

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti

13490/0/A/53 Hrsz-ú  
Üzlethelyiség megnevezésű  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám

alatti

üzlethelyiség megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke:

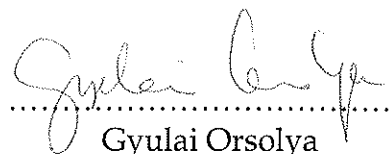
46 000 000,-Ft

azaz

negyvenhatmillió forint

Budapest, 2012. február 21.

Készítette:



Gyulai Orsolya

ingatlanforgalmi értékelő

Szakértői engedély szám: 06610/2011

# TARTALOMJEGYZÉK

## **1. Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Telekkönyvi adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

# 1. ELŐZMÉNYEK

## 1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

## 1.2 Megbízás tárgya

1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti helyiség nyíltpiaci értékének becslése.

## 1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft.-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

# 2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

## 2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant 2012. február 21.-én.

## 2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást, és a közvetlen tőkésítés módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2012. február 21.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult hasonló helyiségek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.

### **2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:**

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai mellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósan fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

### **2.4. Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

## 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, jól frekventált területén, Felhévíz városrészben, a Frankel Leó út mentén helyezkedik el.

Az adott ingatlan az Fszkt. övezeti besorolása alapján VK, azaz városközponti terület. A közvetlen környezetében hasonló, földszint + 3 emeletes emeletes házak, gyógyszertár, posta, Trófea Étterem, Ofotért Optika helyezkedik el.

Könnyen és gyorsan megközelíthető a Mamut Bevásárló Központ, vagy a Westend City Center.

Az adott terület közlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető.

Az ingatlan a Moszkva tér, valamint a Nyugati pályaudvar irányából a 4-6-os villamossal, majd pár perces sétával elérhető. Gépkocsival az Árpád fejedelem útja, Bem rakpart felől jól megközelíthető. Az aszfaltozott úton fizetős parkolási lehetőség korlátozott számban található.

### 3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1920-as évek elején épült földszint + három emelet kialakítással, hagyományos építési technológiával. A vizsgált ingatlan három részből tevődik össze: pincehelyiség (48,54 m<sup>2</sup>), mely magában foglalja a kazánt és tároló helyiségeket; földszintet (100,8 m<sup>2</sup>); galériát (112,34 m<sup>2</sup>). Összes alapterülete: 261,68 m<sup>2</sup>, kerekítve: 262 m<sup>2</sup>, mely jelenleg irodaként funkcionál.

Az adott ingatlan természetben a Frankel Leó út 7. számú első emeleti ingatlannal (Hrsz.: 13490/0/A/53) van egybenyitva, melynek megközelítése a földszinti recepción keresztül lett kialakítva. A szomszédos ingatlan leválasztása a kialakított műszaki megoldások miatt elég problematikus.

Az adott ingatlant jelenleg a Szabálysértési Iroda, Gyámhivatal bérlé.

Az ingatlan az utcáról nyíló bejáraton keresztül közvetlenül megközelíthető.

A vizsgált ingatlanban irodák, két mellékhelyiség, konyha található. A helyiségeket központi folyosó köti össze. A pincében a kazán és tárolók kerültek kialakításra. A falak festettek, a járófelület burkolata a folyosón linóleum; az irodákban laminált parketta, a vizesblokkban hidegburkolat, kő. Általános állapotuk jó. A nyílászárók szigetelése és általános állapota megfelelő; minden ablakot védőrács biztosít. A fűtés a pincében elhelyezett gázkazánról került kialakításra. Beépített klímaberendezés nincs.

A vizsgált ingatlan összközműves (villany, víz, csatorna, gáz). A melegvizet bojler biztosítja, vízóra van felszerelve. Az ingatlan általános állapota jó, két éve felújították a járóburkolatot és tisztasági festést végeztek; jelenlegi funkciójának megfelel.

### 3.3. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám
Helyrajzi szám:	13490/0/A/53
Típusa:	Üzlethelyiség
Jelenlegi típusa:	Iroda
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
Bérlő:	Szabálysértési Iroda, Gyámhivatal
Terület:	262 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1920 körül
Építési mód:	Zárt sorú
Üzlethelyiség komfortja:	Összkomfort
Széljegy:	nincs

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a lakás piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezetbeli elhelyezkedésére.
- A galéria helyiségeinek korlátozott hasznosíthatóságára.
- A szomszédos ingatlannal történt közös műszaki kialakítás korlátozó hatása az értékesítésére.

### 4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (175 830,-Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (262 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$175\,830,- \text{ Ft/m}^2 * 262 \text{ m}^2 = 46\,067\,581,- \text{ Ft}$$

kerekítve  
46 000 000,- Ft

Szakértő elvégezte az érték meghatározást DCF módszerrel is (2. sz melléklet), mely nem hozott lényeges eltérést a számított értéket illetően, ezért a piaci módszert választotta mértékadónak.

#### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Frankel Leó utca 9. szám alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2012. február 21.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyiltpiaci értékét**

**46 000 000,-Ft**

azaz

**negyvenhatmillió forint**

összeben állapította meg.

#### TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzése, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

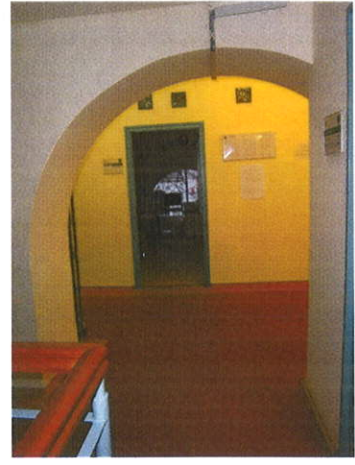
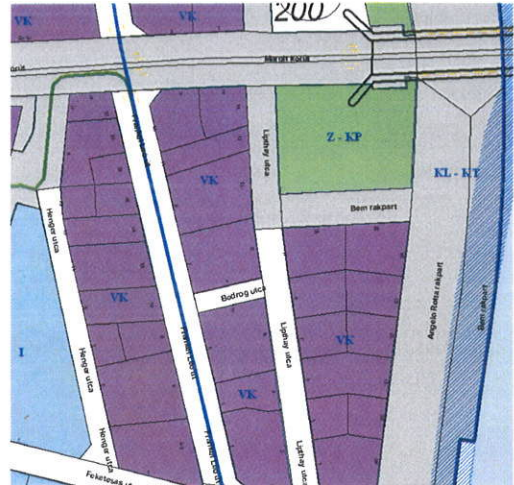
Budapest, 2012. február 21.



.....  
Cégvezető  
Immowell 2002 Kft.



## Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:

1027 Budapest, Frankel Leó út 9. számú iroda  
2012.02.21

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPÍTÉSEK INGATLAN ÉRTEKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: orisogingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
	1027 Budapest, Frankel Leó út 9. sz.	Budapest II. ker. Frankel Leó út iroda	Budapest II. ker. Zivatar utca iroda	Budapest II. ker. Margit körút iroda	Budapest II. ker. Margit körút iroda	Budapest II. ker. Zöldmál iroda	Budapest II. ker. Felhévíz iroda
Komfortfokozat	ök	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Irodahelyiség állapota	m	m	ú	m	ú	m	ú
Gazdasági tényezők:	--	--	--	--	--	--	--
Ár (Ft)	--	11 900 000	67 300 000	36 500 000	45 900 000	28 000 000	129 000 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	11 900 000	67 300 000	36 500 000	45 900 000	28 000 000	129 000 000
Iroda hasznos területe (m2)	262	62	246	146	197	110	518
Tároló hasznos területe (m2)	--	--	--	--	--	--	--
Egységár (Ft/m2)	--	191 935	273 577	250 000	232 995	254 545	249 035
Fajlagos ár Ft	--	--	--	--	--	--	--
Telek érték	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonár, viszonylat/típusa	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektions tényező	--	10 710 000	60 570 000	32 850 000	41 310 000	25 200 000	116 100 000
Korrigált ár	--	172 742	246 220	225 000	209 695	229 091	224 131
Korrigált ár (Ft/m2)	--	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,95
ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉK	--	155 468	179 494	182 250	169 853	176 285	191 632
ELHELYEZKEDES	--	155 460	179 490	182 250	169 850	176 280	191 630
HASZNALHATÓSÁG, KIALAKÍTÁS	--	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
MŰSZAKI MINŐSÉG	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHOZÁS	--	1,00	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	--	155 468	179 494	182 250	169 853	176 285	191 632
Keretített értékek	--	155 460	179 490	182 250	169 850	176 280	191 630

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Figyelembe vett terület

Tároló területe

Irodahelyiség becsült értéke (Ft)

175 830

262

46 067 581

Statiszt. mérőszám

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

155 460

191 630

175 830

Értékbecsítő vélemény

175 830

175 830

175 830

175 830

175 830

175 830

Gyulai Orsolya Ingatlanforgalmi értékelő

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

2. sz. melléklet

Diszkontált cash-flow módszer

Hasznosítás:		Építési/szint/funkció megnevezése										
		Nettó alapterületek, m <sup>2</sup>	Bérbeadható alapterületek, m <sup>2</sup>	Havi bérleti díj EUR/m <sup>2</sup> hó	Havi bérleti díj EUR/m <sup>2</sup> hó	Éves bevétel	*Fizikailag avultatott építési költség, EUR/m <sup>2</sup>	*Fizikailag avultatott építési költség, EUR	Költség			
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
1	iroda	101	101	9	9	10 908 €	#HIV!	#HIV!				
2	iroda galéria	50	55	6	6	3 960 €	#HIV!	#HIV!				
3	taroló galéria	50	45	4	4	2 160 €	#HIV!	#HIV!				
4	pincc	49	49	3	3	1 764 €	#HIV!	#HIV!				
5	parkoló ( db. )	0	0	0	0	0 €	#HIV!	#HIV!				
		<b>250</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>18 792 €</b>		<b>150 000 €</b>				
Év		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
90%		0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	10
90%		0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
90%		0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
90%		0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
90%		0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
90%		0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
90%		0%	180%	270%	360%	450%	540%	630%	720%	810%	8%	
	<b>Bérlőkre nem terhelhető költség</b>	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
4%	Éves felújítási alap*	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €
3,6	Ingatlan adó, EUR/m <sup>2</sup>	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €
5	Biztosítási díj*, %	1 353 €	1 380 €	1 380 €	1 394 €	1 407 €	1 421 €	1 434 €	1 448 €	1 461 €	1 461 €	1 461 €
8%	Management díj	9 003 €	9 030 €	9 044 €	9 057 €	9 071 €	9 084 €	9 098 €	9 111 €	9 111 €	9 111 €	9 111 €
	<b>Éves költség</b>	9 817 €	9 817 €	10 014 €	10 112 €	10 210 €	10 308 €	10 406 €	10 504 €	10 603 €	10 603 €	10 603 €
	Arbevétel 1	3 564 €	3 564 €	3 635 €	3 671 €	3 707 €	3 742 €	3 778 €	3 813 €	3 849 €	3 849 €	3 849 €
	Arbevétel 2	1 944 €	1 944 €	1 983 €	2 002 €	2 022 €	2 041 €	2 061 €	2 080 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €
	Arbevétel 3	1 588 €	1 588 €	1 619 €	1 635 €	1 651 €	1 667 €	1 683 €	1 699 €	1 715 €	1 715 €	1 715 €
	Arbevétel 4	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Arbevétel 5	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Arbevétel 6	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Arbevétel 7	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>Éves bevétel</b>	16 913 €	16 913 €	17 251 €	17 420 €	17 589 €	17 758 €	17 928 €	18 097 €	18 266 €	18 266 €	18 266 €
	Cash flow	7 910 €	7 910 €	8 221 €	8 377 €	8 532 €	8 688 €	8 843 €	8 999 €	9 155 €	9 155 €	9 155 €
9%	Diszkontráta											
10%	Tekészítési ráta a periódus végén											
	Éves jövődelmékek jelenértéke	7 257 €	6 658 €	6 348 €	5 934 €	5 545 €	5 180 €	4 838 €	4 516 €	4 215 €	3 867 €	3 867 €
	Maradványérték jelenértéke											91 546 €
	<b>DCF érték</b>	<b>145 903 €</b>	<b>150 000 €</b>									

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/101241/2012

2012.02.21

BUDAPEST II.KER.

Belterület: 13490/0/A/53 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Frankel Leó út 9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad egész/évi	tulajdoni forma
------------	------------	--------------	---------------------------	-----------------

üzlethelyiség	262	0 0	262/4261	állami
---------------	-----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 999998/1910/

2. bejegyző határozat: 96009/1990/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pító okiratban meghatározott felüliségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 96850/1/2001/01.03.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/

törzsi határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: eredeti felvétel 96009/1990/

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törzsi határozat: 96850/1/2001/01.03.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981/1981.03.25

törzsi határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: kezelésbe adás

jogállás: kezelő

név: II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 9.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

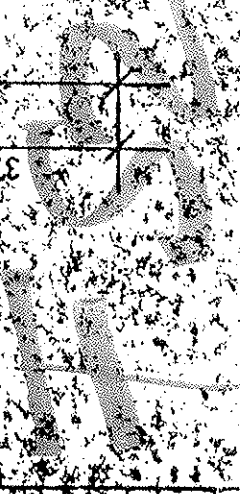
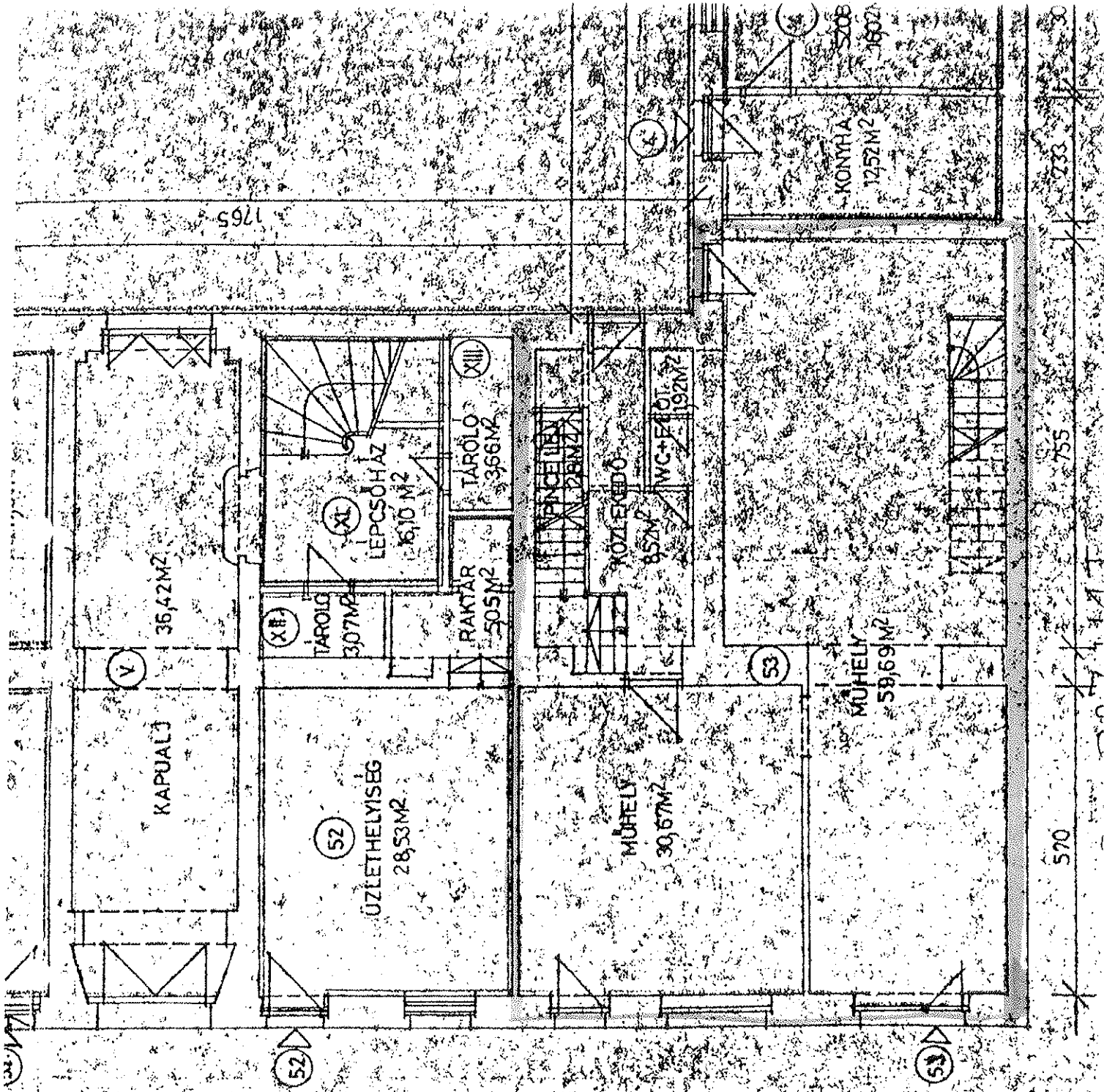
Nem hiteles tulajdoni lap

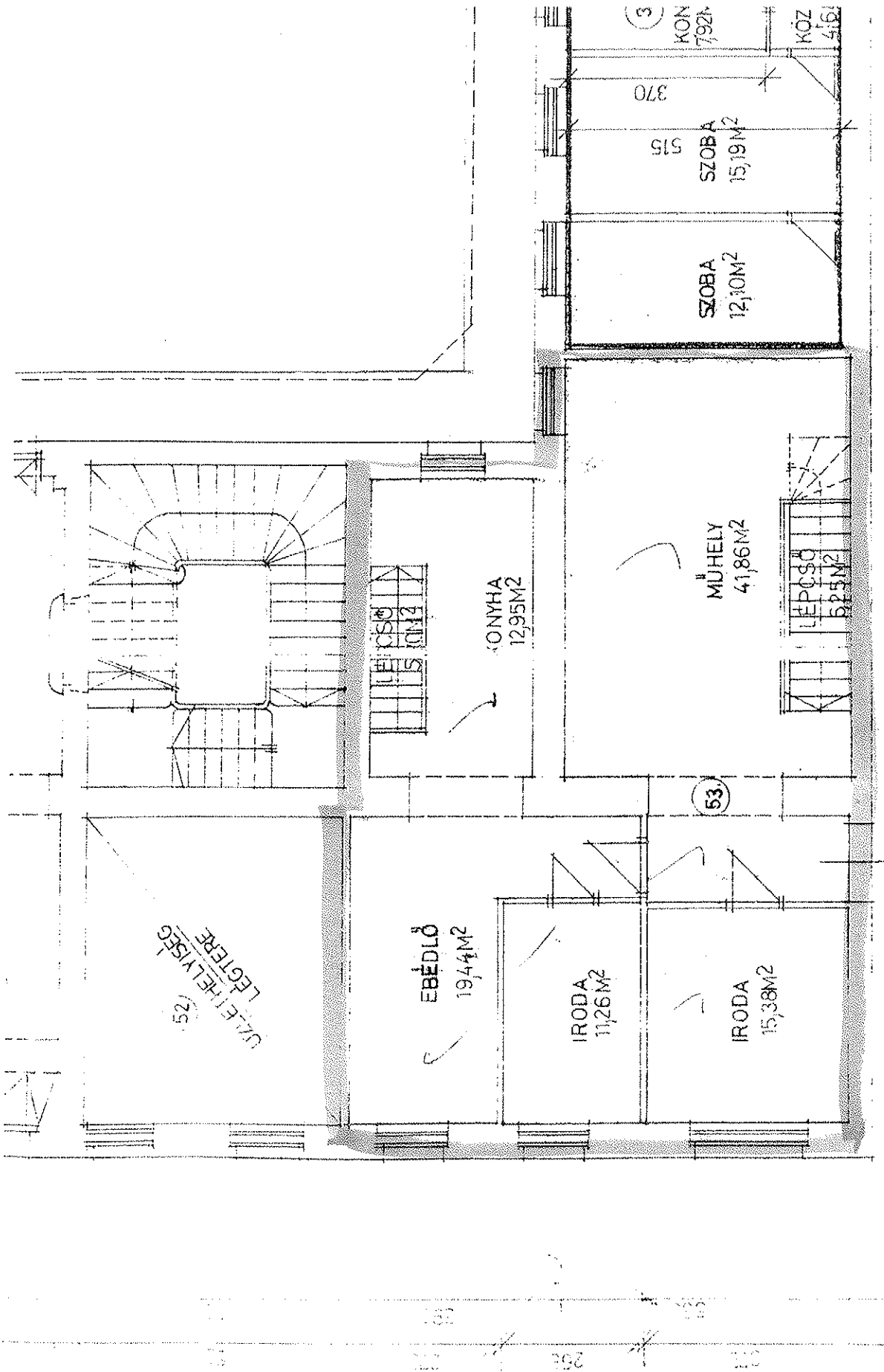
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





*Feladat*