

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT 36. PINCESZINT  
( HRSZ.: 4158/63/A/26 ) SZÁM ALATTI 121 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

www.budahold.hu

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT 36. PINCESZINT ( HRSZ.: 4158/63/A/26 )  
SZÁM ALATTI 121 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                           | 121 m <sup>2</sup>         |
| Az albetét fajlagos négyzetméter ára              | 36 033,- Ft/m <sup>2</sup> |
| <b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b> | <b>4.360.000,- 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 141/10 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

|   |              |
|---|--------------|
| Az ingatlan felépítményének értéket                 | 3 240 000 Ft |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke | 1 120 000 Ft |

Budapest, 2020. március 23.

BUDA-HOLD V.  
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 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 **4158/63/A/26 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Fehérvári út 36. pinceszint alatti **raktárhelyiség** 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.

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 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, sztxenderdek**

A vagyónértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek 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 közvetítőt, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

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

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyónértékelésben 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 értébecslést 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 bére 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 előírnyozni, 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 mobíliaikat 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.



**AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

|  |   |
|--|---|
| Az értékelt ingatlan címe:             | Budapest XI. kerület<br>Fehérvári út 36. pinceszint         |
| Az ingatlan megnevezése:               | raktárhelyiség  |
| Helyrajzi száma:                       | 4158/63/A/26  |
| Az ingatlanhoz tartozó telek területe: | 2.659 m <sup>2</sup>  |
| Az albetét alapterülete:               | 121 m <sup>2</sup>  |
| Közös tulajdoni hányad:                | 141/10 000  |
| Az ingatlan tulajdonosa:               | Budapest XI. kerületi Önkormányzat<br>tulajdoni hányad: 1/1 |

**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Fehérvári út, Baranyai utca és a Hamzsabégi út közötti szakaszán, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, az Október 23-a utca és a Fehérvári út közelében helyezkedik el a Fehérvári út 36. szám alatt.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak, bevásárló központ is megtalálható. A kerület ezen része jellemzően az 1950-es években épült 4-6 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve kiválóan mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületi díjfizető parkolóban megoldott-nak tekinthető.

Mivel az ingatlan több forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a 4 metró, a Fehérvári úton közlekedő 17-es, 41-es, 47-es, 48-as, 56-os jelzésű villamosokkal, az Október huszonharmadika utcán közlekedő 4-es jelzésű villamossal, valamint az 53-as, 58-as, 150-es, 153-as, 154-es, 154B-s, 212-es, 918-as jelű buszok, amelyek megállói kb. 250 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében a magas színvonalú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1000 méteren belül elérhető.

### AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 5 emeletes, hagyományos téglapítésű, kb. az 1950-es években épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső, zárt lépcsőházakból megközelíthetőek. Az épületben lift létesült. A földszinten az utca felé üzletek és az emeleti szinteken lakások a pincszinten a belső zárt lépcsőházból nyíló pincelejáraton át megközelíthető tárolók és egyéb helyiségek kaptak helyet.



|                        |   |
|------------------------|---|
| Alapozás               | Valószínűsíthetően szilárd sávalapok  |
| Felmenő falazat        | Hagyományos téglá   |
| Födémek                | Szilárd, feltételezhetően vasbeton födém  |
| Tetőszerkezet, héjalás | lapostető, bitumenes csupaszlemez 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 | A lépcsőház felől megközelíthető raktárhelyiség, egykori óvóhely.   |
| Alapterülete                      | 121 m <sup>2</sup> ( bm.: kb. 2,40 m )  |
| Bevezetett közművek               | a helyiségben csak a villany hálózat van kiépítve, szakértők az üzemképességüket nem vizsgálták. Önálló fogyasztást mérő villanyóra nincs.                      |
| Fűtés                             | nincs   |
| Meleg vízellátás                  | nem biztosított   |
| Helyiségek                        | nem lakáscélú, raktárhelyiség, egykori óvóhely  |
| Nyílászárók                       | acélszerkezetű ajtók, ablak nincs csak a légópince szellőzője   |
| Belső felületek                   | kismértékű vizesedés tapasztalható, vakolt, meszelt felületek   |
| Padlóburkolatok                   | simított beton  |
| Minősítés                         | <b>felújításra szoruló helyiségcsoport</b>  |
| Egyéb                             | A vizsgált helyiség belső elhelyezkedése, ablak, természetes megvilágítás hiánya, alaprajzi kialakítása alapján raktár funkcióra 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 pincszinti 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 bevontuk az összehasonlításba.

| <b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b> |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
|  | Vizsgált ingatlan  | Ö-1   | Ö-2   | Ö-3   |
| Helyszín   | <b>Bp. XI. ker. Fehérvári út 36. pincszinti raktárhelyiség</b>   | Bp. XI. ker. Bocskai úti pincszinti raktár helyiség   | Bp. IX. Üllői út pincszinti egyéb helyiség  | Bp. IX. Üllői út pincszinti egyéb helyiség  |
| Leírás   | pincszinti egyéb helyiség, nincs ablaka, lépcsőházból megközelíthető, részben felújítandó, közös villany, ( szellőzése van ) | pincszinti, felújítandó raktárhelyiség téglá épületben, nincs ablaka, közművek: villany ( fogyasztásmérő óra nincs) | Belső udvarról nyíló lejárát, száraz, ablakkal nem rendelkező, felújítandó állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs) | Belső udvarról megközelíthető, ablakkal rendelkező pincszinti raktár, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő villanyóra van) |
| Alapterület (m2)   | 121  | 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%  |
| Fajlagos alapár (Ft/m2)  |  | 36 476  | 30 000  | 52 390  |

| <b>Módosító tényezők</b>  |   |           |            |                  |
|---|---|-----------|------------|------------------|
| Elhelyezkedés   | XI. ker. Fehérvári út                           | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%             |
| Megközelíthetőség   | lépcsőházon át                                  | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%             |
| Alapterület   | 121   | 0,0%      | 10,0%      | 0,0%             |
| Közművesítettsége   | villany   | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%             |
| Hasznosíthatóság  | korlátozott                                     | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%             |
| Fizikai állapot   | felújítandó állapotú                            | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%             |
| Egyéb   | Sötét, ablakkal nem rendelkezik, szellőzése van | 0,0%      | 0,0%       | -25,0%           |
| <b>Összes módosítás</b>   |   | <b>0%</b> | <b>10%</b> | <b>-25%</b>      |
| Módosított alapár   | 36 256  | 36 476    | 33 000     | 39 293           |
| <b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</b> |   |           |            | <b>4 386 976</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> )                                 | 2 659            |
| Tulajdoni hányad   | 0,0141           |
| Az albetéthez tartozó telek (m <sup>2</sup> )                  | 37,4919          |
| Fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> )                          | 150 000          |
| Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt | -80%             |
| Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)                    | 1 124 757        |
| <b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)</b>   | <b>1 120 000</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%            |
| tranzakációs költségek                           | 2020.03.01                 | 0,50%            |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma                  |                            | 2,00%            |
| típus kockázat                                   | pinceszinti egyéb helyiség | 4,00%            |
| regionális kockázat                              | Budapest, XI. ker.         | 2,00%            |
|  |                            |                  |
| <b>Hozam ráta</b>                                | <b>2020.03.01</b>          | <b>9,15%</b>     |

| <b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>       |                                |                                     |                  |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|  | Mennyiség<br>(m <sup>2</sup> ) | Egység<br>(Ft/m <sup>2</sup> ,hó,%) | Összeg<br>(Ft)   |
| <b>Bevételek</b>                                 |                                |                                     |                  |
| <i>alapterület</i>                               | 121                            |                                     |                  |
| Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján     |                                | 600                                 | 72 600           |
| Kihasználtság                                    |                                | 50%                                 | 36 300           |
| Összesen   |                                |                                     | 36 300           |
| Éves bevétel                                     |                                | 12 hó                               | 435 600          |
| <b>Költségek</b>                                 |                                |                                     |                  |
| A tulajdonos fenntartási költségei               | Éves bevétel                   | 3%                                  | 13 068           |
| Menedzselési költségek                           | Éves bevétel                   | 3%                                  | 13 068           |
| Felújítási költség                               | Éves bevétel                   | 3%                                  | 13 068           |
| Éves összes költség                              |                                |                                     | 39 204           |
| <b>Éves bevétel</b>                              |                                |                                     | <b>396 396</b>   |
| Tőkésítési ráta                                  |                                | 9,15%                               |                  |
| <b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b> |                                |                                     | <b>4 332 197</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        | 4 386 976 Ft        |
| Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték           | 4 332 197 Ft        |
| Számtani középérték                                      | 4 359 587 Ft        |
| <b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</b> | <b>4 360 000 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 141/10 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

|   |              |
|---|--------------|
| Az ingatlan felépítményének értéket                 | 3 240 000 Ft |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke | 1 120 000 Ft |

Budapest, 2020. március 23.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10023447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető  
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



HORVÁTH GYÖRGY  
okl. magaspítő üzemmérnök  
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 | Földhivatal | 2020.03.03. 11:27 |
|----------|-------------|-------------------|

**Nem hiteles tulajdoni lap**

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. kerület, Fehérvári út 36. pincszint, 4158

**Nem hiteles tulajdoni lap - Részlet - tulajdon**  
Mégsejt cím: 4158/63/A/26/4158/63/A/26  
2020.03.03

**STRAUBER ALBERT**  
Munkatervszám: 4158/63/A/26/4158/63/A/26

1. A jogtulajdonos adatai:  
Név: STRAUER ALBERT  
Születési idő: 1952.09.03  
Cím: 1122 Budapest, Fehérvári út 36. pincszint, 4158/63/A/26/4158/63/A/26

2. A jogtulajdonos adatai:  
Név: STRAUER ALBERT  
Születési idő: 1952.09.03  
Cím: 1122 Budapest, Fehérvári út 36. pincszint, 4158/63/A/26/4158/63/A/26

**Nem hiteles tulajdoni lap**

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. kerület, Fehérvári út 36. pincszint, 4158

**Nem hiteles tulajdoni lap - Részlet - tulajdon**  
Mégsejt cím: 4158/63/A/26/4158/63/A/26  
2020.03.03

**STRAUBER ALBERT**  
Munkatervszám: 4158/63/A/26/4158/63/A/26

1. A jogtulajdonos adatai:  
Név: STRAUER ALBERT  
Születési idő: 1952.09.03  
Cím: 1122 Budapest, Fehérvári út 36. pincszint, 4158/63/A/26/4158/63/A/26

2. A jogtulajdonos adatai:  
Név: STRAUER ALBERT  
Születési idő: 1952.09.03  
Cím: 1122 Budapest, Fehérvári út 36. pincszint, 4158/63/A/26/4158/63/A/26

**Nem hiteles tulajdoni lap**

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. kerület, Fehérvári út 36. pincszint, 4158

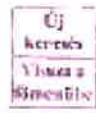
**Nem hiteles tulajdoni lap - Részlet - tulajdon**  
Mégsejt cím: 4158/63/A/26/4158/63/A/26  
2020.03.03

**STRAUBER ALBERT**  
Munkatervszám: 4158/63/A/26/4158/63/A/26

1. A jogtulajdonos adatai:  
Név: STRAUER ALBERT  
Születési idő: 1952.09.03  
Cím: 1122 Budapest, Fehérvári út 36. pincszint, 4158/63/A/26/4158/63/A/26

2. A jogtulajdonos adatai:  
Név: STRAUER ALBERT  
Születési idő: 1952.09.03  
Cím: 1122 Budapest, Fehérvári út 36. pincszint, 4158/63/A/26/4158/63/A/26

**Nem hiteles tulajdoni lap**      **Nem hiteles tulajdoni lap**      **Nem hiteles tulajdoni lap**



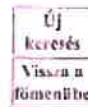
Belföldi ingatlan nem rendelkezik

| Neem hiteles tulajdoni lap | Neem hiteles tulajdoni lap   | Neem hiteles tulajdoni lap |
|----------------------------|--|----------------------------|
| Neem hiteles tulajdoni lap | <p>Budapest Fővárosi Köztársaság 7. kerületi Főjegyzője<br/>           Budapest, XI. kerületi 04.55. 1317 Budapest, XI. 4. D</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/2</p> <p style="text-align: center;"><b>Neem hiteles tulajdoni lap - Összes adatok</b><br/>           Megnevezés: 4158/63/2003-2003<br/>           2003.04.26</p> <p>REGISZTRÁCIÓS SZÁM: 4158/63<br/>           Bejegyzés: 4158/63 bejegyzési szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>Bejegyzés a földhivatali nyilvántartásban</b></p> <p>4. bejegyzés határidő: érkeztetési idő: 2003/03/26 09:28<br/>           Visszaforgó<br/>           A módosításra: 7181/63/2003-2003<br/>           jogcímen:<br/>           mód: 0200 módosítás jog<br/>           cím: 1117 BUDAPEST FŐV. KER. HUNG. 63-26.</p> <hr/> <p>5. bejegyzés határidő: érkeztetési idő: 2003/03/26 09:28<br/>           Visszaforgó<br/>           A módosításra: 7181/63/2003-2003<br/>           jogcímen:<br/>           mód: 0200 módosítás jog<br/>           cím: 1117 BUDAPEST FŐV. KER. HUNG. 63-26.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Ez a tulajdoni lap beszerzésre hatályos 4158/63/2003-2003 kivált funkció. Híres par<br/>           2003.04.26</p> <p style="text-align: center;"><b>REGISZTRÁCIÓS SZÁM</b></p> | Neem hiteles tulajdoni lap |
| Neem hiteles tulajdoni lap |  | Neem hiteles tulajdoni lap |
| Neem hiteles tulajdoni lap |  | Neem hiteles tulajdoni lap |
| Neem hiteles tulajdoni lap |  | Neem hiteles tulajdoni lap |

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budaihalás ut 59-151/9 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8420004/102095/2020  
2020.03.03

A megrendelés  
eddiggi díja:  
0 Ft

Szűgő

ZUDAPESZ XI. KER.

Béla: terület 4158/63/A/26 Lelőrajzi szám

1117 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út 36. alajez. "felújításmunkák alatt"

IRÉSE

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai | terület                     | szóköz | száma | esetben hányad | tulajdoni forma |
|------------------------------------|-----------------------------|--------|-------|----------------|-----------------|
| regisztrációs                      | száma                       | száma  | száma | száma          | száma           |
| terület                            | 171                         | 0      | 0     | 100/100,0      | állami          |
| Béla: terület                      | Béla: terület: 4158/63/A/26 |        |       |                |                 |

2. Béla: terület: 4158/63/A/26/100,00

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írt okiratban meghatározott tulajdonok.

IRÉSE

1. Tulajdoni hányad: 1/1  
 Béla: terület, érkezesi szám: 00119/1/2003/03.01.15  
 jogcíme: 1091. sz. XXVIII. tv. 1. §  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL  
 címe: 1113 BUDAPEST Budaihalás út 36-40

IRÉSE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás szabályai szerinti kivétel. Névre nem használható.

TULAJDONILAPVÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

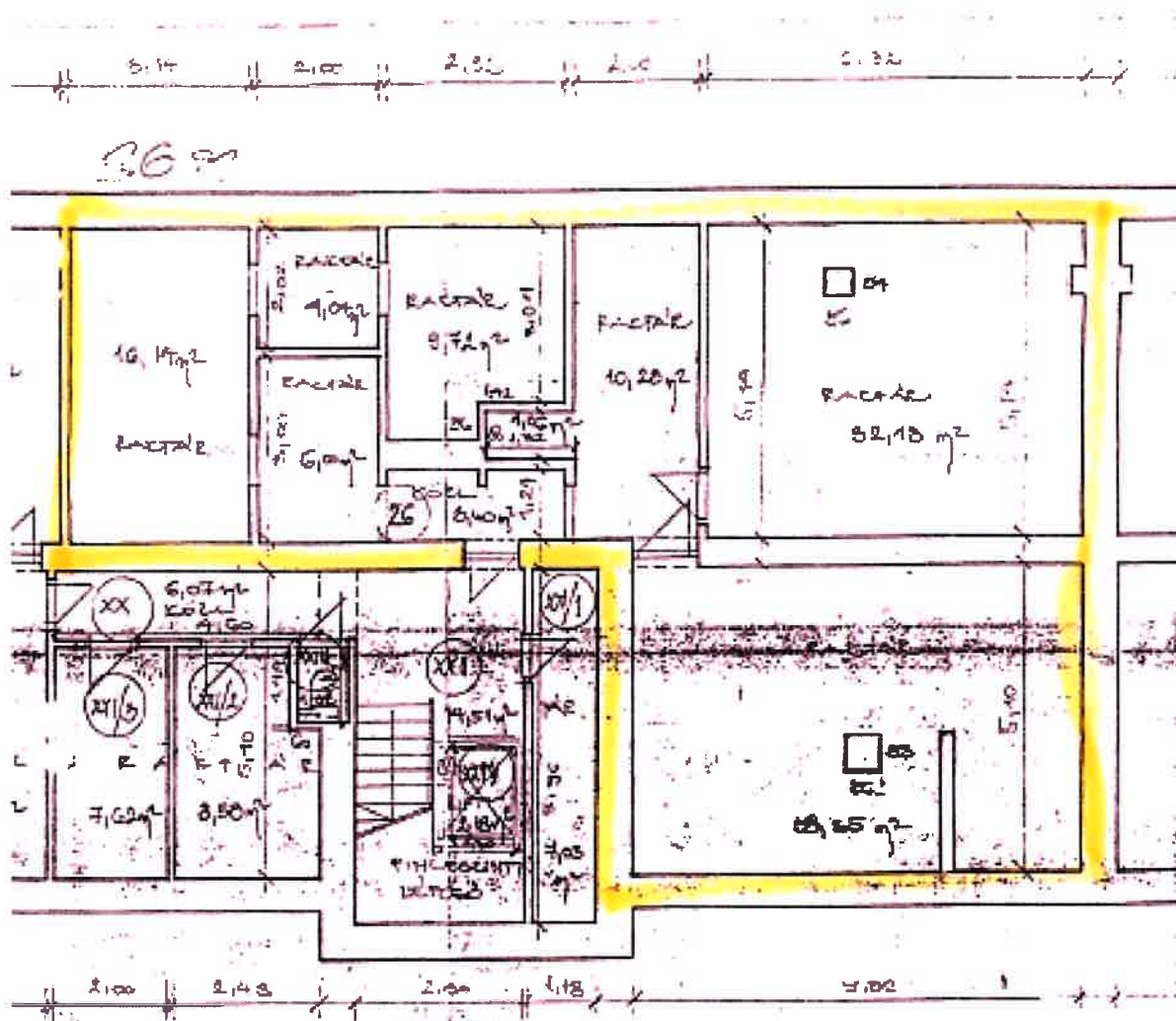
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fehérvári 36  
26. alb



|                      |                   |                            |                      |      |
|----------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|------|
| 12,03 m <sup>2</sup> |                   | KÖZÖS TULAJDONÚ TERÜLETEK: |                      | X    |
| 13,19 m <sup>2</sup> | (XX)              | PINCESZINTI KÖZLEKEDŐ      | 61,07 m <sup>2</sup> | (XX) |
| 65,85 m <sup>2</sup> | (XXI/1)           | PINCERAKTÁRAK              | 37,03 m <sup>2</sup> | (XX) |
| 13,16 m <sup>2</sup> | (XXI/2) - (XXI/3) | PINCERAKTÁRAK              | 45,00 m <sup>2</sup> | (XX) |