

Az értékelés azonosítója: F/23/A/001

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő
XI. kerület Bocskai úti aluljáró 4. számú üzlethelyiségéről

2023. január 09.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 3 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza!

ELŐZMÉNYEK

A Fővárosi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Főosztályának megbízásából Társaságunk **2022. január 12-i** fordulónappal ingatlanvagyon értékelést készített, Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező **Budapest XI. ker., Bocskai úti aluljáró 4. számú üzlethelyiség** bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének megállapítása érdekében.

Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényességi ideje lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon-értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2022. január 12-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlan bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása.

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor 2023.01.06-án ismételt helyszíni szemlére került sor.
3. A helyszíni szemle alkalmával megállapítottuk, hogy az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
4. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan bérleti díját és feltételezett forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat és számításokat.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

Fenti elemzések alapján, Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, a **Budapest XI. ker., Bocskai úti aluljáró 4. számú üzlethelyiség** jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított bérleti díja és forgalmi értéke között **az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2022. január 12-i ingatlanvagyon-értékelésünkben meghatározott bérleti díjat és feltételezett forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, **Budapest XI. ker., Bocskai úti aluljáróban található 4-es számú üzlethelyiség** bérleti díjának és feltételezett piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés célja:	az ingatlanok bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Az értékelés kiadásának dátuma:	2023. 01.09.
Alkalmazott módszer:	piaci összehasonlító adatok módszere

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan természetbeni címe:	XI. kerület Bocskai úti aluljáró
Az ingatlan megnevezése:	4. számú üzlethelyiség
Az ingatlan helyrajzi száma:	önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik
Az ingatlan fizikai megjelenése:	működő üzlethelyiség
Üzlethelyiség alapterülete:	12,04 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	önálló üzlethelyiség

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

A 4. számú üzlethelyiség bérleti díja, kerekítve:

**135 000 Ft/hó + áfa,
azaz Egyszázharmincötezer forint/hó + áfa**

Fajlagos bérleti díj az 12,04 m² területre vetítve kerekítve:

**11 210 Ft/m²/hó + áfa,
azaz Tizenegyezer-kétszáztíz forint/m²/hó + áfa**

A 4. számú üzlethelyiség feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:

**14 700 000 Ft + áfa,
azaz Tizennégymillió-hétszázezer forint + áfa**

A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány a **2022. január 12-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a kijelölt üzlethelyiség bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelt ingatlan a 4-es metró aluljárójában található. Önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, albérletbe nem adható. A helyszíni szemle során megállapítottuk, hogy adott üzlethelyiség elhelyezkedése kereskedelmi szempontból jó. Mesterséges szellőzéssel nem rendelkezik, ezért a helyben sült élelmiszerek forgalmazása nem engedélyezhető, egyéb kereskedelmi, vendéglátás célra viszont alkalmas.

Az üzlethelyiség bérleti díját piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. Az összehasonlítás alapját az adott aluljáró környezetében, a felszínen elhelyezkedő üzletek képezték.

A vizsgált ingatlan nem forgalomképes, önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, ezért az értékelés során a kompetencia eldöntése miatt feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg a bérleti díj egyszerű tőkésítésével.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a 2022. január 12-i fordulónappal a BFKV ZRT. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2023.07.09-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2023. január 09.

 Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2. Elnök
Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 0750/1992


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020


Reményi Krisztina
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Alaprajz

Számítások

Fényképek

Aluljáró alaprajza



Számítások

1. Bérleti díj meghatározása

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján				
Megnevezés	értékelt ingatlan	1.	2.	3.
Ingatlan címek	4-es metró aluljárójában elhelyezkedő 4-es számú üzlethelyiség	XI. Kosztolányi Dezső tér	XI. Tétényi út	XI. Bartók Béla út 88.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2023 január	2023 január	2023 január
Azonosító		www.ingatlan.com/33322284	www.ingatlan.com/33247573	www.ingatlan.com/33300696
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Kínálati bérleti díj nettó (Ft/hó)		180 000 Ft	175 000 Ft	249 000 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-5%	171 000 Ft	166 250 Ft	236 550 Ft
Helyiség alapterülete	12,04 m ²	22 m ²	15 m ²	23 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)		7 773 Ft	11 083 Ft	10 285 Ft
Szöveges leírás	A 4-es metró aluljárójában elhelyezkedő üzlethelyiség	Kosztolányi Dezső térenél kiadó összközműves, klimatizált utcai bejáratú üzlethelyiség.	4-es metró Bikás park megállójánál felszíni elhelyezkedésű üzlethelyiség bérbeadó.	Kosztolányi Dezső tér közelében összközműves, klimatizált üzlethelyiség bérbeadó.
Értékmódosító tényezők				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közelkedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Alapterület	12,04 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	3%	11%
Műszaki állapot	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Funkció	kereskedelmi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	aluljáró szint	utcai bejáratú, felszíni, felszuterén elhelyezkedésű	utcai bejáratú, felszíni elhelyezkedésű	utcai bejáratú, felszíni elhelyezkedésű
Korrekció mértéke		-20%	-30%	-30%
Gyalogos forgalmi adottságok	kedvező	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Jelenlegi használat:	bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiség	üres, jelenleg nem hasznosított	üres, jelenleg nem hasznosított	üres, jelenleg nem hasznosított
		20%	20%	20%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csatorna	víz, villany, csatorna	víz, villany, csatorna	víz, villany, csatorna
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		25%	8%	16%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	11 205	9 716	11 970	11 930
Korrigált bérleti díj	134 913	fajlagos nm ár x helyiség alapterület (Ft/hó)		
Az ingatlan bérleti díja kerekítve	135 000	Ft/hó		

2. Feltételezett forgalmi érték számítása

Az MNB 15 éves Államkötvényének elmúlt egy éves hozamából kiindulva meghatároztuk a tőkésítési hozam rátát.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény éves átlaghozama	2022.01.-2022.12.	7,14%
tranzakciós költségek		0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,50%
típus kockázat	aluljáróban lévő üzlethelyiség	1,50%
regionális kockázat	XI. kerület	0,50%
Hozam ráta		10,14%

Ezt követően számítottuk ki a feltételezett forgalmi értéket a bérleti díj egyszerű tőkésítésével az alábbiak szerint:

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	1 620 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	10,14%	
Tőkésített forgalmi érték:	14 698 225	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	14 700 000	, - Ft

Fényképek



Bocskai út-Fehérvári út környezet



Fehérvári út-Október 23.-a út környezet



lejárat az aluljáróba



4-es metró bejárat



üzlethelyiség



üzlethelyiség, belső kialakítás

Az értékelés azonosítója: F/21/Ú/1128

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



Budapest, XI. ker. Bocskai úti aluljáró 4. számú üzlethelyiségéről

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 13 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

2022. január 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1. Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1. Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1. Bocskai úti aluljáróban lévő 4. számú üzlethelyiség	4
2.1. SWOT analízis	5
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK:	6
4. ÉRTÉKELÉS	8
A bérleti díj megállapítása.....	8
A feltételezett forgalmi érték számítása:	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	12
MELLÉKLETEK	
ALULJÁRÓ ALAPRAJZ	
Képek 1.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest, XI. kerület Bocskai úti 4-es metró aluljáróban található 4-es számú üzlethelyiség bérleti díjának meghatározása.**

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze:

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés célja:	az ingatlan bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021. 12.03.
Az értékelés kiadásának dátuma:	2021. 12.17.
Alkalmazott módszer:	piaci összehasonlító adatok módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan címe:	XI. kerület Bocskai út
Az ingatlan fizikai megjelenése:	bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiség
Az ingatlan megnevezése:	4. számú üzlethelyiség
Az ingatlan helyrajzi száma:	önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik
Üzlethelyiség alapterülete:	12,04 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	önálló üzlethelyiség

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A Bocskai úti aluljáró 4. számú üzlethelyiségének bérleti díja, kerekítve:

**134 000 Ft/hó + áfa,
azaz Egyszázharminnégyezer forint/hó + áfa**

Fajlagos bérleti díj a 12,04 m² területre vetítve kerekítve:

**11 130 Ft/m²/hó + áfa,
azaz Tizenegyezer-egyszázharminc forint/m²/hó + áfa**

A Bocskai úti aluljáró 4. számú, 12,04 m² alapterületű üzlethelyiségének feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:

**14 900 000 Ft + áfa,
azaz Tizennégymillió-kilencszázezer forint/hó + áfa**

A megállapított értékek nettó értékek, az áfát nem tartalmazza.

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

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

Feladatunkat képezte a kijelölt üzlethelyiség bérleti díjának meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Értékelt ingatlan a 4-es metró aluljárójában található. Önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, albérletbe nem adható. A helyszíni szemle során megállapítottuk, hogy adott üzlethelyiség elhelyezkedése kereskedelmi szempontból jó.

Az üzlethelyiség mesterséges szellőzéssel nem rendelkezik, ezért a helyben sült élelmiszerek forgalmazása nem engedélyezhető, egyéb kereskedelmi, vendéglátás célra viszont alkalmas.

Az üzlethelyiség bérleti díját piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. Az összehasonlítás alapját az adott aluljáró környezetében, a felszínen elhelyezkedő üzletek képezték.

A vizsgált ingatlan nem forgalomképes, önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, ezért az értékelés során a kompetencia eldöntése miatt feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg a bérleti díj egyszerű tőkésítésével.

Budapest, 2022. január 12.

Ellenőrizte:

 Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Működő Részvénytársaság

Tikosné Aradi Zsuzsanna

Ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzék szám:0750/1992

 Reményi Krisztina

ingatlan-értékbecslési szakértő

Engedély szám: IM 9629/2011

 Fekésházy Attila

Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Az aluljáró alaprajzát, mely alapján meghatároztuk az üzlethelyiség elhelyezkedését.

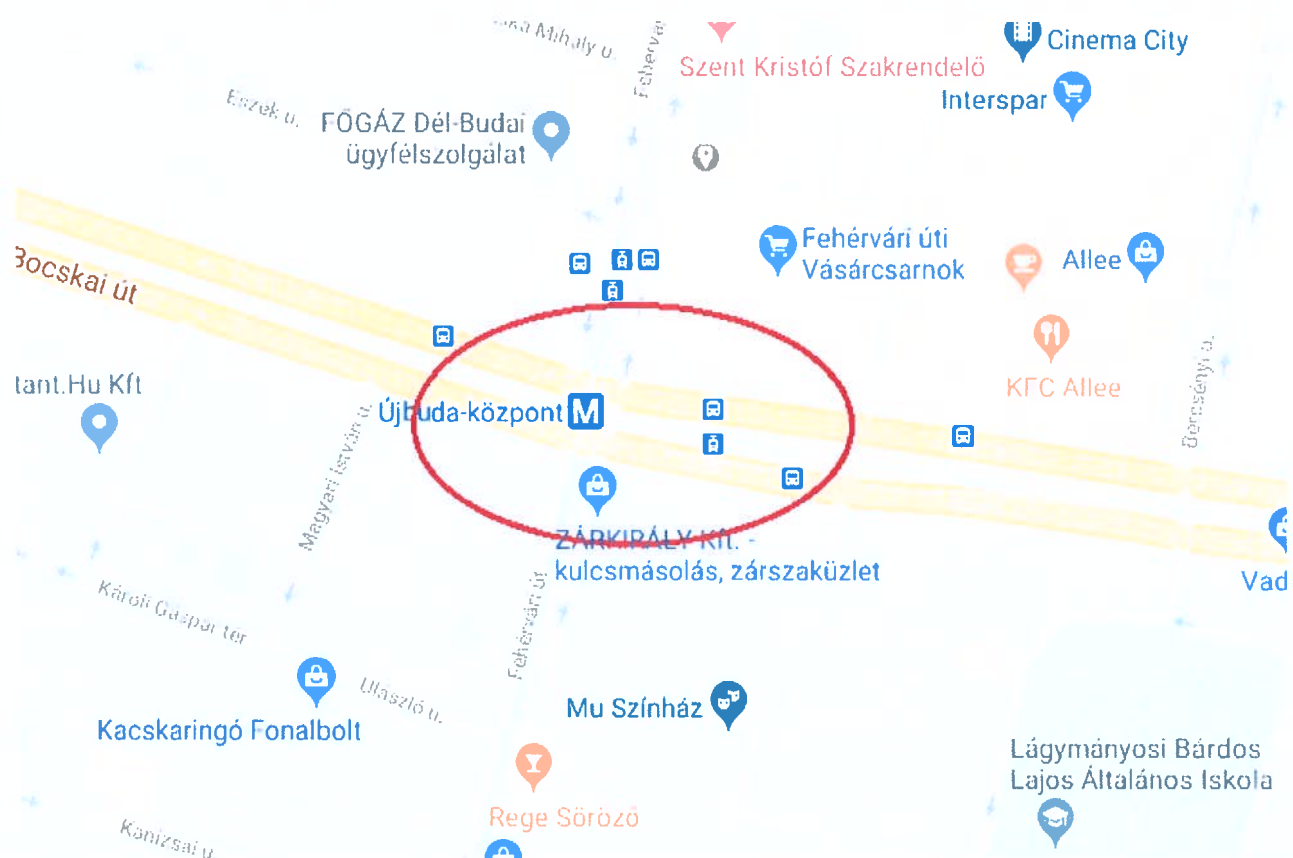
Helyszíni szemle:

2021.12.03.-án bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait. A szemle során felmérést nem végeztünk, az üzlethelyiség méretét a rendelkezésünkre álló alaprajz alapján határoztuk meg.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Bocskai úti aluljáróban lévő 4. számú üzlethelyiség

Az értékelt üzlethelyiség a 4-es metró vonalán a nagyforgalmú Fehérvári út és Bocskai út kereszteződésében lévő aluljáróban helyezkedik el, bérbeadás útján hasznosított, működő üzlethelyiség.





Ingtalan természetbeni címe:	Budapest, XI. ker. Bocskai út-Fehérvári út kereszteződés
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Elhelyezkedés:	4-es metró aluljáró szint
Környezete:	aluljáró, üzlethelyiségek
Megközelíthetőség:	metró, autóbusz, villamos, gépkocsi,
Közműellátottság:	víz, villany, csatorna közmű elérhető
Sorszám/jelölés:	4. számmal jelölt üzlethelyiség
Elhelyezkedése:	zárt aluljáró Fehérvári út felé eső oldalán
Funkció:	bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiség
Állapot:	felújítandó
Helyszíni szemle időpontja:	2021.12.03.
Alapterület:	12,04 m ²

2.1. SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
átmenő gyalogos forgalom	önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, nem értékesíthető
lehetőségek	veszélyek
funkcióváltás	hasznosítás korlátozása

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK:

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.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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-figyelmelen 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 ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

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 bérletre 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.

Költség alapú értékelés

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, 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 az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

A bérleti díj megállapítása

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan bérleti díjának meghatározására alkalmaztuk. A bérleti díj meghatározásánál figyelembe vett összehasonlító adatok az adott ingatlan környezetében, felszín feletti bérbeadásra kínált üzlethelyiségek kínálati adatai.

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján				
Megnevezés	értékelt ingatlan	1.	2.	3.
Ingatlan címe	4-es metró aluljárójában elhelyezkedő 4-es számú üzlethelyiség	XI. Móricz Zsigmond körtér	XI. Sopron út	XI. Egri József utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. december	2021. december	2021. december
Azonosító		www.ingatlan.com/32613935	www.ingatlan.com/31624540	www.ingatlan.com/32270350
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Kínálati ár nettó (Ft)		60 000 Ft	80 000 Ft	200 000 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-5%	57 000 Ft	76 000 Ft	190 000 Ft
Helyiség alapterülete (m2)	12,04 m2	8 m2	7 m2	25 m2
Fajlagos ár (Ft/m2)		7 125 Ft	10 857 Ft	7 600 Ft
Szöveges leírás	A 4-es metró aluljárójában elhelyezkedő üzlethelyiség	Bartók Béla útról nyíló társasházban, földszinti, udvari bejáratú, szociális helyiséggel is rendelkező üzlethelyiség. Elsősorban irodai, ill. csendes szolgáltatás céljára bérbeadó.	Nádorliget lakóparkban új építésű társasházban, földszinti, utcai bejáratú üzlethelyiség. Kereskedelmi célra kiváló adottságú helyiség.	Lágymányoson, utcai bejáratú, földszinti, eredetileg pénzváltónak kialakított, szociális helyiséggel rendelkező üzlethelyiség.
Értékmódosító tényezők				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	15%	15%
Közeledés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Alapterület miatti korrekció		kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-4%	-5%	13%
Műszaki állapot	jó	felújítás alatt	újszerű	felújított
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Funkció	kereskedelmi	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Elhelyezkedés	aluljáró szint	udvari bejáratú, felszíni elhelyezkedésű	utcai bejáratú, felszíni elhelyezkedésű	utcai bejáratú, felszíni elhelyezkedésű
Korrekció mértéke		-5%	-30%	-30%
Gyalogos forgalmi adottságok	kedvező	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		10%	20%	20%
Jelenlegi használat:	bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiség	üres, jelenleg nem hasznosított	üres, jelenleg nem hasznosított	üres, jelenleg nem hasznosított
		20%	20%	20%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany csatorna	víz, villany, csatorna	víz, villany, csatorna	víz, villany, csatorna
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		26%	25%	43%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	11 139	8 978	13 571	10 868
Korrigált bérleti díj	134 113	fajlagos nm ár x helyiség alapterület (Ft/hó)		
Az ingatlan bérleti díja kerekítve	134 000	Ft/hó		

A feltételezett forgalmi érték számítása:

A vizsgált ingatlan nem forgalomképes, önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, ezért az értékelés során a kompetencia eldöntése miatt feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg a bérleti díj egyszerű tőkésítésével.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2021.12.	4,72%
tranzakciós költségek		0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
típus kockázat	típus	1,50%
regionális kockázat	Régió	2,00%
Hozam ráta		9,72%

A XI. kerület Bocskai úti aluljárójáróban lévő 4. számú üzlethelyiség feltételezett forgalmi értéke:

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	1 608 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	9,72%	
Tőkésített forgalmi érték:	14 888 889	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	14 900 000	, - Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő XI. Bocskai úti aluljárójáróban lévő 4. számú üzlethelyiség értékelését piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

**A Bocskai úti aluljáró 4. számú
üzlethelyiségének bérleti díja,
kerekítve:**

**134 000 Ft/hó + áfa,
azaz Egyszázharminnégyezer forint/hó + áfa**

Fajlagos bérleti díj a 12,04 m² területre
vetítve kerekítve:

**11 130 Ft/m²/hó + áfa,
azaz Tizenegyezer-egyszázharminc forint/m²/hó + áfa**

**A Bocskai úti aluljáró 4. számú,
12,04 m² alapterületű üzlethelyiségének
feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:**

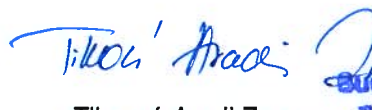
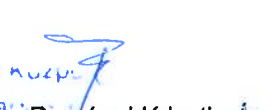
**14 900 000 Ft + áfa,
azaz Tizennégymillió-kilencszázezer forint/hó + áfa**

A megállapított értékek nettó értékek, az áfát nem tartalmazzák.

A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak. A bérleti díjak nem tartalmazzák az üzemeltetési és egyéb költségeket.

Budapest, 2022. január 12.

Ellenőrizte:

 
Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Társasház Ügynökség

Tikosné Aradi Zsuzsanna
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám: 0750/1992

Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
Engedély szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1. Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

6.2 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.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7. Felelősség kizárása

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

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

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

6.10 Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

ALULJÁRÓ ALAPRAJZ



Képek 1

XI. kerület Bocskai út aluljáró 4. számú üzlethelyiség



Bocskai út Fehérvári út kereszteződése



Október 23. út villamos végállomás



lejárát 4-es metró aluljáróba



4-es metró bejárat



üzlethelyiségek 4-es metró aluljáró



értékelt üzlethelyiség