

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 72.

( HRSZ.: 4420/0/A/63 ) SZÁM ALATTI

PINCESZINTI, 36 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, MŰHELY MEGNEVEZÉSŰ

HELYISÉGRE VONATKOZÓAN



2017. február 10.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 72.

( HRSZ.: 4420/0/A/63 ) SZÁM ALATTI PINCESZINTI, 36 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ,  
MŰHELY MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. február 10-ai határnappal az összehasonlí-  
tó adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete az ingatlan-nyilvántartás szerint	36 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	72.222,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>2.780.000,- Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA  
köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 73/10.000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó te-  
lekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	2 412 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	368 000 Ft

Budapest, 2017. február 10.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523147-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

REMÉNYI KRISZTINA

építészmérnök  
szakközgazdász  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 9629/2011



## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### **Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4420/0/A/63 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 72. szám alatti pinceszinti **műhely** értékelésének aktualizálásával.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISIO Mérnöki Iroda Kft. ( 1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40. ) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Reményi Krisztina igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 9629/2011 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

### **Az értékeléshez felhasznált információk**

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzokat.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

### **Helyszíni szemle**

2017. február 7-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

### **Rejtett hibák, körülmények**

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### **Korlátozások**

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

A vagyoneértékelés 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 a Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatósága írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, 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.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. 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.

### Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő 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.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

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

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés 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.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2009. 2012. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2012. 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.
  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 ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelőállítási költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás 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.
- 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.
  - 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 újratertésének 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.
  - 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.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.



## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Bartók Béla út 72. pincszint
Az ingatlan megnevezése:	műhely
Helyrajzi száma:	4420/0/A/63
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.201 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	36 m <sup>2</sup> ( ténylegesen 31 m <sup>2</sup> )
Közös tulajdoni hányad:	73/10.000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak központi részén, a Móricz Zsigmond kör-  
tér és Kosztolányi Dezső tér közötti területen, a kerület egyik legnagyobb főútvonalá, a Bartók  
Béla út mentén, a Bartók Béla út 72. szám alatti ingatlanon található.

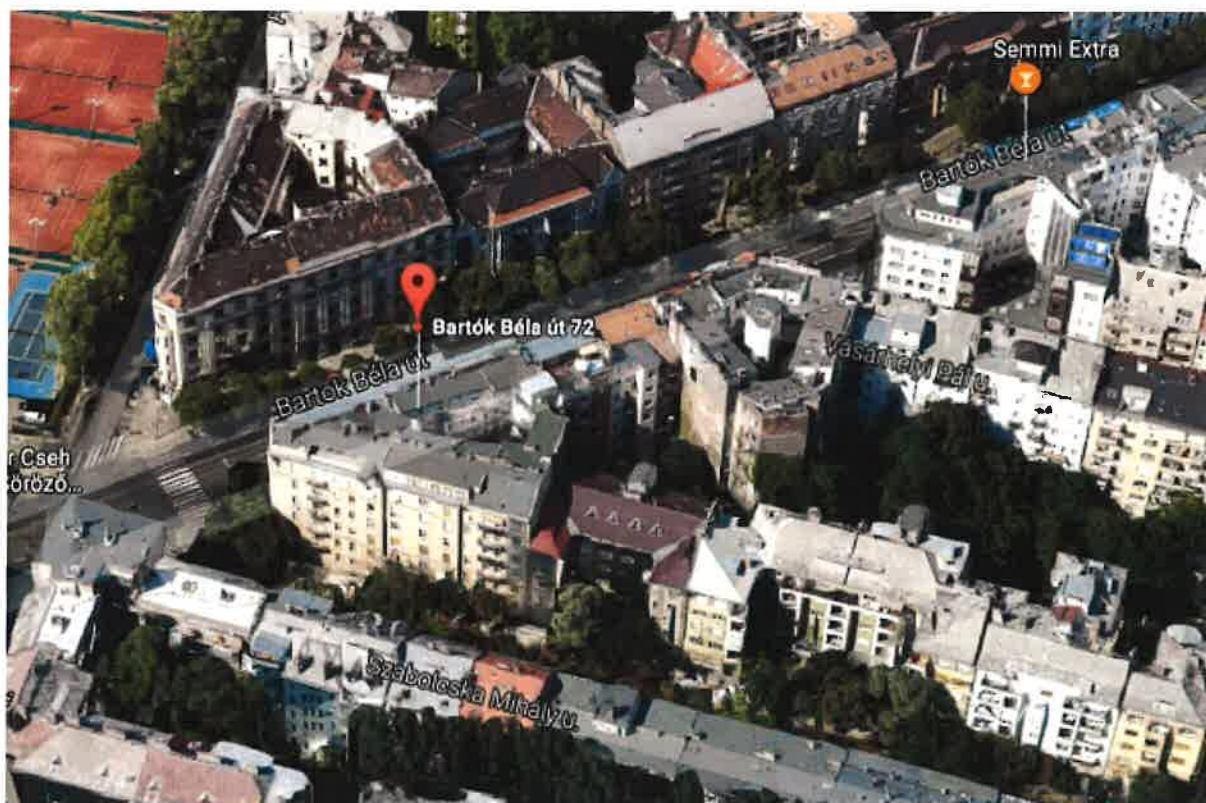
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb  
környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az  
1900-as évek elején épült 3-4 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épü-  
letekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan egy forgalmas főút mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: M4 jelű metró ( Móricz Zsigmond körtér megálló ), a Bartók Béla úton közlekedő 18-as, 19-es, 41-es, 47-es és 49-es jelű villamosok vagy a 107E, 7-es vagy 7A jelű autóbuszok, amelyek megállója kb. 100 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1 km-en belül elérhető.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



A zárt sorúan, keretesen beépített ingatlanon egy pince + magasszint + 5 emelet + részben tetőtér beépítésű magastetős, hagyományos téglalapítású, kb. az 1900-as évek elején épített lakóépület áll, amely közvetlenül a Bartók Béla út és Szabolcska Mihály utca sarkán helyezkedik el. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső udvari körfolyosókról nyílnak, az épület emeleti szintjei műkö szerkezetű, fő- és mellék lépcsőházon át vagy lifttel megközelíthetőek. Az épület földszintjén, illetve az emeleti szintjein is lakások, a pincszinten tároló helyiségek, kazánház és az utca felől megközelíthető műhely vagy üzlet funkciójú helyiségek találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téгла
Födémek	Téglaboltozatos, acélgerendás- és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, síkpala fedés
Külső felületek	Simított vakolat műkő lábazattal
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos szárnyú ablakok mázolt kivitelben
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései azonban felújítandó állapotúak, a homlokzat és tető karbantartott, jó műszaki állapotban van

## A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen utcai bejárattal rendelkezik, az utcafronton acél bejárati ajtó, beljebb üvegbetétes fa ajtó nyílik a helyiségbe. 5 lépcsőfok beton és 8 acél szerkezetű lépcső vezet le ( kb. 2,80 méterrel a terepszint alá ) a pince szinti helyiségcsoportba.
Alapterülete	A tulajboni lap és az alaprajz szerint 36 m <sup>2</sup> . Megbízó tájékoztatása és a helyszíni szemle tapasztalata alapján a 36 m <sup>2</sup> alapterületű helyiség (utca felőli) jobb oldalán lévő ablak helyén a szomszédos üzlet-helyiség bejárati ajtaja került elhelyezésre, az ide eső rész is hozzá lett falazva, így a helyiség hasznos alapterülete 5 m <sup>2</sup> területnagysággal csökkent. Ennek megfelelően <b>hasznos alapterülete jelenleg ténylegesen: 31 m<sup>2</sup></b> . Az utcai helyiségben álmennyezet készült, belmagassága 3,22 m a hátsó helyiség belmagassága 3,50 m.
Bevezetett közművek	Az ingatlanra a víz, villany és szennyvíz közmű bevezetésre került. Az ingatlan a 66-os albetéttel közös villanyórával rendelkezik, amely a szomszédos műhelyben található, így <u>értékesítés esetén a villanyórát a vevőnek át kell helyeztetni.</u> Vízórát a helyszíni szemle során nem találtunk. A ház gépészeti vezetékai keresztül haladnak a hátsó, belső helyiségen. Az épület összközműves.
Fűtés	Nincs kiépített fűtési rendszer.
Meleg vízellátás	Vezetékes vízellátás biztosított, a hátsó raktár helyiségben van egy mosdó, melegvíz nincs.
Helyiségek	2 db helyiségből áll, vizesblokk nincs.
Nyílászárók	Fémszerkezetű külső ajtó és hátsó raktár ajtó.
Belső felületek	Vakolt, festett, műanyag lambéria burkolat.
Padlóburkolatok	PCV, szőnyegpadló.

Minősítés	<b>Felújítandó állapotú</b> , a belső udvar felé eső falakon vizesedés, salétromosodás, beázás nyoma tapasztalható.
Egyéb	A vizsgált helyiség a helyszíni szemle időpontjában nem hasznosított, üresen állt. Elhelyezkedése alapján raktár, műhely, üzlet funkcióra egyaránt alkalmas.

## ÉRTÉKEKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozam-alapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -20%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Jelen esetben önkormányzati tényadatokat használtunk fel, így kínálati árrés miatti korrekciót nem alkalmaztunk. Majd vizsgáltuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

**A vizsgálat tárgyát képező ingatlan esetében értékcsökkentő korrekciót alkalmaztunk a villanyóra áthelyezési kötelezettség, továbbá a jogilag rendezetlen lefalazás miatt kialakult kisebb ( Megbízó tájékoztatása szerint valóságban 31 m<sup>2</sup> ) területnagyság miatt.**

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Bartók Béla utca 72. pinceszinti műhely megnevezésű helyiség</b>	Bp. XI. ker. Bánk bán utca 11. pinceszinti műhely helyiség	Bp. XI. ker. Bercsényi utca, földszinti helyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út, alagsori műhely helyiség
Leírás	Közvetlen utcai bejáratú, pinceszinti, műhely megnevezésű helyiség téglá épületben, felújítandó állapotú, közművek: villany, víz, ablak nincs.	Közvetlen utcai bejáratú, pinceszinti műhely helyiség téglá épületben, 1 helyiség + vizesblokk, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra) és víz közművekkel, ablaka van.	Belső udvari megközelítésű, földszinti helyiségcsoport téglá épületben, villany, víz, gáz közművekkel, kiépített fűtés, melegvíz van, ablak udvari és utcai, vizes, salétromos, felújítandó állapotú.	Belső lépcsőházból, majd pincei közlekedőről megközelíthető, alagsori műhely helyiség téglá épületben, részben felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany, gáz (fogyasztásmérő óra van), víz.
Tényleges alapterület (m <sup>2</sup> )	31	49	155	30
Ingatlan ára (Ft)		4 810 000	15 750 000	4 500 000
Adat forrása / időpontja		Önkormányzati adásvételi tényadat 2016.	Önkormányzati adásvételi tényadat 2016.	Önkormányzati adásvételi tényadat 2016.
Kínálati árrés miatti korrekció		0,0%	0,0%	0,0%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		98 163	101 613	150 000
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Bartók Béla út, pinceszinti	0,0%	-10,0%	-5,0%
Megközelíthetőség	Utcai bejárat	0,0%	15,0%	15,0%
Alapterület	31	0,0%	10,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, víz	0,0%	-5,0%	-5,0%
Fűtés, melegvíz	nincs	0,0%	-10,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	0,0%	-10,0%
Egyéb	sötét, ablak, bevilágítás nincs	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Egyéb	átmenő gépészeti csövek a belső helyiségben	-5,0%	-5,0%	-5,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-15,0%</b>
Módosított alapár	102 433	88 347	91 452	127 500
Korrekció a villanyóra áthelyezési kötelezettség miatt:				95%
Korrekció a jogilag rendezetlen lefalazás miatt:				90%
Az ingatlan értéke:		102.433,- Ft/m <sup>2</sup> * 31 m <sup>2</sup> * 95% * 90%		
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>2 714 983</b>

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete ( m <sup>2</sup> )	1 201
Tulajdoni hányad	0,00730000
Lakáshoz tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	8,767300000
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	120 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-65%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	368 226,6000
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>368 000</b>

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN**

	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
Ténylegesen meglévő alapterület	31		
Vagyonkezelő bérleti díj táblázata és az összehasonlító adatok alapján		1 100	34 100
Kihasználtság		75%	25 575
Éves bevétel		12 hó	306 900
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	9 207
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	9 207
Felújítási költség alap	Éves bevétel	3%	9 207
Éves összes költség			27 621
<b>Éves bevétel</b>			<b>279 279</b>
Tőkésítési ráta			8,40%
Kapott kiindulási érték			3 324 750
Korrekción a villanyóra áthelyezési kötelezettség miatt			95%
Korrekción a jogilag rendezetlen lefalazás miatt			90%
<b>Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével</b>			<b>2 842 661</b>

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.02.10	0,40%
tranzakciós költségek	2017.02.10	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
tipus kockázat	pinceszinti műhely	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2017.02.10</b>	<b>8,40%</b>

## AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	2 714 983 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	2 842 661 Ft
Számtani középérték	2 778 822 Ft
<b><i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i></b>	<b>2 780 000 Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az ingatlan felépítményének értéke	2 412 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	368 000 Ft

Budapest, 2017. február 10.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 13523447-2-43

KISS-LEÍZER GÁBOR  
ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

REMÉNYI KRISZTINA

építészmérnök  
szakközgazdász  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 9629/2011



Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz



Befogadó épület és megközelíthetőség



A helyiség belső kialakítását és elhelyezkedését bemutató fotók



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 800004/53905/2017  
2017.02.02

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 4420/0/A/63 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 72. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"  
I.R.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szresi hányad	tulajdoni forma
műhely	36	0 0	73/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999992/1999/				

2. bejegyző határozat: 137943/1991/1991.10.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II.R.E.S.Z.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

círs: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.R.E.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/53909/2017

2017.02.02

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Beltérület 4420 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 72. "földfoglalás alatt"  
L R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alaprészlet adatok	
				ter. jöv. ha m2	kat.jöv. k.fíll.
- Kivett lakóház, utvar	0	1201	0 00		

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

H R E S Z

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 137943/1991/K.4./

jogcím: Állami tulajdonba vétel 1268/1951.

jogcím: eredeti felvétel 137943/1991/K.4./

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-67.számú tulajdoni különlepek tartalmazzák.

H R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 240857/1/2007/01.07.17

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog magassági jel.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL

cím : 1051 BUDAPEST Sas utca 19

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 79287/2 2014/14.03.20

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013.(V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

