

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET KARINTHY F. ÚT 4-6. ( HRSZ.: 4253/0/A/6 )  
SZÁM ALATTI (UDVARI, FÖLDSZINTI BEJÁRAT) ALAGSORI ÜZLET  
ÉS PINCESZINTI RAKTÁR ELHELYEZKEDÉSŰ, 49 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ,  
NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉG INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. január 20.

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

BB Rt. 10103805-03015036-0000008

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 KARINTHY F. ÚT 4-6. ( HRSZ.: 4253/0/A/6 ) SZÁM  
ALATTI (FÖLDSZINTI BEJÁRAT) ALAGSORI ÜZLET ÉS PINCESZINTI RAKTÁR  
ELHELYEZKEDÉSŰ, 49 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉG  
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2020. január 20-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	49 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	44.286,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>2.170.000,- Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, ÁFA-val növelt összegnek tekintendő.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 49/6411 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	1 360 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	810 000 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

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **4253/0/A/6 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Karinthy F. út 4-6. szám alatti ( földszinti bejárat és ) alagsori és pincszinti helyiség **a tulajdoni lap megnevezése szerint üzlethelyiség** megnevezésű, valóságban pincszinti raktár ingatlan 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

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 Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése 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, jogszábbal ellentétben.

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 valóságáért 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.



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

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk 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 újratertemzésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az 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 költségápolon számított forgalmi érték.



## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület, Karinthy F. út 4-6. (földszinti, udvari bejárati rész ) alagsori üzlet rész és pinceszinti raktár
Az ingatlan megnevezése:	tulajdoni lap szerint: üzlethelyiség valóságban: földszinti, udvari bejárati rész, alagsori üzlet és pinceszinti raktárhelyiség
Helyrajzi száma:	4253/0/A/6
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.765 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	49 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	49/6411
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az egyik legforgalmasabb közlekedési csomópont, a Móricz Zsigmond körtér közvetlen közelében található, a Karinthy Frigyes út és Barók Béla út találkozásától nem messze, a Karinthy Frigyes út 4-6. szám alatti lakóépület pinceszintjén, belső udvari, földszinti bejárati résszel.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel, távolabb kereskedelmi és iroda épületekkel beépített.

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 korlátozott számban tekinthető megoldottnak.

Mivel az ingatlan a kerület központi részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Móricz Zsigmond körtéren és a Bartók Béla, illetve Karinthy Frigyes úton közlekedő 6-17-18-19-41-47-48-49-56-61 jelű villamosok, az M4 metró, illetve a 6, 7, 114, 213, 214, 33 jelű autóbuszok, amelyek megállóinak távolsága kb. 50-300 méter.

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 helyiséget befogadó ingatlanon zártan elhelyezett, keretes beépítésű, pinceszint + földszint + 5 emeletes, részben tetőtér beépítéses, hagyományos téglabépítésű, kb. az 1900-as évek elején épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső, zárt lépcsőházon át és az általa közrezárt lifttel megközelíthetőek. Az épület pinceszintjén az épületen belülről, hátsó udvarról és belső közlekedőről nyíló nem lakáscélú helyiségek, a földszinten utcai nem lakás célú helyiségek, udvari lakások, míg az emeleti szinteken is lakások vannak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglabépítés
Födémek	Téglaboltozatos pince feletti, acélgerenda köz- belső és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Műkö lábazat, kőporos, simított vakolat
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, hagyományos kapcsolt ger- érbetkos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került új ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, karbantartott állapotú lakóház

#### A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Belső udvari, földszinti megközelítésű, a főlépcsőház lépcsőkarjai alatti alagsori részből és pinceszinti részből áll. Az alagsori hátsó helyiségben pallóból készült, felhajtható födémajtón, majd acél vázszerkezetű, fa palló járófelületű pincei lejárattal vezet a pince szintre. Keskeny közlekedő folyosókon át érhetünk az utcai, 28,24 m <sup>2</sup> területű raktárhelyiségbe. A bejutás vagy egy 1,6 méter magas átjárón keresztül közvetlenül oldható meg, vagy a társasház közös tulajdonban lévő pincei tárolói felől kb. 40 méteres szakaszt követően is megközelíthető a raktárrész
Alapterülete	49 m <sup>2</sup> ( alagsori üzletrész 13,00 m <sup>2</sup> , a pinceszinti raktár rész 35,64 m <sup>2</sup> területtel ) Belmagasság: alagsori részen (5 lépcsőfok vezet le) 2,14 m, pince szinten 2,55 m (a boltív teteje).
Bevezetett közművek	Villany hálózat, szakértők az üzemképességét nem vizsgálták. Önálló fogyasztásmérő villanyórával rendelkezik, amely az alagsori hátsó (pince lejáró megnevezésű) helyiségben található falra szerelve. (Az épületben: víz, villany, csatorna, gáz biztosított)
Fűtés	Nincs kiépített fűtési rendszer. A pince szinten hőtárolós elektromos kályha található, üzemképességét nem vizsgáltuk, de működésképtelennek tűnik.
Meleg vízellátás	Nem biztosított, vízellátás jelenleg nincs.
Helyiségek	Alagsori, lift gépház által közrezárt területekből és pince szintű közlekedő folyosóból és raktárhelyiségekből áll.



Nyílászárók	Az alagsori rész a belső udvar felé ablakokkal szellőztethető, a pincei raktár az utca felé szellőző ablakkal rendelkezik.
Belső felületek	Alagsor: felázott, dohos tapéta, fa lambéria, pincében: vakolt, festett felületek, lehulló vakolat, vizes, salétromos falfelületek.
Padlóburkolatok	Alagsor: felpúposodott parketta, pince szinten: simított beton, pvc.
Minősítés	<b>Felújításra szoruló helyiségcsoport.</b> Az alagsori szint vizes, dohos, penészes, a pincében a vakolat salétromos, hullik.
Egyéb	A földszinti, homlokzati sík elé épített fémszerkezetű, üvegportálos bejárat az alaprajzon nincs feltüntetve. A pince szinti közlekedő folyosóról egy falnyílás vezet egy szomszédos helyiségbe, amely az alaprajzon nem szerepel. A vizsgált helyiség elhelyezkedése, kedvezőtlen alaprajzi kialakítása (pince szinti szűk közlekedő folyosók) és belső udvari megközelítése alapján raktár, esetleg üzlet + raktár funkcióra alkalmas (esetleg a földszinti fodrászülethez kapcsolva jobban értékesíthető)

## 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 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. Természetes szellőzéssel, megvilágítással rendelkezik, de dohos helyiség.

Értékbecslésünk során az összehasonlító adatok kínálati adatok, ezért 10%-os csökkentést alkalmaztunk.

Mivel a XI. kerületben hasonló pincehelyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért a Budapesti hasonlóan régi épületben elhelyezkedő VI., VII. és VIII. kerületi pincehelyiségeket is bevon-  
tunk az összehasonlításba.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Karinth F. út 4-6. alagsori üzlet+pincszinti raktárhelyiség</b>	Bp. VII. Rózsa utca lépcsőházi bejáratú, pincehelyiség	Bp. VIII. Rákóczi tér, utcai bejáratú, pincehelyiség	Bp. VI. Ferdinánd hídhoz közel, udvari bejáratú, pincehelyiség
Leírás	Belső udvarról, majd a lépcsőház karjai alatt, udvari, földszinti bejáratú ajtón át megközelíthető alagsori helyiség, felhajtható padozati ajtó és lejárón át elérhető pincszinti helyiség téglá épületben, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra van), szellőző ablak van.	pincszinti, udvari, villanyközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő óra van) szellőzés természetes	pincszinti, utcafronti, villanyközműves, felújítandó állapotú, de száraz (fogyasztásmérő óra van) szellőzés természetes	pincszinti, udvari, villanyközműves, felújítandó állapotú, (fogyasztásmérő óra van) szellőzés természetes
Alapterület (m2)	49	80	150	159
Ingatlan nettó ára (Ft)		10 000 000	10 990 000	9 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálási ár		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		112 500	65 940	56 038
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	Karinth Frigyes út, alagsor és pince	5,0%	0,0%	5,0%
Megközelíthetőség	belső udvar	0,0%	-10,0%	0,0%
Alapterület	49	5,0%	10,0%	10,0%
Közművesítettsége	villany	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	nincs kiépítve	0,0%	0,0%	0,0%
Vizesblokk	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó, vizes, dohos	-30,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	pincszint lejárata, megközelítése	-30,0%	-40,0%	-30,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-50,0%</b>	<b>-50,0%</b>	<b>-25,0%</b>
Módosított alapár	43 750	56 250	32 970	42 029
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>2 143 750</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> )	1 765
Tulajdoni hányad	0,00764311
Lakáshoz tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	13,490095149
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	200 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-70%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	809 405,70894
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>810 000</b>

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN**

	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
Alapterület	49		
Összehasonlító adatokra alapozva		500	24 500
Kihasználtság		70%	17 150
Éves bevétel		12 hó	205 800
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	6 174
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	6 174
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	6 174
Éves összes költség			18 522
<b>Éves bevétel</b>			<b>187 278</b>
Tőkésítési ráta		8,50%	
<b>Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével</b>			<b>2 203 271</b>

**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.01.01	0,50%
tranzakciós költségek	2020.01.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	alagsor-pinceszinti helyiség	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.01.01</b>	<b>8,50%</b>



## 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	2 143 750 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	2 203 271 Ft
Számtani középérték	2 173 511 Ft
<b><i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i></b>	<b>2 170 000 Ft</b>

A megállapított érték általános forgalmi adót tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, ÁFA-val növelt összegnek tekintendő.

Az ingatlan felépítményének értéke	1 360 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	810 000 Ft

Szakértői megjegyzésként elmondható, hogy mivel a helyiség természetben két részre bontott, így az alagsori és a pince részek esetleges külön-külön értékesítése is megfontolható, amely természetesen a társasház alapító okirat módosítását is eredményezné, de az értékesítést szakmai álláspontunk szerint megkönnyíthetné.

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 másolatai  
Alaprajz

Befogadó épület és megközelíthetőség



Belső udvari bejárat

Utcai szellőző nyílás



Alagsori helyiségek







Pince szint



Villanyóra



A ház belső udvara



## 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: 8000004/591827/2019

2019. 12. 20

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 4253 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Karinthy Frigyes út 4-6. "Felülvizsgálat alatt"

I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fi11	ter. kat.jöv ha m2 k.Fi11
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1765	0.00	

3. bejegyző határozat: 500011/1112/1998/98.04.20

Társasház

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

II.R.E.S.Z.

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 82606/1992/03.17/

jogcím:

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-85 számú tulajdoni lapok tartalmazzák.

III.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 396651/1/2004/04.12.14

Egyéb a Szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53300/1/2011/10.10.06

VezetékJog

az ingatlan 18 m2 nagyságú területére

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVRŐSZOLGÁLTATÓ Zrt.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Halotászeg utca 31.

Ez a tulajdoni lap Kormányhivatali 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

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

## 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 - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000064/591830/2019

2019. 12. 20

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4253/0/A/6 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI. KER. Karinthy Frigyes út 4-6. földszint. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	49	0 0	49/6411	önkormányzat
Bejegyző határozat: 201732/1/2001/01.08.27				

2. bejegyző határozat: 82686/1992/1992.03.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott jelenségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 201732/1/2001/01.08.27  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
nev: 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. Némra 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

Nem hiteles tulajdoni lap



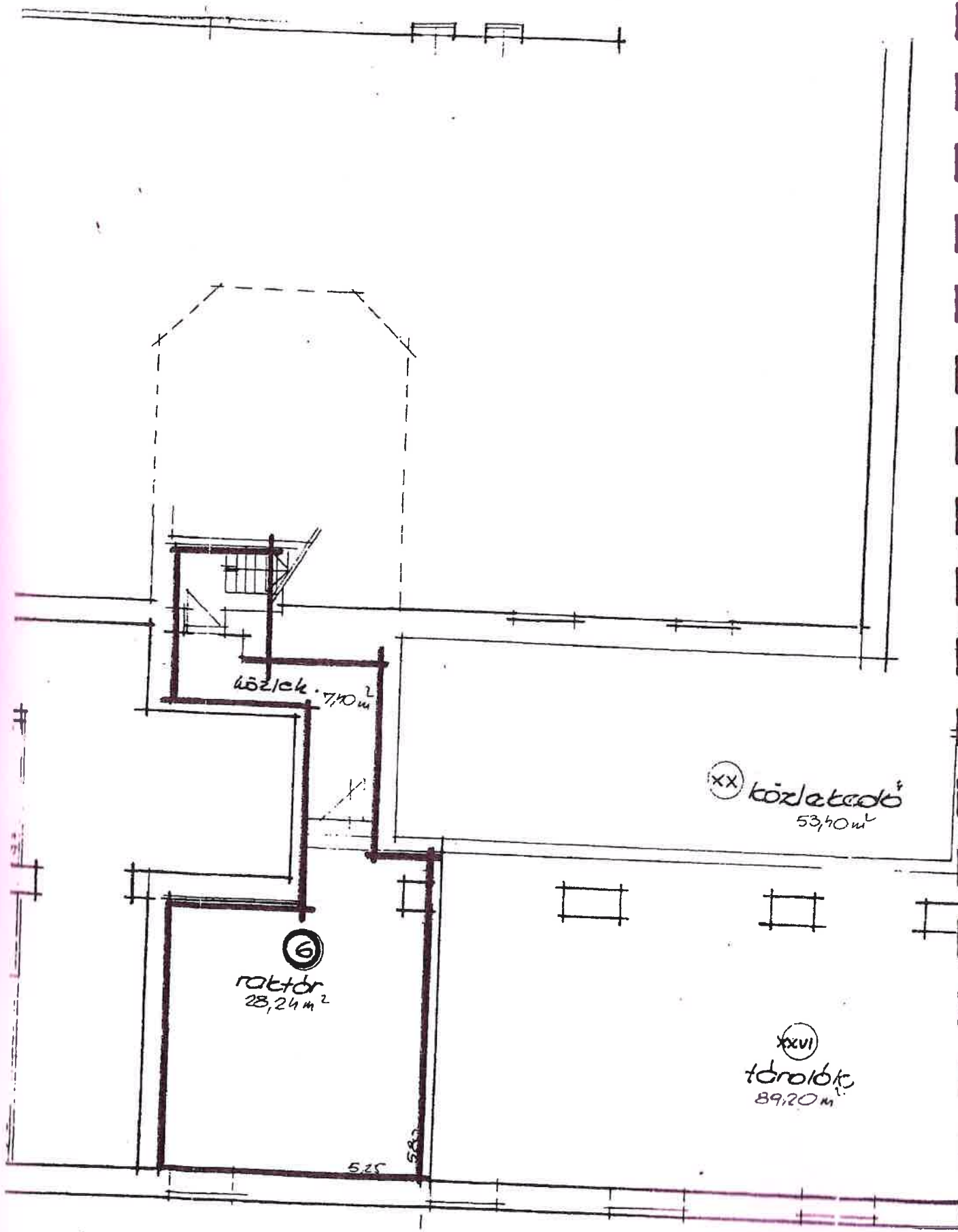
A megrendelés  
eddigi díja:  
0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik







ALJELTÉSI TERV