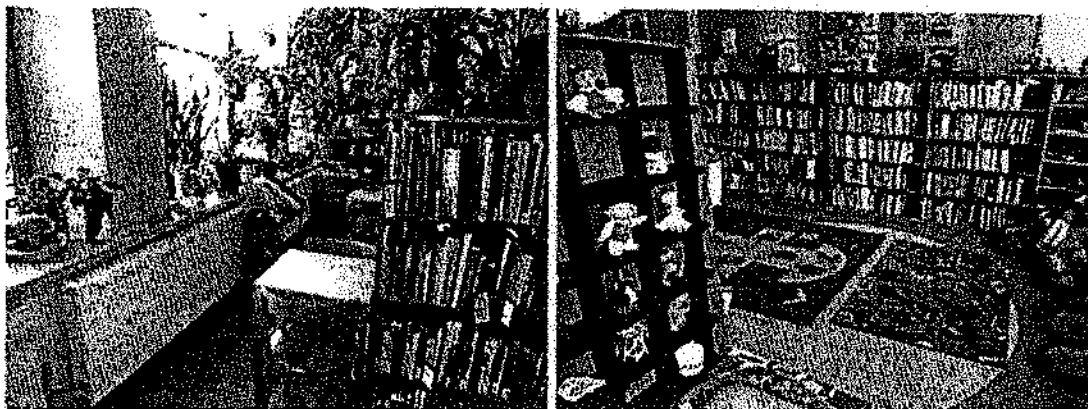
Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. VI. Jókai tér 6. 1. albetét	Bp. VI. Teréz krt.	Bp. VI. Terézváros	Bp. VI. Nagymező utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		900 000	1 900 000	450 000
Kínálattal korrigált díj		765 000	1 615 000	382 500
Helyiség alapter (m ²)	330	151	530	120
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		5 066	3 047	3 188
Egyéb	jelenleg könyvtárként működik	2 bejárat földgaléria	pub-ként működik	pince + föld. + galéria
Kerületen belüli elhelyezkedés	kiváló	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Közlekedés	kiváló	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Méret (m ²)	330	kisebb	nagyobb	kisebb
		-10%	10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes	jó állapotú	jó állapotú	felújított
		-5%	-5%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	két szint és bejárat	hasonló	kedvezőlenebb
		0%	0%	5%
Egyéb	átalakítása szükséges	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-20%	20%	0%
Korrigált fajlagos bérleti díj	3 632	4 053	3 657	3 188
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	1 198 679			
Az ingatlan bérleti díja	1 199 000	Ft/hó	14 388 000	Ft/év

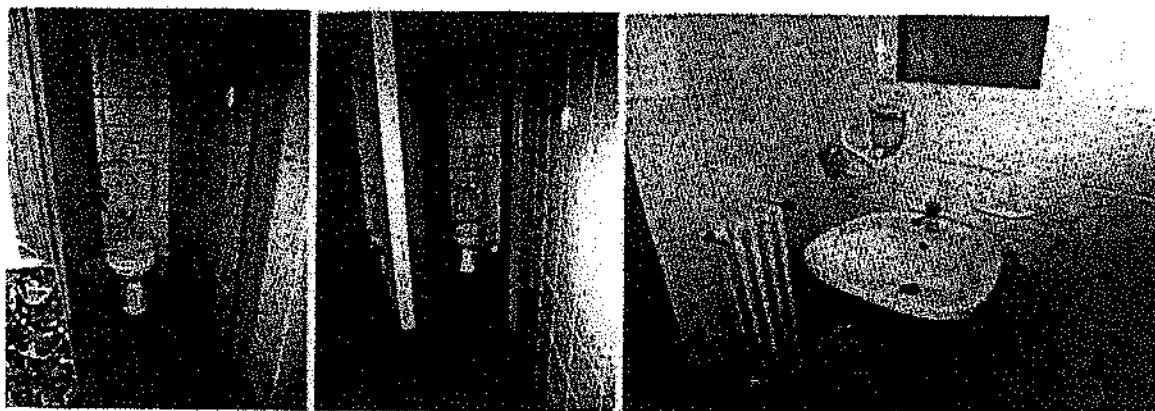
2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2014.11.03	2,200%
tranzakciós költségek	2014.11.03	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	Vendéglátás	1,250%
regionális kockázat	Terézváros	1,000%
Hozam ráta	2014.11.03	7,450%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	14 338 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,450%	
Tőkésített forgalmi érték:	177 059 866	, - Ft
Kerékített forgalmi érték:	177 100 000	, - Ft

Képek



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

Budapest VI. kerület Liszt Ferenc tér 6. szám alatti, 29396/0/A/1 hrsz-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné 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 érték és bérleti díj a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális piaci forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmazza 2014. novemberi árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

180.150.000,- Ft,

azaz:száznyolcvanmillió-százötvenezer forint.

összegben.

A fenti érték nettó érték, az Áfát nem tartalmazza!

Budapest, 2014. november

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

