

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET VAK BOTTYÁN UTCA 4. (HRSZ.: 4221/0/A/1)  
SZÁM ALATTI PINCE- ÉS FÖLDSZINTI, 85 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ,  
RAKTÁRHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE VONATKOZÓAN



2019. március 22.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET VAK BOTTYÁN UTCA 4. ( HRSZ.: 4221/0/A/1 ) SZÁM  
ALATTI PINCE- ÉS FÖLDSZINTI, 85 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁRHELYISÉG  
MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉG FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2019. március 22-ei határnapal az összehasonlí-  
tó adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete az ingatlan-nyilvántartás szerint	85 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára bérlői felújítások nélkül	224.706,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</b>	<b>19.100.000,- Ft</b>

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 484/10 000-ed tulajdoni hányad alapján hozzátartozó  
telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke bérlői felújítások nélkül	15 260 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 840 000 Ft

Budapest, 2019. március 22.

**„BUDA-HOLD” 1.**  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43

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 **4221/0/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Vak Bottyán utca 4. szám alatti pince- és földszinti **raktárhelyiség** értékelésével.

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

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

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

### Az értékeléshez felhasznált információk

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

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

### Helyszíni szemle

2019. március 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

**Megbízástól való függés**

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.



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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

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

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becstült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

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

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

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végösszeg 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 értékelhetők.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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.

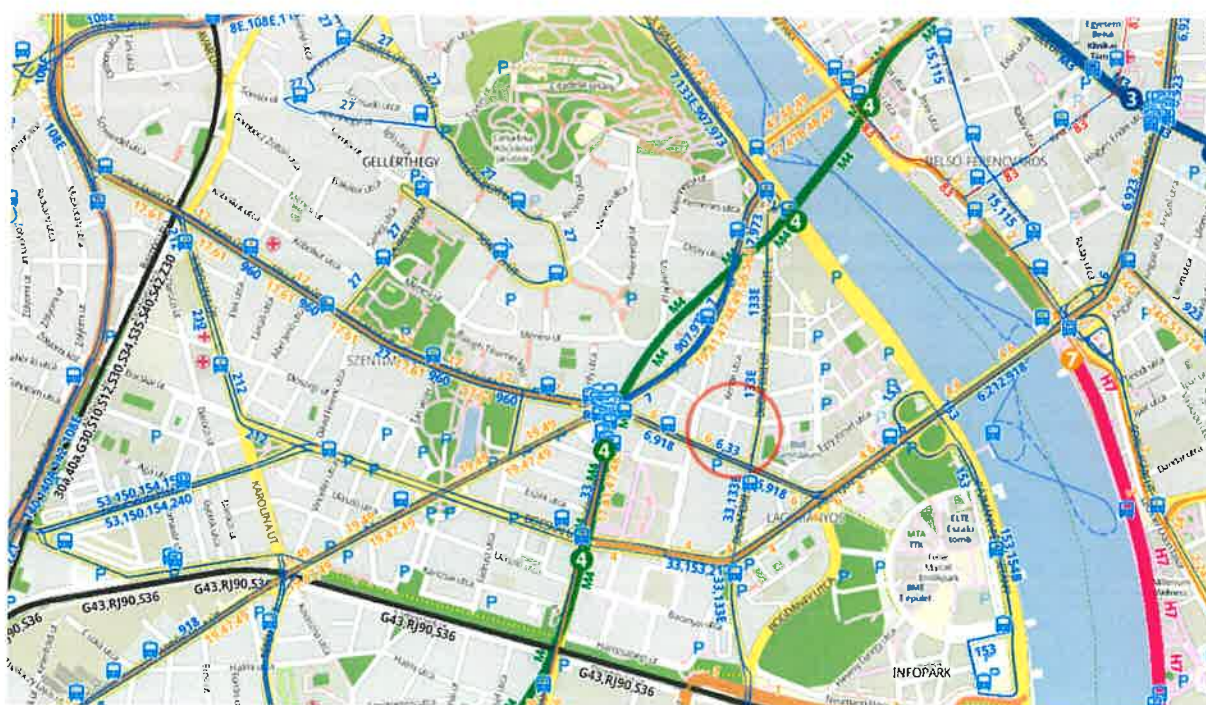
A módszer fő lépései:

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 újratertésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.
  - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
  - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.



**AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Vak Bottyán utca 4. pince- és földszint
Az ingatlan megnevezése:	raktárhelyiség
Helyrajzi száma:	4221/0/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	30,734 m <sup>2</sup> ( 635 m <sup>2</sup> )
Az albetét alapterülete:	85 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	484/10.000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak központi részén, a Karinthy Frigyes útról nyíló Vak Bottyán utcában, a kerület egyik legjelentősebb főútvonala, a Petőfi hídról a Móricz Zsigmond körtér felé vezető út mentén található.

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

Értékelt ingatlan:

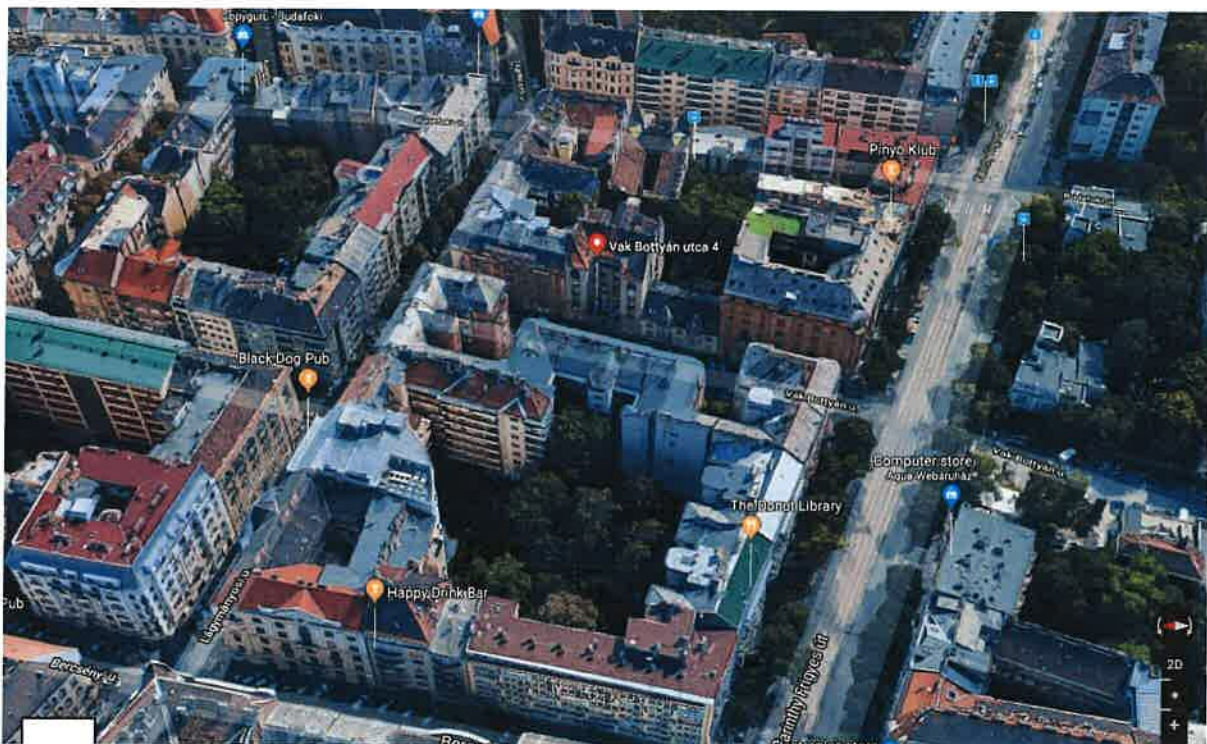
Budapest, XI. kerület, Vak Bottyán utca 4. pince- és fszt.-i raktárhelyiség  
hrs.: 4221/0/A/1

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

Mivel az ingatlan forgalmas főutak mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: M4 jelű metró ( Móricz Zsigmond körtér megálló ), a Karinthy Frigyes úton és a Bartók Béla úton közlekedő 4-es, 19-es, 47-es és 49-es jelű villamosok vagy a 33, 133E, 153 vagy 212 jelű autóbuszok, amelyek megállója kb. 100-300 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1,5 km-en belül elérhető.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



A zárt sorúan beépített ingatlanon egy pince + földszint + 5 emelet beépítésű magastetős, hagyományos téglapépítésű, kb. az 1930-es években épített lakóépület áll, amely a Vak Bottyán utca 4. szám alatt helyezkedik el. Az épületben a földszinten üzlethelyiségek, az emeleti szinteken lakások találhatók, az épület emeleti szintjei műkö szerkezetű, fő- és mellék lépcsőházon át vagy lifttel megközelíthetőek.

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



Alapozás	Valószínűsíthetően sávalapok
Felmenő falazat	hagyományos téglafalazattal
Födémek	Valószínűsíthetően acélgerendás födémek
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserépfedés
Külső felületek	Simított vakolat, terméskő lábazat burkolattal
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, egyesített szárnyú ablakok ( cseréknél műanyag ) mázolt kivitelben, a vizsgált raktárhelyiségnél az utcafronton műanyag bejárati ajtó és ablak
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései azonban felújítandó állapotúak, a homlokzat és tető közepes műszaki állapotban van

## A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen utcai bejárattal rendelkezik (közvetlenül az épület bejárata mellett), az utcafronton a bérlő által kicserélt portál (hőszigetelt üvegezésű műanyag ) van.
Alapterülete	A tulajdoni lap és az alaprajz szerint 85 m <sup>2</sup> . Belmagassága: kb. 3,00 m ( álmennyezet van ), illetve a pinceszinten kb. 2,40 m ( álmennyezet van )
Bevezetett közművek	Az ingatlanra a víz, villany, szennyvíz és gáz közmű bevezetésre került. Az ingatlan villanyórával, víz- és gázmérő órával rendelkezik. Az épület és a helyiség is összközműves. A közműveket és mérőórákat a bérlő bővítette, illetve a fűtést kialakította
Fűtés	van kiépített fűtési rendszer ( cirkót a bérlő telepítette, radiátoros fűtéssel rendelkezik. )
Meleg vízellátás	van
Helyiségek	több helyiségből áll, egy nagyobb üzlethelyiség a földszinten, illetve a pinceszinten leválasztásra kerültek kisebb helyiségek, ahol az öltöző és WC-mosdó, illetve kozmetika helyiségek is ki vannak alakítva
Nyílászárók	Műanyag külső bejárati ajtó és ablak
Belső felületek	Tapétázott és a vizes helyiségben csempe burkolat.
Padlóburkolatok	kerámia padlóburkolat
Minősítés	<b>Bérlő által teljesen felújított műszaki állapotú helyiség.</b>
Egyéb	A vizsgált helyiség a helyszíni szemle időpontjában fodrászat-kozmetika helyiségként hasznosított.

**ÉRTÉKELÉS**

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük.

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

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Vak Bottyán utca 4., pince+fszt.-i raktár megnevezésű helyiség</b>	Bp. XI. ker. Budafoki út fszt.-i + galéria üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Budafoki út fszt.-i üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Budafoki út fszt.-i üzlethelyiség
Leírás	Közvetlen utcai bejáratú, raktár megnevezésű helyiség hagyományos téglafalazatos épületben, teljesen felújított műszaki állapotú, közművek: villany, víz, csatorna, gáz, cirkó fűtés	Közvetlen utcai fszt.-i bejáratú, galériázott üzlethelyiség tégl épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, elektromos fűtés	Közvetlen utcai bejáratú, fszt.-i üzlethelyiség tégl épületben, üzlettér + vizesblokk, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, elektromos fűtés.	Közvetlen utcai bejáratú, fszt.-i üzlethelyiség tégl épületben, üzlettér + vizesblokk, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, gázfűtés.
Tényleges alapterület (m2)	85	51	40	127



Ingatlan ára (Ft)		16 150 000	20 000 000	43 500 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2019.	Kínálati áradat 2019.	Kínálati áradat 2019.
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	347 756	285 000	450 000	308 268
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Vak Bottyán utca	5,0%	5,0%	5,0%
Megközelíthetőség	utcai bejárat	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	85 m <sup>2</sup>	-10,0%	-15,0%	10,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna, gáz	5,0%	5,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	gáz cirkó	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújított	10,0%	10,0%	10,0%
Egyéb	nagyobb részben pincei elhelyezkedésű	-25,0%	-25,0%	-25,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-15,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>0,0%</b>
Módosított alapár	303 506	242 250	360 000	308 268
Az ingatlan nettó értéke:		303.506,- Ft/m <sup>2</sup> * 85 m <sup>2</sup>		
<b>Az ingatlan nettó értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>25 798 010</b>

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete ( m <sup>2</sup> )	635
Tulajdoni hányad	0,0484
Albetéthez tartozó telekhányad ( m <sup>2</sup> )	30,734
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	250 000
Korrekció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	3 841 750
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>3 840 000</b>

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL**

	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,% )	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	85		
Piaci összehasonlító bérleti díjak alapján		2 800	238 000
Kihasználtság		85%	202 300
Összesen			202 300
Éves bevétel		12 hó	2 427 600
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	72 828
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	72 828
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	72 828
Éves összes költség			218 484
<b>Éves bevétel</b>			<b>2 209 116</b>
Tőkésítési ráta			
		8,51%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>			<b>25 959 060</b>
<b>Az ingatlan bruttó értéke hozamszámítással kerekítve</b>			<b>32 970 000</b>

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2019.03.22	0,51%
tranzakciós költségek	2019.03.23	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
tipus kockázat	85 m <sup>2</sup> raktárhelyiség, részben pince	3,50%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
Hozam ráta	2019.03.22	8,51%

**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	25 798 010 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	25 959 060 Ft
Számtani középérték	25 878 535 Ft
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</b>	<b>25 900 000 Ft</b>

A bérlő teljeskörű felújításából a mobiliákat nem számítva kiszámítható a felújítás bekerülési költsége és értéknövelő hatása az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) 2019. alapján.

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Vak Bottyán utca 4. pince- és fszt.-i raktárhelyiség

hrs.: 4221/0/A/1

A bérlő által elvégzett munkák értéknövelő hatását a feltételezett bekerülési összegek alábbi mértékében tartom meghatározhatónak:

Munka megnevezése	Becsült beruházási nettó érték (Ft)	Értéknövelő hatás (%)	A beruházás értéknövelő hatása (Ft)
Építészeti, átalakítási munkák	2 975 000	80%	2 380 000
Fűtés kialakítás, korszerűsítés	2 125 000	100%	2 125 000
Aljzatburkolatok cseréje, mázas kerámia burkolatok	1 275 000	50%	637 500
Festés, mázolás	850 000	20%	170 000
Víz- csatorna szerelés	595 000	100%	595 000
Villanyszerelés	850 000	100%	850 000
Összesen			6 757 500
<b>Mindösszesen kerekítve:</b>			<b>6 800 000</b>

A felújítás értéknövelő hatása az alábbiak szerint számolható el:

Az ingatlan felépítményének értéke	22 060 000 Ft
Bérlő által elvégzett beruházások értéknövelő hatása	- 6 800 000 Ft
Felépítmény értéke bérlői beruházások nélkül	15 260 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 840 000 Ft
Jelen bérlő által fizetendő forgalmi érték	19 100 000 Ft
ÁFA	5 157 000 Ft
Mindösszesen	24 257 000 Ft

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

Budapest, 2019. március 22.

**„BUDA-HOLD” 1.**  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43

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

Mellékletek: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz



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: 8000004/108845/2019

2019.03.04

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 4221 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Vak Bottyán utca 4. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	ter	kat.jöv
	ha m2		ha m2	k.fíll

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	635	0.00	
---	---	-----	------	--

## 2.

## Társasház

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

## II.RÉSZ

## 3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 157589/1991/1991.11.21

jogcím: -

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 1-23 számú különlapok tartalmazzák

## III.RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 99284/1992/1992.04.22

Egyéb az alapító okirat módosítás alapján a 4021.szám alatt felvett felügyeleti lakás a közös tulajdonból lejegyezve, mint önálló ingatlan a 6447/23 az tul. lapra felvéve.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 402561/1/2004/04.12.20

SZMSZ benyújtva.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ XI.KER. VAK BOTTYÁN U. 4.

cím : 1111 BUDAPEST XI.KER. Vak Bottyán utca 4.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45F70/2/2012/12.01.19

Vezetékjog

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

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI MFT

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

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/108856/2019  
2019.03.04

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4221/0/A/1 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Vak Bottyán utca 4. ép.A. földszint. "Felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszaki hányad	tulajdoni forma
raktár	85	0 0	404/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 894/1/2003/03.02.24				

2. bejegyző határozat: 157589/1991/1991.11.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1992.10.20

jogcím: 1991. évi LXXIII. 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.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

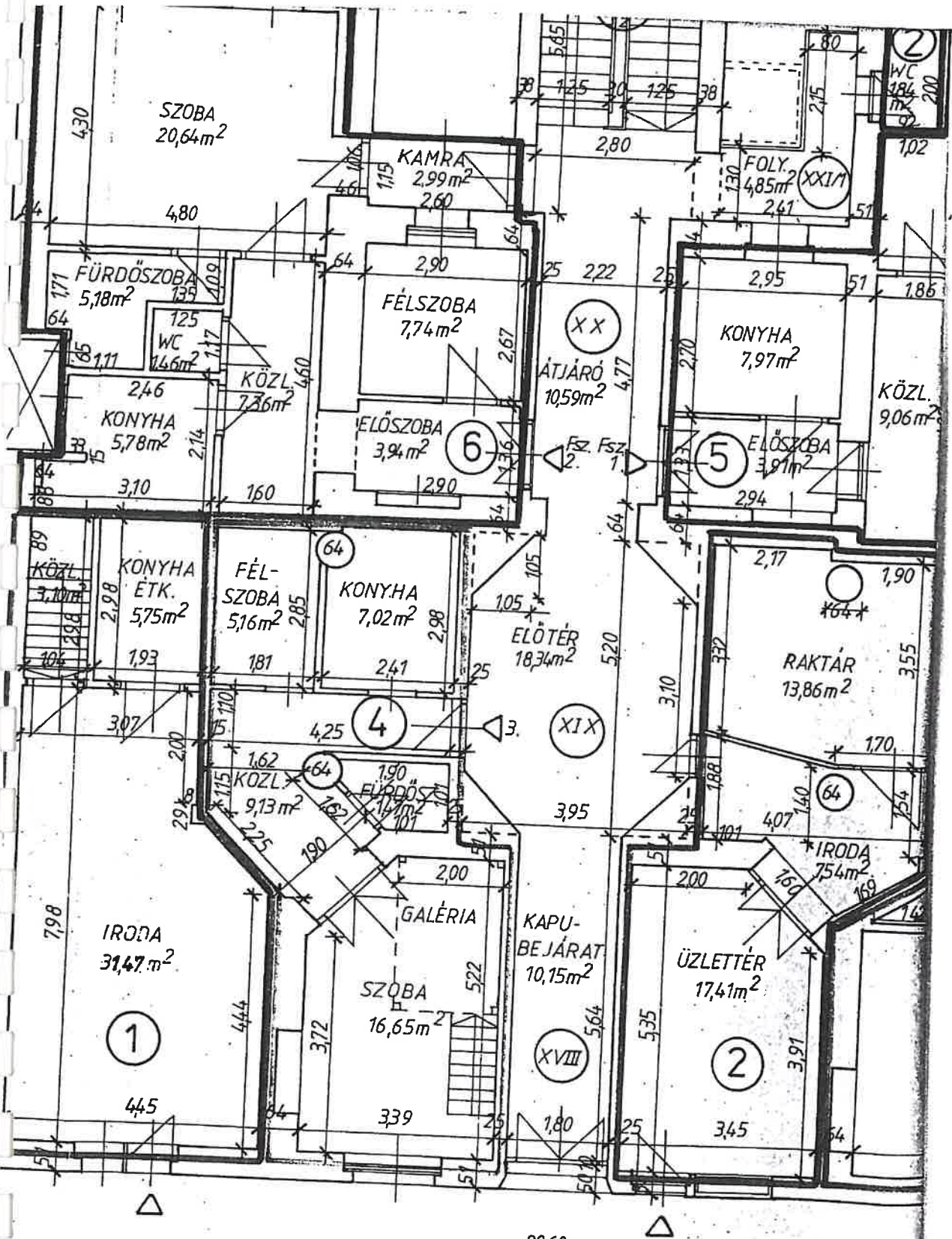
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



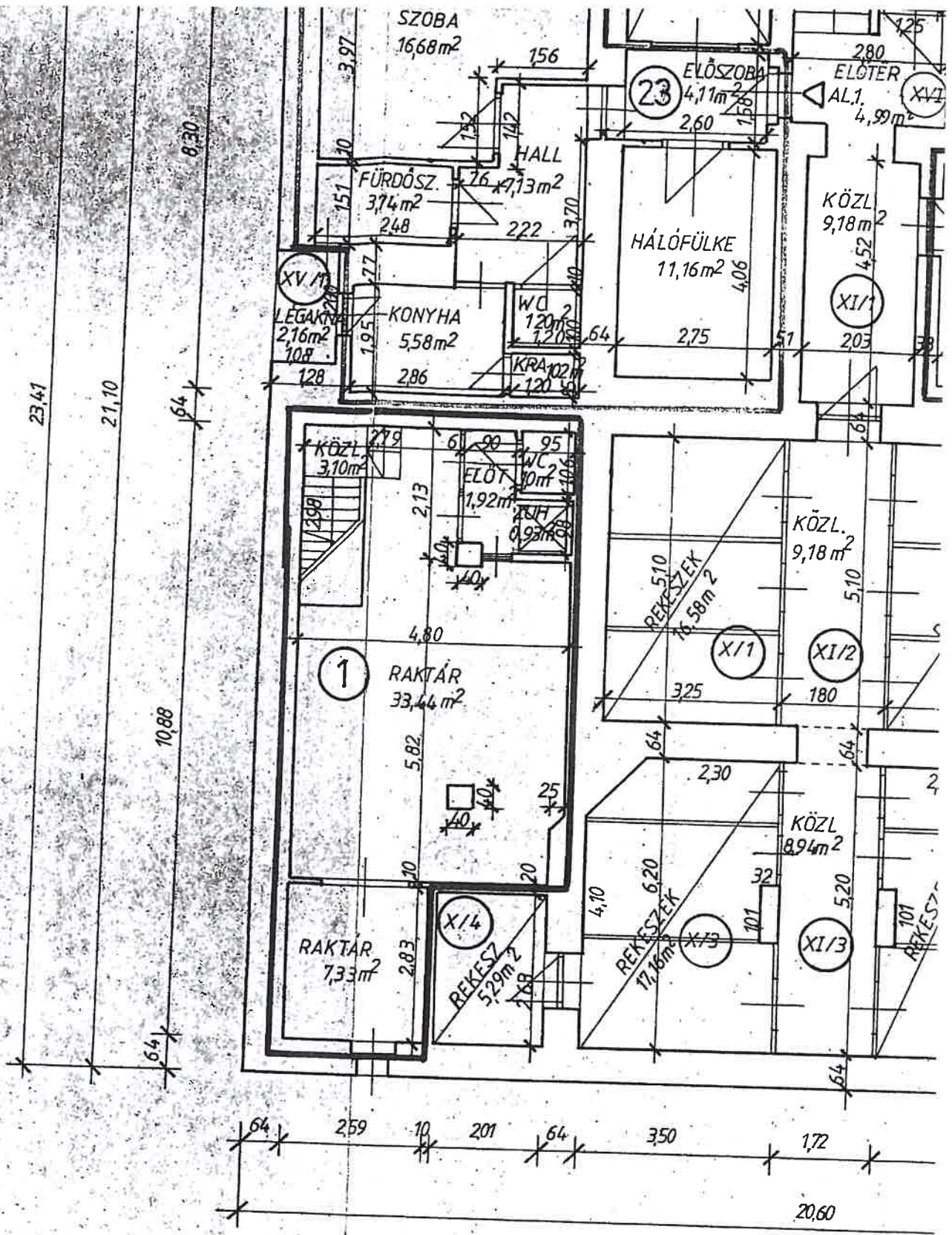
20,60

IDAPESTI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG  
IRODA, RAKTÁR HELYSÉGEI

SOLKISZ  
TÖMITÉSTECHNIKAI SZAKÜZLET

Vak B u 4.  
földszint.





Vak B.u.4. - pince szint.