

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET KEMENES UTCA 6. ( HRSZ.: 5469/0/A/6 )  
SZÁM ALATTI (OLDALKERTI, FÖLDSZINTI BEJÁRAT) DE ALAGSORI  
ELHELYEZKEDÉSŰ, 25 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, NEM LAKÁSCÉLÚ  
IRODA HELYISÉG INGATLANRA 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.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

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

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET KEMENES UTCA 6. ( HRSZ.: 5469/0/A/6 ) SZÁM ALATTI  
(OLDALKERTI, FÖLDSZINTI BEJÁRAT) DE ALAGSORI ELHELYEZKEDÉSŰ, 25 M<sup>2</sup>  
ALAPTERÜLETŰ, NEM LAKÁSCÉLÚ IRODA 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	25 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	357.600,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>8.940.000,- Ft</b>

A megállapított érték tartalmazza a bérlő általi felújítás értéknövelő hatását, amely elszámolása esetén a 15. oldalon lévő táblázat az irányadó. Az 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 70/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	8 480 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	460 000 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. magasepítő üzemmérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

A Budapest Főváros XI. kerület 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 **4253/0/A/6 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Kemenes utca 6. szám alatti ( földszinti bejárat ) alagsori helyiség **a tulajdoni lap megnevezése szerint irodahelyiség** megnevezésű 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, 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, készületsre 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk 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 költségekben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a 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 az 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, Kemenes utca 6. (földszinti, oldalkerti bejárati rész ) alagsori iroda
Az ingatlan megnevezése:	tulajdoni lap szerint: földszinti iroda valóságban: földszinti, udvari bejárati rész, alagsori iroda
Helyrajzi száma:	5469/0/A/6
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.090 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	25 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	70/10 000
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 Gellért tér közvetlen közelében található, a Bartók Béla út és Kemenes utca találkozásától nem messze, a Kemenes utca 6. szám alatti lakóépület alagsori szintjén, az oldalkert felőli, földszinti bejárati résszel.

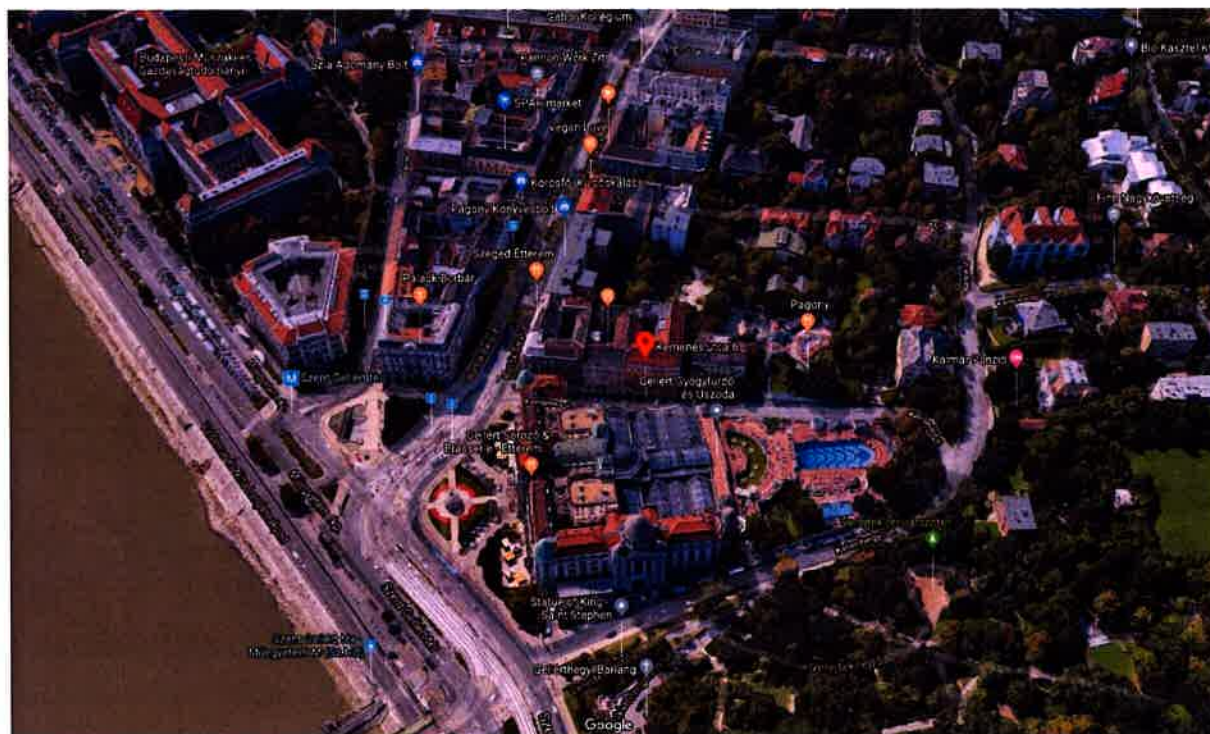
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel, távolabb kereskedelmi 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 Gellért téren és a Bartók Béla, illetve a Budafoki úton közlekedő 19-41-47-48-49 jelű villamosok, az M4 metró, illetve a 7, 133E, 907, 973 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. 2,5 km-en belül jól megközelíthetően elérhető.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



A helyiséget befogadó ingatlanon szinte zárt sorúan elhelyezett, keretes beépítésű, alagsor-pinceszint + földszint + emeletes, és kétszintes tetőtér beépítéses, hagyományos téglalapítású, 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 lakás célú helyiségek, a földszinten utcai nem lakás célú helyiségek, udvari lakások, míg az emeleti szinteken is lakások vannak. A vizsgált helyiség a keskeny oldalkert felől közelíthető meg.



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

### A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedé- se	Keskeny oldalkert felőli, földszinti megközelítésű, de valójában alagsori rész.
Alapterülete	25 m <sup>2</sup> Belmagasság: alagsori részen (5 lépcsőfok vezet le) 2,4 m a boltváll, 3,60 m (a boltív teteje).
Bevezetett közművek	Villany, víz-csatorna hálózat, szakértők az üzemké- pességét nem vizsgálták. Önálló fogyasztásmérő villany- és vízórával rendelkezik (Az épületben: víz, villany, csatorna, gáz biztosított)
Fűtés	Nincs kiépített fűtési rendszer. Elektromos fűtéssel temperálják.
Meleg vízellátás	átfolyós rendszerű vízmelegítővel biztosított.
Helyiségek	Alagsori iroda, előtér és WC.
Nyílászárók	Hőszigetelő üvegezésű faablakkal, bejárati ajtóval rendelkezik.
Belső felületek	festett, csempézett
Padlóburkolatok	hajópadló, kerámia
Minősítés	<b>Eredetileg teljes felújításra szoruló helyiség volt, amelyet a bérlő újított fel kb. 10 éve.</b>
Egyéb	nincs

### 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 tör-  
ténő 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 alagsori helyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért földszinti iroda- és üzlethelyiségeket is bevontunk 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. Kemenes utca 6. alagsori irodahelyiség</b>	Bp. XI. Lágymányos-Műegyetem környéke udvari bejáratú, földszinti irodahelyiség	Bp. XI. Lágymányos-Műegyetem környéke udvari bejáratú, földszinti üzlethelyiség	Bp. XI. Lágymányos-Műegyetem környéke utcai bejáratú, szuterén-szinti irodahelyiség
Leírás	Oldalkert felől, udvari, földszinti bejáratú ajtón át megközelíthető, de alagsori helyiség, felújítását a bérlő végezte el, közművek: víz, villany (fogyasztásmérő óra van), ablak van.	földszinti, udvari, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés	földszinti, utcai, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés	szuterén szinti, utcai, összközműves, közepes állapotú, (fogyasztásmérő órák vannak) gáz cirkó fűtés
Alapterület (m <sup>2</sup> )	25	90	53	60
Ingatlan nettó ára (Ft)		64 900 000	42 800 000	35 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		649 000	726 792	538 500
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	Kemenes utca	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elh.	fszt.-i, de alagsor	-20,0%	-20,0%	0,0%
Megközelíthetőség	oldalkert, nem utcai	0,0%	-10,0%	-10,0%
Alapterület	25	10,0%	5,0%	5,0%
Közművesítettsége	víz, villany, csatorna	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fűtés, melegvíz	nincs kiépítve	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Vizesblokk	van	0,0%	0,0%	0,0%

Fizikai állapot	közepes állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-40,0%</b>	<b>-55,0%</b>	<b>-35,0%</b>
Módosított alapár	355 494	389 400	327 057	350 025
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>8 887 350</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> )	1 090
Tulajdoni hányad	0,007
Lakáshoz tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	7,63
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	200 000
Korrekcio az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-70%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	457 800
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>460 000</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	25		
Összehasonlító adatokra alapozva		3500	87 500
Kihasználtság		80%	70 000
Éves bevétel		12 hó	840 000
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	25 200
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	25 200
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	25 200
Éves összes költség			75 600
<b>Éves bevétel</b>			<b>764 400</b>
Tőkésítési ráta		8,50%	
Tőkeérték			8 992 941
<b>Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével</b>			<b>8 992 941</b>

**Tőkésítési ráta összetételének becslése**

	<b>dátum</b>	<b>érték</b>
Bubor 12 hó	2020.01	0,50%
tranzakciós költségek	2020.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
Típus kockázat	vizesblokkal rendelkező alagsori iroda	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	8 887 350 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	8 992 941 Ft
Számtani középérték	8 940 142 Ft
<b><i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i></b>	<b>8 940 000 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	8 480 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	460 000 Ft

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

<b>Munka megnevezése</b>	<b>Becsült beruházási bruttó érték (Ft)</b>	<b>Értéknövelő hatás (%)</b>	<b>A beruházás értéknövelő hatása (Ft)</b>
Építészeti, átalakítási munkák, nyílászáró cserék	2 500 000	80%	2 000 000
Vizesedés megszüntetése	1 000 000	100 %	1 000 000
Aljzatburkolatok cseréje, mázas kerámia fal és padlóburkolatok	1 200 000	50%	600 000
Festés, mázolás	500 000	20%	100 000
Víz- csatorna szerelés	500 000	100%	500 000
Villanyszerelés	800 000	100%	800 000
Összesen			5 000 000
<b>Mindösszesen kerekítve:</b>			<b>5 000 000</b>



A felújítás értéknövelő hatása, ha azt az Önkormányzat el kívánja számolni a bérlővel, akkor az, az alábbiak szerint számolható el:

Az ingatlan felépítményének értéke	8 480 000 Ft
Bérlő által elvégzett beruházások értéknövelő hatása	- 5 000 000 Ft
Felépítmény értéke bérlői beruházások nélkül	3 480 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	460 000 Ft
Jelen bérlő által fizetendő forgalmi érték	3 940 000 Ft

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

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

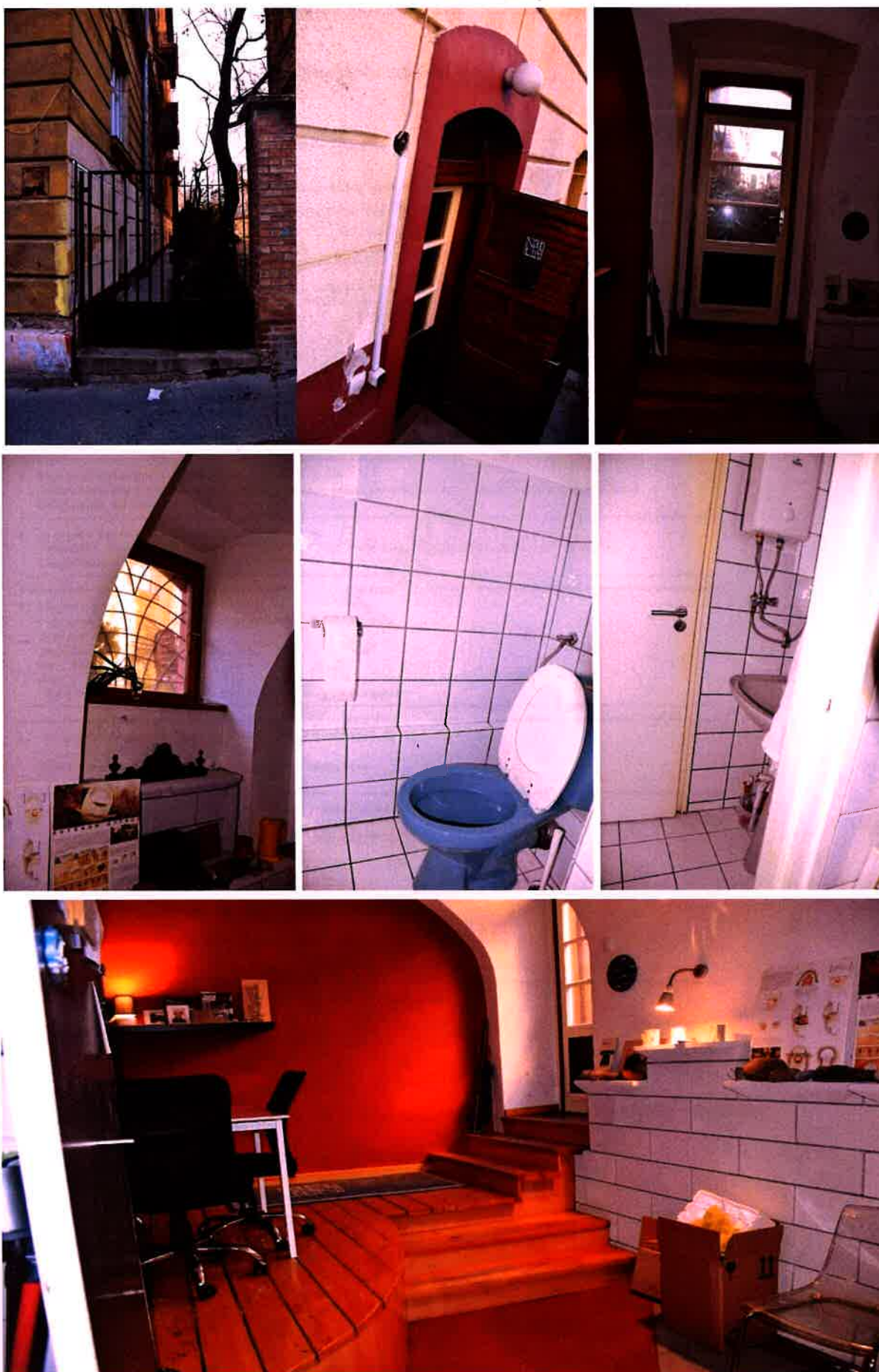
okl. magasépítő üzemmmérnök

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



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

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

Megrendelési szám: 8000004/591835/2019

2019.12.20

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5469 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Kemény utca 6. "feldőlvizsgálat alatt"  
LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1090	0900	

2. Társasház

3. bejegyző határozat: 500011/1391/1997/97.12.17

Földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint a közös tulajdonban lévő épületrészek, helyiségek és berendezések.

4. bejegyző határozat: 314558/1/2007/07.11.29

Művelési jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NEM rend. 201709/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 196657/1993/IX.12. /

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

Tulajdonjogot a 7991/1-44 sz. különlapok tartalmazzák.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33554/1/2005/05.01.05

Egyéb szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 55135/2/2011/11.02.18

Vezeték jog

az ingatlan 1 m2 nagyságú területére, ( VMB-131/2010 ).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 104235/1/2012/12.04.17

- szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresésVissza a  
főmenübeA  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/591835/2019

2019.12.20

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 5469 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

## 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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/S91838/2019  
2019.12.20

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5469/0/A/6 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Kemenes utca 6. földszint. ajtó:1/B. "felülvizsgálat alatt"

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
iroda	25	0 0	70/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.18

2. bejegyző határozat: 196657/1993/1993.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 196657/1993/1993.09.22

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 1. § 196657/1993/1993.09.22

jogcím: eredeti felvétel 196657/1993/1993.09.22

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39853/1/2019/18.01.18

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

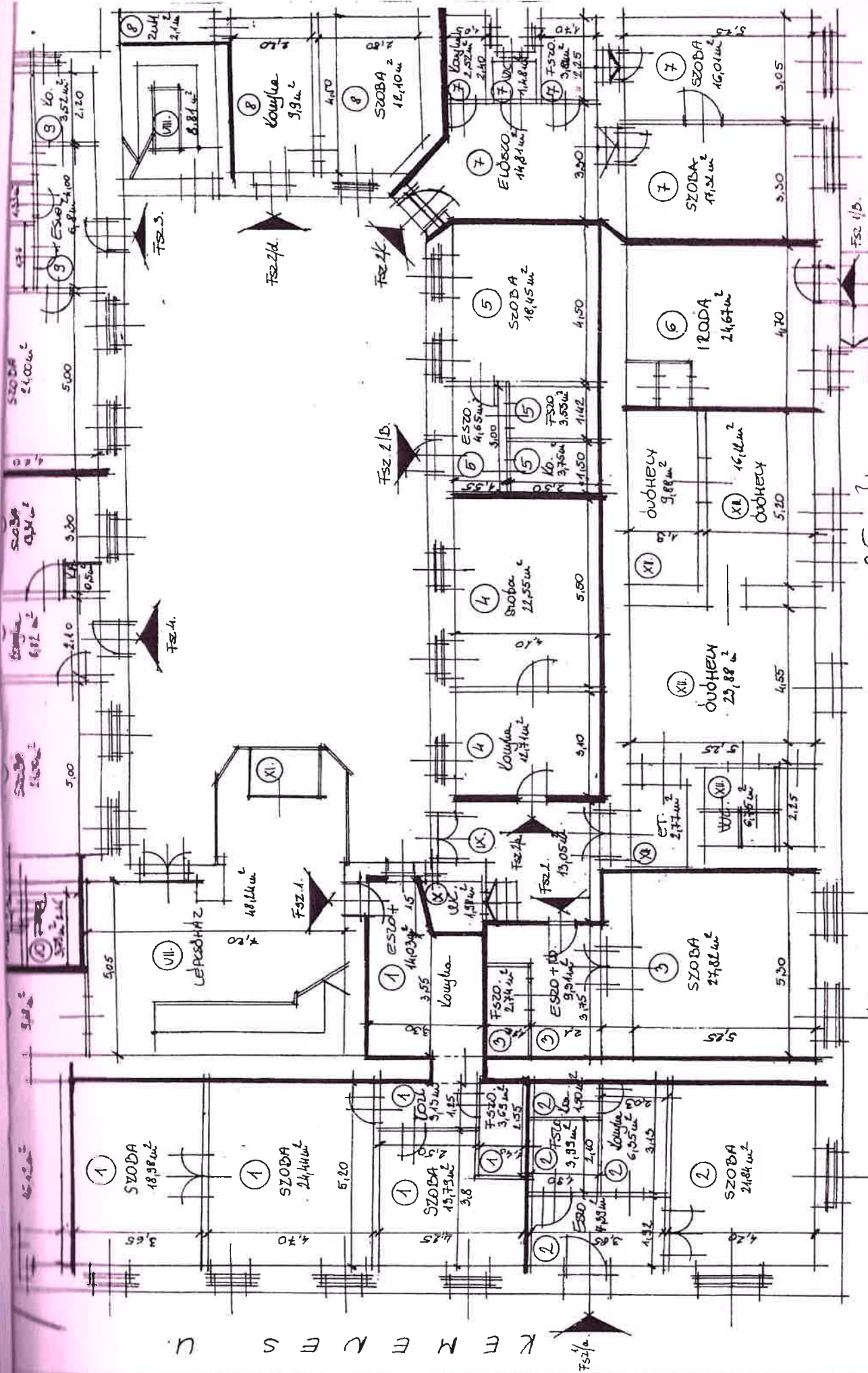
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

K E M E N E S U



Kemenes u. 6. 6. alb. 25 m<sup>2</sup>

5469/0 hrsz.

Nartex 2/2 - Tülep Gyula 06-30/203-5034