

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 101. FÖLDSZINT 1.
(HRSZ.: 4495/7/A/1) SZÁM ALATTI PINCE ÉS FÖLDSZINTI, 134 M²
ALAPTERÜLETŰ ÜZLET MEGNEVEZÉSŰ HELYSÉGRE
VONATKOZÓAN



2018. június 25.

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

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 101. FÖLDSZINT 1.
(HRSZ.: 4495/7/A/1) SZÁM ALATTI PINCE ÉS FÖLDSZINTI 134 M²
ALAPTERÜLETŰ, ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2018. június 25-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

4264/5/A/2 üzlethelyiség	134 m ²
Fajlagos nettó érték (részben pince+fszt.)	266 940 Ft/m ²
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</i>	35 770 000 Ft
Az ingatlan felépítményének értéket	31 450 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	4 320 000 Ft

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 134/1 290 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Budapest, 2018. június 25.

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

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

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 **4495/7/A/1 helyrajzi számú**, Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 101. fszt. 1. szám alatti pince és 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 alaprajzot.

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

Helyszíni szemle

2018. június 22-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 Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatósága írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott érték kizárólag a jelen vagyonértékelésben 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A 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 érték kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használható 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, önérdékét 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket 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

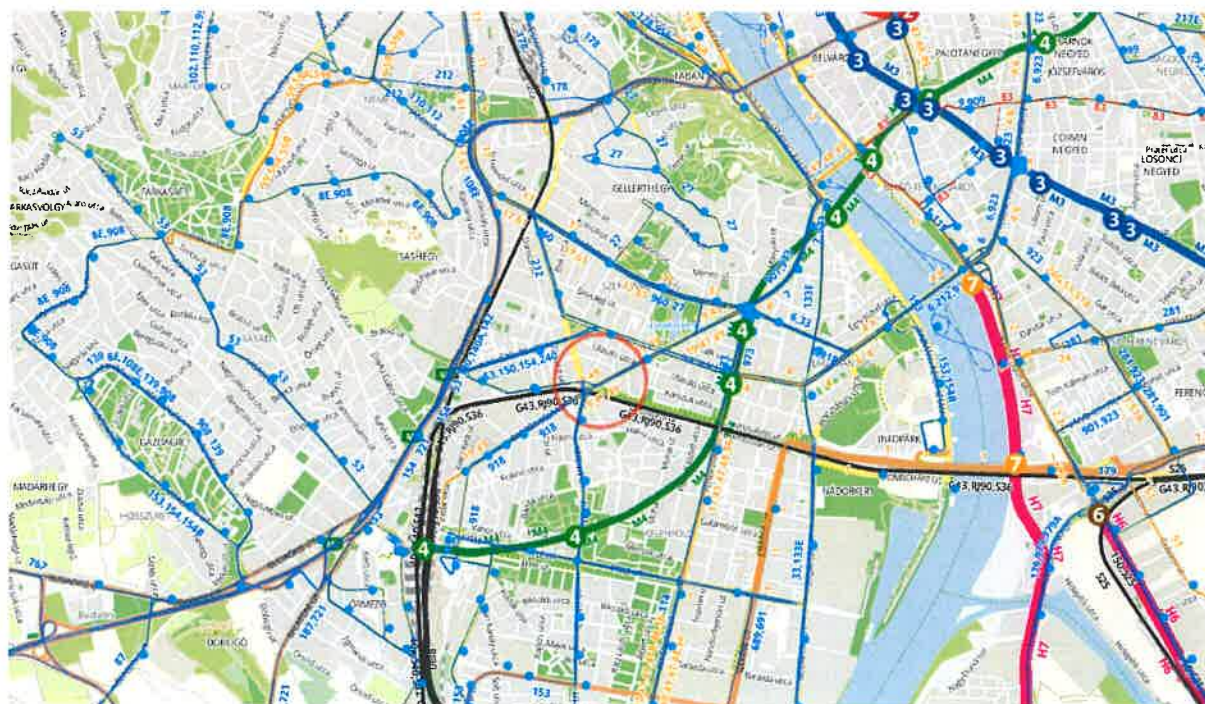
A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé 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 újratereztésének költségeit kell előírnyozni, 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 költségágon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Bartók Béla út 101. földszint 1.
Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi száma:	4495/4/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	333 m ²
Az albetét alapterülete:	134 m ² (pince 49 m ² + földszint 85 m ²)
Közös tulajdoni hányad:	134/1.290
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a központi résztől kicsit távolabb, de főútvonal mentén található.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült 3-5 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített, kivéve az általunk értékelt ingatlant magába foglaló épületet, mely 5 emeletes.

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, de kifejezetten nehézkesnek mondható. A Bartók Béla út ezen szakasza fővárosi kezelésű útszakasz, amely nem tartozik a díjfizető övezetbe, viszont rendkívül kevés a kialakított parkoló, és a nagy for-

Értékelt ingatlan: Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 101. fszt. 1. – hrsz.: 4495/7/A/1
galom miatt is körülményes a parkolás. A kerület kezelésében lévő utak díjfizető övezetbe
vontak, de miután a környéken kialakított parkolási helyek száma messze elmarad az igények-
től, ezért a parkolás elvileg tekinthető megoldottnak, a gyakorlatban ez – az egyirányú utakkal
kialakított forgalmi rend miatt is - rendkívül nehézkes.

Az ingatlan főút mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési
eszközökkel is jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök a Bartók Béla úton közlekedő
19-es és 49-es jelű villamosok vagy a 7-es vagy 7A jelű autóbuszok, amelyek megállója kb.
200 méteren belül elérhetőek.

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

AZ ÉPÜLET ADATAI



A zártosrú beépítésű ingatlanon pince+földszint+5 emelet kialakítású, lapostetős épület talál-
ható, mely hagyományos téglaeépítésű, az utcafronton pillérvázzal. A szomszédos
4495/8 hrsz.-ú ingatlannal szervesen egy épületet alkot, de alapító okirattal is szétválasztott.
Vélhetően az 1950-es évek elején épített lakóépület a Tétényi út és Bartók Béla út találkozá-
sánál helyezkedik el. A lakóépület földszinti részén, az utcafronton 2 db üzlethelyiség találha-
tó. A földszinti lakás és az emeleti lakások is a lépcsőházból nyílnak.

Az épület emeleti szintje műkö szerkezetű lépcsőházon át közelíthető meg. Pinceszinten a
lakók tároló helyiségei, illetve a vizsgált üzlet egy része található.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Vélhetően vasbeton födém
Tetőszerkezet, héjalás	Lapostető, bitumenes csupaszlemez héjalással
Külső felületek	Műkö burkolat
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, műanyag ablakok, illetve a vizsgált üzlethelyiségen cserére szoruló fém kirakatportál
Általános minősítés	Az épület korának megfelelő állapotú

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen utcai bejáráttal rendelkezik, az épület bejárati ajtaja mellett egy kirakat került kialakításra.
Alapterülete	A tulajdoni lap és az alaprajz szerint 134 m ² Belmagassága: pince: 2,4 m, fszt.: 2,80 m.
Bevezetett közművek	Az ingatlanra a villany, víz, csatorna bevezetésre került, önálló mérőórával. Az épület összközműves.
Fűtés	házközponti fűtés, a fűtés nem mérhető lm ³ elszámolás van.
Meleg vízellátás	van
Helyiség	Az albetét több helyiségből áll, vizesblokkal is rendelkezik.
Nyílászárók	Fémszerkezetű kirakat
Belső felületek	festett, csempe
Padlóburkolatok	Kerámia burkolat.
Minősítés	Részben felújítandó műszaki állapotú helyiség.
Egyéb	A vizsgált helyiség pincszintjén számos csővezeték megy keresztül, amelyek időnként meghibásodnak, illetve a kirakatportál cseréje is indokolt. A területi elhelyezkedése miatt nem kedvező kereskedelmi üzlet.

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.

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 101. fszt. 1. – hrsz.: 4495/7/A/1

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, illetve 1 db tényadatot a 2017. évi eladás miatt +15%-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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 101. földszinti üzlet megnevezésű helyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út alagsori üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út, Kosztolányi Dezső tér utáni, földszinti üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Bánk Bán utca, alagsori üzlethelyiség
Leírás	Közvetlen utcai bejáratú, üzlet megnevezésű helyiség, téglá épületben, részben felújítandó műszaki állapotú, közművek: víz, csatorna, villany (fogyasztásmérő órákkal). Kosztolányi D. tér utáni	Közvetlen utcai bejáratú, alagsori üzlethelyiség téglá épületben, 1 helyiség + vizesblokk, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, gáz, cirkó fűtés (Tétényi út utáni)	Közvetlen utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség téglá épületben, üzlettér, vizesblokk az udvarban, részben felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany fűtés olajradiátor	Közvetlen utcai bejáratú, alagsori üzlethelyiség téglá épületben, 1 helyiség + vizesblokk, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, gáz. cirkó fűtés
Tényleges alapterület (m2)	134	80	8	76
Ingatlan ára (Ft)		20 472 441	3 134 000	15 669 291
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2018.	Tény áradat 2017.	Kínálati áradat 2018.
Fajlagos alapár (Ft/m2)		255 906	391 750	206 175
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	15,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m2)	kínálati korrekcióval	230 315	450 513	185 558
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Bartók Béla út 101.	10,0%	0,0%	15,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	pince + földszint	10,0%	-10,0%	10,0%
Megközelíthetőség	utcai bejárat	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	134	-5,0%	-50,0%	-5,0%

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 101. fszt. 1. – hrsz.: 4495/7/A/1

Közművesítetttsége	villany, víz, csatorna	0,0%	10,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	házközponti	0,0%	5,0%	0,0%
Fizikai állapot	részben felújítandó	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	vizesblokk	0,0%	5,0%	0,0%
Egyéb	good-will	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		15,0%	-40,0%	20,0%
Módosított alapár	252 613	264 862	270 308	222 670
Az ingatlan értéke:	253 000,- Ft/m ² * 134 m ²			
Az ingatlan nettó értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				33 902 000

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.

4495/7/A/1 hrsz.	
Telek mérete (m ²)	333
Tulajdoni hányad	0,1038759689922481
Albetéthez tartozó telekhányad (m ²)	34,5906976744186
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	250 000
Korrekción a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	4 323 837,209302326
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	4 320 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület	134		
piaci bérleti díj		2 000	268 000
Kihasználtság		85%	227 800
Éves bevétel		12 hó	2 733 600
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	82 008
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	82 008
Felújítási költség alap	Éves bevétel	3%	82 008
Éves összes költség			246 024
Éves bevétel			2 487 576
Tőkésítési ráta			6,61 %
Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével			37 633 525

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
Bubor 12 hó	2018.06.hó	0,11%
tranzakciós költségek	2018.06.hó	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
Típus kockázat	pince + földszinti üzlet	3,00%
Regionális kockázat	Budapest, XI	1,00%
Hozam ráta	2018.06.hó	6,61%

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	33 902 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	37 633 525 Ft
Számtani középérték	35 767 763 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	35 770 000 Ft

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 134/1 290 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Az ingatlan felépítményének értéke	31 450 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	4 320 000 Ft

Budapest, 2018. június 25.

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



KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető

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




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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajzok



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/290646/2018
2018.06.20

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Beltérület 4495/7 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 101. "felülvizsgálat alatt"
L R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll
- Kivett lakóház, udvar	0	333	0,00	

2.

Társasház

3. bejegyző határozat:

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 68684/1992/II.26 /

jogcím: -

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

Tulajdonjogot a 6816/1-23 számú különlapok tartalmazzák.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 363004/1/2004.04.11.11

- szervezeti és működési Szabályzat.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36505/1/2012/11.09.26

Vezetékjog

3 m2 területre 7103/717/2010.-7103/718/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 169964/1/2015/15.10.21

- szMS: módosítás benyújtva

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/290699/2018
2018.06.20

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 4495/7/A/1 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 101. földszint. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszaki hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	134	0 0	134/1290	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999992/1999/				

2. bejegyző határozat: 68684/1992/

Távkassza

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott teljességek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1992 10.20

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 1. §

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

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

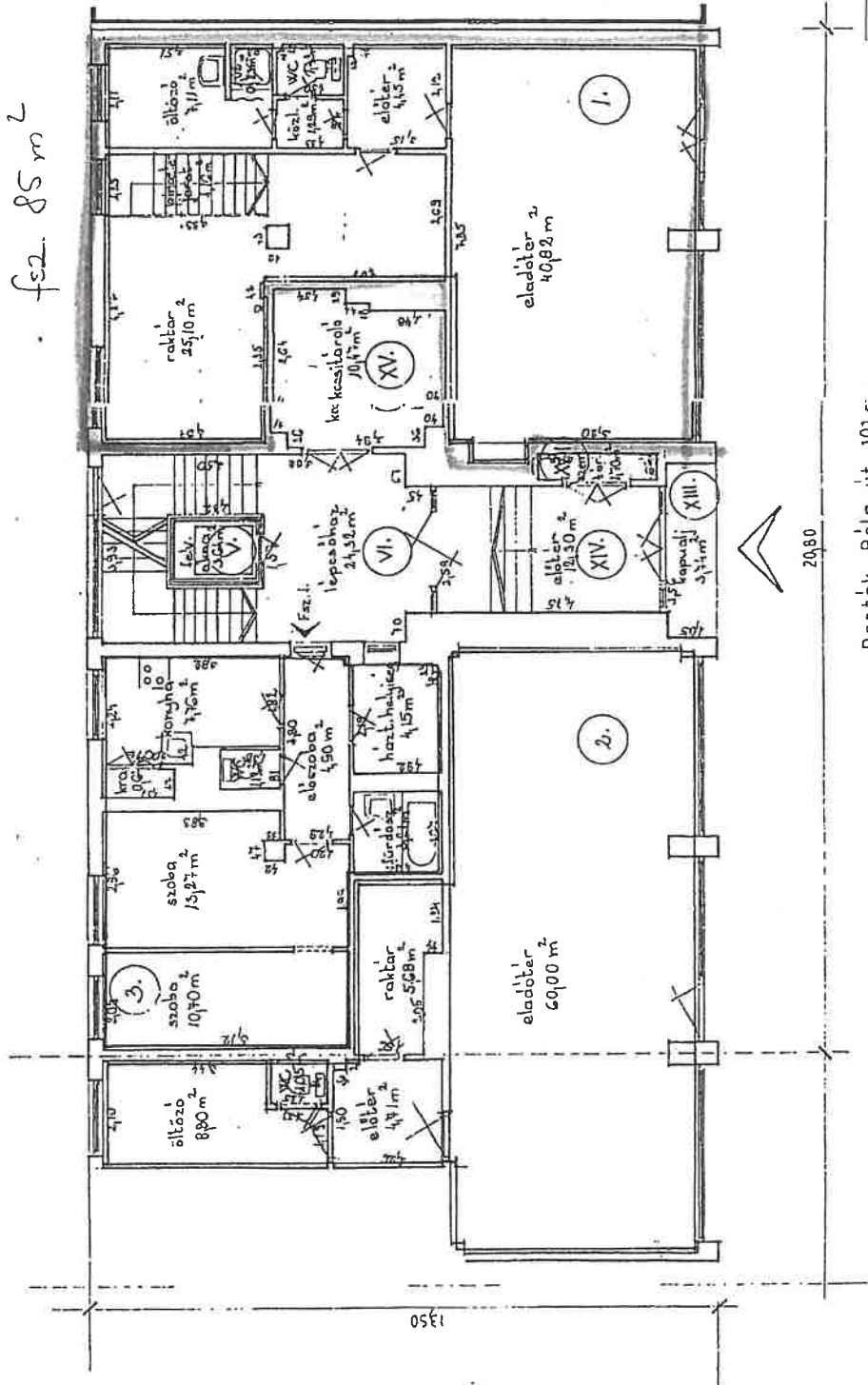
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

1. alb 85 m² jót
1.9 m² jót



külön tulajdon

alagsz. ajtószám	megnevezés	m ²
1.	üzlet	85,18
2.	üzlet	80,24
3.	lakás	15,75

közös tulajdon

V.	feb. akna	5,64
VI.	lépcsőház	24,32
XIII.	kapualj	3,74
XIV.	előtér	12,30
XV.	kocsitároló	10,47
XVI.	szeméttároló	1,70

2

Bp. XI. Bartók Béla u. 101.sz.	hrsz.: 449577	szf. lapsz.: 6816
földszíni alaprajz		1:1100
GÉPÉSZ KFT		1995. 46

Bartók Béla út. 101.sz.

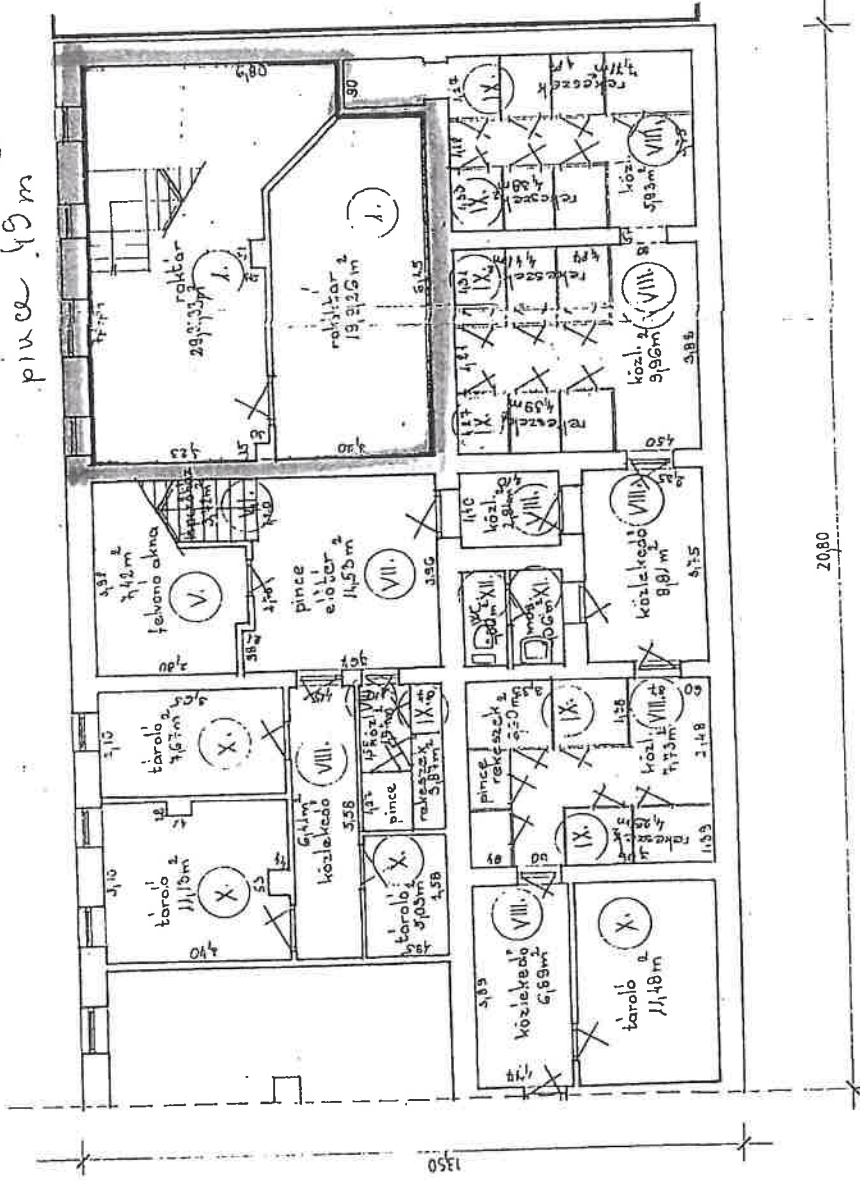
20,80

1350

szűk falujdon

alagút adatai
szám: 1.
magasság: 4,5 m
rokkantak

2
pince 49 m



közös tulajdon

V.	felvonó akna	7,10
VI.	pince	5,20
VII.	pince előter	14,70
VIII.	közlekedő	5,50
IX.	rekeszek	5,50
X.	barok	5,50
XI.	mosás	2,10
XII.	WC	2,10

2080

Bartók Béla u. 101.sz.

Ep. XI. Bartók Béla u. 101.sz. 4495/7. 6.16

pince alaprajz

tervező: **CENZUS KFT**