

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET OKTÓBER HUSZONHARMADIKA UTCA 33.

( HRSZ.: 4158/54/A/122 ) SZÁM ALATTI FÖLDSZINTI, 148 M<sup>2</sup>

ALAPTERÜLETŰ, ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE

VONATKOZÓAN



2018. január 26.

**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 OKTÓBER HUSZONHARMADIKA UTCA 33.  
( HRSZ.: 4158/54/A/122 ) SZÁM ALATTI FÖLDSZINTI, 148 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ,  
ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2018. január 26-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete az ingatlan-nyilvántartás szerint	148 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	481.757,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve</b>	<b>71.300.000,- Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, ÁFA-val növelt összegnek tekintendő.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 148/8.816 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	67 000 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	4 300 000 Ft

Budapest, 2018. január 26.

„BUDA-HOLD”  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

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



HORVÁTH GYÖRGY  
okl. magasépítő üzem mérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

## 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 **4158/54/A/122 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Október Huszonharmadika utca 33. szám alatti földszinti **üzlethelyiség** 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 Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) 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

2018. január 10-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 valóban 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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, jogszálllyal 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 2016. 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 2016. 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 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 bérbé 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 határozzuk 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 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:

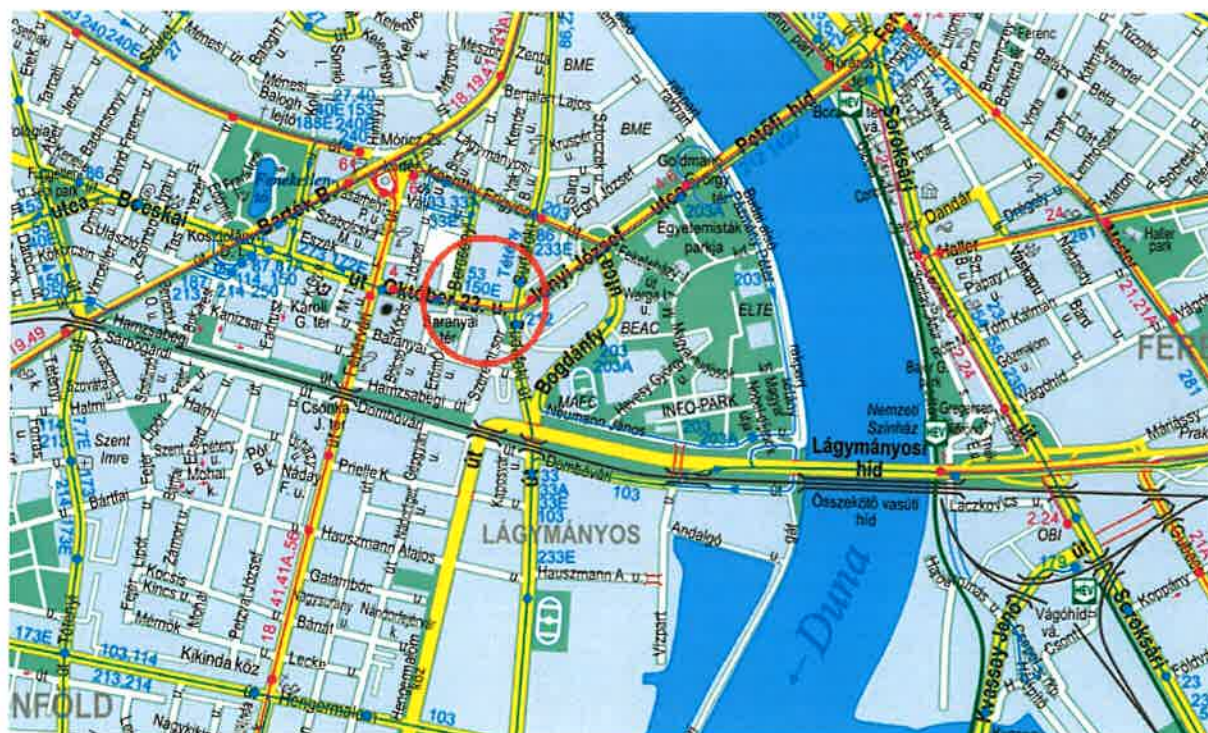
1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.



## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Október Huszonharmadika utca 33. föld- szint
Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi száma:	4158/54/A/122
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	28,58938294 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	148 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	148/8.816
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak központi részén, az Október Huszonharmadika utca és a Budafoki út sarkán, a kerület egyik legjelentősebb főútvonala, a Petőfi hídról az M1 és M7 autópályákhoz vezető út mentén, az Október Huszonharmadika utca 33. szám alatti ingatlanon található.

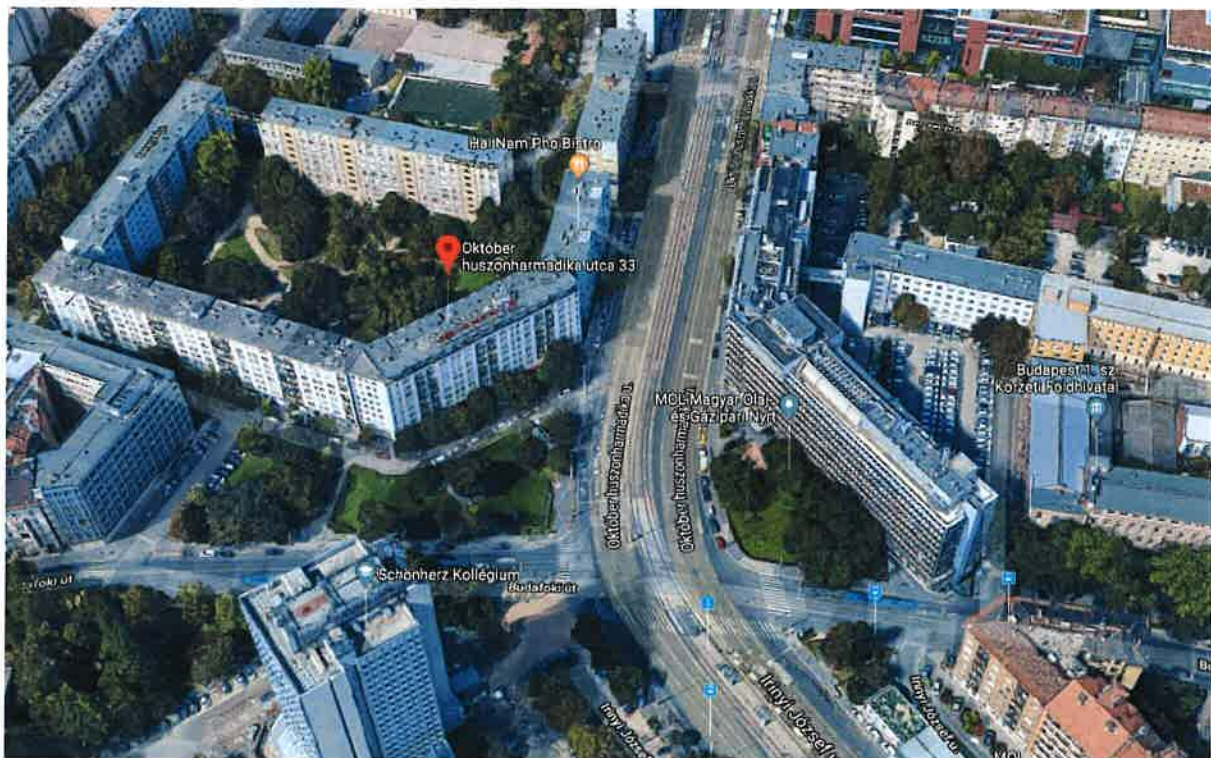
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően vegyesen lakó, kereskedelmi ingatlanok, illetve irodaházak és közintézmények is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1940-es évek után épült lakó és egyéb funkciójú több emeletes épületekkel beépített.

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

Mivel az ingatlan forgalmas főutak mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: M4 jelű metró (Újbuda központ megálló), a Budafoki úton és az Október Huszonharmadika utcán közlekedő 4-es jelű villamos vagy a 33, 133E, 153 vagy 212 jelű autóbuszok, amelyek megállója kb. 100-200 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. 1,5 km-en belül elérhető.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



A zárt sorúan, keretesen beépített ingatlanon egy pince + földszint + 8 emelet beépítésű magas-tető, hagyományos téglapépítésű, kb. az 1950-es években épített lakóépület áll, amely a Budafoki út és Október Huszonharmadika utca sarkán helyezkedik el. Az épületben a földszinten üzlethelyiségek, az emeleti szinteken lakások találhatóak, az épület emeleti szintjei műkö szerkezetű, fő- és mellék lépcsőházon át vagy lifttel megközelíthetőek.

Az épület földszinti részén az utca felől megközelíthető üzlet funkciójú helyiségek, a pince-szinten pedig tároló helyiségek találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően cölöpalapok
Felmenő falazat	Pillérvázás, hagyományos téglá kitöltő falazattal
Födémek	Valószínűsíthetően vasbeton födémek
Tetőszerkezet, héjalás	lapostető, csupaszlemez fedés
Külső felületek	Simított vakolat műkö oszlop burkolattal
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, egyesített szárnyú ablakok ( cseréknél műanyag ) mázolt kivitelben, a vizsgált üzlethelyiségnél az utcafronton acél kirakatportál egyrétegű üvegezéssel
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 (közvetlenül az épület bejárata mellett), az utcafronton fém szerkezetű üvegportálok (egyrétegű üveg ) vannak.
Alapterülete	A tulajdoni lap és az alaprajz szerint 148 m <sup>2</sup> . Belmagassága 3,08 m.
Bevezetett közművek	Az ingatlanra a víz, villany, szennyvíz közmű bevezetésre került. Az ingatlan villanyórával rendelkezik, vízóra nincs. Gáz, illetve gázmérő óra nincs. Az épület és a helyiség is összközműves.
Fűtés	van kiépített fűtési rendszer ( FŐTÁV fűtéssel rendelkezik. )
Meleg vízellátás	van
Helyiségek	3 db helyiségből áll, egy nagyobb üzlethelyiség, illetve két kisebb, ahol az öltöző és WC-mosdó is ki van alakítva
Nyílászárók	Fémszerkezetű külső bejárati ajtó és üvegportál, illetve hátsó helyiségeknél egyesített szárnyú ablakok, belső faszervezetű nyílászárók ( nyílászárók cserére szorulnak )
Belső felületek	Tapétázott és a vizes helyiségben csempe burkolat.
Padlóburkolatok	kerámia padlóburkolat
Minősítés	<b>Közepes műszaki állapotú helyiség.</b>
Egyéb	A vizsgált helyiség a helyszíni szemle időpontjában szórakozóhelyként hasznosított. Kedvező területi és épületen belüli elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása és közművesítetttsége alapján bármilyen kereskedelmi üzlet funkcióra is alkalmas.

## 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 hozamalapú 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 árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10 %-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, majd vizsgáltuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Október Huszonharmadika utca 33. fszt.-i üzlet megnevezésű helyiség</b>	Bp. XI. ker. Budafoki út fszt.-i + galéria üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út földszinti üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Karolina út fszt.-i üzlethelyiség
Leírás	Közvetlen utcai bejáratú, üvegportálos, üzlet megnevezésű helyiség pillérváz, téglakitöltő falazatos épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany ( mérőóra ), víz, csatorna, távfűtés	Közvetlen utcai fszt.-i bejáratú, galériázott üzlethelyiség téglakitöltésű épületben, berendezett kávézó, étterem újszerű műszaki állapotú, közművek: villany, víz, szellőző rendszer.	Közvetlen utcai bejáratú, fszt.-i üzlethelyiség ( 2 db ) téglakitöltésű épületben, üzlettér + vizesblokk, jó műszaki állapotú, közművek: villany, víz, hűtő-fűtő klíma.	Utcai bejáratú berendezett kávézó, étterem újszerű műszaki állapotú ingatlan téglakitöltésű épületben, közművek: víz, csatorna, villany, klíma, gáz
Tényleges alapterület (m <sup>2</sup> )	148	105	85	96

Ingatlan ára (Ft)		65 000 000	70 866 000	65 000 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2018.	Kínálati áradat 2018.	Kínálati áradat 2018.
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	898 395	557 143	750 346	609 375
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Október Huszonharmadika utca, fszt.-i	5,0%	0,0%	5,0%
Megközelíthetőség	utcai bejárat	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	148 csak fszt.	0,0%	-10,0%	-5,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna, távfűtés	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fűtés, melegvíz	FŐTÁV	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fizikai állapot	közepes állapotú, nyílászárók cseréje	0,0%	-5,0%	-10,0%
Egyéb	berendezés nélkül	0,0%	-5,0%	-10,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-5,0%</b>	<b>-30,0%</b>	<b>-30,0%</b>
Módosított alapár	484 411	529 286	525 242	426 563
Az ingatlan bruttó értéke:		484.411,- Ft/m <sup>2</sup> * 148 m <sup>2</sup>		
<b>Az ingatlan bruttó értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>71 692 828</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> )	1 703
Tulajdoni hányad	0,0167876588021779
Albetéthez tartozó telekhányad ( m <sup>2</sup> )	28,58938294010889
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	300 000
Korrekció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	4 288 407,441016334
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>4 300 000</b>

### AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL

	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,% )	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	148		
Önkormányzat bérleti díj táblázata alapján		2 500	370 000
Kihasználtság		85%	314 500
Összesen			314 500
Éves bevétel		12 hó	3 774 000
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	4%	150 960
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	113 220
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	113 220
Éves összes költség			377 400
<b>Éves bevétel</b>			<b>3 396 600</b>
Tőkésítési ráta		6,09%	
<i>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</i>			<b>55 773 399</b>
<i>Az ingatlan bruttó értéke hozamszámítással kerekítve</i>			<b>70 830 000</b>

#### Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2018.01.16	0,09%
tranzakciós költségek	2018.01.16	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
tipus kockázat	148 m <sup>2</sup> üzlethelyiség	3,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2018.01.16</b>	<b>6,09%</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	71 692 828 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	70 830 000 Ft
Számtani középérték	71 261 414 Ft
<b>Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke kerekítve</b>	<b>71 300 000 Ft</b>

Értékelt ingatlan: Budapest, XI. kerület, Október Huszonharmadika utca 33. fszt.-i üzlethelyiség  
hrsz.: 4158/54/A/122

A megállapított érték általános forgalmi adót tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, ÁFA-val növelt összegnek tekintendő.

Az ingatlan felépítményének értéke	67 000 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	4 300 000 Ft

Budapest, 2018. január 17.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 052347243

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



HORVÁTH GYÖRGY  
okl. magasépítő üzemmérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/23590/2018

2018.01.16

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 4158/54/A/122 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Október Huszonharmadika utca 33. "Felülvizsgálat alatt"  
 I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemesi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	148	0 0	148/8916	állami
Bejegyző határozat: 999995/1999/				

2. bejegyző határozat: 163399/1991/1991.12.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63861/1/1990/98.02.26

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

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., Badacsonyi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/23587/2018

2018.01.16

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 4158/54 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Október Huszonharmadika utca 31. "felőlvizsgálat alatt"  
IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alorészlet adatak terület ha m2	kat.jöv. k.fíll.
- Kivett lakóház, udvar	0	1703	0,00		

2. bejegyző határozat: 163399/1991/1991.12.05

Társasház

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

IRÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 163399/1991/XI.5./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot 1-185 sz. különlapok tartalmazzák.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 139181/1991/1991.10.09

Egyéb a T-37520 ttz. alapján átjegyezve a 6499 számú tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 362683/1/2004/04.11.11

- szervezeti és működési Szabályzat.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31121/2/2011/11.01.04

Vezetékjog

az ingatlan 123 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZÁLLÍTÓ RT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Malotaszag utca 31.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30076/1/2013/12.04.23

Vezetékjog

21 m2 területre. 7103/635/2011.

jogosult:

név: ELNŐK ELNÖKSÉGI KFT.

cím : 1133 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

