

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET VAK BOTTYÁN UTCA 6. „B” ÉPÜLET
HRSZ.: 4222/0/B/1 SZÁM ALATTI 215 M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB
HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. június 15.

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.huwww.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET VAK BOTTYÁN UTCA 6. „B” ÉPÜLET HRSZ.: 4222/0/B/1
SZÁM ALATTI 215 M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét a bérlő általi felújításokkal együttesen a 2020. június 2-ai helyszíni bejáráson tapasztalt műszaki állapotoknak megfelelően 2020. június 15-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	215 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	457 674,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	98.400.000,- Ft

A megállapított érték tartalmazza a bérlő által eddig elkészült felújítások nettó 18.000.000,- Ft-os értéknövelő hatását. A forgalmi 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 272/1 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéket	76 800 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	21 600 000 Ft

Budapest, 2020. június 15.

„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 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 **4222/0/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Vak B. utca 6. „B” épület alatti **egyéb helyiség** 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 fgyelembevételével.

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. június 2-án 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 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 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 ingatlanal. 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 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 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 újratertemzésének költségeit kell előíranyozni, 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 Vak B. utca 6. „B” épület
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Helyrajzi száma:	4222/0/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	634 m ²
Az albetét alapterülete:	215 m ² (földszint és emelet)
Közös tulajdoni hányad:	272/1 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Budafoki és Karinthy F. út, Vak Bottyán és Lágymányosi utca által határolt tömbben helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútjával, a Budafoki úttal és a Móricz Zsigmond körtér környezetében.

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 Budapesti Műszaki Egyetem épületei is a közelben találhatóak.

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 környezetében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bartók Béla, a Karinthy F. és a Budafoki úton közlekedő 6-os, 19-es, 41-es, 47-es és 49-es jelű villamosok, 7-es, 133E-s, 907-es és 973-as autóbuszok, amelyek megállói kb. 300 méteren belül elérhetőek. Gyalogosan elérhető az M4 metró Móricz Zs. 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 vizsgálat tárgyát képező „B” épületet befogadó ingatlanon egy pince + földszint + I emelet magastetős „A” épület is található, amelynek a hátsó udvarára épült a földszint és emeleti szintes, lapostetős „B” épület. Ez eredetileg öregek napközi otthonaként működött, de 1998-ban egyéb helyiségként jegyezték be. A „B” épület feltételezhetően az 1950-es években épülhetett. A „B” épület eredetileg a Budafoki út felől is megközelíthető volt, de azt a Társasház megtiltotta és évek óta csak a Vak Bottyán utca felől közelíthető meg, amely kapualja után egy tereplépcsőn át lehet lejutni a „B” épület bejáratához.



Alapozás	valószínűsíthetően téglá sávalapok
Felmenő falazat	tégla falazat
Födémek	valószínűsíthetően vasbeton
Tetőszerkezet, héjalás	lapostető, bitumenes csupaszlemez fedéssel
Külső felületek	simított vakolatú felületek
Nyílászáró szerkezetek	fa bejárati ajtó, egyesített szárnyú faszerkezetű ablakok (most cserélte le a bérlő műanyag ajtókra, ablakokra)

Lépcsőház	a „B” épületben egy belső lépcső vezet fel az emeleti szintre, lift nincs
Általános minősítés	a befogadó épület a korából és szerkezeti kialakításából adódóan gyenge állapotú, a bérlő által teljesen átépítésre került

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Az utca felől az „A” épület kapualja felől tereplépcsőn megközelíthető földszint és emelet
Alapterülete	215 m ² (bm.: kb. 2,6 m)
Bevezetett közművek	a helyiségekben a villany-, víz-, csatorna- és gáz-hálózat is ki van építve, szakértők az üzemképességüket nem vizsgálták. Önálló fogyasztást mérő villany, gáz van.
Fűtés	radiátoros ARISTON új kombi cirkóval
Meleg vízellátás	ARISTON kombi cirkóról
Helyiségek	eredetileg is közösségi célú, jelenlegi bérlő is oktató, iroda, pihenő és hozzájuk tartozó vizesblokk helyiségeket alakít ki.
Nyílászárók	faszerkezetű bejárati ajtó és ablakok, amelyeket most cserélt ki a bérlő műanyag nyílászárókra
Belső felületek	festett felületek, vizes helyiségekben csempe
Padlóburkolatok	kerámia lapburkolat
Minősítés	bérlő által jelenleg is felújítás alatt álló helyiség
Egyéb	A vizsgált helyiségcsoport elhelyezkedése, ablak, természetes megvilágítás, alapterülete alapján sok más funkcióra is alkalmassá lenne tehető

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 földszinti üzlethelyiségekre vonatkozóan minimális. Ugyanazon 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 10%-os csökkentést alkalmaztunk.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Vak B. utca 6. egyéb helyiség	Bp. XI. ker. Kelenföld	Bp. XI. ker. Ildikó utca	Bp. XI. ker. Nádorliget lakópark
Leírás	földszint, emelet valójában iroda, vizesblokk az utcáról a lakóépület kapualján megközelíthető belső udvari önálló épület felújítandó állapotú, minden közmű van 1950-es években épült	1950-es években épült 3 szintes önálló irodaként hasznosítható téglá épület, összközműves gáz cirkó fűtés önálló ingatlan udvari parkolás	1950-es években épült kétszintes iroda+bemutató terem téglá épületben, összközműves gáz cirkó fűtés önálló ingatlan udvari parkolás	1980-as években épült négyszintes iroda+bemutató terem téglá épületben, összközműves, gáz cirkó fűtés önálló ingatlan, udvari parkoló
Alapterület (m2)	215	224	321	440
Ingatlan ára (Ft)		159 000 000	168 000 000	290 000 000
Adat forrása / időpontja		Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		638 839	471 028	593 182
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Vak B. utca	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	belső udvari	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Alapterület	215 m ²	0,0%	20,0%	20,0%
Közművesítettsége	összközmű, vizesblokk minden szinten	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés	radiátoros, kombi cirkó	0,0%	0,0%	0,0%

Hasznosíthatóság	iroda	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	-10,0%	-5,0%	-20,0%
Parkolás	utcai	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Egyéb	nem önálló ingatlan	-10,0%	-10,0%	0,0%
Összes módosítás		-40%	-5%	-15%
Módosított alapár a korrigált alapterületre	466 290	447 188	447 476	504 205
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				100 252 350

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)	634
Tulajdoni hányad	0,272
Az albetéthez tartozó telek (m ²)	172,448
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	250 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt	-50%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)	21 556 000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	21 600 000

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.06.01	0,75%
tranzakciós költségek	2020.06.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,50%
típus kockázat	egyéb helyiség	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
Hozam ráta	2020.06.01	7,75%

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL			
	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² , hó, %)	Összeg (Ft)
Bevételek			
alapterület	215		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján		4 000	860 000
Kihasználtság		85%	731 000
Összesen			731 000
Éves bevétel		12 hó	8 772 000

Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	263 160
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	263 160
Felhajtási költségalap	Éves bevétel	3%	263 160
Éves összes költség			789 480
Éves bevétel			7 982 520
Tőkésítési ráta		7,75%	
Befejezés költségei	215	30 000	-6 450 000
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			96 550 258

A jelenlegi állapotról a befejezés költségeit még nettó 30.000,- Ft/m² összegben állapítom meg azzal, hogy az eddigi bérlő által elvégzett munkálatok az ingatlan forgalmi értékben elszámolhatóan az alábbi értéket képviselik:

Munka megnevezése	Becsült beruházási nettó érték (Ft)	Értéknövelő hatás (%)	A beruházás értéknövelő hatása (Ft)
Építészeti, átalakítási munkák, nyílászáró cserék	12 900 000	85%	10 965 000
Fűtés szerelés	3 500 000	100%	3 500 000
Víz- csatorna szerelés	1 500 000	100%	1 500 000
Villanyszerelés	2 000 000	100%	2 000 000
Összesen			17 965 000
Mindösszesen kerekítve:			18 000 000

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	100 252 350 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	96 550 258 Ft
Számtani középérték	98 401 304 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó	98 400 000 Ft

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

Ezen értéken a bérlő által megjeleníthető értéknövekedés nettó 18.000.000,- Ft-os összegét levonva:

80.400.000,- Ft

nettó összegű forgalmi értéket kapunk.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 272/1 000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Az ingatlan felépítményének értéket	76 800 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	21 600 000 Ft

Budapest, 2020. június 15.

„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 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
Alaprajzok

A vizsgált ingatlant bemutató fotók (2020. június 2-ai szemlén készült)





külső kialakítás fotói





belső kialakítás fotói

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. kerületi út 39 1119 Budapest, Pf 415

Céltel 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személy tulajdon
Rögzítési szám: 0100004/191700/0020
2020.05.18

Szektör: 1 63

BUDAPEST NY. PÖR. V. KÖZT. Ü. É. 1117

Beltérület 4222 helyrajzi szám

1117 SZEMÉLYI NY. PÖR. V. KÖZT. Ü. É. 1117
"Esztergomváros alatt"
1117

1. Az ingatlan művelési - alrajzai adatai - munkáltatói adatok	terület ha/m2	hólt. t. jöv. b. ELLI	ajándék b. ELLI	egyetlen b. ELLI
1. Kévert lakóház, műanyag, egyéb épület	0	634	0	0

2. Társasház

2. bejegyzés hatálya alatt:
A földterületnek tartozó az alapítói részre vonatkozó kötelező építési engedély és
helyrajzok.

4. társaság 1/1
bejegyzés hatálya alatt: Az ingatlan a 2019/03/3001/01.00.27
jogviszonyban áll a
jogviszony: társasági tulajdon
név: Társaság
cím: 1110 BUDAPEST NY. PÖR. V. KÖZT. Ü. É. 1117
A tulajdonosok: a 1117/0/0/1-20 és a 4222/0/0/1-20 tulajdonosok tartoznak.

3. bejegyzés hatálya alatt: Ártócsúsi út: 41674/2/2017/21.01.17
Társaság
10 m2 terület: 7183/077/2017-0102/0102/0101.
jogviszony:
név: Társaság NY.
cím: 1117 SZEMÉLYI NY. PÖR. V. KÖZT. Ü. É. 1117.

2. bejegyzés hatálya alatt: adatai: 1117/0/0/1/2012/02 11.22
- adatai helyrajza.

Ha a tulajdonosi lap közzétételét követően új adatok megjelennek az ingatlan adataiban, adatai
bővülhetnek.

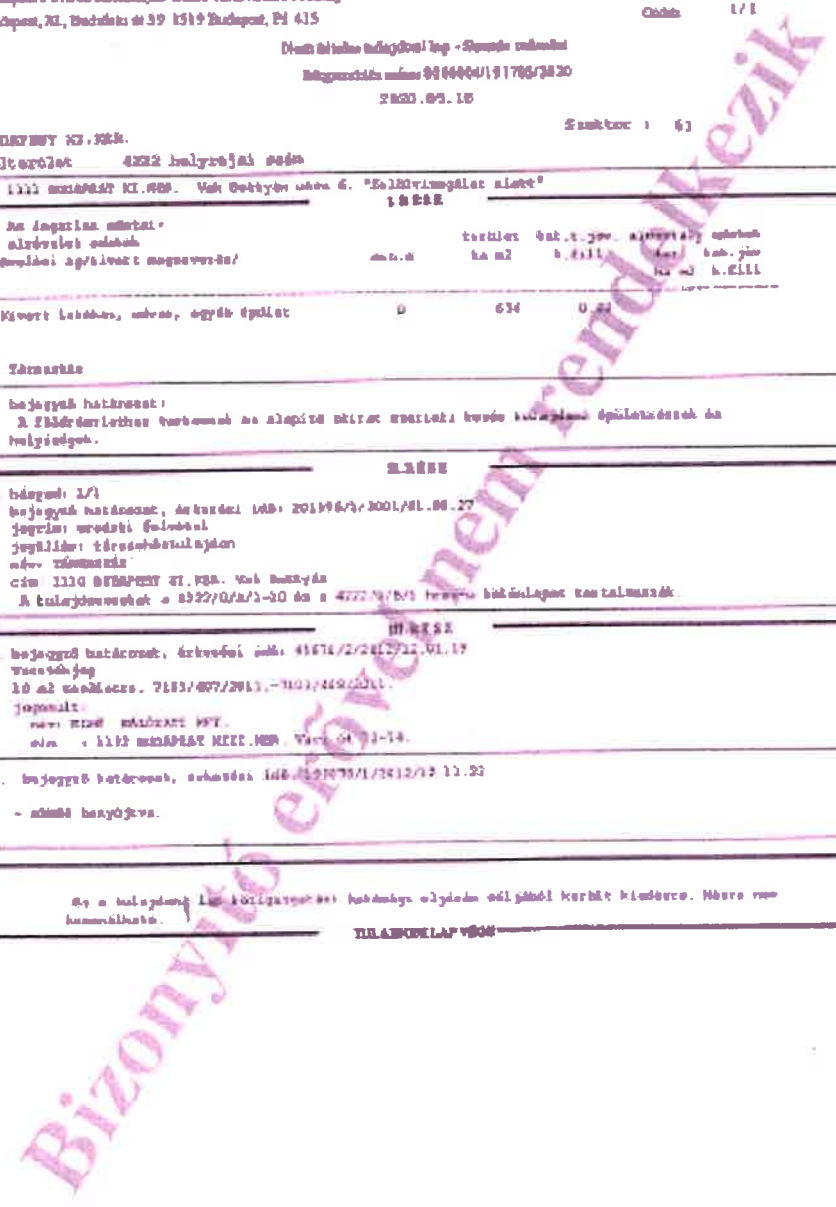
TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET Elektronikai Információs Rendszer http://www3.takar.net.hu/azet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_467ad...

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

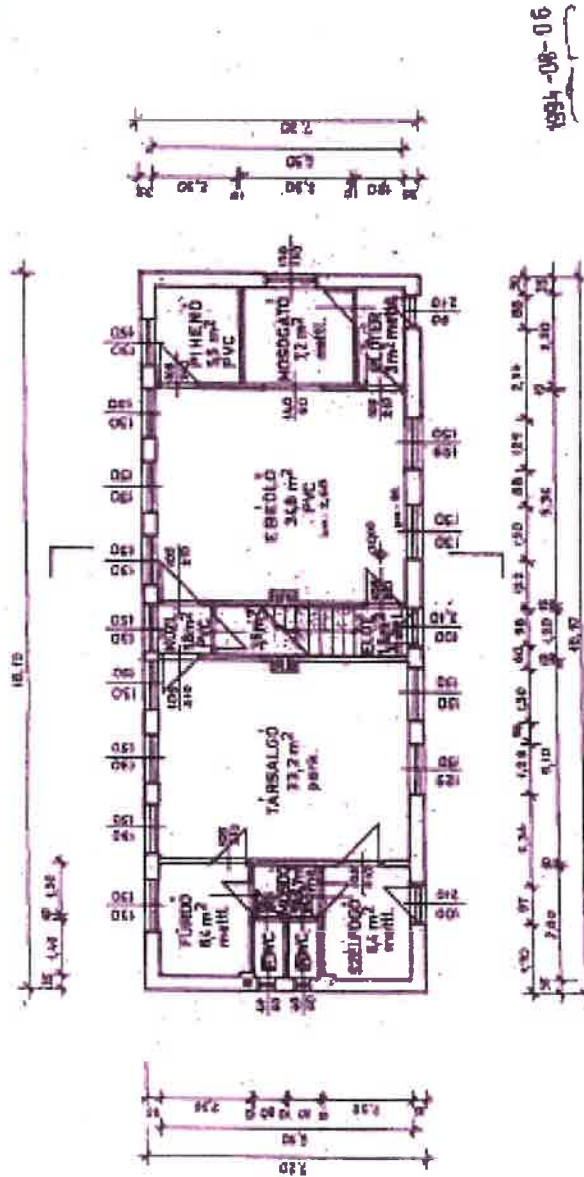
Budapesti Közföld- és Környezetvédelmi Felügyeleti Főosztály
Budapest, XI., Madártelep utca 59. 1519 Budapest, H-1135 Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle címszám:
Mégsejtélt szám: 0100004/15178018/0
2020.05.18

BUDAPEST XI. KER.
Deltérésiék: 4222/0/B/1 helyrajzi szám

1133 SZEMLEZÉS SZ. SZÁM Vak B. utca 6. "Családsegélyes épület"
B E R S Z

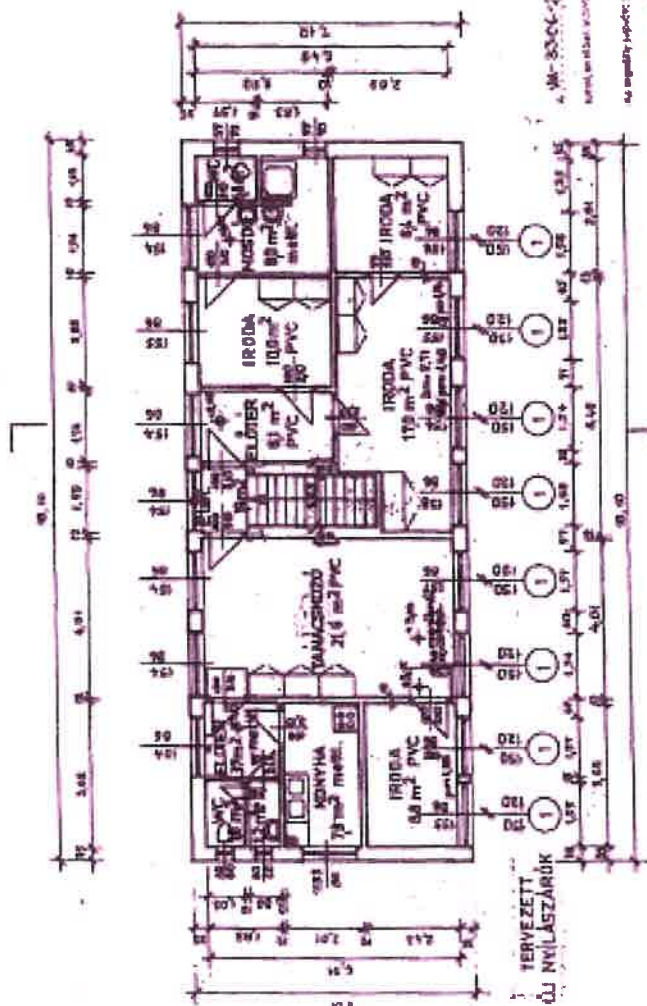
száma	terület m ²	terület egység/fel	előzői kényom száma	előzői kényom terület
1. 4222/0/B/1 helyrajzi szám	303	0/0	370/2080	303/2080
előzői kényom kegyelmi határozati	200/006/1980/1990.09.14			
2. kegyelmi határozati	156812/1992/1992.09.14			
Első kényom Az ingatlan jogtulajdonosai között az első kényom szerződésében megnevezett tulajdonosok.				
3. kegyelmi határozati	156652/1992/1992.09.14			
Első kényom				
B E R S Z				
1. tulajdonosi kényom: 171 kegyelmi határozati, kényom: 156812/1992/1992.09.14 jogtul: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 156812/1992/1992.09.14 jogtul: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 156812/1992/1992.09.14 jogtul: tulajdonos száma: XI. KER., ÁRTERVEZÉSI száma: 1113 BUDAPEST XI. KER., Budapest 1135-01				
B E R S Z				
NEM HITELES TULAJDONI LAP				



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

A terv a lezárt terület belső építési és szerkezeti tervét mutatja.	
TERVEZŐ	TERVEZŐ IRODA
TERVEZŐ NÉV	TERVEZŐ IRODA NÉV
TERVEZŐ SZÁM	TERVEZŐ IRODA SZÁM
TERVEZŐ MUNKÁJÁNAK TITKÁRSÁGI ÉRTÉKELÉSE	TERVEZŐ IRODA TITKÁRSÁGI ÉRTÉKELÉSE
TERVEZŐ	TERVEZŐ IRODA
TERVEZŐ SZÁM	TERVEZŐ IRODA SZÁM
TERVEZŐ MUNKÁJÁNAK TITKÁRSÁGI ÉRTÉKELÉSE	TERVEZŐ IRODA TITKÁRSÁGI ÉRTÉKELÉSE

Szalontay



18-5304-2/94. sz. 07-1/a. melléklet
 az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1994. évi LXV. törvény
 109/A. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelően
 az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett
 1094-08-05



KÖZÖSSÉGI TEREM	
80 m² mész	
IRÓDA	
84 m² PVC	
IRÓDA	
84 m² PVC	
IRÓDA	
178 m² PVC	
TÁRSASODÓ	
216 m² PVC	
KONYHA	
70 m² mész	
ELŐTER	
63 m² PVC	

EMELETI ALAPRAJZ

Buda-Hold