

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 33. (HRSZ.: 5046/0/A/1)
SZÁM ALATTI PINCESZINT, DE TÉNYLEGESEN ALAGSORI
ELHELYEZKEDÉSŰ, 13 M² ALAPTERÜLETŰ, NEM LAKÁSCÉLÚ
ÜZLETHELYISÉG INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. február 26.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BARTÓK BÉLA ÚT 33. (HRSZ.: 5046/0/A/1) SZÁM
ALATTI PINCESZINT, DE TÉNYLEGESEN ALAGSORI ELHELYEZKEDÉSŰ, 13 M²
ALAPTERÜLETŰ, NEM LAKÁSCÉLÚ ÜZLETHELYISÉG INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2020. február 26-ai határnappal az összehasonlí-
tó adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	13 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	251.538,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	3.270.000,- Ft

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 13/1618 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telek-
hányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	2 680 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	590 000 Ft

Budapest, 2020. február 26.

„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, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) az **5046/0/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 33. szám alatti pinceszint, de ténylegesen alagsori helyiség **a tulajdoni lap megnevezése szerint üzlethelyiség** 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. február 21-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 vagyonértékelés 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 vagyonértékelő 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 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, készütségre 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 alápjául 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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

Újraelőállítási költség számítás

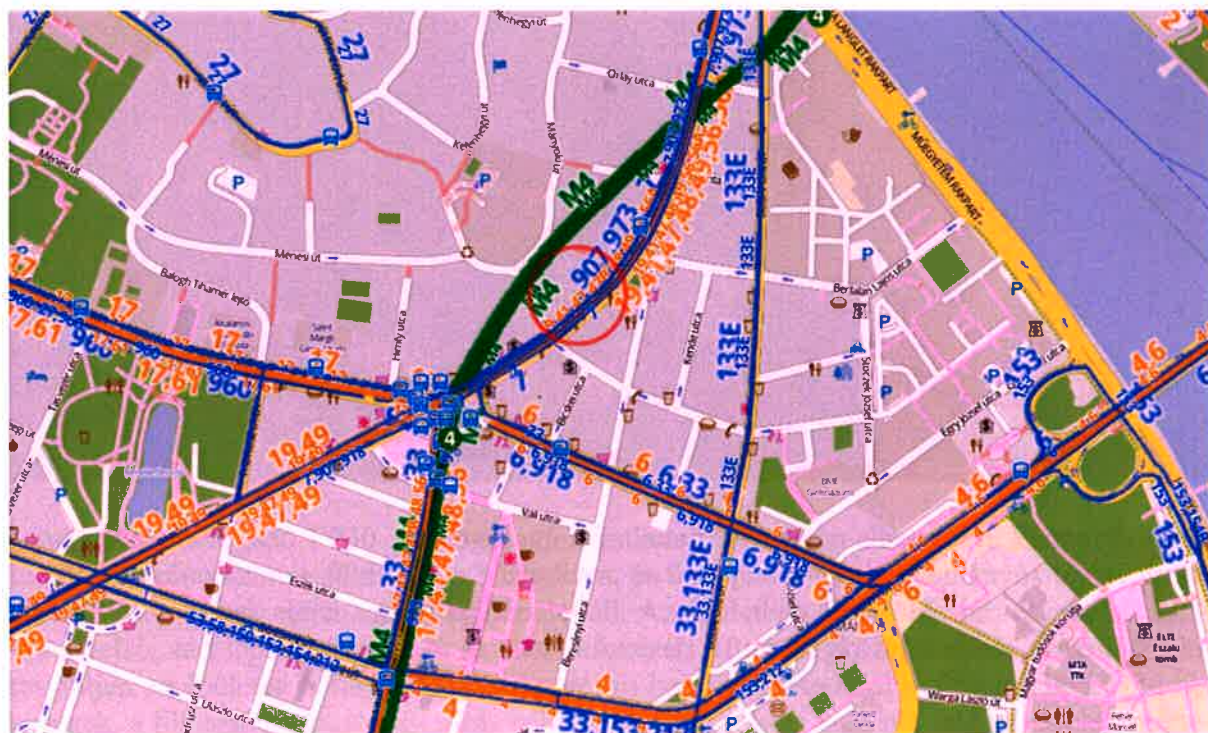
A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé 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 újrateremtésének 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 a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 33. (belső udvari pinceszinti bejárat) ténylegesen alagsori üzlethelyiség
Az ingatlan megnevezése:	tulajdoni lap szerint: pinceszinti üzlet valóságban: alagsori, udvari bejárat, alagsori üzlet
Helyrajzi száma:	5046/0/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.230 m ²
Az albetét alapterülete:	13 m ²
Közös tulajdoni hányad:	13/1 618
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Szent Gellért tér és Móricz Zsigmond körút közötti területen, a Bartók Béla út 33. szám alatti ingatlan belső udvarán helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, a Bartók Béla út mentén.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as években épült 4-5 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen, fizető parkolóban megoldottnak tekinthető.

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 Móricz Zsigmond körtéren, illetve a Bartók Béla 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 km-en belül jól megközelíthetően elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A helyiséget befogadó 1 230 m² nagyságú ingatlanon zárt sorúan elhelyezett, keretes beépítésű, alagsor-pinceszint + földszint + 3 emeletes, és üres padlástér, hagyományos téglapépítésű, 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. A vizsgált helyiség a belső udvar felől közelíthető meg.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglap
Födémek	Téglaboltozatos pince feletti, acélgerendás közbelső és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Műkö lábazat, kőporos, simított vakolat

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, hagyományos kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került új ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, karbantartott állapotú lakóház

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Udvar felőli, alagsori megközelítésű, tulajdoni lap szerinti földszint
Alapterülete	13 m ² Belmagasság: alagsori részen (5 lépcsőfok vezet le) 2,2 m
Bevezetett közművek	Villany, víz-csatorna hálózat, szakértők az üzemképességét nem vizsgálták. Önálló fogyasztásmérő villanyórával rendelkezik (Az épületben: víz, villany, csatorna, gáz biztosított)
Fűtés	Nincs kiépített fűtési rendszer. Elektromos fűtéssel temperálják.
Meleg vízellátás	átfolyós rendszerű vízmelegítővel biztosított.
Helyiségek	Alagsori üzlethelyiség és WC.
Nyílászárók	Hőszigetelő üvegezésű faablakkal, bejárati ajtóval rendelkezik.
Belső felületek	műanyag lambéria, csempézett
Padlóburkolatok	kerámia
Minősítés	Teljes felújításra szoruló helyiség, amely a műanyag lambéria mögött láthatóan vizesedik (el van deformálódva a műanyag lambéria).
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 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 alagsori helyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért földszinti iroda- és üzlethelyiségeket is bevontunk az összehasonlításba.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 33. alagsori üzlethelyiség	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	udvari, alagsori bejáratú ajtón át megközelíthető, teljes körű felújítása szükséges, közművek: víz, villany (fogyasztásmérő óra villany 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 ²)	13	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 ²)		649 000	726 792	538 500
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	Bartók Béla út	10,0%	10,0%	10,0%
Épületen belüli elh.	alagsor	-20,0%	-20,0%	0,0%
Megközelíthetőség	udvari	0,0%	-10,0%	-10,0%
Alapterület	13	20,0%	15,0%	15,0%
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	teljesen felújítandó állapotú	-20,0%	-15,0%	-20,0%
Egyéb	vizesedő	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Összes módosítás		-60,0%	-70,0%	-55,0%
Módosított alapár	239 988	259 600	218 038	242 325
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				3 119 844

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

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

Telek mérete (m ²)	1 230
Tulajdoni hányad	0,0080346106304079
Ingatlanhoz tartozó telekhányad (m ²)	9,882571075401731
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	200 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-70%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	592 954,2645241038
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	590 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület	13		
Összehasonlító adatokra alapozva		4 000	52 000
Kihasználtság		90%	46 800
Éves bevétel		12 hó	561 600
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	16 848
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	16 848
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	16 848
Éves összes költség			50 544
Éves bevétel			511 056
Tőkésítési ráta		8,50%	
Tőkeérték			6 012 424
Szükséges felújítás a bérbeadás előtt		200 000	- 2 600 000
Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével			3 412 424

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
Bubor 12 hó	2020.02	0,50%
tranzakciós költségek	2020.02	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
Típus kockázat	vizesblokkal rendelkező alagsori üzlet	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 hivatalos 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	3 119 844 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	3 412 424 Ft
Számtani középérték	3 266 134 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	3 270 000 Ft

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	2 680 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	590 000 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. február 26.

„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 üzememnök

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, megközelíthetőség és helyiség belső fotók



TAKARNET 1.5.2	Felh. másk.	NYF/202 (Küljegy)
----------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 413

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Méggyártás száma: 080904/3 (70)/2020
2020.01.31

BUDAPEST XI.KER.
Névtartalék: 5046 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 33. "Elsőfőnökségi ház" I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alételek adatai
módszer: ágykivett megnevezés/

terület	terület	terület	terület
ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²
- Kivett lakóház, utca, garázsajló épület	0	1320	0,00

2. bejegyzéskor határozat: 133714/1991/1991.09.26
Társasház
A földterület használatának az alapító okirat szerinti közös tulajdonba álló épületeknek, berendezések és helyiségek

3. hányad: 0/0
bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 133714/1991/
jegyzői eredetű felosztás
jegyzői társasház tulajdon
A tulajdonjogra vonatkozó adatokat az 5046/A/1 - 5046/A/3 hrsz-ú önálló ingatlanok tartalmazzák.

6. hányad: 0/0
bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 11403/1997/1997.03.05
jegyzői -
jegyzői társasház tulajdon
név: TÁRSASHÁZI TULAJDON
cím: - - -
Az 5046/A/2 és 5046/A/3 hrsz-ú önálló ingatlanok megszüntetve, a csatlakozó földet az alapító okirat alapján közös tulajdonba tartoznak.

7. hányad: 0/0
bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 11403/2/2004/06.04.19
jegyzői társasház alapító házról módosítás
jegyzői társasház tulajdon
név: TÁRSASHÁZI TULAJDON
cím: - - -
Az 5046/A/1/6 és 5046/A/1/7 ingatlan területén módosított megnevezés feltétel nélkül megnevezés és a kialakuló 5046/0/A/26 szám alatt az ingatlanok elnevezése.

I. RÉSZ

1. bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 107271/1/2004/04.19.07
Egyéb
Fizetés nélküli hányad szabályzat beegyeztetve.
jegyzői:
név: TÁRSASHÁZI
cím: 1114 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 33.

Felvezetés a hányadrészre vonatkozóan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Sürgő

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Célli: 1/1

Nem hiteles (tulajdoni) lap - Szemléle számból
Mégrendelés száma: 8000604/51710/2020
2020.01.31

A megrendelés
oldali díja:
0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület: 5046/0/A/1 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla út 33. pincealagsor. "Földhivatali adatai"
HRSZ

1. Az egyéb állású ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/fel	csatornák hányag	telepítési költség
üzlethelyiség	11	0	0	13/1610
Bejegyzé határozat: 21343/1999/1996.03.05				

2. Bejegyzé határozat: 13234/1991/
Térszűrés
Az állású ingatlanhoz tartozó az alá írtok elírások megtekintett tulajdonok.

3. Bejegyzé határozat: 21343/1999/1996.03.05
Az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó hányag 13/1994 -ról 13/1610 -ra változott.
HRSZ

4. Tulajdoni hányag: 1/1
Bejegyzé határozat, érkezési idő: 2022/0/1993/1993.12.08
jogcím: 1991. évi. BTKI: tv.
jegyzés: tulajdonok
név: XI. KER. ÖRS-RINGORZAT
cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

HRSZ
KEN TARTALOM BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap kizárólagos hivatalos előjában előírtak betűlt módjára. Másra nem használható.

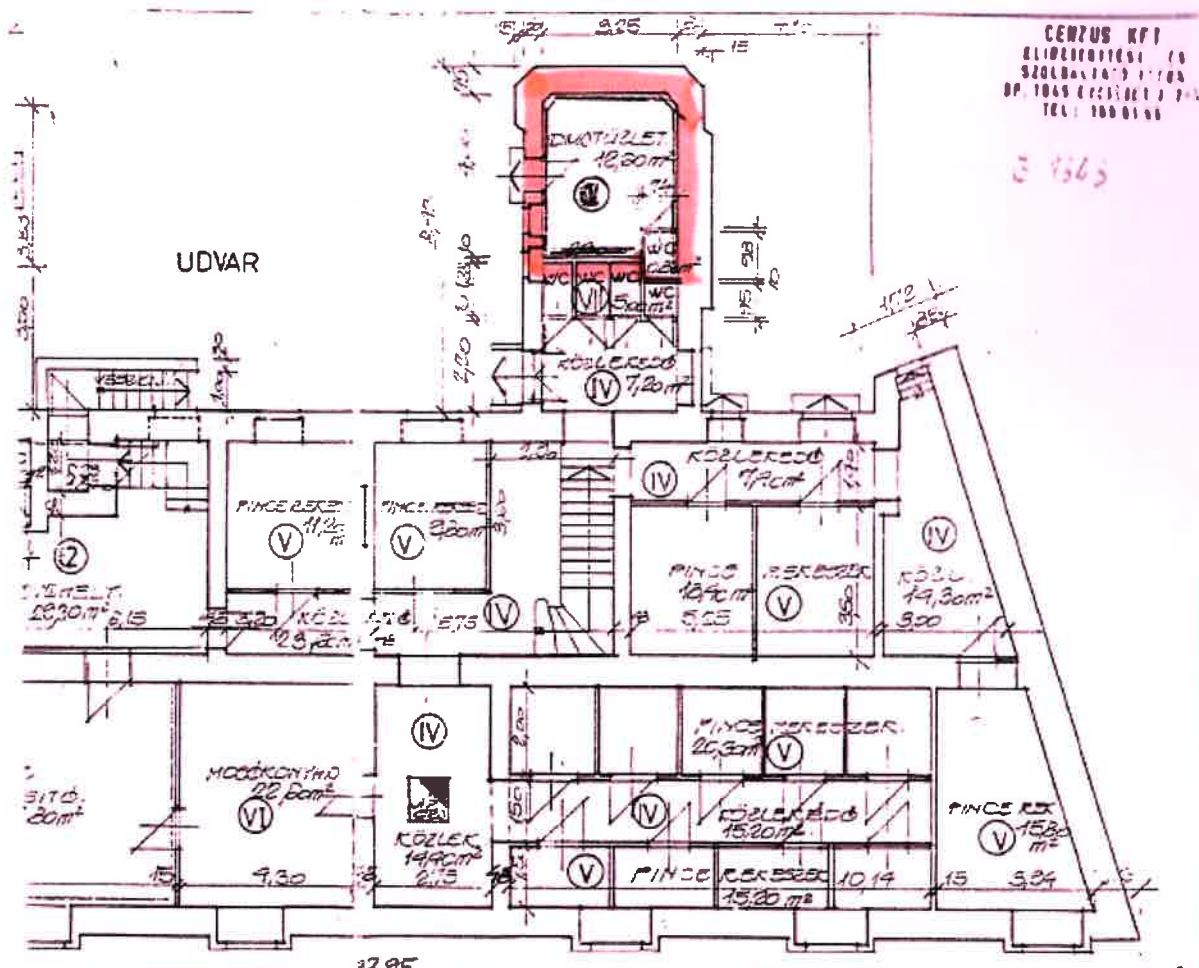
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



CENZUS KFT
 ELŐRETERVEZÉS: 10
 SZÁM: 1044/03/1/004
 BP. 1044 BARTÓK BÉLA ÚT 33.
 TEL: 1000100

3 463

TER:	KÜLÖN TULAJDONU TER:
87,00 m ² ①	DIVATÜZLET: 13,90 m ²
115,50 m ² ②	ÓVÓHELY: 55,80 m ²
22,60 m ² ③	BIZTÓSÍTÓ IRATTÁR: 52,80 m ²
5,00 m ²	

BP. XI. BARTÓK BÉLA. ÚT. 33.	HRSZ: 5046	FIL. LÉP. 7681
PINCE ALAPRAJZ.		M: 1:100
KÉSZITETTE: CENZUS KFT.		1001 DK