

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest V. Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,
polgármesteri hivatal megnevezésű ingatlan kijelölt részéről
(Bárczy I. u. 1-3, fszt-i üzlethelyiség, iroda).

2014 augusztus 12.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: a **Budapest V. Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, polgármesteri hivatal megnevezésű ingatlan kijelölt részének (Bárczy I. u. 1-3, fszt-i üzlethelyiség, iroda) értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2014 augusztus 05.**-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 felelhető 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 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. Végző 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 különbségétő 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 augusztus 12.

Blahó Edit
Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

Martonosi Ferenc
értékelő

Kiss Máté
Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS	2
1. ÉRTÉKELESI 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.....	7
3.4 A felépítmények jellemzői	9
3.5 SWOT analízis.....	9
4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	10
4.1 Piaci forgalmi érték	10
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések	10
4.3 Nem piaci érték.....	10
4.4 Méltányos érték	10
4.5 Speciális érték	10
4.6 Befektetési érték.....	11
4.7 Jelzáloghitelezési érték.....	11
4.8 Biztosítási érték	11
4.9 Értékcsökkent pótlási költség	11
4.10 Felszámolási érték.....	11
4.11 Előszereteti érték	11
4.12 Könyv szerinti érték	11
4.13 Használati érték.....	11

4.14	Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	11
4.15	Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	12
4.16	Feltételezett forgalmi érték	12
4.17	Kiválasztott érték	12
5.	ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	12
5.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
5.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	13
5.3	Nettó pótlási költség számítás	13
6.	ÉRTÉKELEÉS, 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.....	18
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
	Számítások.....	22
	Képek	25

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2014 augusztus 12.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2014 július 29.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	polgármesteri hivatal
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iroda
Az ingatlan címe:	Budapest V. Városház utca 9-11.
Az ingatlan helyrajzi száma:	24357
Telek területe:	Teljes: 39.690 m ² , Értékelt: - m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: nincs adat Értékelt: 148 m ² (fszt 60 m ² + galéria 88 m ²)
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	A Bárczy I. u. 1-3, fszt-i üzlethelyiség, iroda.

1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	70.150.000,- Ft azaz: hetvenmillió-százötvenezer forint
Az ingatlan bérleti díja:	427.477,- Ft/hó azaz: négyszázhuszonhétezer-négyszázhetvenhét forint/hó (2.888 Ft/m ² /hó)

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 augusztus 12.

Blahó Edit
Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

Martonosi Ferenc
értékelő

Kiss Máté
Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, alaprajzot.

Beszereztük:

-

Helyszíni szemle:

2014 július 29.-én 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 valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Budapest V. kerülete:

Budapest V. kerülete Belváros-Lipótváros, a Főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja.

A pesti oldal központi kerülete. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja.

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

Az V. kerületben jó pár jelentős közlekedési csomópont található. A Deák téren fut össze két metrójárat és a millenniumi



földalatti vasútvonal, több buszjárat és egy villamos vonal. Négy Duna híd biztosítja a kerület kapcsolatát a túlsó budai részekhez, ezeken villamosok, illetve autóbuszok is közlekednek. Villamosok járnak a kerület határain is, a Duna-partot követő 2-es villamos akár „városnéző”járatnak is tekinthető, hasonló célra használhatjuk a 15-ös buszt is. A Vigadó téri hajóállomás a belföldi kirándulóforgalom és a hajós városnézések központja. A Nemzetközi Hajóállomásról indulnak a pozsonyi és bécsi szárnyashajók.

A kerületnek mind több utcáját alakítják át sétáló utcává, ahol kerékpárral is biztonságosan lehet közlekedni.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

A vizsgált ingatlan, Budapest történelmi belvárosában, a Duna és a Károly körút, illetve a Kossuth Lajos utca és a Deák tér közötti térségben fekszik. A kiemelkedő építészeti értékű „Invalidus Palota” - a mai Városháza - egyedülálló adottságokkal rendelkező, műemléki védetségű épület-együttesében a Bárczy István utca felőli oldalon, a földszinten található.

Elhelyezkedése igen jó, hiszen pár száz méter távolságban található a Deák Ferenc tér, a Vörösmarty tér, a Ferenciek tere és az Astoria csomópontok. Megközelíthető tömegközlekedéssel, valamint gépkocsival. A parkolás nehézkes, parkolni a környező utcákban lehetséges, de mindenhol fizető övezet.

Az ingatlan környezetében hasonló korú és kialakítású, jellemzően a földszinten üzlettel rendelkező lakóépületek találhatók. A terület összközműves, infrastruktúráis ellátottsága kiemelkedő.

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest V. Városház utca 9-11.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest V. Városház utca 9.
Helyrajzi száma:	24357
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	polgármesteri hivatal
Funkció a valóságban:	iroda
Telek alapterülete:	Teljes: 39.690 m ² , Értékelt: - m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: nincs adat Értékelt: 148 m² (fszt 60 m² + galéria 88 m²)
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy, egyéb:	Védett terület. Műemlék. Régészeti védetség. Használat joga (888,87 – Fővárosi Tűzoltóság, 124 m ² – Országos Műemlékvédelmi Hivatal) VezetékJog (135+132+80+160+1+208+119+44 m ² , ELMŰ Hálózati Kft.)

3.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: VK KSZT: VK-V
----------------------------	-------------------------



VK-V VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK

47.§

A VK-V építési övezet telkeinek:

- legkisebb kialakítható méreteit,
- a beépítés legnagyobb mértékét,
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
- és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb illetve legnagyobb értékét – a 38.§-ban foglalt illeszkedési szabályok és az 3. számú melléklet együttes figyelembevételével - az 1. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

1. számú táblázat

az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-V	800	18	80	5,5 6,0*	100	10 0**	16	25 28***

* jelen rendelet 34.§-ban meghatározott feltételhez kötött engedmény esetén

** mélygarázs, ill. meglévő pincszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén

***38. § szerinti illeszkedési szabály alapján

Elhelyezkedés:

A telek Budapesten a V. kerület Városház utcában található a Bárczy u. , a Gerlóczy u. és a Károly körút közötti területen helyezkedik el. Az értékelte ingatlanrész a Bárczy I. u. 1-3, fszt-i üzlethelyiség, iroda.

Megközelíthetőség:

Aszfaltozott főúton, BKV, korlátozott gépjármű forgalom.

Közműellátottság:

összes közmű elérhető

Övezeti besorolása:

VK- városközponti

Telek alakja:

sokszög

Domborzat:	sík
Növényzet, beépítettség:	zártan beépített

3.4 A felépítmények jellemzői

AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

A felépítmény építési éve: 1737-ben épült barokk stílusban épült, Invalidusok háza volt, amelyet 1783-tól laktanyának használtak, neve ekkor Károly kaszánya

Szintszám: többszintes, a keresztszárnyakban szinteltolással

Alapozás: sávalap

Felmenő falazat: téglá

Tetőszerkezet: fa

Tető formája: túlnyomó részt magas-tető, egyes részeken lapostető

A felépítmény állaga, esztétikai állapota 60-80 %-os. Homlokzata karbantartott. Az egyes szintek, helyiségek felújításra szorulnak. Az épületben a Főpolgármesteri Hivatal Ügyosztályai működnek.

AZ ÜZLETHELYISÉG, IRODA ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

Bejárat: Bárczy u. felől

Tájolása: fszt-i, utcai

Nyílászáró szerkezetek: fémváz as ablakok, hőszigetelő üvegezéssel

Falburkolatok: festett falak

Padlóburkolatok: laminált parketta, műmárvány, PVC, mázas kerámia

Fűtési rendszer: központi, hőleadók acéllemez radiátorok

Világítás: fénycső armatúrák, egyedi lámpatestek

Fizikai állapota: jó

Jelenlegi hasznosítás: használaton kívül

3.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
• elhelyezkedés • környezet • közlekedés	• nem önálló ingatlan
lehetőségek	veszélyek
• bérbeadás	• régészeti védetség korlátozásai (felújítás, átalakítás)

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 értékebecslőnek 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 értékebecslő 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 tény 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 értébecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

4.9 Értékcsökkent pótlási költség

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

4.10 Felszámolási érték

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

4.11 Előszereteti 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. Vagyonértékelési 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 értékét fejezi ki amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

4.17 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrésenkénti 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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 újratelemzésének 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 mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a 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 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.

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 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 forgalmi érték esetében figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a helyiség mérete, műszaki állapota, a használat módja, a parkolási lehetőség és az épületen belüli elhelyezkedés, mint egyéb tényező. 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. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a teljes ingatlan egy részéről van szó, mely jelen állapotában nem forgalomképes. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „jogi helyzet miatti korrekció” sorban (-25%).

A bérleti díj meghatározásakor hasonló korrekciós tényezőket vettünk figyelembe azzal az eltéréssel, hogy a bérbeadási hasznosítást jelentősen nem befolyásoló jogi helyzet- és használat miatti korrekciót itt nem alkalmazzuk. Az összehasonlító adatok a figyelembe vett szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-20\%$ -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 148 m^2 tekintetében **75.100.000,- Ft** forgalmi értéket jelent.

6.2 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 a helyiségek nettó területe alapján vettük figyelembe.
- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk a **6.1. pontban** leírtak szerint.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati 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 országgokkázattal 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. augusztus 04: **2,24**
- az ingatlan *havi bérleti díja* a *148 m²* tekintetében **427.477,- Ft/hó**,
- a *hozamráta* **7,24 %**,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a *148 m²* tekintetében **65.200.000,- Ft**.

6.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest V. Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, polgármesteri hivatal megnevezésű ingatlan kijelölt részének értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a két módszerrel kapott érték átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

70.150.000,- Ft

azaz:

hetvenmillió-százötvenezer forint.

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

427.477,- Ft/hó

azaz:

négyszázhuszonhétezer-négyszázhetvenhét forint/hó (2.888 Ft/m²/hó)

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 szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem 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 jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

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 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.

7.4 Megbízástól való függés

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

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

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 valóságáért 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, 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.

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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2014 augusztus 12.

Blahó Edit
Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

Martonosi Ferenc
értékelő

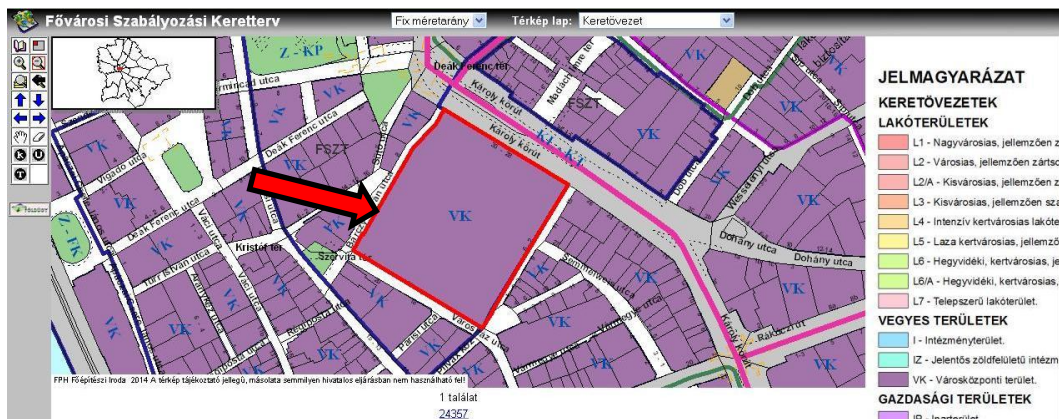
Kiss Máté
Stratégiai és Vagyon nyilvántartási Igazgató

MELLÉKLETEK

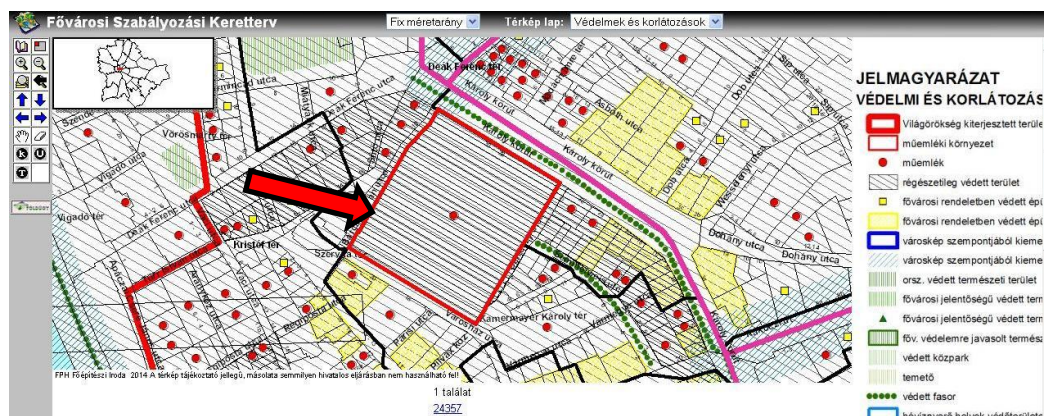
Tulajdoni lap

Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)

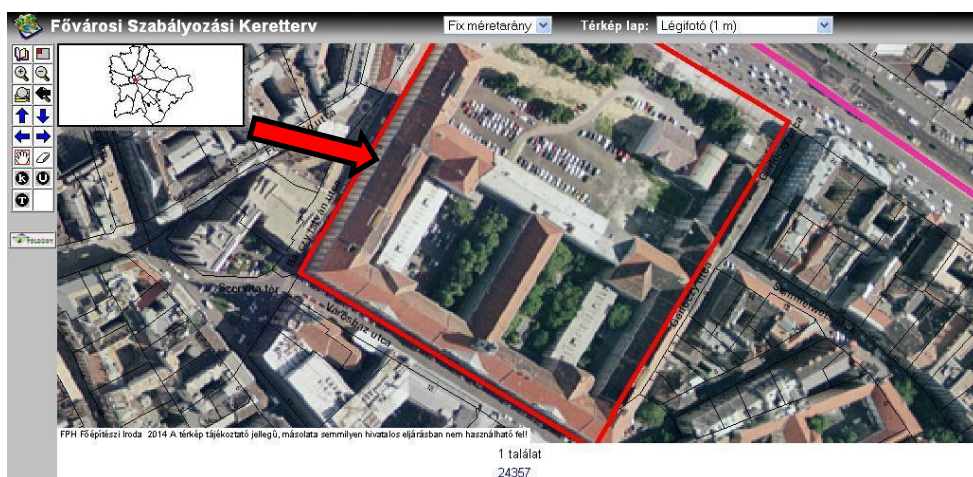
Övezeti besorolás:



Védelmek és Korlátozások:



Légi fotó:



Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	75 100 000	50%	37 550 000
Hozam	65 200 000	50%	32 600 000
Kerekített forgalmi érték:		100%	70 150 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp.V. Bárczy István u. 1-3. üzlet, iroda	Bp. V. Városház utca	Bp. V. Petőfi Sándor utca	Bp. V. Károly krt
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		46 000 000	199 000 000	165 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		39 100 000	169 150 000	140 250 000
Helyiség alapterület(m²)	148	60	350	183
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		651 667	483 286	766 393
Egyéb	földszint + galéria	földszint, galériázható	kétszintes	földszint + szuterén
Kerületen belüli elhelyezkedés	kiváló	hasonló	hasonló	jobb
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	jobb
		0%	0%	-5%
Méret (m2)	148	kisebb	nagyobb	hasonló
		-10%	15%	0%
Műszaki állapot	felújított	közepes	teljesen felújított	felújítandó
		10%	0%	5%
Parkolási lehetőség	környező utcákban, külön engedéllyel ingatlanon belül	környező utcákban	környező utcákban	környező utcákban
		5%	5%	5%
Használat	jelenleg üres	hasznosított	hasonló	hasonló
		-5%	0%	0%
jogi helyzet miatti korrekció	jelen állapotában forgalomképtelen ingatlanrész	önálló albetét	önálló albetét	önálló albetét
		-25%	-25%	-25%
Egyéb	utcafronti	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-5%	-25%
Korrigált fajlagos nm ár	507 556	488 750	459 121	574 795
Korrigált ár	75 118 215	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	75 100 000			

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. V. Bárczy István u. 1-3. üzlet, iroda	V. kerület Falk Miksa u.	V. kerület Veres Pálné u.	V. kerület Március 15. tér környékén
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft)		450 000	360 000	260 000
Kínálattal korrigált díj		382 500	306 000	221 000
Helyiség alapter (m ²)	148	165	100	62
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)		2 318	3 060	3 565
Elhelyezkedés	kiváló	gyengébb	hasonló	hasonló
		5%	0%	0%
Közlekedés	kiváló	gyengébb	hasonló	hasonló
		5%	0%	0%
Méret (m ²)	148	hasonló	kisebb	kisebb
		0%	-10%	-20%
Parkolási lehetőség	környező utcákban és külön engedéllyel az ingatlanon belül	környező utcákban	környező utcákban	környező utcákban
		5%	5%	5%
Műszaki állapot	felújított	hasonló	hasonló	gyengébb
		0%	0%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés	utcafronti	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb	földszint + galéria	földszint	földszint + galéria	földszint + galéria
		-5%	0%	0%
Összes korrekció		10%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ² /hó)	2 888	2 550	2 907	3 208
Korrigált ár (Ft/hó)	427 477			
Az ingatlan bérleti díja Ft/év	5 130 000			

2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2014.08.04	2,240%
tranzakciós költségek	2014.08.04	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	üzlethelyiség, iroda	1,500%
regionális kockázat	V. kerület	0,500%
Hozam ráta	2014.08.04	7,240%

3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	5 129 724	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,240%	
Tőkésített forgalmi érték:	65 184 338	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	65 200 000	, - Ft

Képek**Az ingatlan homlokzata és környezete**



A belső terek kialakítása