

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BARTÓK BÉLA ÚT 9.

(HRSZ.: 5479/0/A/50-51-52) SZÁM ALATT BEJEGYZETT 44 M², 317 M²,

355 M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉGEK – TERMÉSZETBEN

PADLÁSTÉR – INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



2018. április 05.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céggjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel.: 203-6092, 203-4136 Fax: 205-3901

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BARTÓK BÉLA ÚT 9. (HRSZ.: 5479/0/A/50) SZÁM ALATTI
BEJEGYZETT 44 M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ ALBETÉT
- TERMÉSZETBEN PADLÁSTÉR - FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi közös tulajdon forgalmi értékét 2018. április 05-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a tetőtér beépítési lehetőségének forgalmi érték számítási módszereire való tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Albetét alapterülete	44 m ²
Albetét fajlagos négyzetméter ára	63.636,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	2.800.000,- Ft

Szakértők a forgalmi érték meghatározásánál a padlástér 2018. április 05-ei helyszíni szemle alapján meghatározott, kialakítható 26,4 m² hasznos alapterületével számoltak.

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófödémre egy új vendégfödém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

Budapest, 2018. április 17.

„BUDA-HOLD”
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
Adószám: 151234567

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
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BARTÓK BÉLA ÚT 9. (HRSZ.: 5479/0/A/51) SZÁM ALATTI
BEJEGYZETT 317 M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ ALBETÉT
- TERMÉSZETBEN PADLÁSTÉR - FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi közös tulajdon forgalmi értékét 2018. április 05-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a tetőtér beépítési lehetőségének forgalmi érték számítási módszereire való tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Albetét alapterülete	317 m ²
Albetét fajlagos négyzetméter ára	62.776,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	19.900.000,- Ft

Szakértők a forgalmi érték meghatározásánál a padlástér 2018. április 05-ei helyszíni szemle alapján meghatározott 190,2 m² hasznos alapterületével számoltak, melyből az értékesíthető lakás-terület ~152 m².

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófüdémre egy új vendégfüdém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

Budapest, 2018. április 17.

„BUDA-HOLD”
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Cégjegyzékszám: 1501547-243

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

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BARTÓK BÉLA ÚT 9. (HRSZ.: 5479/0/A/52) SZÁM ALATTI
BEJEGYZETT 355M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ ALBETÉT
- TERMÉSZETBEN PADLÁSTÉR - FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi közös tulajdon forgalmi értékét 2018. április 05-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a tetőterek beépítési lehetőségének forgalmi érték számítási módszereire való tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Albetét alapterülete	355 m ²
Albetét fajlagos négyzetméter ára	62.817,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	22.300.000,- Ft

Szakértők a forgalmi érték meghatározásánál a padlástér 2018. április 05-ei helyszíni szemle alapján meghatározott 213 m² hasznos alapterületével számoltak, melyből az értékesíthető lakás-terület ~170 m².

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófüdémre egy új vendégfüdém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

Budapest, 2018. április 17.

BUDA-HOLD Kft.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 9513475-40

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
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **5479/0/A/50, 5479/0/A/51 és 5479/0/A/52 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 9. szám alatti padlástéri elhelyezkedésű **egyéb helyiségek –természetben padlástér** 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 alaprajzot.

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

Helyszíni szemle

2018. április 05-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 vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

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, 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, megfelelően 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 (fajlagos telekár meghatározása során alkalmaztuk)

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.

Üres tetőterek értékelése

Üres tetőterek esetében a szakmai gyakorlat alapján annak függvényében, hogy a meglévő tetőszerkezet felhasználható-e a beépítés során, illetve a padlástérben lévő felépítmények (kémények, légudvarok), illetve az egyéb korlátozások (pl. gépészeti vezetékek, tartályok) fennállnak-e, az alábbi módszertan alkalmazható a beépítési lehetőség forgalmi értékének megállapítására:

Telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A kialakuló, új albetétre számított tulajdoni hányad alapján a tetőtéri hasznos alapterületre eső telekhányad értékét és a meglévő tetőszerkezet és tetőtér értékét összegezzük.

Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakással kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakás becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

A VIZSGÁLT INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Társasház törzslapja:

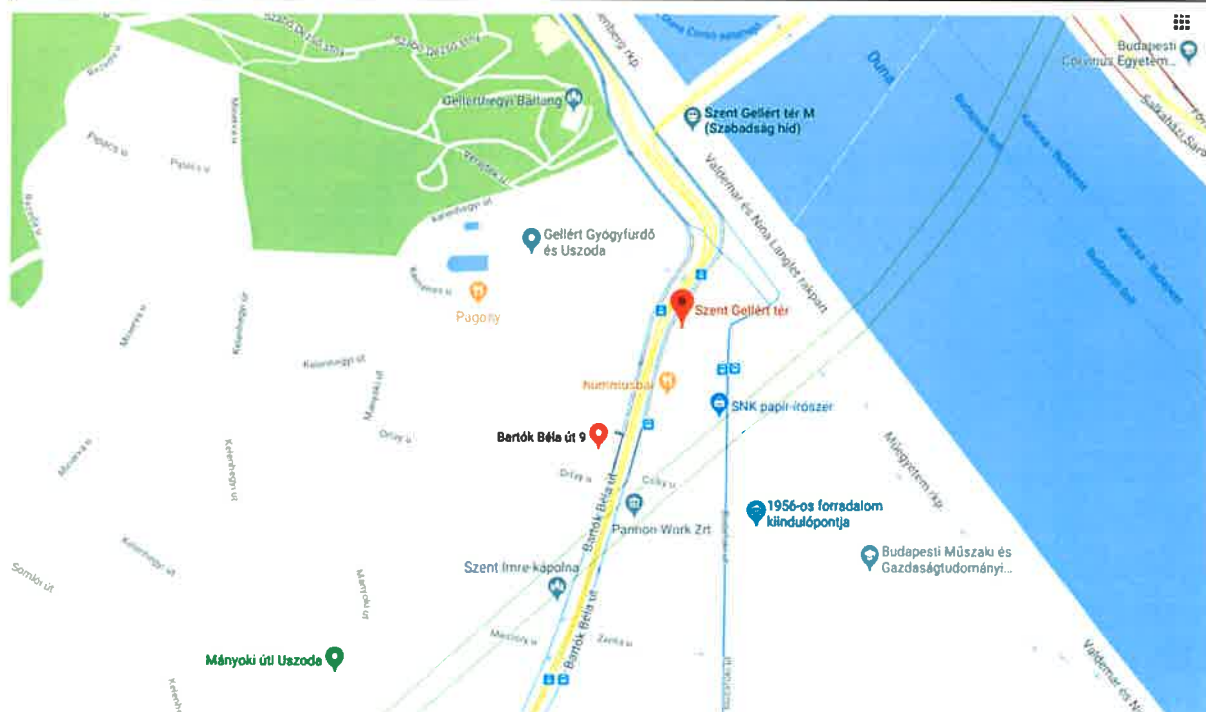
Az értékelt ingatlan címe:	1114 Budapest XI. kerület Bartók Béla út 9.
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Helyrajzi száma:	5479
Telek területe:	1412 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Társasháztulajdon 1/1 t.h. A tulajdonjogot az 1-51-ig számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.
Terhelések:	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a 1108109-1 számú magassági földmérési jel által elfoglalt területre. jogosult: Fővárosi Földhivatal Vezetékjog 8 m ² területre, 7103/407/2011-7103/408/2011. Műemléki jelentőségű terület 7/2005.(III.1) NKÖM rend. - 2017/1/2006. sz. beadvány rangsorában Helyi építészeti örökségvédelem a 17/2013.(V.10.) Fővárosi Körgyűlési rendelet alapján.

Az értékelt ingatlan címe:	1114 Budapest XI. kerület Bartók Béla út 9.
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	5479/0/A/50
Alapterülete:	44 m ²
Közös tulajdonból az albetéthez tartozó eszmei hányad:	81/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	XI. ker. Önkormányzat
Terhelések:	Elővásárlási jog a világorökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§. alapján

Az értékelt ingatlan címe:	1114 Budapest XI. kerület Bartók Béla út 9.
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	5479/0/A/51
Alapterülete:	317 m ²
Közös tulajdonból az albetétéhez tartozó eszmei hányad:	584/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	XI. ker. Önkormányzat
Terhelések:	Elővásárlási jog a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§. alapján

Az értékelt ingatlan címe:	1114 Budapest XI. kerület Bartók Béla út 9.
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	5479/0/A/52
Alapterülete:	355 m ²
Közös tulajdonból az albetétéhez tartozó eszmei hányad:	654/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	XI. ker. Önkormányzat
Terhelések:	Elővásárlási jog a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§. alapján

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



Az ingatlan Budapest budai oldalán, a XI. kerületben, Szentimrevárosban, a Dunától, a Szabadság-hídtól induló Bartók Béla út Gellért tér közeli részén található.

Közvetlen környezetében találhatóak a Gellért Szálló és a Budapesti Műszaki és Gazdasági Egyetem létesítményei. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem első campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtérig többszintes polgárházakat emeltek.

A környezet régi polgári környezet, zárt sorú beépítésű, többszintes lakóépületekkel, a Bartók Béla út mentén a földszinten kereskedelmi és vendéglátóhelyekkel. Az önkormányzat kulturális városközpontot (KVK) kívánt létrehozni a Bartók Béla út mentén a Móricz Zsigmond körtértől a Szent Gellért téri Duna-partig. A cél az volt, hogy az útszakasz Buda belvárosává, sétálóutcájává váljon kávéházakkal, éttermekkel, galériákkal, egyéb kulturális funkciókkal.

Az ingatlan megközelíthetősége jó: a Szabadság-híd szomszédságában fekszik az ingatlan. Gépkocsival Buda egyéb részei, a hidakon keresztül a pesti belváros is elérhető. A budai alsó rakpartra a Petőfi-hídnál lehet lehajtani.

A személygépjárművek parkolása az ingatlan környezetében az utcán fizetős parkolóban biztosítható, a terület a 3. parkolási zónába tartozik, ahol a parkolási díj egy órára 350,- Ft.

Tömegközlekedés kiváló: 7-es buszokkal a pesti oldal, elérhető, a 41,19, 56-os villamosok Budán közlekednek, a 47-49-es villamosok átjárnak Pestre is, a Deák térig. A villamosmegálló a Gellért téren található.

A Gellért téren, az ingatlan közelében van a 4-es metró egy-egy megállója.

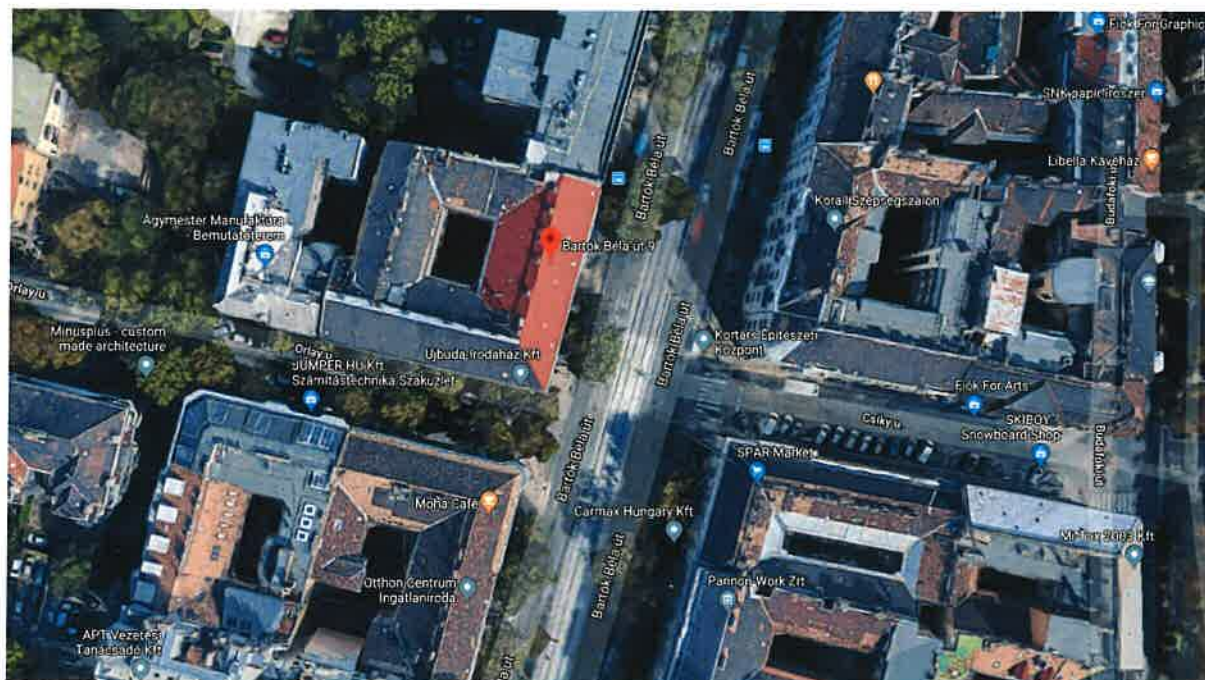
Az értékelt ingatlan épülete a Bartók Béla út kezdetén, a Gellért tér közelében található, a Bartók Béla út és az Orlay utca sarkán lévő saroktelken.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola, egyetemi létesítmények kb. 1 000 méteren belül megtalálhatók, a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag távol, kb. 5 kilométeren belül érhető el.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az 1412 m² nagyságú saroktelken zárt sorú, keretes beépítésű, földszint + 4 emelet + padlástér szintszámú, magastetős, több belső lépcsőházzal rendelkező, hagyományos téglapépület áll, amely feltételezhetően az 1910-es években épült. Az épületben 52 db albetét van, földszinten utcafront felől üzletek, többi szinten lakások, egyéb helyiség.

A lakások a belső lépcsőházakon keresztül, függőfolyosóról megközelíthetőek. Lépcsőházban lift működik. A padlástér a jobboldali udvari szárny belső oldalán, a negyedik emeletről induló húzott karú lépcsőn keresztül érhető el. A padlástér a hátsó kereszt szárnyban részben beépített. Ablakok az Orlay utcai szomszéd felől kialakított udvarra nyílnak.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, téglá vagy beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá falazat
Födém	A padlástér alatt valószínűsíthetően csapos gerendás vagy fagerendás zárófödém (feltárás nem készült)
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserépfedés, utcai szárny szarufái, tetőlécezése, cserépfedése új
Külső felületek	Homlokzat vakolt, felújítandó állapotú
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, hagyományos kapcsolt gerébtokos ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, karbantartott, homlokzat felújítandó

A PADLÁSTÉRI HELYSÉGEK ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú, jelenleg a tulajdoni lap szerint egyéb helyiségek a természetben használaton kívüli üres padlástér részei. A jelenleg összefüggő padlástér 3 albe-tétre van felosztva, melynek bejegyzett alapterületei tulajdoni lap szerint: 44, 317 és 355 m², összesen 716 m². A helyszíni felmérés szerint a hasznos – 1,9 m feletti beépíthető nettó alap-terület ~ 400 m².

Az ingatlan az L1-XI/ZZ Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű terület építési övezetbe tartozik. Az övezeti előírások: maximális beépíthetőség 70%, maximális szinterület-sűrűség: 4,0 m²/m², maximális építmény-magasság 12,5-23 m, minimális zöldfe-lület 15%. A jelenlegi beépítés alapján, előzetes számítás szerint a szinterületi mutató értéke lehetővé teszi a padlástér beépítését. A kerületi építési szabályzat 27.§. (6) bekezdése alapján a szinterület 0,5 mértékkel túlléphető tetőtér-beépítéskor.

Az ingatlan műemléki védettségű területen fekszik, fővárosi védettség alatt áll: az engedélyezés során, mindenképpen egyeztetés szükséges a fővárossal, vélelmezhetően a tetőidomot nem lehet változtatni. Ennek megfelelően a számításban a jelenlegi tetőidom adta beépíthetőséggel számolunk.

A padlástér jelenleg egy helyről, az udvari szárny negyedik emeleti függőfolyosója végéről induló húzott karú lépcsőn keresztül közelíthető meg. Padlástérben lakások elhelyezéséhez az OTÉK-nak megfelelő kialakítású tetőtérbe felvezető lépcső, valamint lift kiépítése szükséges. A szintbeli, vízszintes közlekedés is megoldandó, így a beépíthető nettó alapterület teljes területe nem értékesíthető. A tető hajlásszöge 35°- 40° körüli mértékű. Az értékesíthető lakás-terület és a közlekedő-terület arányát a nagyobb albetétek esetén 80%-20%-ban becsülve, tapasztalati adatok alapján, az értékesíthető össz-lakás-területet ~350 m²-ben becsüljük.

A tetőszerkezet kötőgerendás, kétállószerű, tetőszerkezet, tető hajlásszöge 35-40°. A kötőgerenda és fogópár távolsága 2,6 m, a tetőszerkezet elemeinek kiváltása, új tetőszerkezet építése szükséges.

A meglévő padlásfödém megtartása mellett – ha gombásodás, illetve egyéb meghibásodás nincs – új födém, ún. vendégfödém építendő.

A padlástérben kémények, szellőzők haladnak keresztül, melyek felülvizsgálata szükséges.

Az alapozás és felmenő teherhordó falszerkezet statikai vizsgálata szükséges.

Méretlen vezetékek tetőtérbe való felvezetése szükséges.

Épületen belüli elhelyezkedése	Beépíthető üres padlástér hagyományos szerkezetű, szuterén + földszint + 4 emelet + padlástér szintszámú lakó-épületben
Beépíthető, hasznos alapterület	3 albetétre összesen, az ingatlan nyilvántartás alapján: bruttó 716 m ² , nettó 430 m ²
Befogadó épületbe bevezetett közművek	Víz, villany, csatorna, gáz
Helyiségek	Az 5479/0/A/50 hrsz albetét az egytraktusos kereszt-szárnyban lévő padlástér, az 5479/0/A/51 albetét a Bartók Béla út felőli padlástér, és a /52 hrsz albetét az Orlay utca felőli padlástér, egybefüggő terület, nincsenek az albetétek leválasztva
Fűtés a házban	Egyedi fűtés az egyes albetétekben
Nyílászáró	kicserélendő, acélszerkezetű bejárati ajtó vezet a padlástéri helyiségbe
Belső felületek	Gerendázat – lécezés – cserépfedés, padozat: agyagterítés, döngölt
Minősítés	Szakértők álláspontja szerint a meglévő padlástér gazdaságosan hasznosítható, azonban a beépítés során a tetőidom nem változtatható. A bejegyzett 716 m ² össz-alapterületből ~ 430 m ² hasznos, ebből összesen kb. 350 m ² értékesíthető alapterületet vettünk figyelembe a számítások során az L1-XI/ZZ övezet szerint. A padlástér megközelítése is kiépítendő.

A VIZSGÁLT INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

A telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanrészekhez telekrészek és a meglévő tetőszerkezet együttes értéke adja az albetétek jelenlegi értékét.

Szakértők álláspontja szerint a jelenlegi tetőszerkezet + cserépfedés, továbbá a tetőtér valószínűsíthetően csapos gerendás, vagy fafödém zárófödémére is tekintettel a meglévő tetőtéri kialakítás értéket nem képvisel. Így az albetétekhez tartozó, tulajdoni lap szerinti eszmei hányad alapján számolt telekrész értékét határozzuk meg albetétenként.

A telekhányad megállapítása során a környékre jellemző fajlagos telekárát határozzuk meg az összehasonlító adatok figyelembe vételével.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés a piaci információk elemzésére épül. A forgalmi érték meghatározása során szakértők a vizsgált ingatlan környezetében az értékelés időszakában felelhető piaci adatokat és információkat összegyűjtik. A vizsgált ingatlan főbb paramétereivel történő összevetés és elemzés után, esetlegesen korrekciós tényezők (érték-befolyásoló tényezők) alkalmazásával alakul ki a reális piaci forgalmi érték.

Jelenleg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 30 napos határidővel, külön díjazás ellenében biztosít illetékhivatali, megvalósult adásvételek alapján összegyűjtött áradatokat. Szakértők tapasztalata szerint azonban ezen lekért adatokból nyert információk nem biztosítják az ingatlan teljes körű megismerését, infrastrukturális ellátottságának és műszaki állapotának leírását, jellemzően nem tartalmazza továbbá az egyes ingatlanok komfortfokozatát, közműhelyzetét sem.

Mіндеzek miatt szakértők az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatokat az ingatlan.com és egyéb internetes ingatlanállományokból szerezték be, amelyekből saját adatbázist készítettek. Ezen adatbázisban lévő adatok az ingatlan megismerését alapterületi méretek, csatolt fényképmellékletek és pontos környezeti leírás bemutatásával biztosítják. Az értékelés során Szakértők a saját adatbázis áradatait használják fel, amelyek a szakértők által ellenőrzésre kerültek, a kínálati árakból adódó árrés 10% mértékben levonásra került és szakértők az azokból kapott adatokból határozták meg az ingatlan ún. fajlagos négyzetméterárát.

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 -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat.

Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a telekalakot, a méretet, a közművesítettséget és egyéb egyedi adottságokat a tárgyi ingatlanhoz képest.

FAJLAGOS ÜRES TELEKÁR MEGHATÁROZÁSA AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERÉVEL					
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Helyszín	Budapest, XI. Bartók B u 9. üres telekként feltételezve	III. Veder utca	I. Logodi utca	IX. Haller utca	III. Hunor utca
Leírás	L1-XI/ZZ Nagyvárosias, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű terület (max. beép. 70%, szintterületi mutató 4,0, építmény-magasság 12,5-23 m.) összközműves	I-III-Z/2 övezeti telek, (max. beép. 65%, szintterületi mutató 4,0, építmény-magasság 16-21m.) összközműves	L1-VI-Z lakóövezeti telek, 75% beépíthetőség, szintterületi mutató 3,5+0,1, max. szintszám 5, összközműves, lejtős	saroktelek, bontandó épülettel, Ln-1 övezet, 70% beép, 4,5 szintterület, összközműves	I-III KZ/2 övezeti telek, 65% beépíthetőség, 2,5 szintterületi mutató, 13,5 m épmag. Összközműves
Alapterület	1412	466	664	2008	594
Ingatlan ára		185 000 000	265 000 000	650 000 000	166 000 000
Adat forrása / időpontja	2018 04	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Kínlati árrés		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár		357 296	359 187	291 335	251 515
Módosító tényezők					
Földrajzi elhelyezkedés		0%	-20%	0%	10%
Alapterület	1296	-20%	-10%	10%	-20%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L1-XI/ZZ Nagyvárosias, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű terület (max. beép. 70%, szintter. 4,0, ép.m. 12,5-23 m.)	10%	0%	-10%	20%
Közmű helyzet		0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	5%	0%
Egyéb	Fővárosi védettség	-10%	-10%	-10%	-10%
Egyéb	Elővásárlási jog	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		-20%	-50%	-15%	-10%
Módosított alapár kerekítve	235 000	285 837	179 594	247 635	226 364

5479/0/A/50 hrsz. albetét

Telek alapterülete összesen:

1412 m².

Tulajdoni hányad:

81/10000

Tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nagysága:

11,437 m².

Beépítetlen telekár az összehasonlító adatok alapján:

235.000.-Ft/m².

$$11,437 \text{ m}^2 * 235.000.-\text{Ft/m}^2 =$$

2.687.695.-Ft.

Meglévő padlástér + tetőszerkezet értéke:

0,- Ft

Mindezek alapján a 44 m² bejegyzett alapterület minimális becsült értéke a telekhányad számításával kerekítve:

2.700.000,- Ft
azaz: Kettőmillió-hétszázezer forint.

5479/0/A/51 hrsz. albetét

Telek alapterülete összesen:	1412 m ² .
Tulajdoni hányad:	584/10000
Tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nagysága:	82,461 m ² .
Beépítetlen telekár az összehasonlító adatok alapján:	235.000.-Ft/m ² .

82,461 m² * 235.000.-Ft/m² = 19.378.335.-Ft.

Meglévő padlástér + tetőszerkezet értéke: 0,- Ft

Mindezek alapján a 317 m² bejegyzett alapterület minimális becsült értéke a telekhányad számításával kerekítve:

19.400.000,- Ft
azaz: Tizenkilencmillió-négyszázezer forint.

5479/0/A/52 hrsz. albetét

Telek alapterülete összesen:	1412 m ² .
Tulajdoni hányad:	654/10000
Tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nagysága:	92,345 m ² .
Beépítetlen telekár az összehasonlító adatok alapján:	235.000.-Ft/m ² .

92,345 m² * 235.000.-Ft/m² = 21.701.075.-Ft.

Meglévő padlástér + tetőszerkezet értéke: 0,- Ft

Mindezek alapján a 355 m² bejegyzett alapterület minimális becsült értéke a telekhányad számításával kerekítve:

21.700.000,- Ft
azaz: Huszonegymillió-hétszázezer forint.

Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakásokkal kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakások becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

Összehasonlító lakásárak, 2018. április

Elhelyezkedés	Leírás	A.t.	Kínálati ár	Fajlagos ár	Módosító tényezők				Módosított fajlagos ár
					m ²	Ft	Ft/m ²	kínálat	
XI. Kelenföld	új építésű lakás, felső szint, 3 szobás, erkéllyel	65	62 340 000	959 077	-10%	0%	-10%	-20%	767 262
XI. Kelenföld	új építésű lakás, 7 em., 2 szobás, erkéllyel	50	39 830 000	796 600	-10%	0%	-10%	-20%	637 280
XI. Kelenföld	új építésű lakás, 8 em., 3 szobás, erkéllyel	72	62 880 000	873 333	-10%	0%	-10%	-20%	698 667
XI. Szt. Gellért tér	régi, 4 em. 2+1 félszobás lakás, jó állapotú	88	57 000 000	647 727	-10%	15%	-10%	-5%	615 341
XI. Bartók Béla út	régi, 5. em. 3 szobás lakás, jó állapotú	86	58 000 000	674 419	-10%	15%	-10%	-5%	640 698
XI. Bartók Béla út	régi, 1. em. 2 szobás lakás, felújított	46	32 000 000	695 652	-10%	15%	-10%	-5%	660 870
XI. Bartók Béla út	régi, 2. em. 3+1 félszobás lakás, jó állapotú	113	85 000 000	752 212	-10%	15%	-10%	-5%	714 602
XI. Bartók Béla út	régi, 4. em. 2 szobás lakás, felújított	53	48 900 000	922 642	-10%	15%	-10%	-5%	876 509
Fajlagos ár				790 208					701 403
Fajlagos ár kerekítve									700 000

5479/0/A/50 hrsz. albetét

Az elkészült lakás becsült forgalmi értéke:

Lakás hasznos alapterülete összesen: $44 \text{ m}^2 * 0,6 = 26,4 \text{ m}^2$

A környéken kialakult lakásár

az összehasonlító adatok alapján: $700.000.\text{-Ft/m}^2 * 80\% = 560.000 \text{ Ft/m}^2$

(udvari lakás, tető geometriája miatt kis belmagasságú)

 $26,4 \text{ m}^2 * 560.000.\text{-Ft/m}^2 = 14.784.000.\text{-Ft.}$

Szakértők a kivitelezési és egyéb járulékos költségek összegét az alábbiakban állapítják meg:

Fajlagos építési költség ÉTK 2017 évi kiadvány alapján 20 % növeléssel a bontás miatt:

$$270.200 \text{ Ft/m}^2 * 1,2 * 1,27 = 411.785 \text{ Ft/m}^2$$

Lakásépítési költség:

 $26,4 \text{ m}^2 * 411.785 \text{ Ft/m}^2 = 10.871.124.\text{-Ft}$

Tervezés, kivitelezés és egyéb járulékos költségek

építési költség 10%-a, azaz $- 1.087.112.\text{-Ft}$

Összesen:

 $- 11.958.236.\text{-Ft}$

Fentiek alapján a beépítés lehetőség vizsgálatával meghatározott becsült piaci értéke a vizsgálat tárgyát képező üres padlástérnek, kerekítve:

$$14.784.000,- \text{ Ft} - 11.958.236,- \text{ Ft} = \sim 2.825.764,- \text{ Ft}$$

2.800.000,- Ft

azaz: Kettőmillió-nyolcszázézer forint

5479/0/A/51 hrsz. albetét

Bejegyzett alapterület:		317,00 m ²
Hasznos alapterület:	317 * 60% =	190,20 m ²
Értékesíthető lakás terület:	190,2 * 80% =	152,16 m ²
A környéken kialakult lakásár az összehasonlító adatok alapján:		700.000 Ft/m ²
152,16 m ² * 700.000.-Ft/m ² =		106.512.000.-Ft.

Szakértők a kivitelezési és egyéb járulékos költségek összegét az alábbiakban állapítják meg:

Fajlagos építési költség ÉTK 2017 évi kiadvány alapján 20 % növeléssel a bontás miatt:

$$270.200 \text{ Ft/m}^2 * 1,2 * 1,27 = 411.785 \text{ Ft/m}^2$$

Lakásépítési költség:		
190,2 m ² * 411.785 Ft/m ²		- 78.321.507.-Ft
Tervezés, kivitelezés és egyéb járulékos költségek építési költség 10%-a, azaz		- 7.832.151.-Ft
Összesen:		- 86.153.658.-Ft

Fentiek alapján a beépítés lehetőség vizsgálatával meghatározott becsült piaci értéke a vizsgálat tárgyát képező üres padlástérnek, kerekítve:

$$106.512.000.-\text{Ft} - 86.153.658.- \text{ Ft} = \sim 20.358.342,- \text{ Ft}$$

20.400.000,- Ft

azaz: Húszmillió-négyszázézer forint

5479/0/A/52 hrsz. albetét

Bejegyzett alapterület:		355,00 m ²
Hasznos alapterület:	355 * 60% =	213,00 m ²

Értékesíthető lakás terület:	$213 * 80\% =$	170,40 m ²
A környéken kialakult lakásár az összehasonlító adatok alapján:		700.000 Ft/m ²
$170,40 \text{ m}^2 * 700.000\text{-Ft/m}^2 =$		119.280.000.-Ft.

Szakértők a kivitelezési és egyéb járulékos költségek összegét az alábbiakban állapítják meg:

Fajlagos építési költség ÉTK 2017 évi kiadvány alapján 20 % növeléssel a bontás miatt:

$$270.200 \text{ Ft/m}^2 * 1,2 * 1,27 = 411.785 \text{ Ft/m}^2$$

Lakásépítési költség: $213 \text{ m}^2 * 411.785 \text{ Ft/m}^2$	- 87.710.205.-Ft
Tervezés, kivitelezés és egyéb járulékos költségek építési költség 10%-a, azaz	- 8.771.021.-Ft
Összesen:	- 96.481.226.-Ft.

Fentiek alapján a beépítés lehetőség vizsgálatával meghatározott becslött piaci értéke a vizsgálat tárgyát képező üres padlástérnek, kerekítve:

$$119.280.000\text{-Ft} - 96.481.226\text{- Ft} = \sim 22.798.774\text{- Ft}$$

22.800.000,- Ft

azaz: Huszonkettőmillió-nyolcszázezer forint

AZ INGATLANOK PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Az 5479/0/A/51 és 5479/0/A/52 hrsz. albetéteknél az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek a még elfogadható, maximálisan 20 % mértéken belül 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.

Az 5479/0/A/50 hrsz albetét esetében a hozamszámítás szerinti érték lényegesen nagyobb, mint az albetétre jutó telekérték. Ez az albetét kedvező elhelyezkedésű, tetőtéri megközelítése közvetlenül a tetőszintre felérő lépcsőházból lesz lehetséges, így az értékesíthető/hasznos alapterület megegyezik.

Mindhárom esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

5479/0/A/50 hrsz. albetét

A telekhányad és a meglévő tető alapján számított érték (Ft):	2 700 000 Ft
A tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értékéből levont kialakítási költségek alapján számított érték (Ft):	2 800 000 Ft
Számtani középérték (Ft):	2 750 000 Ft
A vizsgált ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	2 800 000 Ft

5479/0/A/51 hrsz. albetét

A telekhányad és a meglévő tető alapján számított érték (Ft):	19 400 000 Ft
A tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értékéből levont kialakítási költségek alapján számított érték (Ft):	20 400 000 Ft
Számtani középérték (Ft):	19 900 000 Ft
A vizsgált ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	19 900 000 Ft

5479/0/A/52 hrsz. albetét

A telekhányad és a meglévő tető alapján számított érték (Ft):	21 700 000 Ft
A tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értékéből levont kialakítási költségek alapján számított érték (Ft):	22 800 000 Ft
Számtani középérték (Ft):	22 250 000 Ft
A vizsgált ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	22 300 000 Ft

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófüdémre egy új vendégfüdém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

Budapest, 2018. április 17.

„BUDA-HOLD”
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 15300001-1-010-00000000

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
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
KVSZ kivonat
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatok
Alapító okirat
Alaprajz

Befogadó épület udvari homlokzat és a feljárát, illetve a jelenlegi belső kialakítás









IV. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK

L1-XI/ZZ

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű terület

27. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb Telekterület	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület Legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató Megengedett legnagyobb mértéke
					Legkisebb	Legnagyobb			
L1-XI/ZZ	900 m ²	18 m	Z	70% 80%*	12,5 m	23,0 m	15%	85%	4,0 4,5*

* saroktelek esetén

- (2) Telekösszevonással legfeljebb 4000 m² nagyságú telek alakítható ki.
- (3) Épület pinceszintjén, földszintjén és első emeleti szintjén elhelyezhető kereskedelmi célú felület összesen legfeljebb bruttó 1500 m² lehet.
- (4) Melléképítmények közül csak:
- kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - kerti szabadlépcső helyezhető el.

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

A megadott keresési feltételek szerinti ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

A földhasználói adatokra vonatkozó adatszolgáltatást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68 A. § (1.a) bekezdése alapján kell megjeleníteni.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139161/2018

2018.03.21

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 63

Belterület 5479 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 9. *felülvizsgálat alatt*

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alors. fly adatak kat. jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1412	1/20	

2.

Társasház

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

3. bejegyző határozat: 314550/1/2007/07.11.29

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1.) NKOM rend. - 222769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. RÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 129690/1991.IX.16./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-52. számú tulajdoni lapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 24081/1/2003/03.07.17

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.
a 1108109-1 számú magassági földmérési jel által elfoglalt területre.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL

cím : 1051 BUDAPEST Sz. utca 19.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/2/2012/12.01.19

Vezeték jog

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

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI MFT

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

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

Helyi építéseti oroksgvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

Folytatás a következő lapon

Új
keresés
Vissza a
főmenübeA
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139161/2018

2018.03.21

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 5479 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márcolat
Megrendelés szám: 8000004/139148/2018
2018.03.21

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 5479/0/A/50 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 9. tetőszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmái hányad	tulajdoni forrás
egyéb helyiség	44	0 0	81/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999991/1999/

2.

Társasház

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31389/1994./1992./K.20./
jogcím: 1991. évi LXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38053/1/2018/18.03.
Elővásárlási jog
a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

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: 8000004/139150/2018
2018.03.21

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 5479/0/A/51 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 9. tetőszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma eszmei hányad tulajdoni forma
m² egész/Fél

egyéb helyiség	317	0 0	594/10000	önkormányzat
----------------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999991/1999/

1.

Társasház

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31389/1994/1992/K.20./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30853/1/2018/18.0/16
Elővásárlási jog
a Világörökség: 81 sz. 2011. évi LXXVII. törvény 6/A § alapján.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

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

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

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: 8000004/139151/2018
2018.03.21

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 5479/0/A/52 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 9. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	355	0 0	654/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 129690/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31389/94/1992/1992.10.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30853/1/2018/18.03.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.5 alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

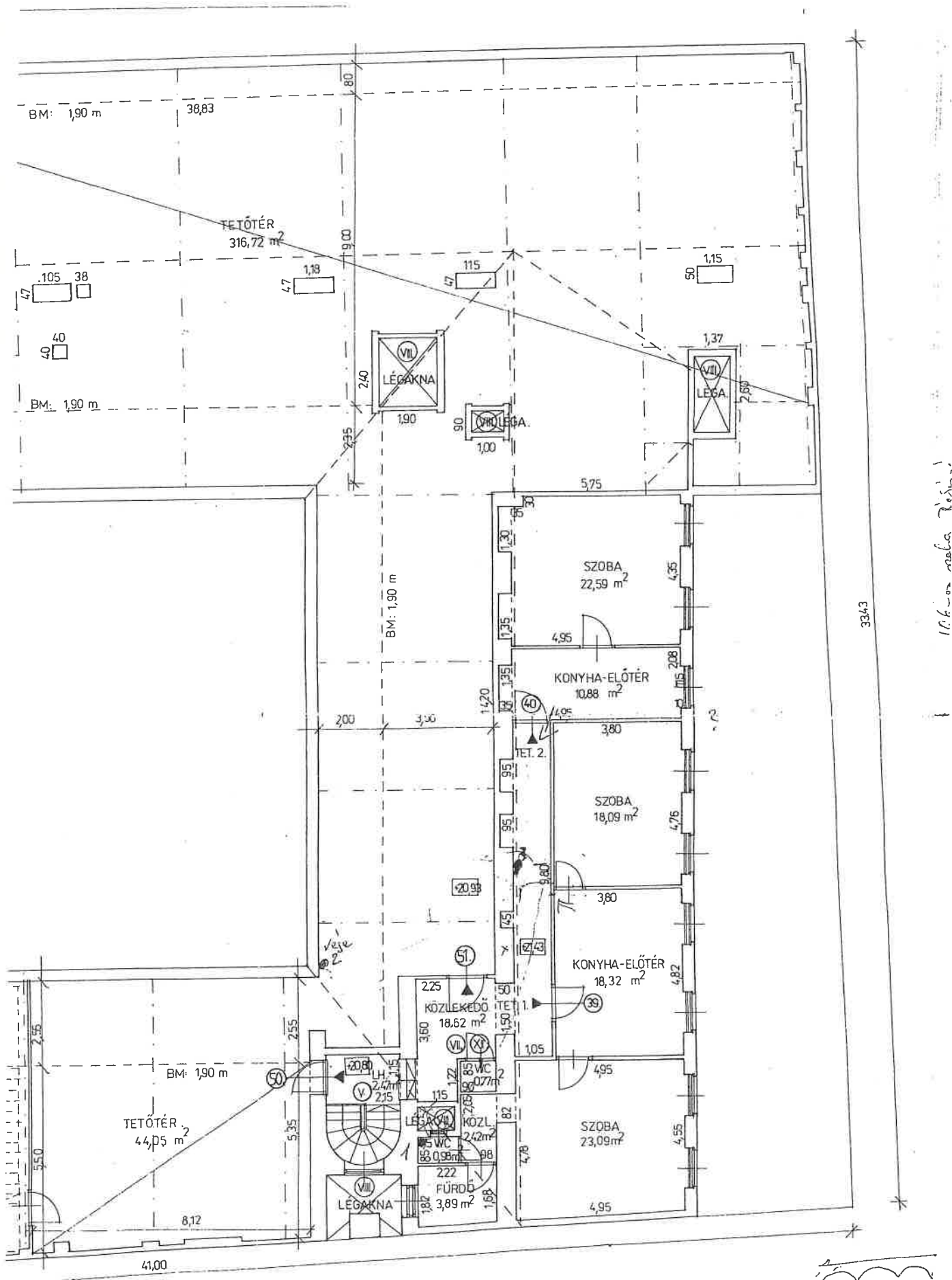
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító
Ez a bizonyítvány nem rendelkezik



10.6-on részben részlete

ALAPTERÜLET FELMÉRÉS
 PATRÓNUS KFT.
 F: JÓFÖLDI SZABOLCS

BP XI. BARTÓK B. U. 9.
 HRSZ.: 5479 TLSZ.: 7997

TETŐTÉRI ALAPRAJZ
 M = 1 : 100

7.

KÖZÖS TULAJDON:

V	LÉPCSŐHÁZ	2,15 m ²
VI	FELVONÓ-GÉPHÁZ	10,17 m ²
VII	KÖZLEKEDŐ	36,12 m ²
VIII	LÉGAKNA	-
XII	KÖZÖS WC.	0,77 m ²

KÜLÖN TULAJDON:

39.	LAKÁS	TETŐT. 1.	66,79 m ²
40.	LAKÁS	TETŐT. 2.	33,47 m ²
50.	TETŐTÉR		44,05 m ²
51.	TETŐTÉR		316,72 m ²
52.	TETŐTÉR		355,23 m ²

