

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BALLAGI MÓR UTCA 3. PINCESZINT  
( HRSZ.: 3454/0/A/72 ) SZÁM ALATTI 104 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ,  
RAKTÁRHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. március 23.

**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 BALLAGI M. UTCA 3. PINCESZINT ( HRSZ.: 3454/0/A/72 )  
SZÁM ALATTI 104 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁRHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ  
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2020. március 23-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	104 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	80 288,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>8.350.000,- Ft</b>

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 3 403/100 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéket	7 330 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 020 000 Ft

Budapest, 2020. március 23.

**„BUDA-HOLD” 1.**  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10823447-2-43

**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 Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Zsombolyai utca 5. ) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **3454/0/A/72 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Ballagi M. utca 3. pinceszint alatti, de természetben alagsori elhelyezkedésű **raktárhelyiség** megnevezésű ingatlan értékelésével.

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

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. március 17-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

### Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

**FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK****Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda 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 kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

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

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

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

**Megbízástól való függés**

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

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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

### **Felhasznált adatok**

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

### **Felelősség kizárása**

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

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak 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 bérletre 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.

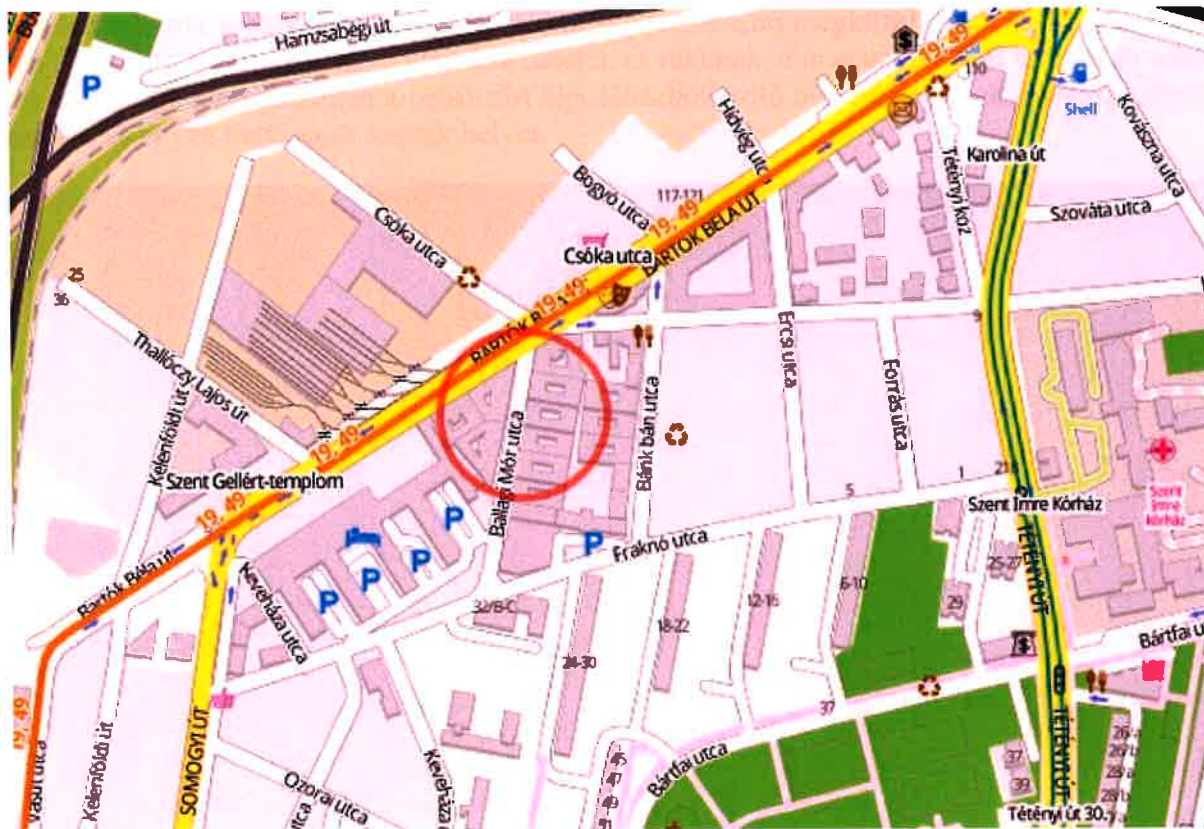
A módszer fő lépései:

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 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 mobíliákat 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 Ballagi M. utca 3. pinceszint
Az ingatlan megnevezése:	raktárhelyiség
Helyrajzi száma:	3454/0/A/72
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.255 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	104 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	3 403/100 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Bartók Béla út, Tétényi út, Fraknó utca és Somogyi út által határolt tömbben helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, a Bartók Béla út közelében.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült 3-4 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített, illetve a Kelenföldi lakótelep 10 emeletes panel épületei is a közelben.

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 parkoló területén megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan egy forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bartók Béla úton közlekedő 19-es és 49-es jelű villamosok, amelyek megállói kb. 150 méteren belül elérhetőek. Gyalogosan elérhető az M4 metró Bikás park megállója.

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. 1.500 méteren belül elérhető.

### AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + magasföldszint + 3 emeletes, hagyományos téglalapítású, kb. az 1930-as években épített lakóépület áll. Az épületben lévő magasföldszinti és emeleti lakások a belső, zárt lépcsőházakból függőfolyosón megközelíthetőek. Az épületben lift létesült. A pince szinten az utca felé üzletek és raktárak, a magasföldszinti és emeleti szinteken lakások a pinceszinten a belső zárt lépcsőházból nyíló pincelejáraton át megközelíthető tárolók és egyéb helyiségek kaptak helyet.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglalapítású
Födémek	Szilárd, feltételezhetően acélgerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserépfedés héjalással
Külső felületek	Simított vakolat műkö lábazat kialakítással

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, egyesített szárnyú vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandó állapotúak

## A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Az utca felől megközelíthető raktárhelyiség
Alapterület	104 m <sup>2</sup> ( bm.: kb. 2,40 m )
Bevezetett közművek	a helyiségben gáz, víz, csatorna és a villany hálózat is ki van építve, szakértők az üzemképességüket nem vizsgálták. Önálló fogyasztást mérő villanyóra, gázóra van.
Fűtés	cirkó és radiátorok vannak felszerelve, működőképességét nem vizsgáltuk
Meleg vízellátás	átfolyós rendszerű elektromos vízmelegítővel biztosított, működőképességét nem vizsgáltuk
Helyiségek	nem lakáscélú, raktárhelyiség
Nyílászárók	acélszerkezetű ajtók, ablak 3 db van
Belső felületek	vizesedés tapasztalható, vakolt, meszelt felületek, vizesblokkban csempe
Padlóburkolatok	simított beton,
Minősítés	<b>felújításra szoruló helyiségcsoport</b>
Egyéb	A vizsgált helyiség belső elhelyezkedése, ablak, természetes megvilágítás, alaprajzi kialakítása alapján iroda, vagy bármilyen más funkcióra is alkalmas pinceszinti helyiség.

## 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.

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

Az ingatlanpiacon található összehasonlító adatok pinceszinti raktárhelyiségekre vonatkozóan minimális. Ugyan azon helyiségek már hónapok óta szerepelnek a kínálati adatok között, mely alapján feltételezzük, hogy a meghirdetett áron a kereslet minimális. Értékbecslésünk során ezért a kínálati adatoknál 25%-os csökkentést alkalmaztunk. Az eladásra került Bocskai úti helyiség esetében pedig az 1 éves időtartam miatt 5 % növelést alkalmaztunk.

A helyiség jelenleg a lépcsőházból nyíló közlekedő folyosón keresztül közelíthető meg. Elérhetősége korlátozza a hasznosíthatóságot, de az eredeti lejárát visszaállításával számoltunk.

Természetes megvilágítással nem rendelkezik, szellőzése biztosított.

Mivel a XI. kerületben megfelelő számú hasonló pincehelyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért a Budapesti hasonlóan régebbi építésű épületben elhelyezkedő IX. kerületi pincehelyiségeket is bevontunk az összehasonlításba.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Ballagi M. utca 3. pinceszinti raktárhelyiség</b>	Bp. XI. ker. Bocskai úti pinceszinti raktár helyiség	Bp. IX. Üllői út pinceszinti egyéb helyiség	Bp. IX. Üllői út pinceszinti egyéb helyiség
Leírás	pinceszinti egyéb helyiség, van ablaka, utcáról megközelíthető, felújítandó, víz, csatorna, villany, gáz köz-művek	pinceszinti, felújítandó raktárhelyiség téglá épületben, nincs ablaka, köz-művek: villany (fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról nyíló lejárát, száraz, ablakkal nem rendelkező, felújítandó állapotú, köz-művek: villany (fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról megközelíthető, ablakkal rendelkező pinceszinti raktár, felújítandó műszaki állapotú, köz-művek: villany (fogyasztásmérő villanyóra van)
Alapterület (m2)	104	111	200	136
Ingatlan ára (Ft)		3 856 000	8 000 000	9 500 000
Adat forrása / időpontja		tényleges eladás 2019	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020

Kínálati ár		5%	-25%	-25%
Szuterén helyiség	nem pince	20%	20%	20%
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		43 423	38 000	66 360
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Ballagi M. utca	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	utcai	15,0%	15,0%	15,0%
Alapterület	104	0,0%	20,0%	5,0%
Közművesítettség	minden közmű	20,0%	20,0%	15,0%
Hasznosíthatóság	akár iroda, vagy egyéb	10,0%	10,0%	10,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	ablakkal rendelkezik	25,0%	25,0%	0,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>70%</b>	<b>90%</b>	<b>45%</b>
Módosított alapár	80 680	73 819	72 200	96 222
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b>				<b>8 390 720</b>

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékeinek 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> )	1 255
Tulajdoni hányad	0,03403
Az albetétéhez tartozó telek (m <sup>2</sup> )	42,70765
Fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	120 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt	-80%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)	1 024 984
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>1 020 000</b>

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2020.03.01	0,65%
tranzakciós költségek	2020.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	szuterén raktárhelyiség	1,50%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.03.01</b>	<b>7,65%</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>				
		Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>				
<i>alapterület</i>		104		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján			700	72 800
Kihasználtság			80%	58 240
Összesen				58 240
Éves bevétel			12 hó	698 880
<b>Költségek</b>				
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel		3%	20 966
Menedzselési költségek	Éves bevétel		3%	20 966
Felújítási költség	Éves bevétel		3%	20 966
Éves összes költség				62 899
<b>Éves bevétel</b>				<b>635 981</b>
Tőkésítési ráta			7,65%	
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>				<b>8 313 475</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 fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	8 390 720 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	8 313 475 Ft
Számtani középérték	8 352 098 Ft
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</b>	<b>8 350 000 Ft</b>

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 3 403/100 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Az ingatlan felépítményének értéket	7 330 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 020 000 Ft

Budapest, 2020. március 23.

**„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

A vizsgált ingatlant bemutató fotók ( 2020. március 17-ei szemlén készült )



belső kialakítás fotói



TAKARNET V5.2	Földhivatal	MOGN24 (Közpénz)
---------------	-------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle előzetes

Mégrendelés száma: 81000004/102515/2020

2020.03.03

Szektor: 64

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület: 3454 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI. KER. Ballagi M. utca 3.

MÉRÉS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mérés/ép/kiévt megnevezés/

m.e.

mérés/

m.e.

hat. t. jöv.

m.e.

alrészlet adatai

mérés/ép/kiévt megnevezés/

m.e.

m.e.

m.e.

m.e.

- kivett lakás, udvar

0

1255

0/0

2.

Tervezés

3. bejegyző határozat:

A földművelésügyi miniszternek az alapító okirat szerinti körös telephelyre az épületrészek, bevezetővezeték és helyiségek.

MÉRÉS

Nem hiteles tulajdoni lap

5. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érvényes idő: 10577/1/2010/10.01.19

jegyző: eredeti előzetes 232588/1993/III.0 /

jegyző: társasház alapító okirat módosítás

jegyző: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ BUDAPEST

cím: - - -

A tulajdonjog az 1-73. számú földterület területén van.

MÉRÉS

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 10409/1/1007/07.12.12

- a szervezeti és működési szabályzat benyújtása került.

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 10477/1/2010/10.01.19

- A társasház alapító okirat módosítása folytán a 3454/0/A/72 hrsz.-ú ingatlanból 29,3 m<sup>2</sup> nagyságú rektár bejegyzésre került a 3454/0/A/72 helyrajzi szám alatt.

7. bejegyző határozat, érvényes idő: 16011/2/2011/11.02.21

Vezetékhívó

az ingatlan 13 m<sup>2</sup> nagyságú területére. ( 100-103/2010 ).

jegyző:

név: BUDAPESTI HÉVÉNYI RT.

cím : 1117 BUDAPEST Váci út 72-74.

Földhivatali társaság

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 Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI. Budaihegyi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Ezenfelé másolni  
 Megrendelés száma: 06000004/102515/030  
 2020.03.03

Szektor: 61

BUDAPEST XI. KER.  
 Beírt terület: 3454 helyrajzi szám

---

Földhivatali és tényleg szerzett  
 HIR 2 SZ

5. bejegyzés határeset, árkezesi idő: 50895/1/2015/12.04.23  
 Vevői jog  
 7 m<sup>2</sup> területre, 7103/634/2011.  
 jogtulaj:   
 név: ELŐŐ ERŐVÁLLALKOZÁS KFT.  
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

---

6. bejegyzés határeset, árkezesi idő: 33356/1/2014/13.20.08

Társasház alapító okirat módosítás a KKIK. sz. alatti helyiség 13 nm alapterülettel a közös tulajdonból lejegyzve és a 3454/0/A/15 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzájegyzve, a 2011. év. 6. hó. 14. napján  
 helyiség lény alapterülettel a közös tulajdonból lejegyzve és a 3454/0/A/12 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzájegyzve, a KKIK. sz. alatti helyiség 13 nm alapterülettel a közös tulajdonból lejegyzve és a 3454/0/A/47 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzájegyzve, a 2011. év. 6. hó. 14. napján  
 alatti helyiség 14 nm alapterülettel a közös tulajdonból lejegyzve és a 3454/0/A/66 hrsz.-ú ingatlanhoz hozzájegyzve.

---

Ez a tulajdoni lap közzétételét követően a társaság tulajdoni lapjából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGÉN

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 Fővárosi Közigazgatás Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. kerület, Ut 39 1519 Budapest, TF 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szembe másolat  
Mégrendelés száma: 8610004/1025872070  
2020.03.03

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
adójai díja:  
0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI. KER.

Balterület 3454/0/A/72 helyrajzi azás

1115 BUDAPEST XI. KER. Ballagi Mór utca 3. pinceszint, "Földhivatal alatt"

IR 83E

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	építés/Éal	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	104	0	0	2007/100000	örökösölés
Bejegyzés határidő: 53334/1/2014-11.10.08					

2. bejegyzés határidő: 25350/1992/

Társaság:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott költségek.

IR 83E

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határidő: örökösölés idő: 20034/1992/1992.10.20

jegyző: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jegyző: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKÖZMŰVELÉS

cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

IR 83E

REN TARTALOM BEJEGYZÉSE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

En a tulajdoni lap bíróságoknál hatályos állapotú adatok kiadására. Mára már  
használatban.

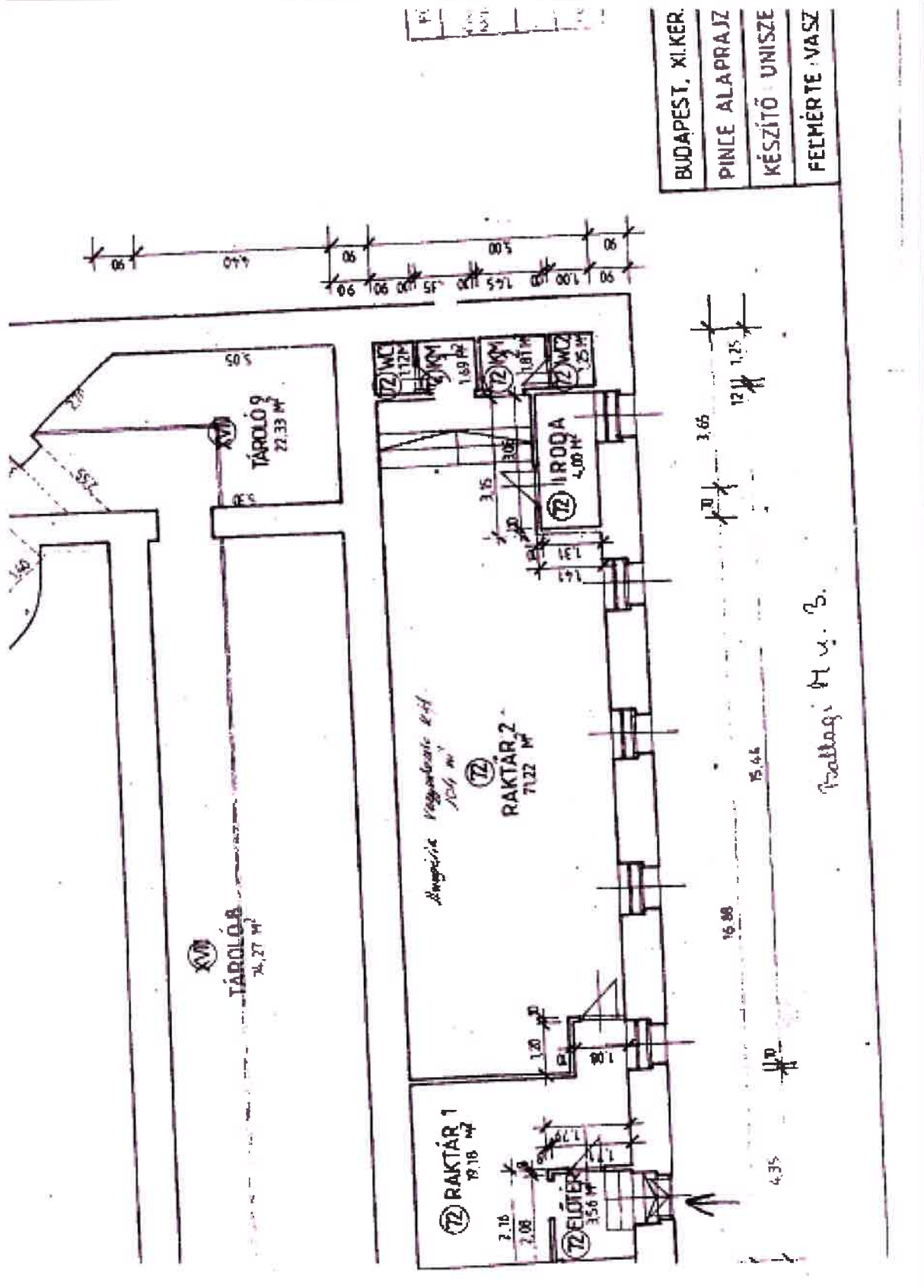
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BUDAPEST, XI.KER.
PINCE ALAPRAJZ
KÉSZÍTŐ: UNISZE
FEJÉRTE: VASZ