

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 20.

( HRSZ.: 5510/0/A/36 ) SZÁM ALATTI

PINCESZINTI, 21 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁR MEGNEVEZÉSŰ

HELYISÉGRE VONATKOZÓAN



2017. május 12.

**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 20. ( HRSZ.: 5510/0/A/36 ) SZÁM  
ALATTI PINCESZINTI, 21 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁR MEGNEVEZÉSŰ  
HELYISÉG FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. május 12-ei hatánappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	21 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	28.571,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>600.000,- 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 60/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	304 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	296 000 Ft

Budapest, 2017. május 12.

"BUDA-HOLD" 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Hunyadi János út 14.  
Adószám: 117443



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 Igazgatósága ( 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) az **5510/0/A/36 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 20. szám alatti pinceszinti **raktár helyiség** értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO 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. május 03-án 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 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.

**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 valódiságáért 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, 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.

### **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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. 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 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. 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.

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 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.
- 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 mobíliákat 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 javíthatóak 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 20. pincszint
Az ingatlan megnevezése:	raktárhelyiség
Helyrajzi száma:	5510/0/A/36
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1372 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	21 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	60/10.000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Lágymányos elnevezésű részén található, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, a Bartók Béla út mentén, a Bartók Béla út 20. szám alatti ingatlanon.

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 épületekkel 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 ( Szent Gellért tér megálló ), a Bartók Béla úton közlekedő 18-as, 19-es, 41-es, 47-es és 49-es jelű villamosok vagy a 107E, 7-es, 907-es vagy 7A jelű autóbuszok, amelyek megállói 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. 2 km-en belül elérhető.

### AZ ÉPÜLET ADATAI

Az 1.372 m<sup>2</sup> nagyságú telken utcafronti, zárt sorúan, keretesen beépített ingatlanon egy pince + földszint + 3 emeletes beépítésű magastetős, hagyományos téglalapítású, kb. az 1900-as években épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső udvari körfolyosókról nyílnak, az épület emeleti szintjei műkő szerkezetű, fő- és mellék lépcsőházon át megközelíthetőek. Az épület földszintjén, illetve az emeleti szintjein is lakások, a pinceszinten tároló helyiségek és az egykori óvóhely találhatóak.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Acélgerendás- és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, síkpala és cserép fedés
Külső felületek	Simított vakolat műkö lábazattal
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos szárnyú ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandó állapotúak

### A HELYSÉG ADATAI

Épületen belüli elhelyezkedése	Belső udvari, pince szinti közlekedő folyosón át megközelíthető. Bejárati kapun, belső udvaron, majd a hátsó, mellék lépcsőházon át megközelíthető pince szinti helyiség.
Alapterülete	21 m <sup>2</sup> , belmagasság: 3,20 m.
Bevezetett közművek	Villany. Önálló fogyasztásmérő villanyórával nem rendelkezik. ( Az épületben: víz, villany, csatorna, gáz )
Fűtés	Nincs kiépített fűtési rendszer.
Meleg vízellátás	Vezetékes vízellátás nincs biztosítva.
Helyiségek	1 db raktár helyiségből áll.
Nyílászárók	Fa keretszerkezetű, nem zárható bejárati ajtó. A helyiség természetes megvilágítással, ablakkal nem rendelkezik.
Belső felületek	Nyerstégla falazat
Padlóburkolatok	Döngölt föld
Minősítés	<b>Felújítandó állapotú</b> , a bejárati ajtó cserélendő, a belső burkolatok felújítása időszerű.
Egyéb	A vizsgált helyiség a helyszíni szemle időpontjában szeméttel és faanyaggal volt telepakolva. Elhelyezkedése és alaprajzi kialakítása alapján kizárólag tárolásra alkalmas pince szinti helyiség. Az utca felőli fal mentén a ház gépészeti, csatorna vezetéke fut végig.

**ÉRTÉKELÉS**

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 oldalon lévő 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 értékelés során 2016. és 2017. évben megvalósult konkrét adásvételi adatokat használtunk fel, a 2016-os adat esetében az eltelt idő alapján korrekciót alkalmaztunk. 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. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, fizikai állapotot és egyéb egyedi adottságot a tárgyi ingatlanhoz képest.

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK  
ELEMZÉSÉVEL**

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 20. pincszinti raktárhelyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 16. pincszinti raktár helyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 36. alagsori egyéb helyiség	XI. Vásárhelyi Pál utca 12. pincszinti raktár helyiség
Leírás	Belső udvari bejáratú, pincszinti, raktár helyiség téglá épületben, egy helyiségből áll, felújítandó, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak nincs.	Udvari bejáratú, pincszinti, raktár helyiség téglá épületben, felújítandó állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak nincs.	Belső udvarról nyíló lejárattal, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető egyéb helyiség téglá épületben, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), szellőzőnyílás, ablak van.	Belső lépcsőházból megközelíthető, pincszinti raktár, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő villanyóra van), szellőzőablaka van.
Alapterület (m <sup>2</sup> )	21	45	59	70
Ingatlan ára (Ft)		1 320 000	1 780 000	1 760 000
Adat forrása / időpontja		XI. ker. Önk. adatbázis 2017.	XI. ker. Önk. adatbázis 2016.	XI. ker. Önk. adatbázis 2017.
Eltelt idő miatti korrekció		0,0%	2,5%	0,0%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	28 467	29 333	30 924	25 143
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Bartók Béla út	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	Belső udvari, pincszinti folyosó	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	21	2,5%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	villany	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	Sötét, ablakkal nem rendelkezik	0,0%	-5,0%	-5,0%
Egyéb	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>2,5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Módosított alapár	28 711	30 067	30 924	25 143
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>602 933</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> )	1 372
Tulajdoni hányad	0,00600000
Lakáshoz tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	8,232000000
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	120 000
Korrekció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-70%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	296 352,0000
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>296 000</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>			
	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	21		
Összehasonlító adatok alapján		400	8 400
Kihasználtság		55%	4 620
Összesen			4 620
Éves bevétel		12 hó	55 440
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	1 663
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	1 663
Felhajtási költségalap	Éves bevétel	3%	1 663
Éves összes költség			4 990
<b>Éves bevétel</b>			<b>50 450</b>
Tőkésítési ráta		8,32%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>			<b>606 375</b>

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.05.12	0,32%
tranzakciós költségek	2017.05.12	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
tipus kockázat	pincszinti raktár	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.05.12	8,32%

## 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 hivatalos 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	602 933 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	606 375 Ft
Számtani középérték	604 654 Ft
<b><i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i></b>	<b>600 000 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	304 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	296 000 Ft

Budapest, 2017. május 12.

BUDA-HOLD 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 1534710-43



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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz



Befogadó épület, belső udvar



Megközelíthetőség



A helyiség belső kialakítását és elhelyezkedését bemutató fotó



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/176177/2017

2017.04.11

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 5510/0/R/36 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 20. pincezant. "Felnéviségát alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/Eél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	21	0 0	60/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 500011/963/1997/97.11.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott tulajdségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1992.10.20  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1113 BUDAPEST Bocskai utca 39-41

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Et a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Mára nem  
hasznáható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

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

## 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: 8000004/176171/2017  
2017.04.11

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Béltérület 5510 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 20. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	algoritmikus adatok	
				ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
- kivett lakóház, udvar	0	1372	0,00		

## 2.

Társasház

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

I.RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64669/1991/03.26/

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-38 számú tulajdoni lapok tartalmazzák.

II.RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 176090/1/2015/05.05.17

A Szervezeti és Működési Szabályzat az Alapító Oktathoz csatolva.

jogosult:

név: XI. KER TÁRSASHÁZ

cím : 1110 BUDAPEST XI.KER. Bartók B. út 20.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 4566/2/2012/12.01.19

Vezetékkjog

8 m2 területre. 7103/407/2011.-7103/408/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 79203/2/2014/14.03.20

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

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

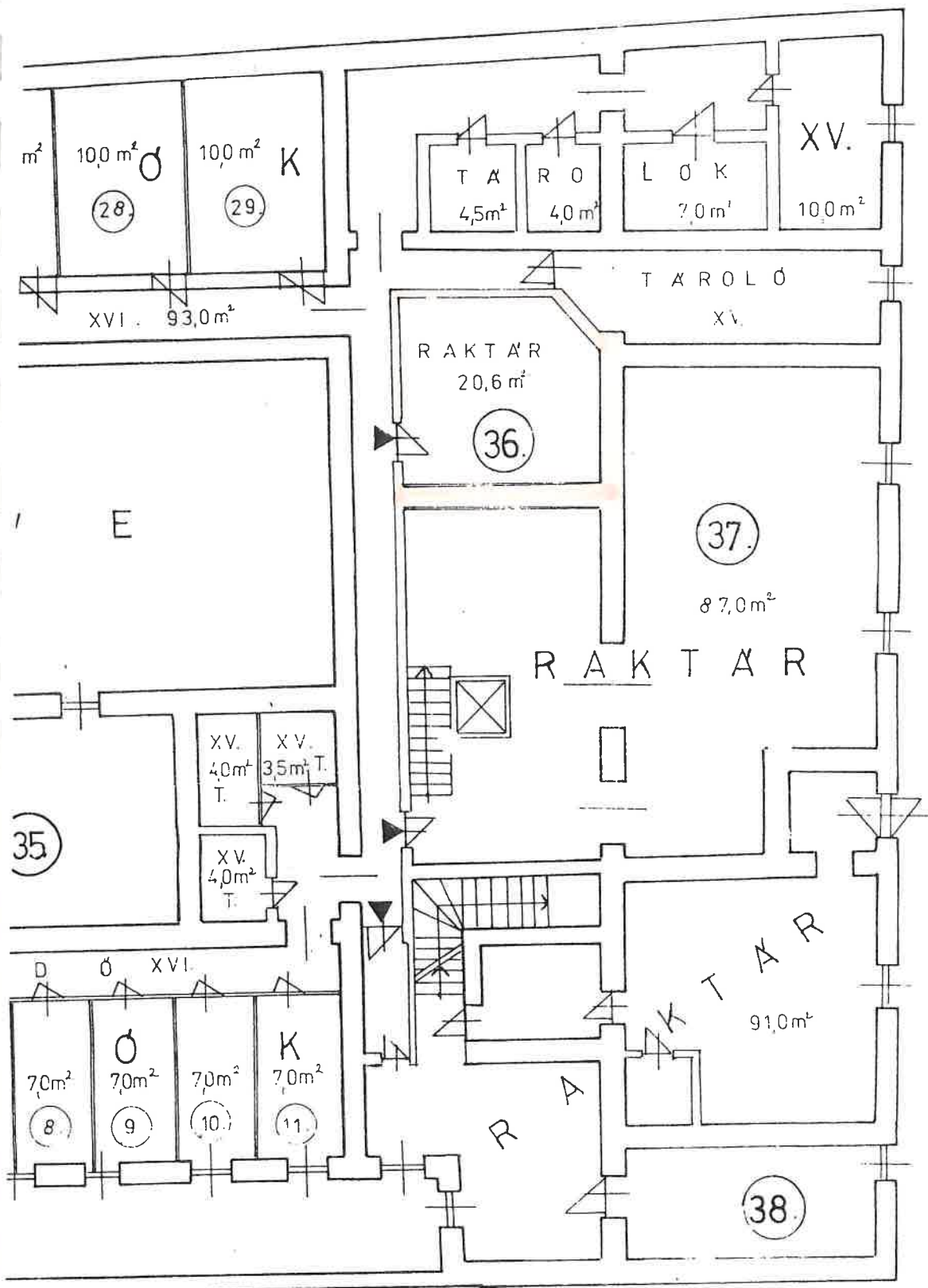
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BARTÓK BÉLA ÚT 20.