

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 35. FÖLDSZINT
HRSZ.: 5047/0/A/55 SZÁM ALATTI 22 M² ALAPTERÜLETŰ
ÜZLETHELYISÉG 48666/60000-ED TULJDONI HÁNYADÁRA
VONATKOZÓAN



2020. január 20.

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.huwww.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK B. ÚT 35. FSZT. - HRSZ.: 5047/0/A/55 SZÁM
ALATTI 22 M² ALAPTERÜLETŰ ÜZLETHELYISÉG 48666/6000-ED TULAJDONI
HÁNYADÁNAK FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi üzlethelyiség albetét 48666/60000-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2020. január 20-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete 48666/60000-ed tulajdoni hányadhoz tartozóan	17,8442 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	294.213,- Ft/m ²
Az ingatlan 48666/60000-ed tulajdoni hányadának becsült piaci értéke kerekítve	5.250.000,- Ft

A megállapított érték bruttó érték és az általános forgalmi adót tartalmazza, azt a feleknek az ÁFA körbe tartozás szerint kell elszámolnia egymás között.

A társasháziasított üzlethelyiség forgalmi értéke tartalmazza a hozzátartozó 57/10 000 telekhányad forgalmi értékét az értékelő részben foglaltak szerint:

Az ingatlan felépítményének értéke	4 763 340 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	486 660 Ft

Budapest, 2020. január 20.

"BUDA HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 108-0447-2-43

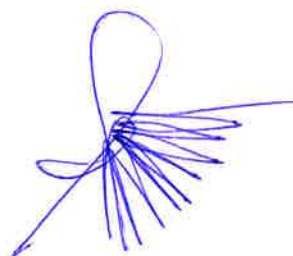


KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzemtechnikus

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

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, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) az **5047/0/A/55 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 35. szám alatti ingatlanon lévő társasházban lévő földszinti **üzlethelyiség** ingatlan 48666/60000-ed tulajdoni hányadának értékelésével, a forgalmi érték megállapításával.

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 és alapító okirat vonatkozó részeit.

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

Helyszíni szemle

A megbízást követően 2020. január 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 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 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízástól való függés

A 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 vagyonértékelés 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, készületségre 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 vagyonértékelésben 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/bérelti 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 tárgy 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 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

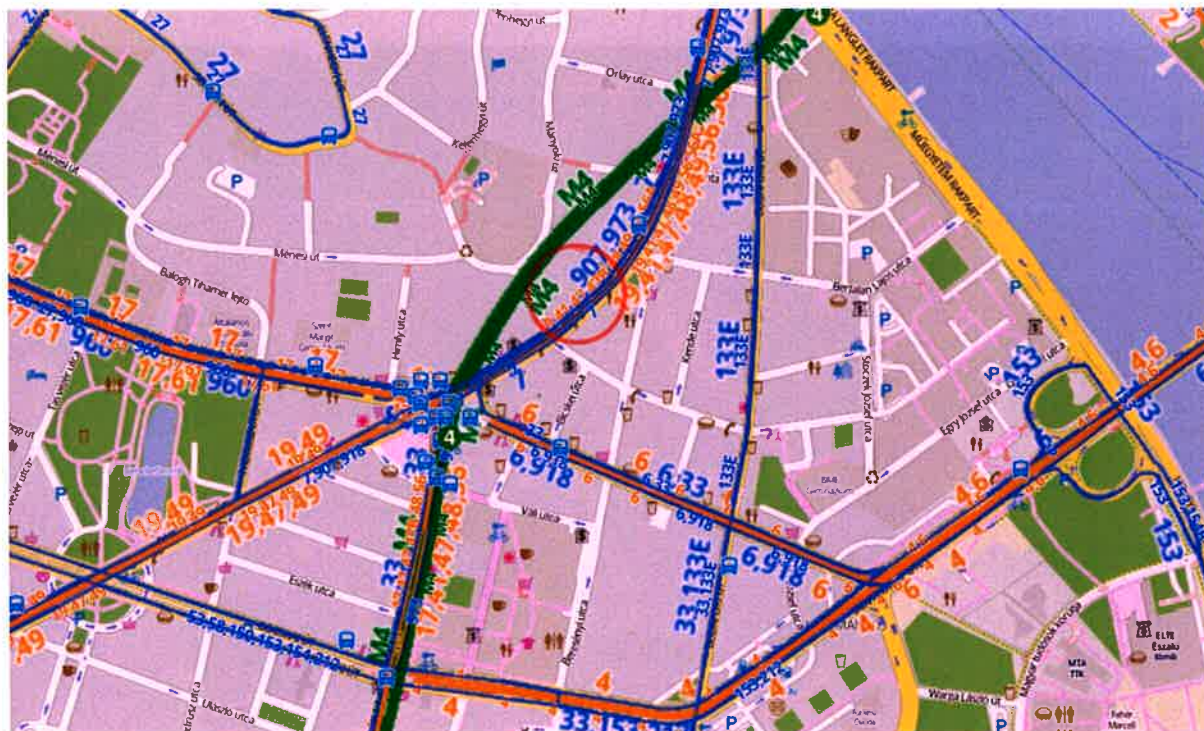
A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé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

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Bartók Béla út 35. földszint
Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi száma:	5047/0/A/55
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1 061 m ²
Az albetét alapterülete:	22 m ²
Közös tulajdoni hányad:	57/10 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 48666/60000-ad

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Szent Gellért tér és Móricz Zsigmond körtér közötti területen, a Bartók Béla út 15. szám alatti ingatlan C épületében helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, a Bartók Béla út mentén.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as években épült 4-5 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 közterületen, fizető parkolóknak megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan a Bartók Béla út mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bartók Béla úton közlekedő 7, 907, 973-es jelű autóbuszok és 17-19-41-47-48-49-56 jelű villamosok, amelyek megállói kb. 100 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 kilométeren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az 1.061 m² nagyságú telken utcafronti, keretes beépítésű, pince + földszint + 5 emelet beépítéses, magas tetős, hagyományos téglapépület áll, amely az 1900-as években épült. Az épületben lévő lakások a belső zárt, kétkarú lépcsőház, illetve a hátsó udvari lépcső felől közelíthetők meg. Az épület földszintjén és emeleti szintjén egyaránt lakások, a pincészínt lakók tárolói, míg az utcai földszinti részen üzlethelyiségek találhatóak.



Alapozás	valószínűsíthetően beton sávalapok
Felmenő falazat	tégla falazat
Födémek	feltételezhetően acélgerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserép héjalással
Külső felületek	terméskő lábazat a magasföldszintig és kőporos vakolat
Nyílászáró szerkezetek	jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos vagy műanyag szerkezetű ablakok (a tulajdonosok által már kicserélve)

Lépcsőház	műkö szerkezetű lépcső pihenőkkel, innen nyílnak a lakások megközelítését biztosító függőfolyosók. A belső falak vakolt, festett felületűek.
Általános minősítés	a befogadó épület közepes állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései, valamint a külső homlokzat is megfelelő.

AZ ÜZLETHELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	belső udvarról, az épület hátsó szárnyában elhelyezkedően egy nyitott folyosó részről közelíthető meg.
Alapterülete	22 m ² (bm.: 3,4 m)
Komfortfokozata	komfort nélküli
Bevezetett közművek	Villany és gáz Önálló fogyasztásmérő villany- és gázórával rendelkezik, vízóra nincs.
Fűtés, meleg vízellátás	Gázkonvektor
Helyiségek	egylégterű üzlethelyiség
Nyílászárók	A bejárati ajtó és a hátsó udvari ablak cseréje indokolt
Belső felületek	festett
Padlóburkolatok	PVC burkolat
Minősítés	közepes állapotú (vizesblokk nincs hozzá), üzlethelyiségnek alkalmatlan lakáshoz viszonyítható

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 közt. 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 vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 35. földszinti üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út, földszinti lakás	Bp. XI. ker. Bartók Béla út, földszinti lakás	Bp. XI. ker. Bartók Béla út, földszinti lakás
Leírás	belső udvar felől megközelíthető üzlethelyiség komfort nélküli, gázkonvektor fűtéssel, pince+faszt+5 emeletes magastető, közepes állapotú téglapületben, az üzlethelyiség közepes állapotú, nyílászárók cserére szorulnak	földszinti, 1 szobás, gázkonvektoros, jó műszaki állapotú, teljesen felújított lakás	földszinti, 1 szobás, elektromos fűtéses, jó műszaki állapotú, felújított lakás	földszinti, 1,5 szobás, gáz cirkós, jó műszaki állapotú, felújított lakás
Alapterület (m ²)	22	26	32	45
Ingatlan ára (Ft)		22 500 000	29 900 000	35 000 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.	Kínálati áradat 2020.
Kínálati árrés/eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	üzlethelyiségként nyilvántartott	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	443 305	605 769	654 063	544 444
Módosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. ker. Bartók B. út	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	udvari szárny	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	22	0,0%	5,0%	10,0%
Közművesítettsége	villany, gáz	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fűtés, meleg víz	gázkonvektor, nincs	-5,0%	0,0%	-5,0%
Vizesblokk	nincs	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Fizikai állapot	közepes állapotú, nyílászáró csere	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Befogadó épület	jó állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-45,0%	-35,0%	-35,0%
Módosított alapár	370 734	333 173	425 141	353 889
Kerekített fajlagos ár	371 000			
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				8 162 000

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

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

Telek mérete (m ²)	1 061
Tulajdoni hányad	0,0057
Helyiséghez tartozó telek (m ²)	6,0477
Telekár (Ft/m ²)	200 000
Korrekción a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	604 770
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	600 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

Jelenlegi használat	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2/hó; %)	Összeg (Ft)
Alapterület	22		
Az összehasonlító adatok alapján		4 000	88 000 Ft
Kihasználtság		100%	88 000 Ft
Éves bevétel		12	1 056 000 Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	3,00%	31 680 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	3,00%	31 680 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek	3,00%	31 680 Ft
Összes éves költség			95 040 Ft
Éves üzemi eredmény			960 960 Ft
Tőkésítési ráta		8,50%	
Ingatlan tőkeértéke			11 305 412 Ft
Felújítás, kialakítás költsége		150 000	- 3 300 000 Ft
Az ingatlan értéke hozamszámítás módszerével			8 005 412 Ft

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
Bubor 12 hó	2020.01	0,50%
tranzakciós költségek	2020.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
Típus kockázat	udvari földszinti üzlethelyiség, vizesblokk kialakítható	4,00%
Regionális kockázat	Budapest, XI	1,50%
Hozam ráta	2020.01	8,50%

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.

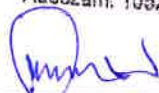
Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	8 162 000 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	8 005 412 Ft
Számtani középérték	8 083 706 Ft
Osztatlan közös tulajdon miatti csökkentés -20%	6 466 965 Ft
48666/60000-ed tulajdoni hányad értéke	5 245 355 Ft
<i>Az ingatlan 48666/60000-ed becsült piaci értéke kerekítve</i>	5 250 000 Ft

A megállapított érték bruttó érték és az általános forgalmi adót tartalmazza, azt a feleknek az ÁFA körbe tartozás szerint kell elszámolnia egymás között.

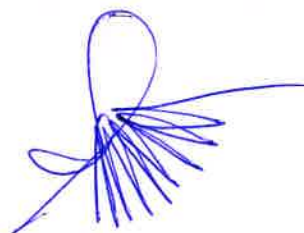
Az ingatlan 48666/60000-ed tulajdoni hányadának felépítményének értéke	4 763 340 Ft
Az ingatlan 48666/60000-ed részéhez tartozó telekhányad számított értéke	486 660 Ft

Budapest, 2020. január 20.

„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 üzem mérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolata
Társasház alapító okirat vonatkozó része, alaprajz

Az üzlethelyiség elhelyezkedését és belső kialakítását bemutató fotók



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mogrodíj szám: 8000004/591824/2019

2019.12.20

Szektor : 61

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 5047 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 35.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alorszáj adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv.
	ha m2		ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1061	0,00

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500011/569/1997/97.10.08

A Földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonú épületrészek és helyiségek.

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 90700/1/2012/12.03.21

jogcím: eredeti felvétel 192434/1995./1993.05.12./

jogállás: társasháztulajdon

név: 1114 BUDAPEST, BARTÓK BÉLA ÚT 35. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

cím: 1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 35.

A tulajdonjogot az 5047/0/A/1-57 helyrajzi számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 207137/1/1999/96.09.03

- a módosító okirat alapján a közös tulajdonban X. számmal jelölt házfelügyelői lakást lejegyeztem, a mint újonnan kialakított önálló ingatlant az 5047/A/56 hrsz. alatt felvettem. Egyidejűleg az 1,8 m2 területű Felvétel , mint közös tulajdonba tartozót a, XIX. számmal jelölve felvettem.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 90700/1/2012/12.03.21

Társasház: alapító okirat módosítva az 5047/0/A/43 hrsz-ú ingatlanból 28 m2 alapterületű rész lejegyezve és az 5047/0/A/57 hrsz-ú tulajdoni különlapra lakásként átjegyezve.

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

Vezeték jog

13 m2 területre: 7103/407/2011.-7103/408/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

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

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: 8000004/591824/2019

2019.12.20

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 5047 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 792932/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

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

Oldal: 1 / 4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/591813/2019
2019.12.20

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI. KER.

Belsőterület 5047/0/A/55 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 35. földszint. "felülvizsgálat alatt"
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés | terület m2 | szobák száma | személyi hányad egész/Éél | tulajdoni forma |
|--|------------|--------------|---------------------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 22 | 0 | 0 | 57/10000 magán |
| Bejegyző határozat: 166074/1/2019/19.05.06 | | | | |
2. bejegyző határozat: 192434/95/1993/1993.05.12
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 48666/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.
2. tulajdoni hányad: 1102/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: Szilágyi Ilona
cím: - - -
3. tulajdoni hányad: 765/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: Róna Gábor
cím: - - -
4. tulajdoni hányad: 765/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: Rónáné Közégszi Adrienne
sz.név: Közégszi Adrienne
cím: - - -

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megerősítés szám: 8000004/591813/2019

2019.12.20

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 5047/0/A/55 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 510/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Garhardtné Balázs Márta
sz.név: Balázs Márta
cím : - - -

8. tulajdoni hányad: 396/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kiss Árpád
cím : - - -

9. tulajdoni hányad: 1134/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Sziklai János
cím : - - -

10. tulajdoni hányad: 1314/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Balázs-Piry László
cím : - - -

11. tulajdoni hányad: 1056/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Váradi Agnes
cím : - - -

12. tulajdoni hányad: 1078/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Tóth Dávid
sz.név: Hidvégi Zsuzsanna
cím : - - -

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/591813/2019

2019.12.20

BUDAPEST XI. KER.

Belterület: 5047/0/A/55 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 358/60000

bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bölöny József

cím : - - -

14. tulajdoni hányad: 358/60000

bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Takács Józsefné

sz.név: Bölöny Mária

cím : - - -

15. tulajdoni hányad: 358/60000

bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Sárkány Péterné

sz.név: Bölöny Eszter

cím : - - -

16. tulajdoni hányad: 456/60000

bejegyző határozat, érkezési idő: 192434/95/1993/1993.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Milánkovits Judit

cím : - - -

19. tulajdoni hányad: 508/60000

bejegyző határozat, érkezési idő: 216171/1/2005/95.12.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Rokusfalvy Gábor

szül. : 1975

a.név : Veress Ilona

cím : 1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók E. út 35

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/591813/2019

2019.12.20

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5047/0/A/55 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

22. tulajdoni hányad: 1020/60000
bejegyző határozat, érkezési idő: 166074/1/2019/19.05.06
jogcím: ajándékozás
utalás: II /20-21.
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Éva Szilvia
sz.név: Tóth Éva Szilvia
szül. : 1975
a.név : Vécsei Éva
cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Etele út 73. 6/59.

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

