

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan címe: 1118 Budapest Ménesi út 82.

Helyrajzi száma: Budapest 4936

Ingatlan típusa Üzlet-iroda

Készítette:

Hangya Péter
ingatlan-érték szakértő
Eng. sz.: 07930/2018

2018.11.08.

1. ADATOK:

Hrsz	Ir. szám	Település	Út/utca/tér	Szám	
4936	1118	Budapest	Ménesi út	82.	

Helyszíni szemlét végezte: Hangya Péter
Értékbecslések időpontja: 2017. 02.10. és 2018.09.04
Tulajdoni lap dátuma: 2018. 09.13.
Ingatlan jellege: Üzlet-iroda
Ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: belterület 8594m²
Felépítmény nettó alapterülete: üzlet-iroda 106 nm , 159,37 nm

Tulajdonos/kedvezményezett	Tulajdoni hányad	Bejegyzett jogok	Jelzálog/Megjegyzés
XI. kerületi önkormányzat	1/1	VezetékJog / Elmű	
Megjegyzés:	Felépítmény tulajdonosa : Améta kft		

2. INGATLAN KÖRNYEZETE:

Elhelyezkedés:	A településrész közepén egy családi házas, kis lakásszámú társasház részén.
Közlekedés:	Tömegközlekedés 300 méteren belül megtalálható.
Infrastruktúra:	A környezetben fejlett
Környezet beépítettsége, jellege:	Teljesen beépített családi házakkal, társasházakkal pár száz méteren belül.
Forgalom, környezeti ártalom:	Nem jelentős.

3. TELEK ADATAI:

Területe:	8594 m ²	Besorolása, övezete:	családi házas,
Formája:	elnyújtott téglalap	Domborzat, tájolás:	Sík, Kelet-nyugat
Beépítettsége:	Szabadon álló utcafronti	Beépíthetőség:	-
Utca burkolata:	szilárd	Állapota:	korának megfelelő

Parkolási lehetőség:	Az ingatlan előtt, az utcán az, út szélén lehet megállni.
-----------------------------	---

4. KÖZMŰVEK:

Víz:	Városi vezetékes	Villany:	220 V	Gáz:	nincs
Melegvíz:	villanybojler	Fűtés:	központi cirkó fűtés	Szennyvíz:	Csatorna

5. ÉPÜLET JELLEMZŐI:

Építés éve:	~1950	Állapota:	Korának megfelelő.
Felújítás:	karbantartás	Megjegyzés:	A telek nem tartozik a felépítményhez, Önkormányzati területen fekszik.

Szerkezeti elemei		Állapota
Alapozás:	Csömöszölt betonozott sávalap	megfelelő
Falazat:	Falazó téglá	megfelelő
Födém:	Monolit vasbeton gerenda födém	megfelelő
Tető formája, fedése:	nyeregtető	megfelelő
Ereszcsatorna:	horganyzott	megfelelő
Homlokzat burkolata:	vakolt	megfelelő
Nyílászárók:	fa nyílászárók, biztonsági ajtó	megfelelő
Egyéb:		

8. EGYÉB JELLEMZŐK:

Elhelyezkedés, tájolás:	Az ingatlan a XI. kerület Gellérthegyi részen, csendes utcában fekszik.
Általános állapot:	A felépítése óta folyamatos karbantartás történt.

9. ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

1.) Budapest XI. Lágymányoson 157 nm jó állapotú kereskedelmi egység, utcai bejáráttal
Irányár: 44,9 MFt / 286 EFt/nm /

2.) Budapest Budafoki úton 127 nm-es kereskedelmi egység. Irányár : 45 MFt / 355 EFt / nm/

3.) Budapest Tétényi úton 120 nm-es kereskedelmi egység t . Irányár: 50 MFt /417 EFt/nm /

4.) Budapest XI. kerületben. Telek 521 nm Irányár: 95 MFt /182 EFt / nm/

5.) Budapest XI. kerületben Telek 2308 nm Irányár : 280 M Ft /121 EFt/nm

Hozam alapú értékelést adatok hiányában nem tudtam végezni !

Összehasonlító piaci adatok: Üzlethelyiség			ajánlati árak	44,9 – 50 MFt
Telek			ajánlati árak	95- 280 MFt
	Ingyatlanrész neve:	Mérete	Fajlagos ára Ft/m ²	Szabadpiaci érték
1.	Üzlethelyiség	106 m ²	353.000.-	37.418.000.-
2.	Telek	106m ²	152.000.-	-16.112.000.-
Az ingatlan ára				21.306.000.- Ft

**Költség alapú értékelés : 106 nm-es ingatlan építési költsége 280 E Ft /nm azaz
29.680.000 avulás 70 % = 20.776.000**

10. AZ INGATLAN-ÉRTÉKELÉS ÖSSZESÍTÉSE:

Összehasonlító értékelés : 21.306.000 Ft

Költség alapú értékelés : 20.776.000 Ft

Szabadpiaci forgalmi érték:

kerekítve **21.000 azaz Húszötegyezer Forint**

11. Záradék

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint felépítmény tulajdonját értékeli, és az értékbecslések során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Az értékelést követően bekövetkezett változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, elváltozás, amelyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.

A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot a szakértő nem végzett

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.

Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre. Az ingatlanról a hitelfedezeti eljárás szabályai szerint készített értékbecslés csak a metodika miatt volt indokolt.

Annak az aktuális piaci viszonyok közötti értékesíthetősége - figyelemmel az ingatlanpiaci pangásra, a fizetőképes vásárlóerő teljes eltűnésére – rendkívül bekorlátozott, mivel jelentős túlkínálat árletörő hatású tud lenni.

A bankok megadóztatása, és a rengeteg becsődölt hitel miatt a pénzintézetek rendkívüli óvatossággal helyeznek ki pénzt ingatlanra.

Tiltott, de mégis kialakulnak területi sorrendek, így a települések infrastrukturális adottsága, gazdasági helyzete, a munkahelyek száma, minősége latba esik a hiteligénylő megítélésében.



.....
Hangya Péter
ingatlan-érték szakértő
Eng. száma: 07930/2018

Budapest 2018.11.08.

Az ingatlanérték becslések értékelése és összehasonlítása :

Az értékbecslések különbözősége az alábbi okokból adódik, adódhat:

- értékelés időbeni távolságából /másfél év/
- az összehasonlító adatok méret különbsége

Az egyik értékbecslésnél 48-92nm között, míg a másik értékbecslésnél 110nm-604 nm között méretű ingatlanokat vettek figyelembe

- az ingatlan méretének különbözőségéből /106nm - 159,37nm/
- korrekciós tényezők különböző mértékű figyelembe vételéből

Mellékletek

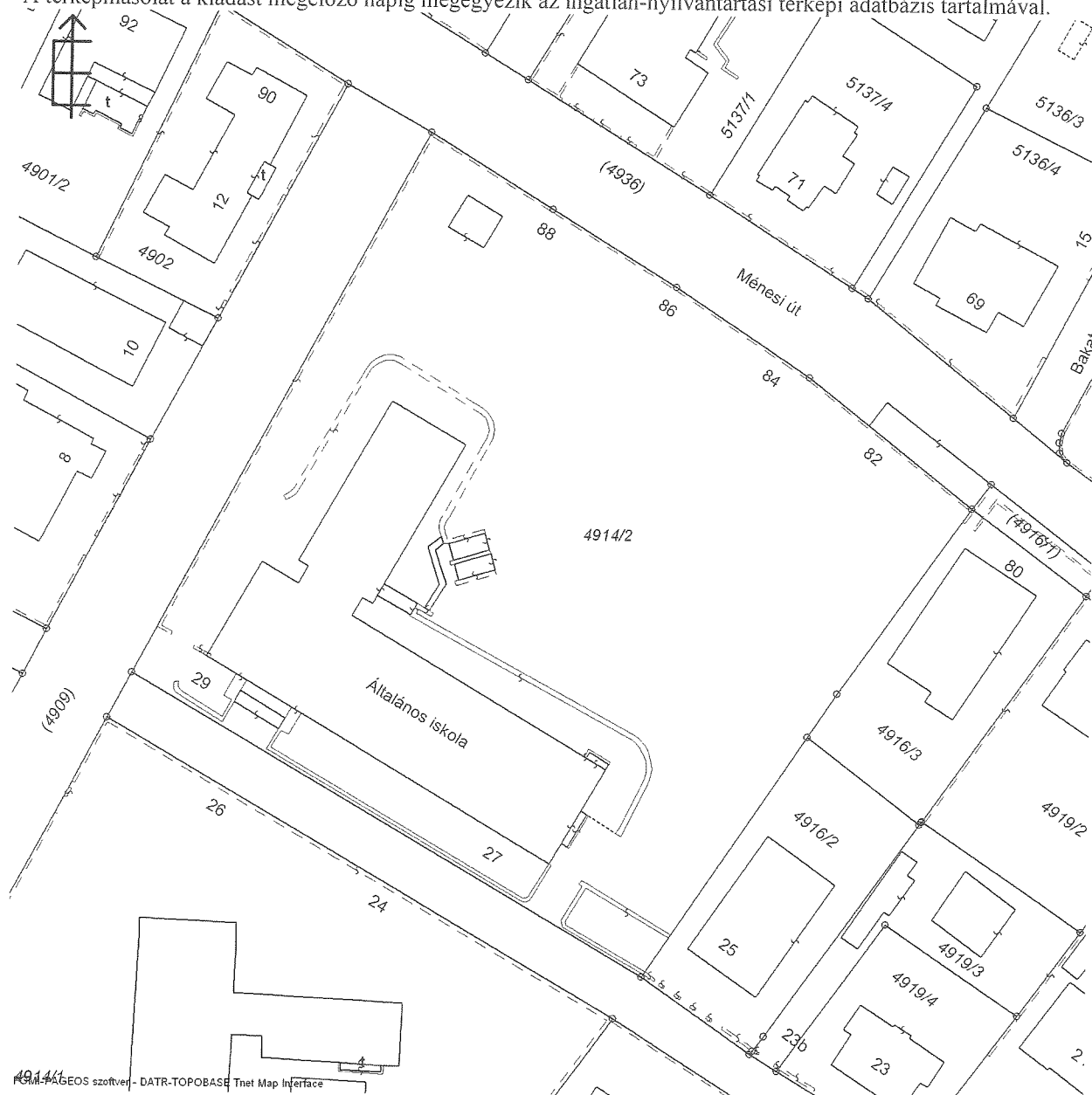
- Helyszínrajz
- Tulajdoni lap
- Értékbecslések

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

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

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 4914/2 Megrendelés szám: 9000/15195/2018

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



4914/1
K&M - GEOS szoftver - DATR-TOPOBASE Thet Map Interface

A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2018.11.07 14:22:46

Méretarány: 1 : 1000

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/S33006/2018

2018.11.07

Szektor : 53

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4936 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Ménesi út. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill.
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-------------------------------

- Kivett közterület, gazdasági épület

0

8594

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993./12.06.

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: 84141/1/1998/98.01.27

- területéhez 21 m2 hozzájegyezve az 5142 helyrajzi számból a XI. ker Önkorm VIII-1116/98. számú határozata alapján.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 65488/1/1999/99.02.24

- területéhez 11 m2 hozzájegyezve a 4896/1 helyrajzi számú ingatlan területéből a XI. ker Önkormányzat VIII-561-2/1999. számú határozata alapján.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 75899/3/2011/11.04.05

VezetékJog

az ingatlan 1160 m2 nagyságú területére, (VMB-118/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 65589/1/2013/12.09.11

VezetékJog

1341 m2 területre, (7103/409/2011).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MÉNESI ÚT 82. HRSZ.: (4936) SZÁM
ALATTI KÖZTERÜLETI INGATLANON LÉVŐ 106 M² ALAPTERÜLETŰ,
ÜZLET-IRODA FUNKCIÓJÚ FELÉPÍTMÉNYRE VONATKOZÓAN



2017. február 10.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céggjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

**BUDAPEST, XI. KERÜLET MÉNESI ÚT 82. HRSZ.: (4936) SZÁM ALATTI
KÖZTERÜLETI INGATLANON LÉVŐ 106 M² ALAPTERÜLETŰ, ÜZLET-IRODA
FUNKCIÓJÚ FELÉPÍTMÉNY FORGALMI ÉRTÉKÉRE**

A vizsgált felépítmény forgalmi értékét 2017. február 10-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

A felépítmény alapterülete Megbízó adatszolgáltatása alapján	106 m ²
A felépítmény fajlagos négyzetméterára	149.057,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	15.800.000,- Ft

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

Budapest, 2017. február 10.

BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1502347-1-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető

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

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



KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság és Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **Budapest, XI. kerület, Ménesi út 82. szám alatti, (4936) helyrajzi számú közterületi ingatlanon lévő 106 m² alapterületű felépítmény az értékelésével.**

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

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

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

Az értékeléshez felhasznált információk

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

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

Helyszíni szemle

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

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékebecslés 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 értékebecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

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

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

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

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált 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 bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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

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

Újraelőállítási költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

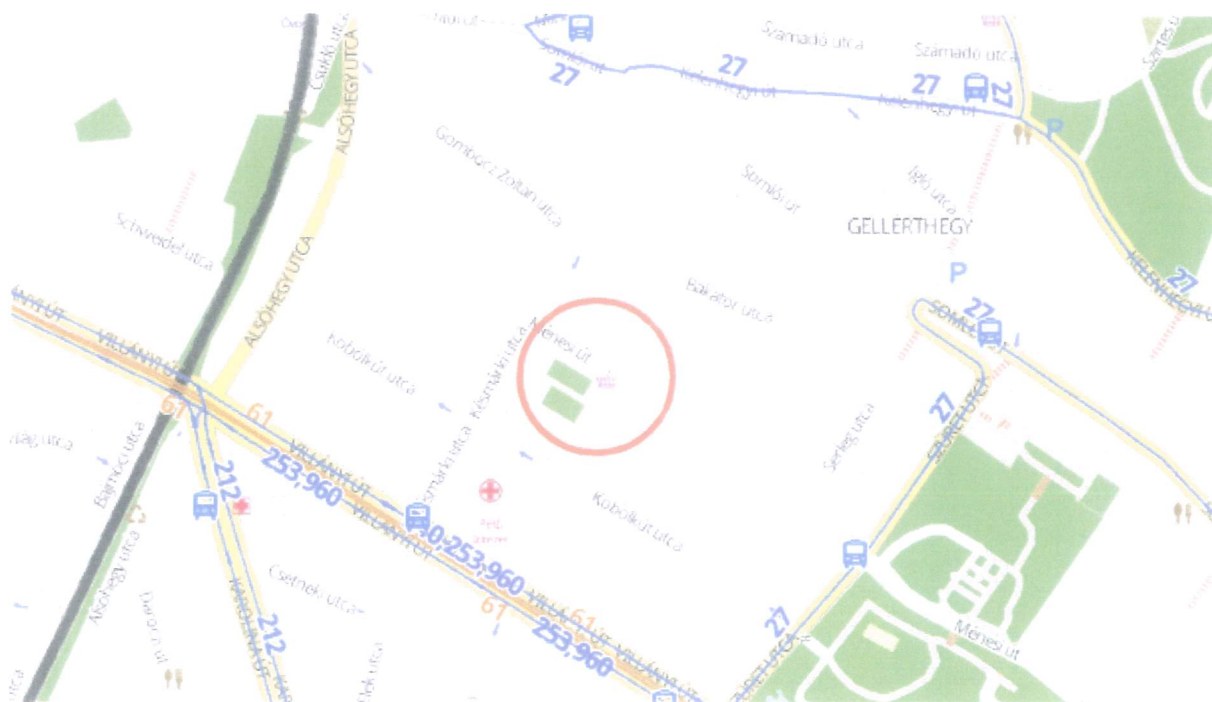
A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előíranyozni, 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 épületgépezetet 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 költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Ménesi út 82.
Az ingatlan megnevezése:	Közterületen álló üzlethelyiség, iroda funkciójú felépítmény
Helyrajzi száma:	(4936)
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	8.594 m ²
A vizsgálat tárgyát képező felépítmény alapterülete Megbízó adatszolgáltatása alapján:	106 m ² üzlet és iroda funkció
A közterületi telek ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1
A felépítmény tulajdonosa:	AMÉTA Kft.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált felépítmény ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Gellérthegy elnevezésű részén, a Ménesi út 82. számú ingatlan előtti (4936) hrsz-ú közterületen helyezkedik el.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően családi házas és kis lakásszámú társasház lakó ingatlanok találhatóak. Közvetlen szomszédságában iskola épület található. A kerület ezen része jellemzően az 1930-as éveket követően épült be 2-3 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel.

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.

Az ingatlan területen belüli elhelyezkedéséből adódóan személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: Szüret utcában közlekedő 27-es jelű busz, Villányi úton közlekedő 240-es, 253-as és 960-as jelű autóbuszok, 61-es jelű villamos, amelyek megállói kb. 400-500 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola kb. 500 méteren belül megtalálhatók, a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1,5-2 kilométeren belül érhető el.

A FELÉPÍTMÉNY ADATAI

A (4936) hrsz-ú közterület a XI. Kerület Önkormányzat tulajdonát képezi, amelyen (Ménesi út 82. szám alatt) egy hagyományos szerkezetű, földszint + tetőtér beépítés kialakítású felépítmény áll, amely az Állami Vagyonügynökség és az AMÉTA KFT. között 1995. január 3. napján létrejött adásvételi szerződés alapján AMÉTA KFT. tulajdonát képezi. Jelen értékelés tárgyát kizárólag az üzlet- iroda funkciójú felépítmény képezi.

A vizsgálat tárgyát képező felépítmény vélhetően az 1950-es években épült, hagyományos szerkezetű, földszint + tetőtér kialakítású, egyszerű nyeregtetős épület.

Alapozás	beton sávalap
Felmenő falazat	hagyományos téglafalazat
Födém	vasbeton gerendás födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, egyszerű nyeregtető, délnyugati oldalon tetősík ablakokkal, cserép fedéssel
Külső felületek	simított vakolat, terméskő és téglafalazat kialakítással, délnyugati oldalon terméskő támfallal
Nyílászáró szerkezetek	egyesített szárnyú fa ablakok és bejárati ajtó biztonsági ráccsal ellátva
Általános minősítés	korának megfelelő, karbantartott, jó műszaki állapotú
Alapterülete	megbízói adatszolgáltatás alapján 106 m ²
Bevezetett közművek	villany-, víz- és csatornahálózat, gáz közmű. Önálló fogyasztásmérő villanyórával (2db) gázórával (földszinti raktárban) és vízórával (épület mellett közterületen) rendelkezik.
Fűtés- meleg vízellátás	központi fűtés, Viallant típusú kombi cirkó gázkazán a földszinti raktárhelyiségben elhelyezve, acéllemez hőleadókkal és a földszinti irodában padlófűtés kiépítéssel. A földszinti zuhanyzóban elektromos bojler is van.
Helyiségek	földszinten: szoba, zuhanyzó, iroda, közlekedő, üzlettér, raktár, vízblokk tetőtérben: irodák, teakonyha- étkező, 2 db mosdó-WC

Belső felületek	festett, festett tapéta, vizes helyiségekben csempe burkolattal
Padlóburkolatok	mázás kerámia, laminált parketta, szőnyegpadló
Minősítés	Korának megfelelő, karbantartott, átlagos műszaki állapotú épület. A lábazat mentén felázás, vizesedés tapasztalható, a vakolat hullik.
Egyéb	telek nem tartozik a felépítményhez, önkormányzati közterületen fekszik

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a felépítmény 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 a -15 %-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget, fizikai állapotot és egyéb egyedi adottságokat a tárgyi ingatlanhoz képest.

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

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Ménesi út 82. földszint+tetőtér, üzlet, iroda funkciójú felépítmény	Bp. XI. kerületben, Ménesi út, villaépületben lévő iroda	Bp. XI. ker. Albertfalva utca, önálló üzlet épület	Bp. XI. ker. Villányi út közelében önálló családi ház
Lefrás	Közterületen elhelyezkedő fszt+tetőtér szintszámú, hagyományos szerkezetű, üzlet, iroda funkciójú felépítmény. Közművek: villany, víz, gáz, kombi cirkó gázkazán, jó műszaki állapotú.	2.460 m ² -es telken elhelyezkedő 3 lakásos felújított házban alagsori, 3 szoba+fürdőszoba+gépesített konyha, összkomfortos irodának alkalmas, jó állapotú.	Önálló lapostetős, földszintes épület, üzlethelyiség funkció, vizesblokkal, teakonyhával, jó műszaki állapotú, összközműves, kereskedelmi vagy egyéb tevékenységre.	Önálló családi ház, téglá épület, üzletnek vagy irodának alkalmas, villany, víz, gáz közművekkel, kiépített kombi cirkó kazán, jó műszaki állapotú.
Alapterület (m ²)	106	110	604	141
Ingatlan nettó ára (Ft)		49 200 000	129 921 260	52 755 906
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2017.	Kínálati áradat 2017.	Kínálati áradat 2017.
Kínálati árrés miatti korrekció		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		380 182	182 836	318 032
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés, gyalogos forgalom	XI. ker. Ménesi út	0,0%	20,0%	0,0%
Megközelíthetőség	földszint + tetőtér	25,0%	0,0%	0,0%
Befogadó épület	hagyományos szerkezetű nyeregtetős épület	-7,5%	5,0%	0,0%
Alapterület	106	0,0%	15,0%	0,0%
Közművesíttettsége	víz, villany, csatorna, gáz	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	központi cirkó gázkazán	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	átlagos állapotú, a lábazat nedves, felázás a külső homlokzaton	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Egyéb	jogilag rendezetlen, közterületen fekszik	-35,0%	-35,0%	-35,0%
Egyéb	saját telek nem tartozik hozzá	-35,0%	-10,0%	-15,0%
Összes módosítás		-60,0%	-12,5%	-57,5%
Módosított alapár	149 073	152 073	159 982	135 164
Az ingatlan nettó értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				15 801 704

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület megbízási adatszolgáltatás alapján	106		
összehasonlító adatok alapján (földhasználati díjat a bérlő fizeti)		2 200	233 200
Kihasználtság		85%	198 220
Éves bevétel		12 hó	2 378 640
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	71 359
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	71 359
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	71 359
Éves összes költség			214 078
Éves bevétel			2 164 562
Tőkésítési ráta		8,90%	
Az ingatlan kiindulási értéke a hozamszámítás módszerével			24 320 926
Értékcsökkenő korrekció a jogi rendezetlenség (közterületen álló felépítmény) miatt			-35%
Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével			15 808 602

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.02.10	0,40%
tranzakciós költségek	2017.02.10	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	üzlet-, iroda funkció (telek nélkül)	4,50%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.02.10	8,90%

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.

Értékelt ingatlan: Budapest, XI. kerület, Ménesi út 82. hrsz.: (4936) 106 m² alapterületű felépítmény

Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	15 801 704 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	15 808 602 Ft
Számtani középérték	15 805 153 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve (149.057,- Ft/m²)	15 800 000 Ft

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

Budapest, 2017. február 10.

„BUDA-HOLD” I.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 14297208

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

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

REMÉNYI KRISZTINA

építészmérnök
szakközgazdász

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 9629/2011



Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lap másolata
Helyszínrajz

Az épület elhelyezkedése

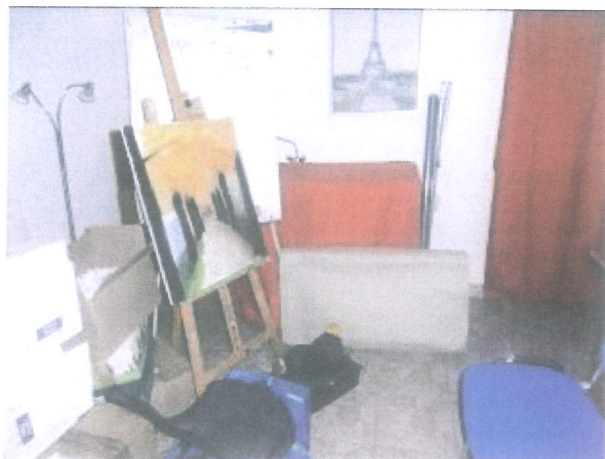


Az épület belső kialakítását bemutató fotók

Földszint

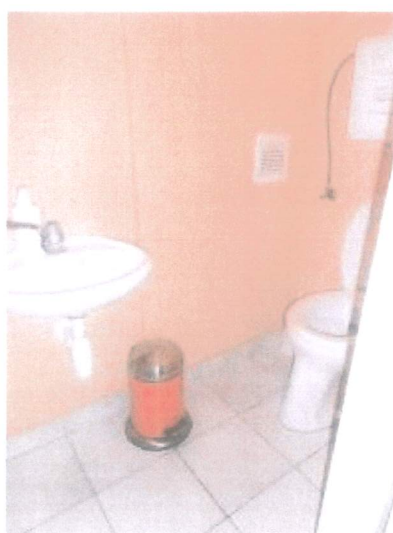


Földszinti helyiségek



Tetőtéri helyiségek





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 39. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000008543422017

2017.02.02

A megrendelés
eddiggi díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST XI. KER.
Belterület 4936 helyrajzi szám

Szektor: 59

1110 BUDAPEST XI. KER. Mánesi út. "Sélművegyélat alatta"

HESSZ

1. Az ingatlan adatai:

- alapszám adatak

növelési ág/kivett megegyezés/

m.n.o

terület ha m²

kat.jöv. k.fili

előzetes adatok

terület ha m²

kat.jöv. k.fili

- Kivett háttérterület, gazdasági épület

HESSZ

0

0,00

0,00

2. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 207239/1993./12.06.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-43.

HESSZ

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 84141/1/1998/98.01.27

- területéhez 21 m² hozzájegyelve az 5342 helyrajzi számú a XI. ker. Önkorm VIII-1116/98. számú határozata alapján.

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 65480/1/1999/99.01.27

- területéhez 11 m² hozzájegyelve a 4896/1 helyrajzi számú ingatlan területéhez a XI. ker. Önkormányzat VIII-561-2/1999. számú határozata alapján.

5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 76999/1/2001/01.04.05

Vétetékjog

az ingatlan 1160 m² nagyságú területén (Vvk-116/2010).

jogosult:

név: ELNŐ HÁLOZATI KER

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

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 589/4/2013/13.09.11

Vétetékjog

134 m² területre (7103/13/11).

jogosult:

név: ELNŐ HÁLOZATI KER

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

Et a tulajdoni lap közzétételétől hatósági eljárás céljából került kiadásra: mára nem használható

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

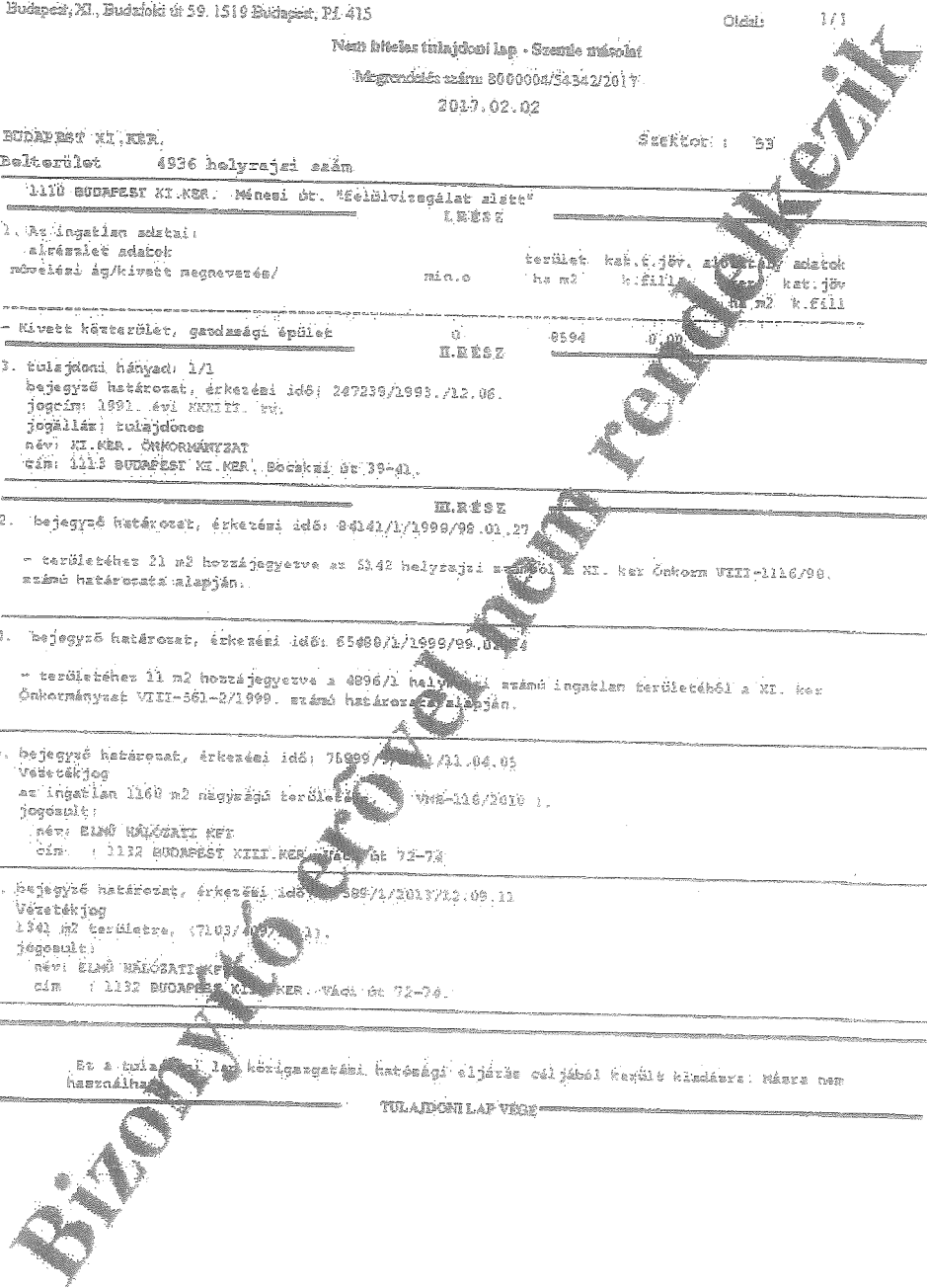
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Újbuda Térinformatika
Térkép címe

M 1:1000 (A4)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: ZT.512/2007 FVM FT.F. A térkép tájékoztató jellegű, adatai semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!



Egyéb információ

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti,
4936 helyrajzi számú ingatlanon lévő üzlet és iroda
hasznosítású piaci forgalmi értékének meghatározásáról

MEGRENDELŐ:

AMETA Kft.

1118 Budapest, Ménesi u. 82.

KÉSZÍTETTE:

BERMARK Szakértő Kft.

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Szentendre, 2018. szeptember 04.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	6
5.2. A telek általános jellemzői	7
5.3. A felépítmény általános jellemzői	8
5.4. Területkimutatás	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	11
6.1. Az értékelés módszere	11
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	11
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	12
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.1. Kiskereskedelmi helyzetkép	14
7.2. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel	15
7.2.1. Üzlethelyiségek piaci összehasonlító módszerrel becsült értéke	15
7.2.2. Irodahelyiségek piaci összehasonlító módszerrel becsült értéke	17
7.3. Az ingatlan értékének meghatározása hozamalapú számítási módszerrel	19
7.3.1. Üzlethelyiségek hozamalapú módszerrel becsült értéke	19
7.3.2. Irodahelyiségek hozamalapú módszerrel becsült értéke	21
7.4. Az ingatlan értékének meghatározása költségalapú számítási módszerrel	23
7.5. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke	23
8. ÖSSZEFOGLALÁS	24

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap és térképmásolat
Adásvételi szerződés helyszínrajzzal

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Az AMÉTA Kft. (1118 Budapest, Ménesi u. 82.) megbízásából készített magánszakértői véleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy a **1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti, 4936 helyrajzi számú közterületen álló felépítmény ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

29 400 000,- Ft

azaz

Huszonkilencmillió- négyszázezer forint

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült, a közterületen álló felépítmény lehetséges adásvétele miatt. A piaci értéket per-, teher- és igénymentes állapotban állapítottuk meg.

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük, a díjazás nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.

A helyszíni szemle időpontja:	2018. augusztus 27.
A szakvélemény fordulónapja:	2018. szeptember 04.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap

Szentendre, 2018. szeptember 04.

BERMARK SZAKÉRTŐ KFT.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.
Ingatlanvagyon-értékelő



Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
BERMARK Szakértő Kft.
(engedély száma: 010587)

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Az ingatlan értékének meghatározásához az AMÉTA Kft. (1118 Budapest, Ménesi u. 82.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft-t ingatlan-értékbecslés megrendelésével. A 1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti, 4936 helyrajzi számú ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása képezi vagyoneértékelési feladatunkat, a közterületen álló felépítmény értékesítésének előkészítése céljából.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2018. augusztus 27-i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan bejárásra került. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki és funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételek készültek. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a Megrendelő és helyszíni szemlén gyűjtött adatszolgáltatást.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga került értékelésre a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben rögzítettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény kizárólag az 1. pontban meghatározott célra használható fel. A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek;
- nem vállalunk felelősséget a helyszínen kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;

- a szakvéleményben rögzített szakértői megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az érték magában foglalja az ingatlanon található épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok, vagy mobil eszközök értékét;
- az értékmeghatározás abból a feltételezésből indul ki, hogy a helyszínen elhangzott információk és a rendelkezésre álló iratok alapján **a vizsgált ingatlan jogilag rendezetlen, jelenlegi jogi helyzetében korlátozottan forgalomképes. Amennyiben a vizsgált felépítmény jogi rendezése megvalósul, úgy annak piaci (forgalmi) értéke is módosulhat;**
- az épületek alapterületi adatait a Megbízó által átadott dokumentáció felhasználásával vettük figyelembe, ezért az esetleges méretbeli pontatlanságért felelősséget nem vállalunk;
- jelen szakvélemény 3 példányban készült (2 példány megrendelő, 1 példány irattár).

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Az értékelésben a 1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti 4936 helyrajzi számú, közterületen álló felépítmény került vizsgálatra. A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.). A tulajdoni lap dátuma: 2017.10.12.

I. RÉSZ:

Ingotlan címe (tul.lap szerint): **1118 Budapest XI.ker., Ménesi út**
Tulajdoni lap szerinti területe: 8.594 m²
Helyrajzi száma: **4936 hrsz.**
Megnevezése: kivett közterület, gazdasági épület

II. RÉSZ:

Tulajdonviszonyok: XI. kerületi Önkormányzat 1/1

III. RÉSZ:

terület változási bejegyzés 2 db
vezetékjogok 2 db

A valóságban közterületen álló felépítmény természetbeni címe: 1118 Budapest, Ménesi út 82. Jelenlegi funkciója: üzletek és irodák.

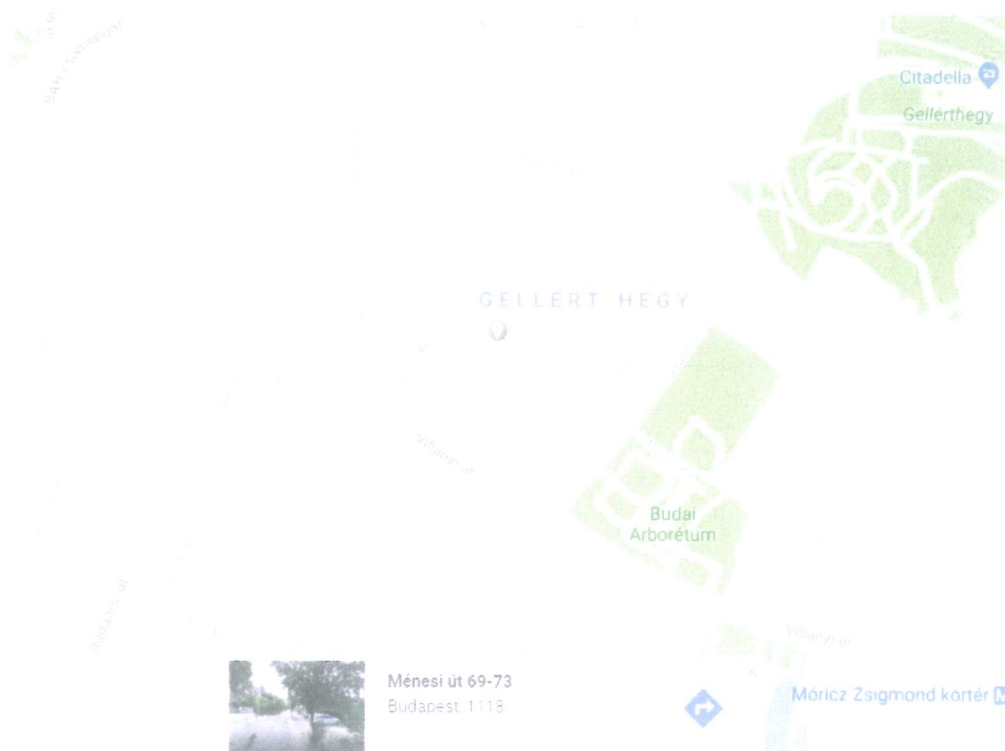
A tulajdoni lapon a Megbízó neve tulajdonosként nem szerepel, tulajdonjoga keletkezését az, 1995. január 03-án kelt Jogszabályi rendelkezésen alapuló elvonás és adásvételi szerződés kötés nevű dokumentációval támasztja alá.

A mellékelt 2018.08.29-én kelt térképmásolaton az ingatlan fel van tüntetve. Értékmegállapításunkban feltételezzük, hogy a tárgyi felépítményben folyó vállalkozás célú tevékenységek minden szükséges engedéllyel rendelkeznek. A közterületen álló felépítmény ingatlan jogilag rendezetlen, ezért szakértői véleményünk szerint korlátozottan forgalomképes.

5. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

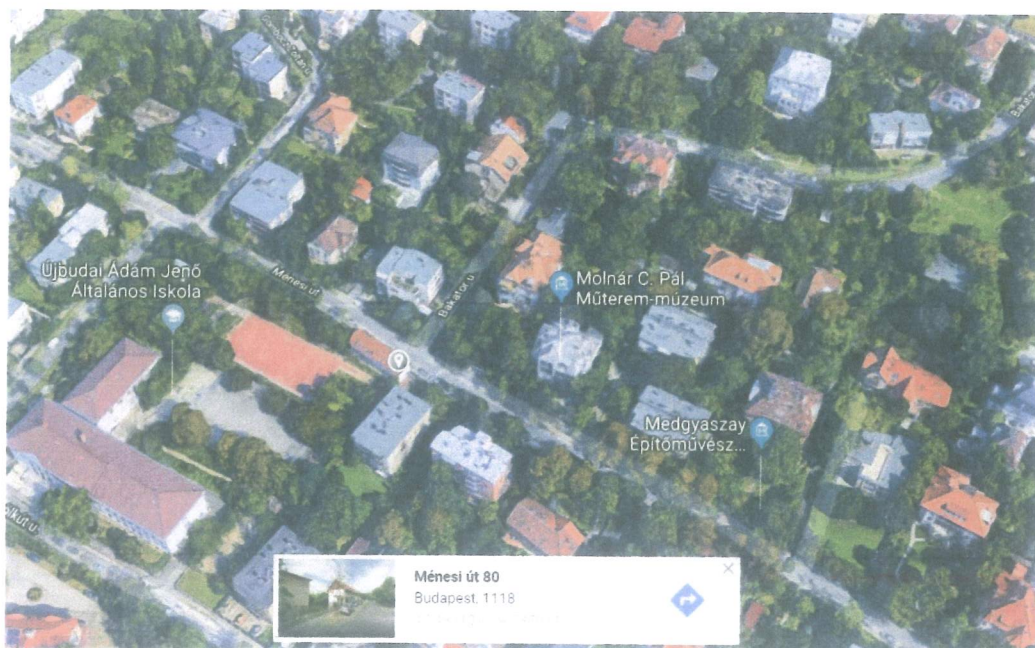
5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest XI. kerülete Újbuda a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége az 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott. Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX.kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI.kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km². Lakóinak száma: 152.620 (2015.). Városrészeinek neve - Gellért-hegy, Lágymányos, Albertfalva, Kelenföld, Gazdagrét, Kelenvölgy, Őrmező - Őrsöd, Sas-hegy, Sasad - vagy más elnevezések: Rupp-hegy, Kamaraerdő, Kőérberek, Madár-hegy.



A Budai-hegységhez tartozó **Gellért-hegy** nagyrészt Budapest XI. kerületében található, kisebb északi része az I. kerülethez tartozik. Keleti oldalról a Duna, délnyugatról a Sas-hegy, északnyugatról a Naphegy, északról pedig a Várhegy határolja. Északkeleti végénél az Erzsébet híd, délkeleti végénél a Szabadság híd található.

A vizsgált ingatlan a Gellérthegy városrészben, a Ménesi úthoz tartozó közterületen fekszik. Környezetében lakóingatlanok, iskola található. Megközelítése jó-könnyű, szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges.



5.2. A telek általános jellemzői

Telek megközelíthetősége:	A tárgyi felépítmény közterületen épült, telekkel nem rendelkezik. Megközelítése szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges. A felépítményben található üzlet/ek közvetlenül a közterületről közelíthetők meg.
Közművek (telken belül):	A felépítmény előtti utca szakaszon megtalálható a víz-, csatorna-, villany- és gázközmű hálózata. A felépítmény víz-, gáz-, villany- és csatorna közművekkel rendelkezik.
Telekhatár, kerítettség:	A felépítmény telekkel nem rendelkezik. Parkolás közterületen, az épület előtt lehetséges.

Szabályozás, övezet: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a fővárosi kerületi településrendezési eszközök változatlan hatályban tartása esetén 2018. december 31-ig, a 46. § (3) bekezdésének megfelelő módosításuk esetén 2016. december 31-ig alkalmazható.

KL-KT-XI/K jelű Kerületi jelentőségű közlekedési terület

- (1) Az övezetbe a kerületi jelentőségű gyűjtő-, lakó- és gyalogos közterületei tartoznak.
- (2) Az övezetben mélygarázs, üzemanyagtöltő és hirdetőberendezés nem helyezhető el.



5.3. A felépítmény általános jellemzői

Földterületen lévő elhelyezkedése:	A közterületen hagyományos építési módban épült 2-szintes (földszint+tetőtér) épület áll.
Épület építési éve:	Az épület az 1950-60-as években épült. Privatizációját követően 1995-ben teljeskörű átalakítást és felújítást végeztek: felújították a közműrendszert, válaszfalakat helyeztek át, nyílászáró- és burkolatcsere történt. A korábbi lapostető magastetős kialakítást kapott. Korszerűsítették a fűtési rendszert, riasztó és légkondicionáló került beszerelésre.
Épület típusa, elrendezése (szintek):	Az épület földszintjén található üzlethelyiségekben élelmiszerbolt és fagyalatozó működik. A tetőtérben irodák kerültek kialakításra, teakonyhával és vizesblokkal.
Közművek és mérőórák (épületen belül):	Az ingatlan összközműves, víz-, villany-, gáz-, valamint szennyvízcsatorna-hálózatra csatlakozott. Az épületben 2 db villanyóra, és 1 db gázóra került felszerelésre. 1 db vízóra a közterületen aknában található.

Alapozás, szigetelés:	Beton sávalapozás, feltételezhetően talajnedvesség elleni szigeteléssel.
Telherhordó szerkezetek:	Téglafalazat és vasbeton-gerendás béléselemes földém.
Tetőszerkezete, fedése:	Hagyományos fa ácsszerkezetű nyeregtető, égetett cserép fedéssel.
Csapadékvíz-elvezetés:	Horganyzott bádoglemez csapadékvíz-elvezetés.
Épület homlokzata:	Kőporos vakolat.
Belső terek burkolata, felülete:	A helyiségek padozata kerámia, szőnyegpadló és laminált padló, a falfelületek festettek, tapétázottak ill. csempével burkoltak. Műszaki-fizikai állapotuk: átlagos - jó.
Külső nyílászárók:	2-rétegű üvegezéssel ellátott faszerkezetű nyílászárók.
Fűtési rendszer, hőleadók, valamint melegvíz biztosítása:	A fűtést fali kombi-cirkó gázkazán biztosítja, radiátor hőleadókkal. A melegvízellátás a fűtési rendszerről megoldott.
Egyéb észrevételek:	<p>Az épület műszaki-fizikai állapota jó-átlagos. A tetőtér beépítése később történt, műszaki állpota jó. Állékonyságot veszélyeztető repedések, felázások, vizesedés nem látható, a csapadékvíz-elvezetés megoldott.</p> <p>Értékelésünkben a jelenlegi használatból indulunk ki, az összehasonlító halmazát a telekkel nem rendelkező üzletek és irodák köréből választottuk ki. Feltételezzük, hogy a helyiségek saját fogyasztásmérővel ill. almérővel felszerelhetők. Közös használatú területnek a lépcsőházat tekintjük.</p>

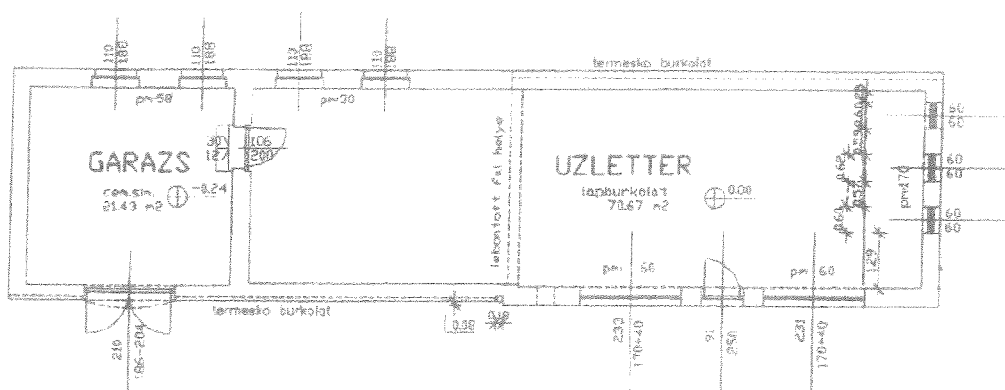
5.4. Területkimutatás

Az értékelt épület területi adatainál a helyszínen ellenőrzött mérésekkel ellenőrzött tervlapok adatait vettük figyelembe.

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
üzlet 1.	42,41	100%	42,41
üzlet 2.	42,50	100%	42,50
földszint - üzletek összesen:	84,91		84,91
iroda 1. (43,05 m ²)	33,41	100%	33,41
wc+mosdó 1. (2,52 m ²)	1,52	100%	1,52
tetőtér - iroda 1. összesen:	34,93		34,93
iroda 2. (38,60 m ²)	28,70	100%	28,70
mosdó+zuhanyzó 2. (2,67 m ²)	1,71	100%	1,71
tetőtér - iroda 2. összesen:	30,41		30,41
tetőtér - irodák összesen:	65,34		65,34
lépcsőház/közlekedő	9,12	100%	9,12
Mindösszesen:	159,37		159,37

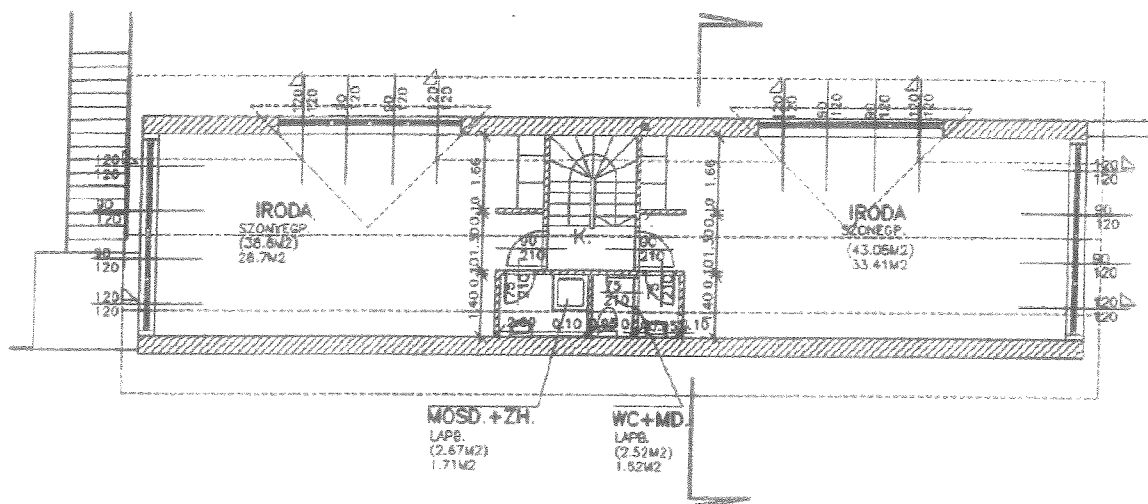
Földszinti alaprajz:

Az alaprajz az átalakítást megelőző állapotot mutatja. Az átépítést követően a földszinten kettő üzlethelyiséget és a közepén lévő közös használatú közlekedőt (lépcsőházat és mosdó helyisége) alakítottak ki.



Tetőtéri alaprajz:

Az alaprajz a természetbeni állapotának megfelel.



6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények. Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- az elhelyezkedés, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek, ill. hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint
- a közgazdasági környezet, ideértve a kereslet és a kínálat viszonyát is.

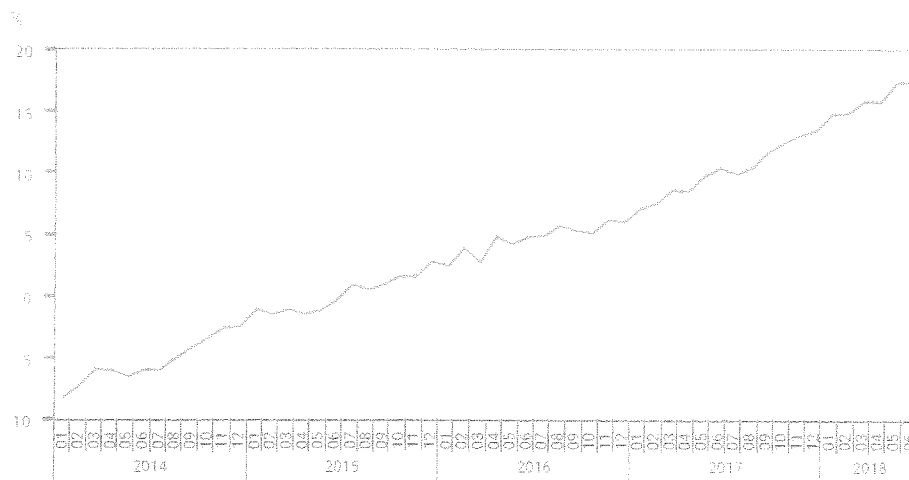
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Kiskereskedelmi helyzetkép

„A magyar gazdaság 2017 utolsó és 2018 első negyedében egyaránt 4,4%-kal bővült. Ennél gyorsabb növekedésre az elmúlt bő egy évtizedben csak egyetlen egyszer volt példa. Ezzel a régióban negyedik-ötödik legmagasabb ütemmel Magyarország feltehetőleg mostani konjunktúraciklusa csúcspontjára jutott. Az EU-transzferekkel finanszírozott beruházások és a választások által is gerjesztett lakossági fogyasztás növekedése ugyanis az év hátralevő időszakától kezdve várhatóan lassul, s a külső konjunktúrában inkább romlás, semmint további élénkítés várható.”
(GKI 2018. július 30.)

„2018. júniusban a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 6,8, naptárhatástól megtisztítva 6,4 %-kal haladta meg az előző év azonos időszakit. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 3,1, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 10,9, az üzemanyag-kiskereskedelemben 5,8 %-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2018. január-június a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 6,9 %-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakinál. „

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának szezonális és naptárhatással kiigazított volumenváltozása
(2015 havi átlagához képest)



(KSH, Gyorstájékoztató, Kiskereskedelem 2018. június)

7.2. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

7.2.1. Üzlethelyiségek piaci összehasonlító módszerrel becsült értéke

Ingatlan: fszt-i üzlethelyiség	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	1118 Bp. XI.ker. Ménesi út 82.	11.ker. Kelenföld Temesvár utca	11.ker. Kőérberek- Tóváros Kánai út	11.ker. Kelenföld Andor utca
Alapterület	42 m²	48 m ²	75 m ²	57 m ²
Ajánlat ára:		16 900 000 Ft	24 900 000 Ft	26 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2018)	K (2018)	K (2018)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		316 875 Ft/m²	298 800 Ft/m²	424 737 Ft/m²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	helyszínen mért	0%	10%	0%
Fekvés	Gellérthegy, lakóövezet	hasonló 0%	hasonló 0%	forgalmasabb -5%
Parkolás	közterületen, épület előtt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki-fizikai állapot	jó állapotú	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Gépészet	kp-i fűtés, riasztó, léghond.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	rendezetlen	rendezett -50%	rendezett -50%	rendezett -50%
Jelenlegi funkció	üzlet	kávézó+20 m ² terasz -5%	üzlet 0%	üzlet 0%
Kialakítás	fszt+tetőtér	félemelet 5%	félemelet 5%	földszint 0%
Elhelyezkedés	közterületen álló épület	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Közművek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Korrigált egységár:		142 594 Ft/m²	179 280 Ft/m²	169 895 Ft/m²
Korrigált fajlagos átlagár:		163 923 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		7 000 000 Ft		

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti 4936 helyrajzi számú ingatlanról

Ingatlan: fszt-i üzlethelyiség	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	1118 Bp. XI.ker. Ménesi út 82.	11.ker. Kelenföld Temesvár utca	11.ker. Kőérberek- Tóváros Káncsi út	11.ker. Kelenföld Andor utca
Alapterület	43 m²	48 m ²	75 m ²	57 m ²
Ajánlat ára:		16 900 000 Ft	24 900 000 Ft	26 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2018)	K (2018)	K (2018)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		316 875 Ft/m²	298 800 Ft/m²	424 737 Ft/m²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	helyszínen mért	0%	10%	0%
Fekvés	Gellérthegy, lakóövezet	hasonló 0%	hasonló 0%	forgalmasabb -5%
Parkolás	közterületen, épület előtt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki-fizikai állapot	jó állapotú	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Gépészet	kp-i fűtés, riasztó, légkond.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	rendezetlen	rendezett -50%	rendezett -50%	rendezett -50%
Jelenlegi funkció	üzlet	kávészó+20 m2 terasz -5%	üzlet 0%	üzlet 0%
Kialakítás	fszt++tetőtér	félemelet 5%	félemelet 5%	földszint 0%
Elhelyezkedés	közterületen álló épület	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Közművek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Korrigált egységár:		142 594 Ft/m²	179 280 Ft/m²	169 895 Ft/m²
Korrigált fajlagos átlagár:		163 923 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		7 000 000 Ft		

7.2.2. Irodahelyiségek piaci összehasonlító módszerrel becsült értéke

Ingatlan: tetőtéri irodahelyiség	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	1118 Bp. XI.ker. Ménesi út 82.	11.ker. Kelenföld Dombóvári út	11.ker. Lágymányos Lágymányosi u.	11.ker. Kelenföld Andor utca
Alapterület	35 m ²	90 m ²	83 m ²	57 m ²
Ajánlat ára:		43 900 000 Ft	54 900 000 Ft	25 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2018)	K (2018)	K (2018)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		439 000 Ft/m ²	595 301 Ft/m ²	408 947 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	helyszínen mért	15%	15%	10%
Fekvés	Gellérthegy, lakóövezet	forgalmasabb -5%	forgalmasabb -5%	forgalmasabb -5%
Parkolás	közterületen, épület előtt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki-fizikai állapot	jó állapotú	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
Gépészet	kp-i fűtés, riasztó, légkond.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	rendezetlen	rendezett -50%	rendezett -50%	rendezett -50%
Jelenlegi funkció	iroda	orvosi rendelő 0%	iroda 0%	iroda 0%
Kialakítás	fszt+tetőtér	félemelet 5%	félemelet 5%	földszint 0%
Elhelyezkedés	közterületen álló épület	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Közművek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Korrigált egységár:		241 450 Ft/m ²	327 416 Ft/m ²	204 474 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		257 780 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		9 000 000 Ft		

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti 4936 helyrajzi számú ingatlanról

Ingatlan: tetőtéri irodahelyiség	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	1118 Bp. XI.ker. Ménesi út 82.	11.ker. Kelenföld Dombóvári út	11.ker. Lágymányos Lágymányosi u.	11.ker. Kelenföld Andor utca
Alapterület	30 m ²	90 m ²	83 m ²	57 m ²
Ajánlat ára:		43 900 000 Ft	54 900 000 Ft	25 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár:		K (2018)	K (2018)	K (2018)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		439 000 Ft/m ²	595 301 Ft/m ²	408 947 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület	helyszínen mért	15%	15%	10%
Fekvés	Gellérthegy, lakóövezet	forgalmasabb -5%	forgalmasabb -5%	forgalmasabb -5%
Parkolás	közterületen, épület előtt	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki-fizikai állapot	jó állapotú	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	hasonló 0%
Gépészet	kp-i fűtés, riasztó, léghond.	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	rendezetlen	rendezett -50%	rendezett -50%	rendezett -50%
Jelenlegi funkció	iroda	orvosi rendelő 0%	iroda 0%	iroda 0%
Kialakítás	ísz+tetőtér	félemelet 5%	félemelet 5%	földszint 0%
Elhelyezkedés	közterületen álló épület	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Közművek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Korrigált egységár:		241 450 Ft/m ²	327 416 Ft/m ²	204 474 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		257 780 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		7 800 000 Ft		

7.3. Az ingatlan értékének meghatározása hozamalapú számítási módszerrel

7.3.1. Üzlethelyiségek hozamalapú módszerrel becsült értéke

Adatok	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan: fszt-i üzlethelyiség	1118 Bp.XI.ker. Ménesi út 82.	Bp.XI.ker. Gellérthegy	Bp.XI.ker. Gellérthegy, Villányi út	Bp.XI.ker. Kelenvölgy
ingatlan megnevezése:	Üzlet	utcai bej.üzlet	egyéb üzlet	utcai bej.üzlet
terület (m ²)	42	62	70	80
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj/bérelti díj (Ft/hó)		300 000	300 000	280 000
kínálat/szerz. ideje (év, hó)		2018.	2018.	2018.
kínálat/elített idő miatti korr.		-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)		4 355	3 857	3 150

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.
eltérő alapterület	5%	5%	10%
parkolás	0%	0%	0%
hasznosíthatóság, telek	0%	0%	0%
műszaki-fizikai állapota	-10%	-5%	-5%
elhelyezkedése, fekvése	0%	0%	0%
jogi rendezettség	-50%	-50%	-50%
Összes korrekció:	-55%	-50%	-45%
Korrigált fajlagos alapár:	1 960	1 929	1 733
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		1 900	

Számítás:

Hasznos terület (m ²):	42	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 900	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		870 253 Ft
Költségek:		
Felújítási alap (%):	15%	130 538 Ft
Igazgatási és egyéb költségek (%):	2%	17 405 Ft
Költségek összesen:		147 943 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		722 310 Ft
Tőkésítési ráta (%):	9,0%	
Tőkésített érték:		8 000 000 Ft

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti 4936 helyrajzi számú ingatlanról

Adatok	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan: fszt-i üzlethelyiség	1118 Bp.XI.ker. Ménesi út 82.	Bp.XI.ker. Gellérthegy	Bp.XI.ker. Gellérthegy, Villányi út	Bp.XI.ker. Kelenvölgy
ingatlan megnevezése:	üzlet	utcai bej.üzlet	egyéb üzlet	utcai bej.üzlet
terület (m ²)	43	62	70	80
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj/bérelti díj (Ft/hó)		300 000	300 000	280 000
kínálat/szerz. ideje (év, hó)		2018.	2018.	2018.
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)		4 355	3 857	3 150

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.
eltérő alapterület	5%	5%	10%
parkolás	0%	0%	0%
hasznosíthatóság, telek	0%	0%	0%
műszaki-fizikai állapota	-10%	-5%	-5%
elhelyezkedése, fekvése	0%	0%	0%
jogi rendezettség	-50%	-50%	-50%
Összes korrekció:	-55%	-50%	-45%
Korrigált fajlagos alapár:	1 960	1 929	1 733
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 900		

Számítás:

Hasznos terület (m ²):	43	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 900	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		872 100 Ft
Költségek:		
Felújítási alap (%):	15%	130 815 Ft
Igazgatási és egyéb költségek (%):	2%	17 442 Ft
Költségek összesen:		148 257 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		723 843 Ft
Tőkésítési ráta (%):	9,0%	
Tőkésített érték:		8 000 000 Ft

7.3.2. Irodahelyiségek hozamalapú módszerrel becsült értéke

Adatok	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan: tetőtéri irodahelyiség	1118 Bp.XI.ker. Ménesi út 82.	XI.ker. Lágymányos, Karinthy F.út 29.	XI.ker. Gellérthegy, Villányi út	XI.ker. Madárhegy, Facsemete u.
ingatlan megnevezése:	iroda	egyéb iroda	egyéb iroda	egyéb iroda
terület (m ²)	35	60	70	92
kínálat K / tényl.adósvétel T		K	K	K
kínálati díj/bérelti díj (Ft/hó)		160 000	300 000	240 000
kínálat/szerz. ideje (év, hó)		2018.	2018.	2018.
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)		2 400	3 857	2 348
Értékmódosító tényezők		adat 1.	adat 2.	adat 3.
eltérő alapterület		10%	10%	10%
parkolás		0%	0%	0%
hasznosíthatóság, telek		0%	0%	0%
műszaki-fizikai állapota		-10%	-5%	-10%
elhelyezkedése, ép.belüli fekvése		-10%	-5%	-5%
jogi rendezettség		-50%	-50%	-50%
Összes korrekció:		-60%	-50%	-55%
Korrigált fajlagos alapár:		960	1 929	1 057
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		1 300		

Számítás:

Hasznos terület (m ²):	35	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 300	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		463 172 Ft
Költségek:		
Felújítási alap (%):	10%	46 317 Ft
Igazgatási és egyéb költségek (%):	2%	9 263 Ft
Költségek összesen:		55 581 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		407 591 Ft
Tőkésítési ráta (%):	9,0%	
Tőkésített érték:		4 500 000 Ft

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti 4936 helyrajzi számú ingatlanról

Adatok	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan: tetőtéri irodahelyiség	1118 Bp.XI.ker. Ménesi út 82.	XI.ker. Lágymányos, Karinthy F.út 29.	XI.ker. Gellérthegy, Villányi út	XI.ker. Madárhegy, Facsemete u.
ingatlan megnevezése:	iroda	egyéb iroda	egyéb iroda	egyéb iroda
terület (m ²)	30	60	70	92
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj/bérleti díj (Ft/hó)		160 000	300 000	240 000
kínálat/szerz. ideje (év, hó)		2018.	2018.	2018.
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)		2 400	3 857	2 348
Értékmódosító tényezők		adat 1.	adat 2.	adat 3.
eltérő alapterület		10%	10%	10%
parkolás		0%	0%	0%
hasznosíthatóság, telek		0%	0%	0%
műszaki-fizikai állapota		-10%	-5%	-10%
elhelyezkedése, ép.belüli fekvése		-10%	-5%	-5%
jogi rendezettség		-50%	-50%	-50%
Összes korrekció:		-60%	-50%	-55%
Korrigált fajlagos alapár:		960	1 929	1 057
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		1 300		

Számítás:

Hasznos terület (m ²):	30	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 300	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		403 237 Ft
Költségek:		
Felújítási alap (%):	10%	40 324 Ft
Igazgatási és egyéb költségek (%):	2%	8 065 Ft
Költségek összesen:		48 388 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		354 848 Ft
Tőkésítési ráta (%):	9,0%	
Tőkésített érték:		3 900 000 Ft

7.4. Az ingatlan értékének meghatározása költségalapú számítási módszerrel

Épület újraelőállítási költség:

A vizsgált építmény/ek újraelőállítási költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2018. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültük. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos nettó építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatomázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

Építmény/helyiségcsoport	területe [m ²]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	etköltsi	piaci	
üzlet 1.	42	280 000 Ft/m ²	25%	10%	5%	7 614 700 Ft
üzlet 2.	43	280 000 Ft/m ²	25%	10%	5%	7 630 900 Ft
iroda 1.	35	280 000 Ft/m ²	10%	10%	5%	7 526 000 Ft
iroda 2.	30	280 000 Ft/m ²	10%	10%	5%	6 552 100 Ft
lépcsőház/közlekedő	9	280 000 Ft/m ²	15%	10%	5%	1 855 800 Ft
Épület értéke összesen:	159					31 200 000 Ft

7.5. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel, hozadéki számítással és költség alapú módszerrel is elvégeztük.

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlan az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező ingatlan elhelyezkedésben, hasznosításában (üzlet, iroda) hasonló ingatlanok nagy számban jellemzőek a szűk ingatlanpiaci környezetben.
- A költségalapú értékelést többnyire ellenőrző számításként alkalmazzuk. A felépítménnyel rendelkező ingatlanok értéke tartalmazza, egyrészt a földterület - közvetlen összehasonlítással kiszámított - értékét, másrészt a rajta lévő felépítmények értékét, amely az újraelőállításából kiindulva, a szerkezetek avulásának figyelembe vételével megállapított érték. Jelen esetben a földterület nélküli épület képezi az értékelés tárgyát. Az épület összesített avulása nagyobb mértékű, de megfelelő tájékoztatást mutat a jelenlegi piaci helyzetéről.
- Jövedelemtermelésre alkalmas ingatlan esetében a prognosztizálható jövedelem alapján számított érték a piaci összehasonlításhoz hasonló pontossággal fejezi ki az aktuális értéket.

Az értékelt ingatlan kiskereskedelmi szempontból kiváló területen, városközpontban fekszik. Az ingatlan egyedi kialakítás és többcélú hasznosítása miatt az egyeztetett értékét a módszerek alábbi súlyozásával határoztuk meg:

Súlyozott becült piaci érték megállapítása:	Érték:
ingatlan piaci összehasonlító alapú értéke:	30 800 000 Ft
ingatlan piaci összehasonlító alapú értékének súlyaránya:	25%
ingatlan hozam alapú értéke:	24 400 000 Ft
ingatlan hozam alapú értékének súlyaránya:	25%
ingatlan költség alapú alapú értéke:	31 200 000 Ft
ingatlan költség alapú értékének súlyaránya:	50%
Az ingatlan súlyozott átlagértéke:	29 400 000 Ft
Az ingatlan becült értéke kerekítve:	29 400 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy **a 1118 Budapest, Ménesi út 82. szám alatti 4936 helyrajzi számú közterületen álló felépítmény ingatlan becült piaci (forgalmi) értéke:**

29 400 000,- Ft

azaz

Huszonkilencmillió- négyszázezer forint

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. (Értékesítés esetén a mindenkori ÁFA törvény szabályai az irányadók.)

Szentendre, 2018. szeptember 04.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap és térképmásolat
Adásvételi szerződés helyszínrajzzal

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/483960/2017

2017.10.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 51

Belterület 4936 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Ménesi út. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8483 (m2) törölő határozat:84141/1/1998/98.01.27
Földrészlet területe változás előtt: 8504 (m2) törölő határozat:65488/1/1999/99.02.24
Földrészlet területe változás előtt: 8515 (m2) törölő határozat:9011/2006
Földrészlet területe változás előtt: 8574 (m2) törölő határozat:2325/1/2006/06.07.03

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	osztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
		ha m2	ha m2 k.f.ill
- Kivett közterület, gazdasági épület	0	8594	0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993./12.06.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45586/1/1995/95.02.01

törölő határozat: 84141/1/1998/98.01.27

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 89141/1/1998/98.01.27

- területéhez 21 m2 hozzájegyezve a 5142 helyrajzi számból a XI. ker Önkorm VIII-1116/98. számú határozata alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 78899/1/1998/98.03.20

törölő határozat: 67030/1/2004/04.02.09

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL

cím : 1146 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 179-187.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 65488/1/1999/99.02.24

- területéhez 11 m2 hozzájegyezve a 4896/1 helyrajzi számú ingatlan területéből a XI. ker Önkormányzat VIII-161-2/1999. számú határozata alapján.

Folytatás a következő lapon

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/483960/2017

2017.10.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 4936 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 75899/3/2011/11.04.05
Vezeték jog
az ingatlan 1160 m2 nagyságú területére, (VMB-118/2010).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 65509/1/2013/12.09.11
Vezeték jog
1341 m2 területre, (7103/409/2011).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

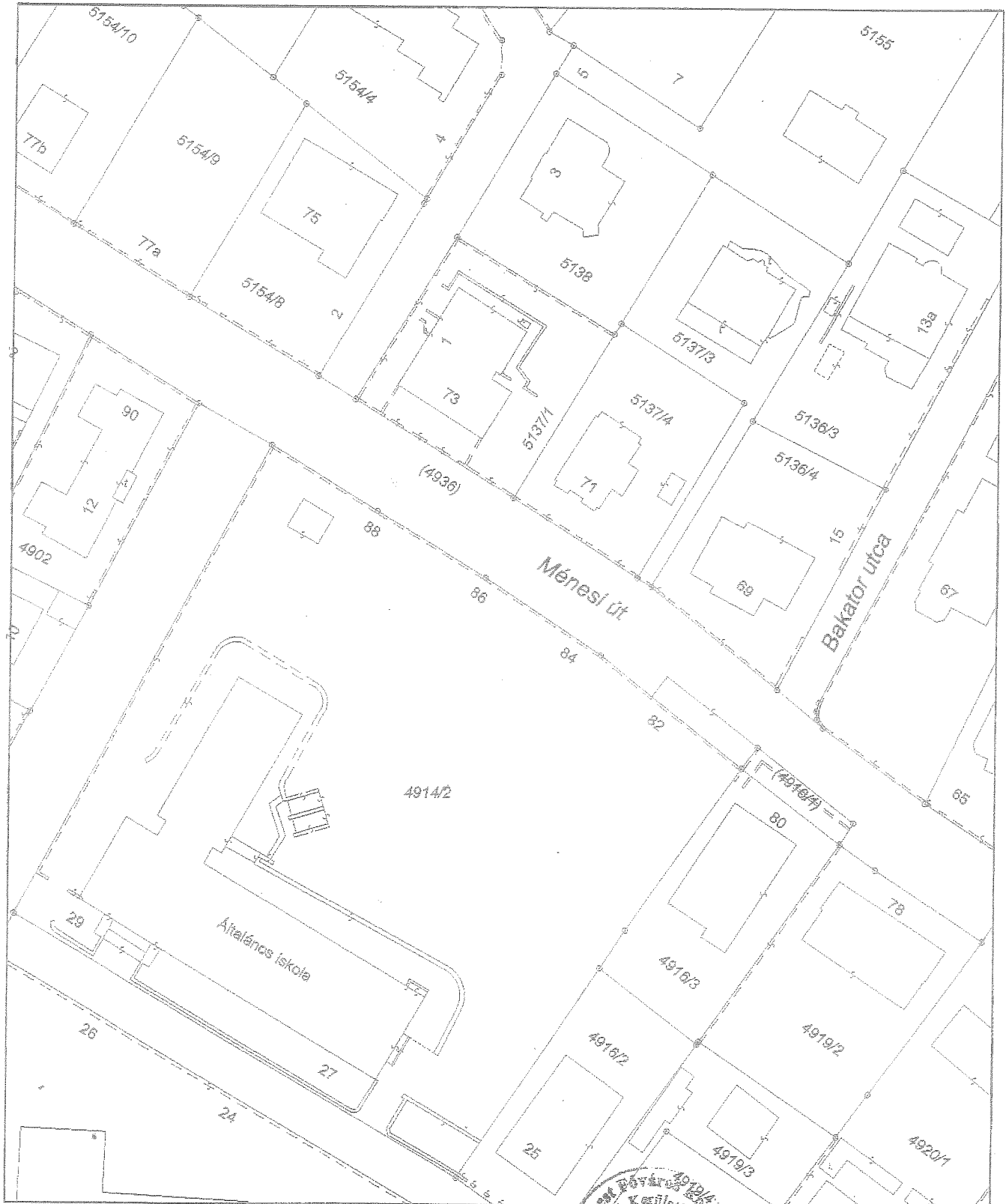
Térképmásolat - Szemle

Helyrajzi szám: 4936

Terület: 8594 m²

Méretarány = 1:1000

Vetület: EO V



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlannyilvántartás térképi adatbázis tartalmával.

A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Budapest, 2018. augusztus 29.

P.H.

Megrendelés száma: 7802/5/2018

Készítette: la

Aláírás:



JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEN ALAPULÓ ELVONÁS
ÉS ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSKÖTÉS

A kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról /értékesítéséről, hasznosításáról/ szóló 1990. évi LXXIV. törvény alapján az Állami Vagyonügynökség a Pest-Budai Közért Élelmiszerkereskedelmi Részvénytársaság /jogelőd: Óbudai Közért Vállalat/ 11477. számú üzletét /műhelyét, vendéglőjét/ 1995. január 31. napján az állami vállalatától

E L V O N J A .

Ennek folytán a Magyar Állami tulajdonosi jogait a 11477 sz. üzlet értékesítésére vonatkozóan kizárólag az Állami Vagyonügynökség gyakorolja.

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről az Állami Vagyonügynökség /Budapest, XIII., Pozsonyi út 56./ - képviselőjében eljáró Pest-Budai Közért RT. /Címe: Budapest, II., Ürömi u. 60-62. sz. 1277 Pf. 4./ - a továbbiakban mint eladó - másrészről: AMETA KFT. 8800 Nagykanizsa, Nagyváthy u. 22. /be nem jegyzett új címe: 1118 Budapest, Villányi ut 55-65/a./ ügyvezetője Barabásné Dr. Polus Amália /1952., An: Mihály Teréz, szem. ig. száma: RL-II.127199/ 1118 Budapest, Villányi u. 55-65/a. sz. alatti lakos, továbbiakban, mint vevő között - a privatizáció alá vont állami vállalat képviselőjének is a jelenlétében az alábbiak szerint:

1./ Az eladó az 1990. évi LXXIV. tv. 13. §. /1/ bekezdésében foglalt jogánál fogva a Magyar Állam nevében eladja a vevő pedig megveszi a Magyar Állam tulajdonát képező Budapest, XI., ker., 4936 hrsz. alatti, 106 m² alapterületű üzlethelyiséget. Az üzlethelyiség a Bp. XI., Ménesi út 82 sz. alatt van.

A vevő tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek fogadja el a pályázati kiírásban megfogalmazott feltételeket.

Tekintettel arra, hogy az üzlet közterületen fekszik, annak fennmaradását és az üzlet épülete által elfoglalt közterület használatát a Bp. XI., kerületi Önkormányzat /a terület tulajdonosa/ közötti megállapodásban kell szabályozni.

2./ Az adásvételi szerződés vételára 6.050.000.- Ft, azaz Hatmillió-ötvenezer forint.

A vételárát - mely az üzlet forgalmi értéke - az Állami Vagyongazdálkodási Ügynökség által megbízott szakértő állapította meg. Ezen privatizációs értékesítés ÁFA alá nem eső.

3./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt üzlethelyiség a Magyar Állam tulajdonában van és az közterületen áll. Ennek folytán a területért közterület használati díjat kell fizetni.

4./ Vevő a szerződés alapján az 1./ pontban körülírt üzlethelyiségre, mint felépítményre tulajdonjogot szerez.

5./ Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonviszonya rendezetlen.

6./ Vevő tudomásulveszi, hogy a tulajdonjog átiratására sajátmaga köteles és viseli az ezzel kapcsolatos költségeket.

7./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés létrejöttét követően a helyi önkormányzatnak az önkormányzat rendeletében megállapított közterület foglalási díjat megfizeti.

8./ A szerződés alapjául a bemutatott 800100005573 számú letéti szerződés szolgál, amit a vevő és a Budapest Értékpapír és Befektetési RT. Budapest, VII., Kertész u. 32. kötöttek. Ezen letéti szerződésből egyértelműen megállapítható, hogy a vevő letétbehelyezett 3.421.000.- Ft, azaz Hárommillió-négyszáz-huszonegyezer forint címlet értékű kárpótlási jegyet, amelyet a szerződés 1./ pontjában körülírt üzlethelyiség megvételére kívánja felhasználni. Az 1994. december havi letéti igazolásokat 171,5 % privatizációs kamattal számítjuk be.

Megállapítást nyert, hogy a vevő az Állami Vagyonügynökség részére 200.000.- Ft, azaz Kettőszáz-ezer forint önerőrészt készpénzben 1994. december 27-én hiánytalanul befizette.

9./ A jelen adásvételi szerződés keretében a Pest-Budai Közért Élelmiszerkereskedelmi Részvénytársaság képviselője kötelezettséget vállal arra, hogy az ÁVÜ nevében a szerződés 1./ pontjában körülírt üzletet 1995. január 9. napján a vevő birtokába adja. A birtokba adásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek közösen, három példányban, melyből egy példány a vevőé, egy példány a Pest-Budai Közért Élelmiszerker. RT.-é, egy példány az Állami Vagyonügynökségé. A birtokbaadással egyidőben kerülnek átadásra a vevő részére az üzlet kulcsai, a jogosítványokat tartalmazó okiratok, engedélyek.

A részvénytársaság köteles haladéktalanul bejelenteni az üzlet értékesítését az üzletre vonatkozó engedélyeket kiadó hatóságoknak. E bejelentés igazolását köteles megküldeni a részvénytársaság az Állami Vagyonügynökségnek az átadás-átvételi jegyzőkönyvekkel együtt.

10./ A vevő a birtokbaadás napján, azaz 1995. január 3-án kerül az üzlet kizárólagos birtokába és ettől kezdve viseli annak terheit és a kárveszélyt, továbbá ettől kezdve élvezi az ingatlan hasznait.

11./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt üzlethelyiséget részletesen megvizsgálta, ennek megfelelően azt megismerte és így vásárolta meg.

12./ A vevő kijelenti, hogy tudatában van annak, hogy az 1990. évi, LXXIV. tv. 3. §. alapján a megvásárolt üzlet üzletkörét csak a települési önkormányzat hozzájárulásával változtathatja meg.

13./ A jelen szerződés elkészítésének költségei az eladót terhelik, a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek és illetékek pedig a vevőt terhelik.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek az esetleges vitás ügyekre kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. január 8.

AMÉTA KFT
1118 Budapest,
Vilányi u. 53-63./A. Bal lh. fsz. 2.
Tel.: 186-96-28

.....
Székely István

Állami Vagyongyűjtés
megbízottja

.....
Borabíró Pólya Anikó
Vevő *ügyvezető*

Ellenjegyzés

Horváth József

Dr. Horváth József
Ügyvéd
1158. Budapest,
József A.u.47.
T.: 272-3665

.....
Székely István

Pest-Budai Közért Élelmiszerker.RT.

Helyszínrajz

XI .ker. Ménési út

(cím)

Helyrajzi szám: (4936)k.r. Terület: — m²

Övezet: közterület

Szelvényszám: 325

(magyarzat a tüloldalán)

Méretarány = 1 : 1000

A helyszínrajz a keletkezés időpontjában fennállott állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai alapján, s kiadása nem szünteti meg az építészeti hatóság jogát a városrendezési előírások (övezet, beépítés, stb.) megváltoztatására.

A helyszínrajz a kiadás keltétől számított 90 napig, az első fokú építészeti hatósági eljárás beadványának mellékleteként 180 napig érvényes. A telket érintő rendezési terv hatósági ügyvédek által áll még nem készült.

~~A teltek szabályozás, rendezése megváltoztat nem történt meg.~~

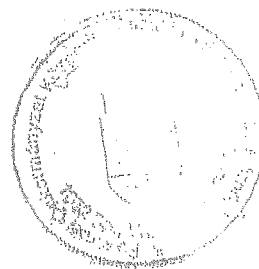
Megr. sorozat: 407/1005

Példányszám: 5

Jelmagyarázat:

telekhatár	—————
szertint új telekhatár	-----
megszűnő telekhatár	———+———
szertint javasolt telekhatár	-----
megszűntetésre javasolt telekhatár	-----
szabályozási vonal	-----
kötelező előkert	-----
tervezett beépítés	
bontandó épület	
egyéb bel-külterület határa	-----
övezet határ	-----

A telket érintő építészeti hatósági intézkedés:



Ep. 1005/01.00

