

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, KOSZTOLÁNYI DEZSŐ TÉR 5.

(HRSZ.: 4494/10/A/55)

SZÁM ALATTI FÖLDSZINTI, 104 M² ALAPTERÜLETŰ IRODA
MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE VONATKOZÓAN



2019. június 19.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, KOSZTOLÁNYI DEZSŐ TÉR 5. (HRSZ.: 4494/10/A/55)
SZÁM ALATTI FÖLDSZINTI, 104 M² ALAPTERÜLETŰ IRODA MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉG
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2019. június 19-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	104 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	484 423,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	50 380 000,- Ft

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza az 239/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	49 280 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 100 000 Ft

Budapest, 2019. június 19.

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

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



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzememérnök
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 Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a 4494/10/A/55 **helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Kosztolányi Dezső tér 5. szám alatti földszinti elhelyezkedésű **iroda megnevezésű helyiség** 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. június 17-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 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 Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak 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, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

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

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

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

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végso 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 (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 határozunk 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 költség számítás

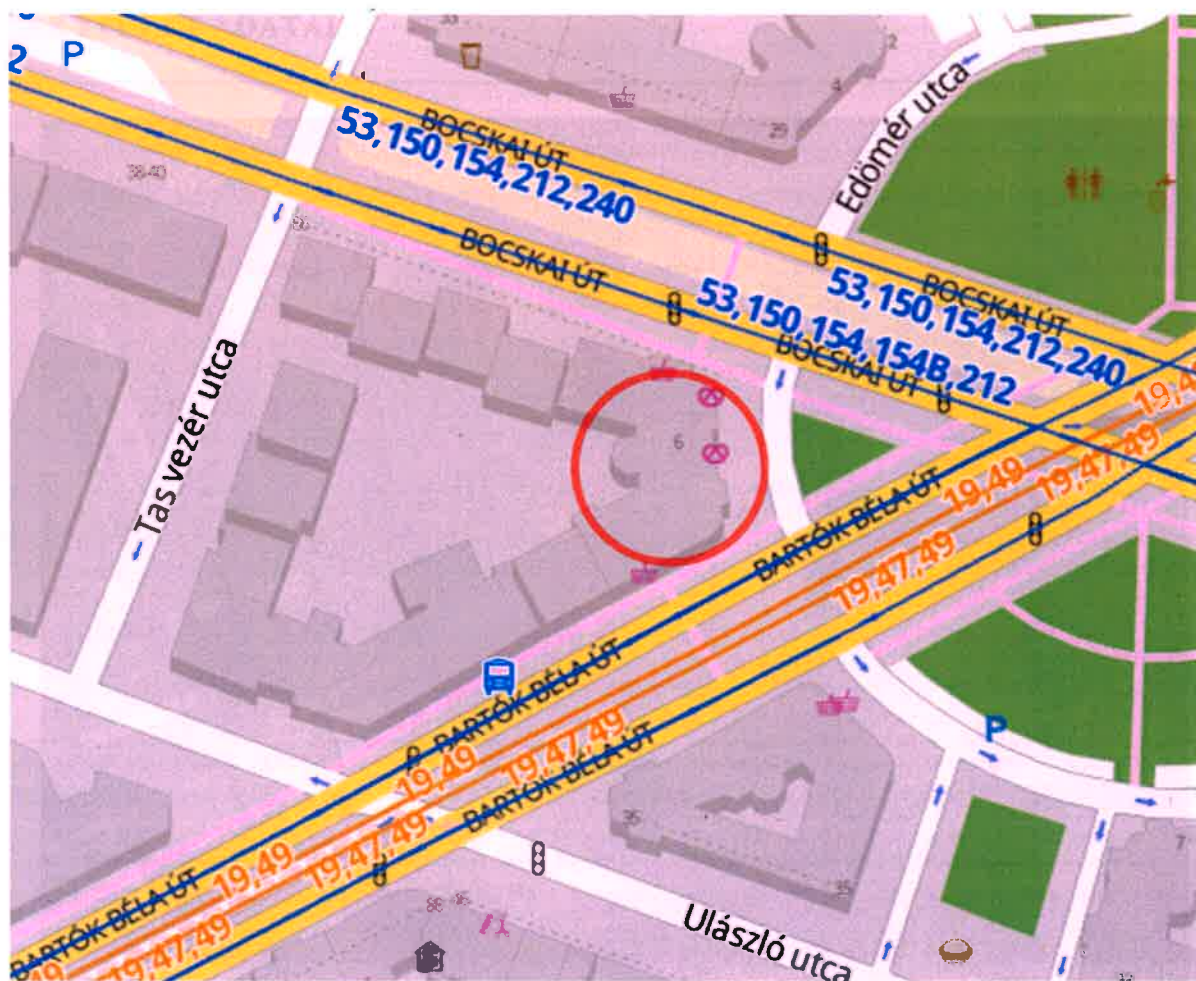
A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé 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 újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
 - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
 - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
 - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
 - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 - Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Kosztolányi Dezső tér 5.
Az ingatlan megnevezése:	iroda (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	4494/10/A/55
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1 150 m ²
Az albetét alapterülete:	104 m ²
Közös tulajdoni hányad:	239/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Bocskai út, Bartók Béla út és Karolina út által határolt tömbben helyezkedik el a Kosztolányi Dezső téren. Az értékelt ingatlan a kerület egyik legnagyobb főútvonala, a Bartók Béla út felől közelíthető meg.

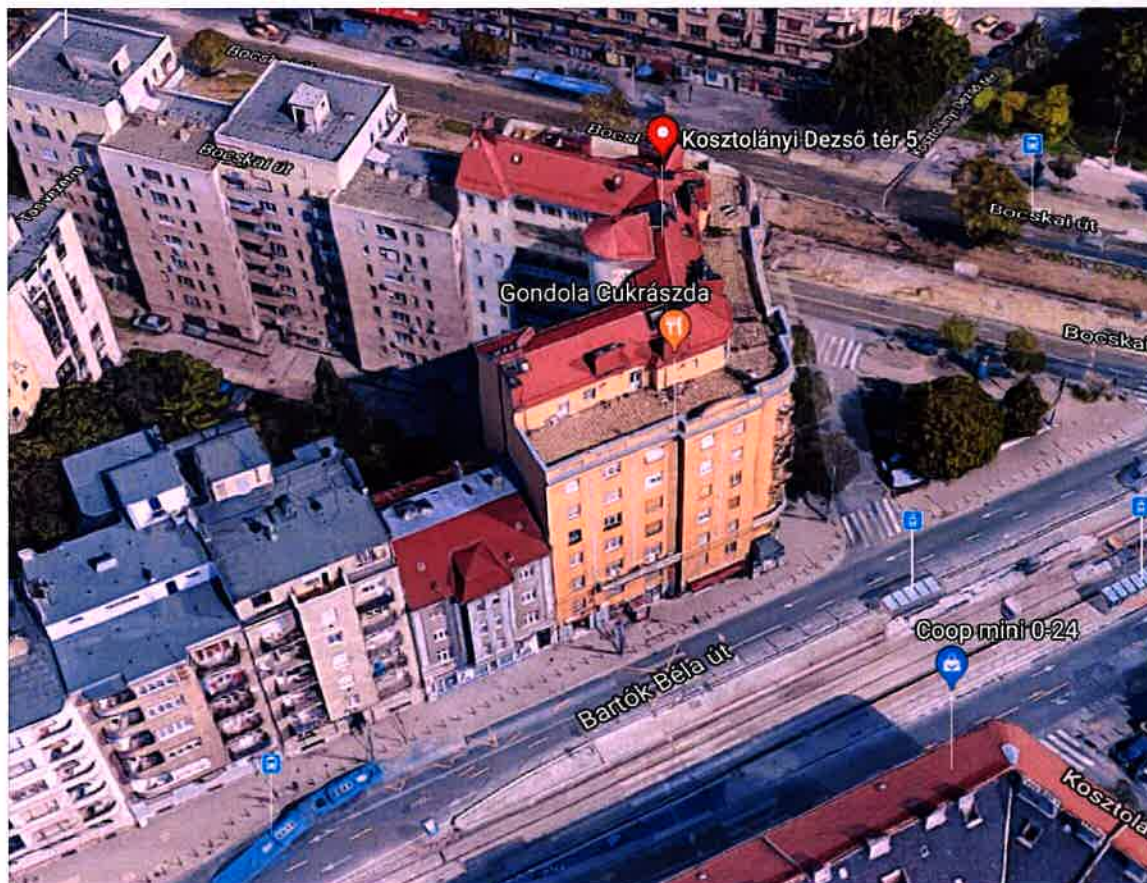
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is megtalálhatók. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as években épült 5-6 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

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 közterületi parkolóknak megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan egy forgalmas főtéren helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bartók Béla úton közlekedő 19-as, 49-es és 47-es jelű villamosok és a Bocskai úton közlekedő 150-es, 150E, 212-es, 250-es, 53-as és 86-os jelű buszok, amelyek megállói kb. 30 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 kilométeren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A sarok telken utcafronti, zártosú beépítésű, pince + földszint + 6 emelet + tetőteraszos 7 szintszámú, magas és tetőteraszos, hagyományos téglapépület áll, amely az 1900-as évek második felében épült. Az épületben lévő lakások a belső zárt, kétkarú lépcsőház felől és a függőfolyosókról közelíthetők meg.

Az épület földszintjén utcai bejáratú üzlethelyiségek, irodák találhatóak, az udvar felől pedig a lakók tárolói, raktárak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos tégl
Födémek	Acélgerendák közötti téglafödém szerkezetek
Tetőszerkezet, héjalás	Magas tető, cserép héjalással, járható tetőterasz
Külső felületek	Műkö lábazat, simított kőporos vakolat

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, hagyományos kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került új ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, karbantartott, jó állapotú lakóház

A HELYSÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú ingatlan Földhivatali nyilvántartás szerint iroda, de a valóságban ketté választott üzlethelyiség. Az eredeti albetét az utca felől nézve 4 nagyobb önálló részből állt. Jelenleg bal oldalról nézve a második egység oly módon került leválasztásra, hogy egységesen a két üzletrész 52-52 m² legyen. Helyszíni szemle során méréseket nem végeztünk, elfogadtuk a Megbízó által biztosított alaprajzon lévő megosztást. Mindkét üzlet bejárata a Bartók Béla út felől nyílik. A két üzlethelyiség műszaki állapota különböző.

A Bartók Béla út felől nézve a bal oldali üzlet jelenleg Dohánybolt-ként működik. Az egész üzlet teljes felújítása 2015-2016-ban megtörtént. A gépészeti hálózat, burkolat cserék, portál cserék megtörténtek. Az üzlettérbe önműködő, mozgásérzékelő portál ajtón jutunk be. Az udvar felőli részen kisebb iroda helyiség található, melyből a mosdó helyiség nyílik. Az üzlettér és mosdó helyiség padlóburkolata kerámia, falazata festett, valamint körbe polcrendszerrel borított. Mosdóhelyiségben körbe 1,8 m magas csempeburkolat készült. Az iroda helyiség padlóburkolata PVC. Hűtést-fűtést központi klíma biztosítja. Helyiség világítása az álmennyezetbe van beépítve. Víz és elektromos fogyasztás mérése önálló órákkal történik. Helyiség-rész állapota jó.

A jobb oldali üzlethelyiség cukrászda-ként üzemel. A bejárati ajtón keresztül az üzlettérbe jutunk. A jobb oldali részen az udvar felől előtérrel rendelkező mosdó helyiség van. A kiszolgáló pult melletti portál nyitható, ezáltal az utcai fagyalt kiszolgálás biztosított. A pult mögött két helyiség van, ez a cukrászati rész. A helyiségekben fűtés nincs, az eladó térben mobil klímával biztosítják a hűtést, melegvizet a leghátsó térben található gázbojler biztosítja. A helyiségek padlóburkolata kerámia, falazatuk mennyezetig csempézett. Önálló fogyasztásmérővel rendelkezik. Felújításra vonatkozóan nincs adatunk, portálok vélhetően az eredeti faszervezetek. Az üzletrész állapota megfelelő.

Megközelíthetőség, elhelyezkedése, funkció	Külső, utcai, földszinti bejáratral rendelkező 2 db önálló üzlethelyiség
Alapterülete	2*52= 104 m ²
Bevezetett közművek	víz, csatorna, villany, a cukrászatban gáz is
Fűtés	dohányboltban központi klíma, cukrászatban nincs
Meleg vízellátás	Cukrászatban gázbojler
Helyiségek	2 üzlettér, 2 műhelyrész, 2 mosdó helyiség, iroda
Nyílászárók	Faszerkezetű portálok
Belső felületek	Csempézett, festett falak
Padlóburkolatok	Kerámia, PVC
Minősítés	Megfelelő műszaki állapotú helyiségek

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 üzlethelyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő 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.

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. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Értékeléskor egy egységként határoztuk meg a forgalmi értéket, mert a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint az albetét megosztására nem került sor.

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

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Kosztolányi Dezső tér 5. 55 albetét	Bp. XI. ker. Tétényi út	Bp. XI. Villányi út – Karolina út sarok	Bp. XI. Karolina út
Leírás	Utcai megközelítésű, 2 önálló üzlethelyiség, jó állapotú, földszinti elhelyezkedésű, önálló mérőórákkal rendelkezőknek	Földszinti, 2 utcai bejáratos, akadálymentesített, több funkcióra használható, korszerűen felújított helyiség	Ház központi fűtésű, utcai megközelítésű, földszinti, közművek egyedi mérésűek	Utcai megközelítésű, földszinti üzlethelyiség, teljes körűen felújított, több helyiségből álló
Alapterület (m2)	104	240	145	163
Ingatlan ára (Ft)		110 160 000	73 230 000	70 790 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2019	Ingatlan.com 2019	Ingatlan.com 2019
Kínálati ár		- 10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		413 100	454 531	434 294
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Kosztolányi Dezső tér, buszmegálló	10,0%	10,0%	10,0%
Megközelíthetőség	utcai	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	104	10,0%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna és egyikben gáz	0,0%	-5,0%	0,0%
Hasznosíthatóság	megfelelő	-5,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	megfelelő állapotú	-5,0%	0,0%	-5,0%
Egyéb		0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		10,0%	10,0%	10,0 %
Módosított alapár	477 372	454 410	499 984	477 723
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				49 646 688

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 különböztetve is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete (m ²)	1 150
Tulajdoni hányad	0,0239
Az albetéthez tartozó telek (m ²)	27,485
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	200 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-80%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	1 099 400
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	1 100 000

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
<i>alapterület</i>	104		
Kínálati adatok alapján		4 000	416 000
Kihasznátság	2 db helyiség	90%	374 400
Összesen			374 400
Éves bevétel		12 hó	4 492 800
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	134 784
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	134 784
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	134 784
Éves összes költség			404 352
Éves bevétel			4 088 448
Tökésítési ráta		8,00%	
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			51 105 600

Tökésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2019.06	0,51%
tranzakciós költségek	2019.06	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	üzlethelyiség	2,99%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
Hozam ráta	2019.06	8,00%

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	49 646 688 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	51 105 600 Ft
Számtani középérték	50 376 144 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	50 380 000 Ft

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

Az ingatlan felépítményének értéke	49 280 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 100 000 Ft

Szakmai álláspontom szerint a két 52-52 m² nagyságú helyiség forgalmi értéke 50-50 %-ban állapítható meg a külön-külön közmű bekötések alapján, de az alapító okirat módosítására szükség van, vagy 1/2 - 1/2 osztatlan közös tulajdonba kerül.

Budapest, 2019. június 19.

„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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajz

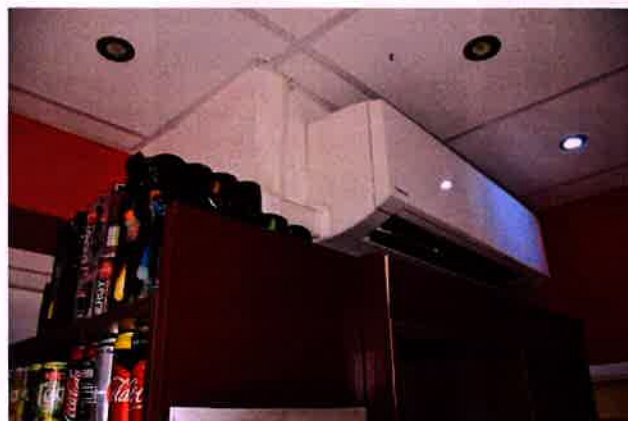
Befogadó épület és bejáratok



A helyiség belső kialakítása

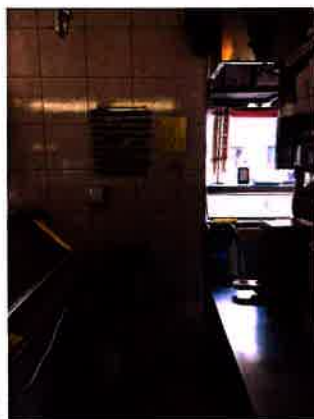
Dohánybolt





Cukrászat





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: 80 00004/Z70511/2019

2019.06.06

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 4494/10/A/55 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Kosztolányi Dezső tér 5. földszint. "Felülvizsgálat alatti"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	104	0 0	239/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 89503/1/2001/01.03.20

2. bejegyző határozat: 134023/1991/1991.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89503/1/2001/01.03.20

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.

utalás: II /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. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erőteljes nem-ellenkezik

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	NION242 (Külépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/270510/2019

2019.06.06

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 4494/10 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Kosztolányi Dezső tér 5. "felülvizsgálat alatt"
I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alomszám	alomszám
mővelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k.fill.	kat.jöv.
				ha m ² k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1150	0.00	

2.

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

I.R.E.S.Z.

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 134023/1991/09.26/

jogcím:

jogállás: társasház-tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-58 számú tulajdoni lapok tartalmazzák.

I.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 19284/1934/10.26/

Használati jog

Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ELEKTROMOS MŰVEI

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62674/1/2002/02.02.12

Közérdekű használati jog

23,40m területre transzformátor állomás.

jogosult:

név: BP-I ELEKTROMOS MŰVEI RT. törzsszám: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 100561/3/2011/11.06.02

Vezeték jog

az ingatlan 1 m² nagyságú területére. (VMB-133/2010).

jogosult:

név: ELZŐ HILÓZAKI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/270510/2019

2019.06.06

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 4494/10 helyrajzi szám

Rövidítés az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36546/1/2012/11.09.26

Vezetékjog

2 m2 területre (7103/717/2010.-7103/718/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

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

Vezetékjog

9 m2 területre, (7103/409/2011).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 159201/1/2013/13.10.10

- a szervezeti és működési szabályzat benyújtására került.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

MIX

(5)

52m²

(5)

52m²

