

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
TULAJDONÁBAN LÉVŐ**

BUDAPEST, XI. KER. BÁRTFAI UTCA 52/B SZÁM ALATTI

3492/2/A HRSZ-Ú INGATLAN

198m² ALAPTERÜLETŰ RÉSZÉRŐL



KÉSZÜLT: 2020. május 20.

KÉSZÍTETTE: K-PROJECT IMMO KFT.

Kányási Tibor

Okleveles ingatlanforgalmi szakértő

Oklevél száma: 377/4/2009.

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Sportcsarnok

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Budapest XI. kerület
Utca, házszám : Bártfai utca 52/B
Hrsz. : 3492/2/A

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: : Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata 1/1
(1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.)
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA : jelenlegi piaci forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe : - m²
Felépítmény alapterülete : 198m²
Közmű-ellátottság : összközműves
Jelenlegi hasznosítás : használaton kívüli, romos vendéglátó hely

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : költségalapú értékelés
Értékelés fordulónapja : 2020. május 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Jelenlegi piaci forgalmi érték : bruttó 22.000.000.- Ft
azaz: bruttó huszankettőmillió forint

Szolnok, 2020. május 20.

Készítette:


Kányási Tibor
okl. ingatlanforgalmi értékbecslő



1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Újbuda Sportjáért Közhasznú Nonprofit Kft. (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) megbízta a K-Project IMMO Kft-t (5000 Szolnok, Szapáry u. 18.) a **Budapest, XI. ker. Bártfai utca 52/B sz. alatti, 3492/2/A helyrajzi számú ingatlan földszintjén található 198m²** alapterületű ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásával.

Az értékelés célja az ingatlan jelenlegi műszaki építésügyi hatósági, illetve jogi helyzetének megfelelő piaci forgalmi értékének meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet)

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése: költségalapú értékelés

Helyszíni szemle időpontja : 2020. május 15.
A szemlén jelen volt : Kányási Tibor értékbecslő

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- alaprajzok
- saját adatbázis

3. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok

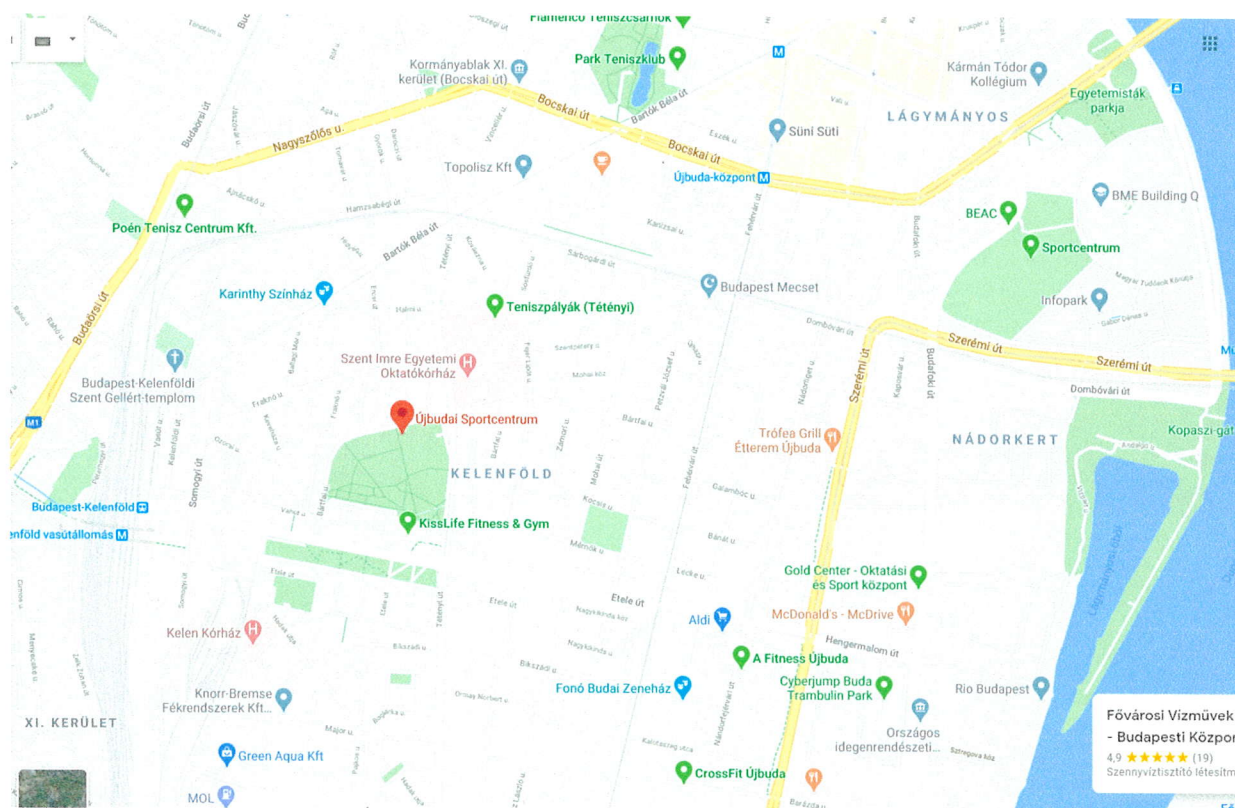
Település : Budapest
Besorolás : belterület
Cím : Bártfai utca 52/B
Helyrajzi szám : 3492/2/A
Megnevezése : Sportcsarnok

Alapterület	: 369 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 1/1 (1113 Budapest XI. Kerület Bocskai út 39-41.)
Terhek	: Illetli a Budapest XI. Ker. belterület 3492/2 hrsz-ú ingatlant terhelő földhasználati jog (369m2)
Széljegy	: --

4. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSRE ÉS AZ INGATLANRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

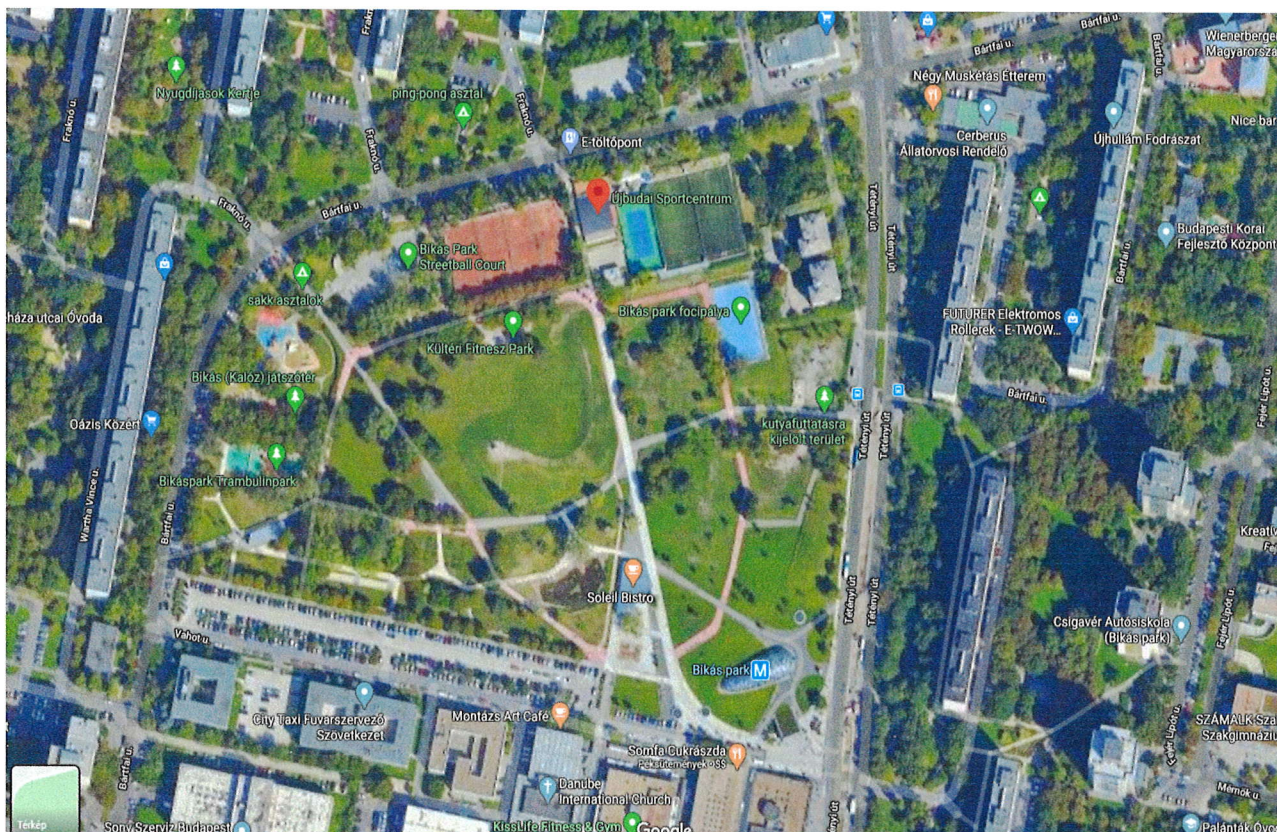
Az ingatlan elhelyezkedése, környezetének bemutatása:

Az értékelt ingatlan Budapest XI. kerület úgynevezett „Bikás” parkjában található. A XI. kerület a főváros legnépesebb kerülete, közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Lakossága közel 150.000 fő, ezzel Magyarország negyedik legnagyobb települése lehetne.



A Bikás domb Budapest Kelenföldön álló mesterséges eredetű kiemelkedés, területe mintegy 1 ha, a kelenföldi lakóteleppel egy időben építették 1974-ben. A park és a domb a környék fontos zöldterülete. Játsszóterek és különféle sportpályák találhatóak rajta.

A vizsgált ingatlanrészt magában foglaló felépítmény a Bártfai út és Tétényi út felől határolt részen 2006-ban létesült sportcentrum földszintjén található.



Az értékelt ingatlant magában foglaló épület általános jellemzői, műszaki tartalma:

Az épület építési éve: 2006-2008.

Alapozás, szigetelés: fűrt cölöpalapozás, monolit gerendákkal, és nehézlemez talajnedvesség elleni szigeteléssel.

Felmenő falazat, födémek: Független teherhordó szerkezet Porotherm 30N+F téglá, és Porotherm 10N+F téglá válaszfalakkal. Nyugati homlokzat hőszigetelt üvegezésű függönyfal. Monolit vasbeton födémmel.

Tetőszerkezet, fedés anyaga: Kis hajlásszögű, ívelt acél szerkezet, korcolt lemezfedéssel. Austrotherm hőszigetelő lemezzel.

Külső felületek: Homlokzati hőszigetelés + kőburkolat, nemes vakolat.

Belső felületek: Festettek, vizes helyiségekben csempézettek.

Fűtés: Ház központi fűtés. Acéllemez radiátor hőleadókkal.

Melegvíz: Központi melegvíz tartályból.

Nyílászáró szerkezetek: Alumínium szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ablakok és bejárati ajtók.

Padlóburkolatok: Laminált parketta, gres lap.

Közművek: Víz, szennyvíz, gáz, villany hálózatra rácsatlakoztatva.

Az értékelt ingatlanrész bemutatása:

Helyiség kimutatás

1	Étterem	92,17	m2
2	Kiszolgáló tér	13,9	m2
3	Konyha	24,29	m2
4	Fehér mosogató	5,4	m2
5	Fekete mosogató	4,62	m2
6	Hús előkészítő	5,6	m2
7	Zöldség előkészítő	5,4	m2
8	Személyzeti közlekedő	22,9	m2
9	Szárazáru raktár	3,19	m2
10	Személyzeti WC	1,04	m2
11	Személyzeti WC előtér	2,46	m2
12	Személyzeti öltöző	3,82	m2
13	Személyzeti zuhanyzó	2,8	m2
14	Hulladéktároló	2,31	m2
15	Göngyöleg raktár	5,69	m2
16	Iroda	2,88	m2
Összesen:		198,47	m2

Az értékelés tárgyát képező, eredetileg étteremnek épült rész a sportcsarnok földszintjének Bártfai út felőli részén helyezkedik el. Megközelítése a sportcsarnok főbejáratán keresztül történt. Ezen ingatlanrészt a tulajdonos korábban bérbeadással hasznosította. A bérlő az ingatlanon építési engedély nélkül különböző ráépítéseket végzett, melyek nem szerepelnek sem az ingatlan nyilvántartásban, sem pedig a hiteles térképmásolaton, ezért ezen részeket az érték meghatározás során figyelmen kívül hagytuk. A szakszerűtlen kivitelezés következtében az eredeti épületrész műszaki állapotát jelentősen rontó alábbi állapotot tapasztaltunk a helyszíni szemle során:

- A bejövő víz nyomóvezeték csőtörése következtében az épület keleti szárnya alatt a teherhordó talajt a kifolyó víz kimosta, az épület alatt hatalmas üreg keletkezett mely a helyszíni szemle időpontjában is jól látható volt. (Fotó dokumentáció mellékelve.) Az üreg visszatöltése statikus, illetve talajmechanikus szakember felügyelete mellett javasolt.
- A szennyvíz vezetékek a szakszerűtlen duguláselhárítások miatt több helyen feltárássra kerültek. Ezen kényszer megoldások semmiképp nem garantálják sem a kommunális szennyvíz, sem pedig a padlóösszefolyókban keletkező konyhai csurdaalék vizek elvezetését. A teljes szennyvíz elvezető hálózat cseréje javasolt, mivel valószínűsíthető teljes hosszban a „zsírdugók” miatti keresztmetszet csökkenés.
- Az épülethez kapcsolódó fedett kerthelyiségben egy vegyes tüzelésű kazán található, melynek égéstermék elvezetése, valamint friss levegő utánpótlása kifejezetten tűz- és balesetveszélyes. A vegyes tüzelésű kazán elbontását javasoljuk.
- Az értékelt ingatlanrész vendégtere az emeleti tornaterem teraszául szolgáló lapos tető alatt található. Ezen lapos tető csapadékvíz elvezetése 2db alulméretezett süllyesztett folyóka segítségével történik, melyek dugulása miatt folyamatos beázások tapasztalhatók az állmennyezet fölött. Ezen beázások, valamint a nem megfelelő hőszigetelés következtében kialakult hőhidak szemmel látható penészedést okoztak az állmennyezet fölött. Javasolt a teljes kazettás állmennyezet eltávolítása, a lapos tető csapadékvíz elvezetésének és hőszigetelésének újra építése.
- A villamos hálózat a berendezések szakszerűtlen bontásának következtében jelentősen megrongálódott. A felszaggatott kábelek kifejezetten balesetveszélyesek. Javasolt a teljes elektromos hálózat szabványossági és érintésvédelmi felülvizsgálata.
- A korábbi bérlő a fűtési hálózatbővítését is megkezdte oly módon, hogy a felvett padlóburkolatokban elhelyezett fűtési előremenő és visszatérő vezetékeket a kerthelyiség északi fala mentén körbevezette, és azokról acéllemez radiátor hőleadókkal lecsatlakozott. Ezen kifejezetten fagyveszélyes megoldás teljes bontását javasoljuk.

Összességében elmondható, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanrész a helyszíni szemle időpontjában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, romos állapotban volt. Az ingatlanban jelentős mennyiségű bontási törmelék található, mely részben veszélyes hulladéknak minősül. A szakszerűtlen átalakítások miatti nyitott munkagödrök, a szigetetlenül lógó élő elektromos vezetékek, a leszakadt állmennyezetek fölötti penészedések, valamint a konyhai elszívókban valószínűsíthető legionella baktériumok miatti fertőzésveszély az egész sportcsarnokra vonatkozóan veszélyt jelenthet.

5. ALAPELVEK, KORLÁTOZÁSOK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

Speciális feltételezések, korlátozások:

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát vizsgáljuk a helyszíni szemle alkalmával megismert állapotban;
- jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a felhasznált értékbecslésben szereplő adatok és információk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;

Az értékelés kritériumai a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;

- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció a vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az **értékelés effektív időpontja 2020. május hó**, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik jelen szakvélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata (6 havonta);
- **Jelen szakértői véleményben megállapított forgalmi érték az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényes.**
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; -

Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: -

6. Érték meghatározás

Az értékelési eljárás során az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a lehetséges értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén, illetve a hozam számításán alapuló értékelési módszer alkalmazására nem volt lehetőség, mivel a hasonló műszaki állapotú vendéglátó egységekre vonatkozóan nem áll rendelkezésre olyan összehasonlítási alaphalmaz, mely reális kiindulási alap lehetne. Ezért a költségalapú értékelési módszerrel határoztuk meg az ingatlanrész értékét.

E módszer lényege, hogy a KSH 2019. évi fajlagos építési, beruházási átlagos költség értékei alapján meghatározzuk az ingatlan újraelőállítási költségét. Ebből a 4. pontban részletesen felsorolt avulások miatt bekövetkezett értékvesztést levonjuk. Ezen fizikai avulásokon túl megvizsgáljuk a funkcionális avulás mértékét, mely egy mai korszerű létesítmény vizsgált ingatlanhoz képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket mérlegeli, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni. Végül a környezeti avulásban számba kell venni minden olyan piaci, gazdasági változást, mely akár pozitív, akár negatív hatást fejthet ki az ingatlan értékére.

Alapesetben az avulásokkal csökkentett újraelőállítási értékhez hozzá kell adni a telek értékét, melyet piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határozatjuk meg. Esetünkben az értékelt ingatlanhoz telekkönyvileg önálló földterület nem tartozik, csupán az épület alatti földterületre vonatkozóan illeti földhasználati jog a felépítmény mindenkorai tulajdonosát, ezért külön telekérték nem határozható meg.

Az ingatlan újraelőállítási értékének meghatározása:

$$198\text{m}^2 \times 283.000\text{-Ft/m}^2 = 56.167.010\text{-Ft}$$

Kerekítve: **56.000.000.-Ft**

AVULÁSOK MEGHATÁROZÁSA

MUNKANEMEK	Szakágankénti készültségi fok %	Szakágankénti avulás %	A Mérnöki Kamara szerinti szokásos részarány %	A teljes épület készültsége%
1. Földmunka	90	10	1,3	1,17
2. Síkalapozás	100	0	3,8	3,8
3. Falazás és egyéb kőművesmunkák	40	60	15,6	6,24
4. Födém, lépcsőszerkezet, egyéb helyszíni betonmunkák	60	40	11,1	6,66
5. Tetőszerkezet, tetőfedés, bádogosmunkák	50	50	12,5	6,25
6. Homlokzatvakolás	100	0	4,2	4,2
7. Belső vakolás, födém úsztatóréteg, aljzatbetonozás	70	30	4,2	2,94
8. Szigetelések	40	60	6,4	2,56
9. Burkolás	50	50	7,9	3,95
10. Homlokzati nyílászárók	100	0	9,7	9,7
11. Belső ajtók	0	100	6,1	0
12. Festés, mázolás, tapétázás	10	90	1,2	0,12
13. Belső víz és csatornaszerelés, szerelvényezés	10	90	3,9	0,39
14. Gáz és központi fűtés szerelés	10	90	5,6	0,56
15. Belső villanszerelés, szerelvényezés	10	90	4,5	0,45
16. Külső építmények és közműcsatlakozás	10	90	2	0,2
ÖSSZESEN :			100	49,19
Fizikai avulás:			100-49,19	50,81%
Funkcionális avulás:			100-20	80,00%
<p>A funkcionális avulás meghatározásakor értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe, azon tény, hogy a vendéglátóipari funkcióhoz kötelezően előírt nemként elkülönített vendég WC-k az értékelt ingatlanrészhez nem tartoztak. Azok korábban a sportolói öltözőkkel egy blokkban telepített egységekben álltak rendelkezésre. Fentiek alapján 20%-os funkcionális avulási értéket határoztunk meg.</p>				
Környezeti avulás:			100-5	95,00%
<p>A pandémia miatt a vendéglátó ágazat gazdasági kockázata a legnagyobbak között szerepel, ezért a gazdasági környezet negatív változása miatt 5%-os avulással számoltunk.</p>				

Forgalmi érték meghatározása:

Forgalmi érték =

újra előállítási érték x 100-fizikai avulás x 100-funkcionális avulás x 100-környezeti avulás

$$56.000.000.-Ft \times 0,51 \times 0,8 \times 0,95 = 21.705.600.-Ft$$

Kerekítve:

22.000.000.-Ft

7. ÖSSZEFOGLALÁS

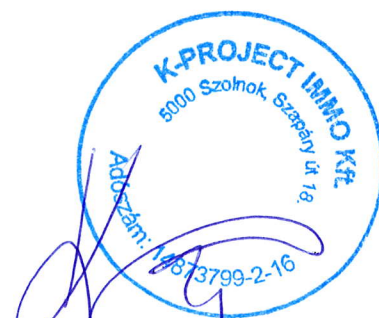
A Budapest, Bártfai utca 52/B szám alatti 9706 helyrajzi számú ingatlan 198,00m² alapterületű részének – 2020. május 20-i fordulónappal érvényes – tehermentes, becsült jelenlegi **forgalmi értékét**:

bruttó
22.000.000.-Ft

azaz

bruttó Huszonkettőmillió forint összegben
határozzuk meg.

Szolnok, 2020. május 20.



Kányási Tibor
okl. ingatlanforgalmi értébecslő
Okl.sz.: 377/4/2009.

MELLÉKLETEK :

- 1. TULAJDONI LAP**
- 2. HELYSZÍNRAJZ**
- 3. ALAPRAJZOK**
- 4. FOTÓK**

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/189783/2020

2020.05.15

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3492/2/A helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Bártfai utca 52/B. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

sportcsarnok
Bejegyző határozat: 121893/1/2008/08.05.13

369 társasági

1. bejegyző határozat: 121893/1/2008/08.05.13
Illetli a Budapest XI.ker. belterület 3492/2 helyrajzi számú ingatlan terhelő földhasználati jog (369 nm).

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 99306/1/2016/16.05.11
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

MEGBÍZÓ:

UNIKER-COOP
KFT.

H-1115 Budapest, Bártfai u. 52/b.

LÉTESÍTMÉNY:

SPORTCENTRUM

H-1115 Budapest, Bártfai utca
Hrsz.: 3492/2

KÉSZÍTETTE:

KNOSSOS DESIGN
STÚDIÓ

H-1146 Budapest, Francia út 49/a

TERVEZŐK:

TURNER ISTVÁN

TURNER ZSOLT

FÖLDSZINTI
ALAPRAJZ

TERVFAJTA:

Engedélyezési terv

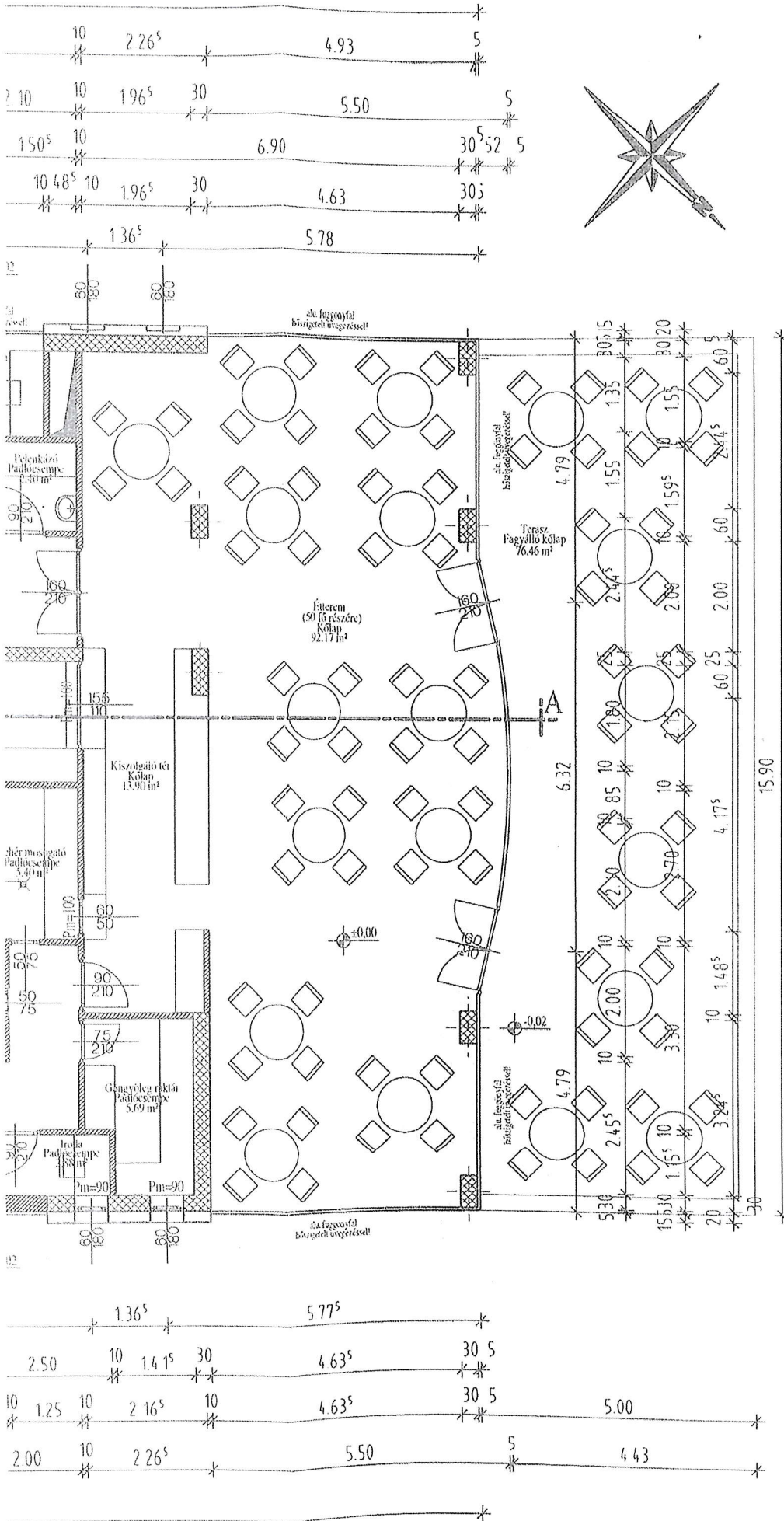
LÉPTÉK:

M=1:100

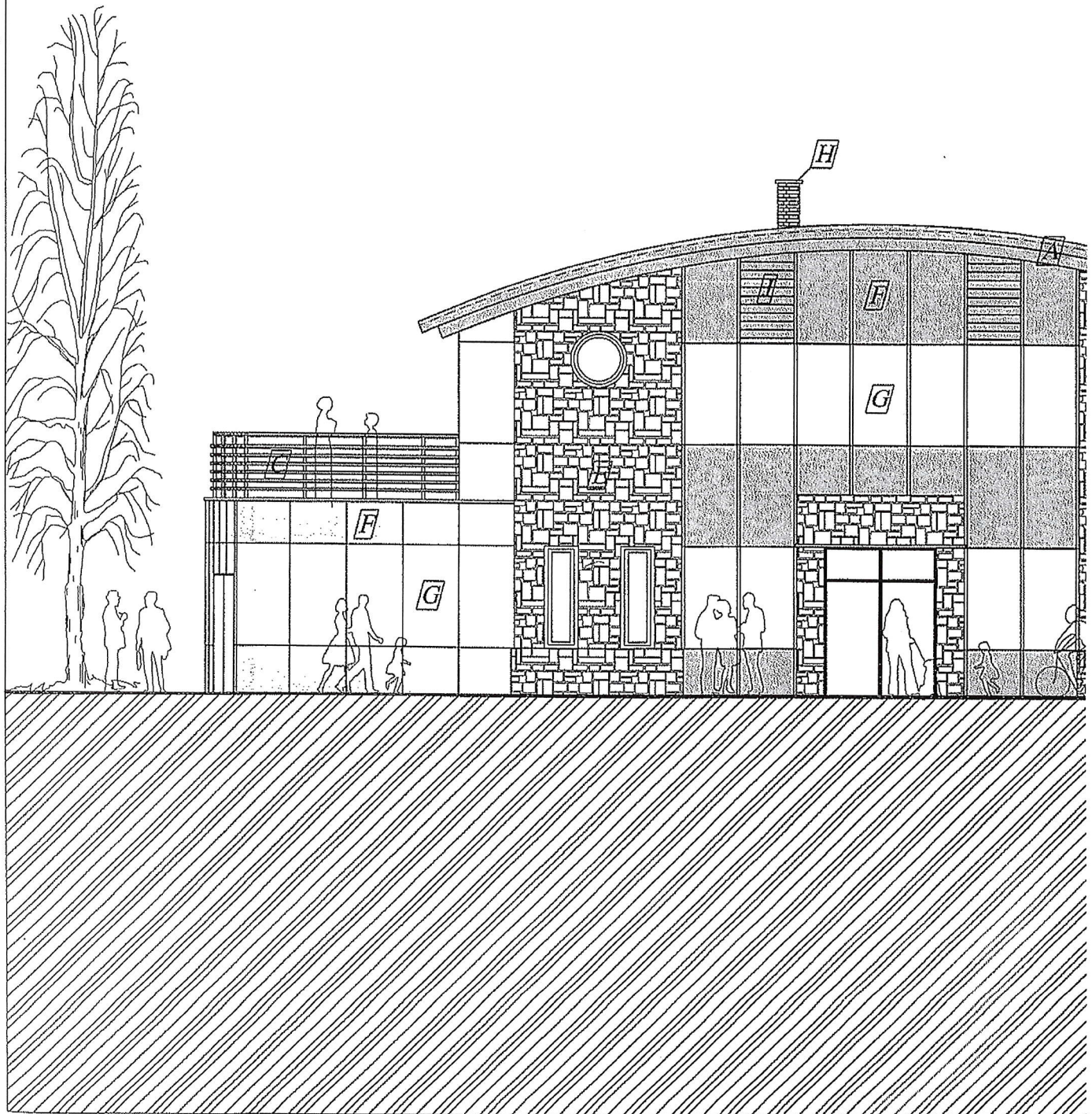
DÁTUM:

2005. Július hó

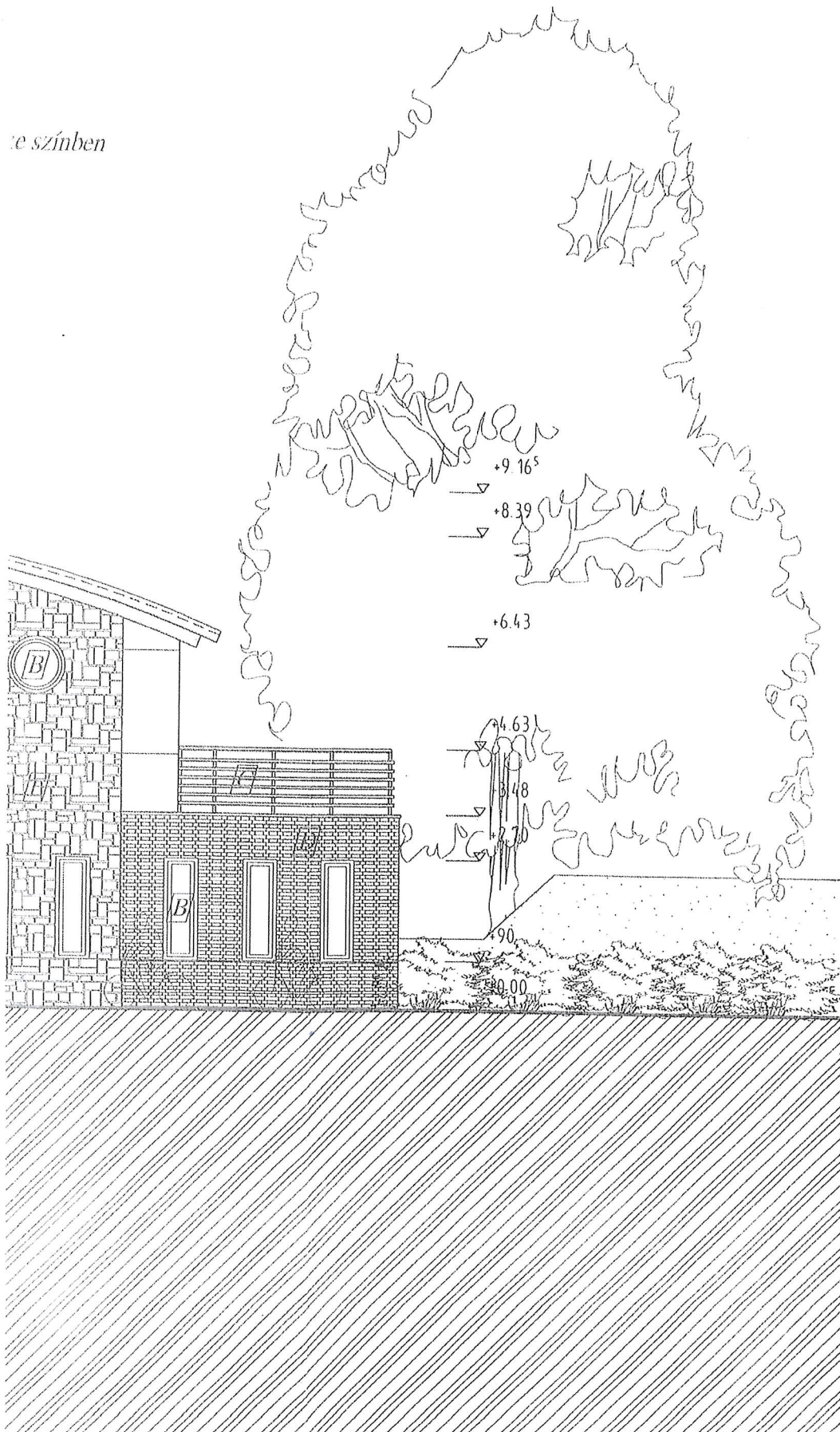
É-5



- A** VM ZINC lakkozott sötét szürke színben
- B** Alumínium nyílászárók fehér színben
- C** Rozsdamentes acél korlát
- D** Mészhomok téglá burkolat
- E** Mediterrán kő burkolat
- F** Alumínium függönyfal hőszigetelt üvegezéssel
- G** Alumínium függönyfal hőszigetelt üvegezéssel
- H** Km téglá kémény
- J** Szellőző zsalu szürke színben



színen



MEGBÍZÓ:

UNIKER-COOP
KFT.

H-1115 Budapest, Bártfai u. 52/b.

LÉTESÍTMÉNY:

SPORTCENTRUM

H-1119 Budapest, Bártfai utca
Hrsz.: 3492/2

KÉSZÍTETTE:

KNOSSOS DESIGN
STÚDIÓ

H-1146 Budapest, Francia út 49/a.

TERVEZŐK:

TURNER ISTVÁN
TURNER ZSOLT

DÉLNYUGATI
HOMLOKZAT

TERVFAJTA:

Engedélyezési terv

LÉPTÉK:

M=1:100

DÁTUM:

2005. Július hó

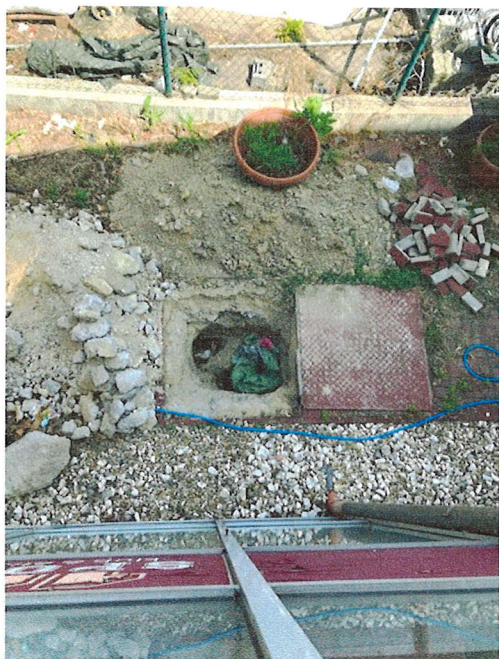
É-12

FÉNYKÉPMELLÉKLET

Vendégtér



Eltömődött szennyvíz fordító akna



Lapostető csapadékelvezetés hibája miatti pangó víz



Állmennyezet fölötti penészedés



Romos fogyasztótér



Személyzeti öltöző (romos)



Balesetveszélyes elektromos kábelek



Csőtörés miatt alámosott üregek



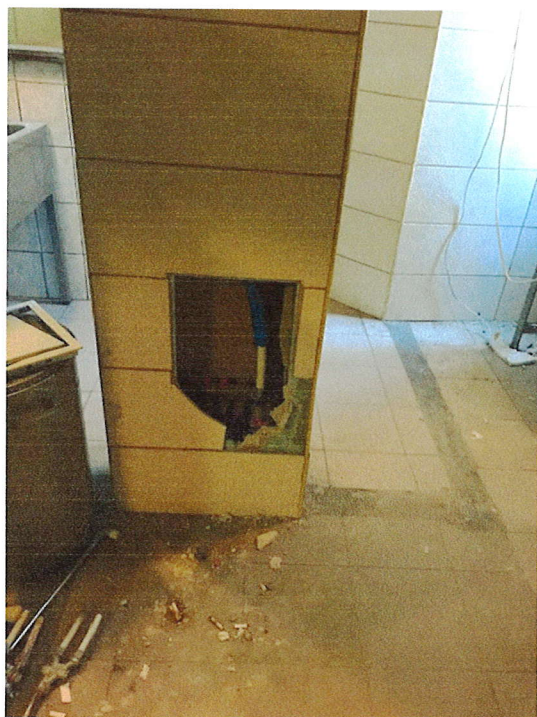
Elbontandó vegyes tüzelésű kazán



Szakszerűtlen fűtés bővítés



Vandal strang feltárások



Eldugult konyhai padlóösszefolyó



Megrongált szellőző berendezések



Konyhai állapotok

