

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, ETELE ÚT 73. FÖLDSZINT 1.  
(HRSZ.: 3302/61/A/1) SZÁM ALATTI 98 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ  
ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 30/98-AD TULAJDONI  
HÁNYADÁRA VONATKOZÓAN



2020. november

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, ETELE ÚT 73. FÖLDSZINT 1. (HRSZ.: 3302/61/A/1) SZÁM  
ALATTI 98 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN 30/98-AD  
TULAJDONI HÁNYADÁNAK FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét 30/98-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékét 2020. november 2-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	98 m <sup>2</sup>
Vizsgált rész alapterülete	42 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	388 095,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>16 300 000,- 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 ingatlan felépítményének értéke	14 500 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 800 000 Ft
Összesen	16 300 000 Ft

Természetesen a 12 m<sup>2</sup> bővítés és az eredeti 30 m<sup>2</sup> értékét a fenti összeg alapján számított fajlagos négyzetméter árral kiszámíthatjuk:

megnevezés	alapterület	forgalmi érték
eredeti	30	11 642 857
bővítés	12	4 657 143
összesen	42	16 300 000

Budapest, 2020. november 2.



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

## 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. ) a **3302/61/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Etele út 73. földszint 1. szám alatti **üzlethelyiség 30/98-ad tulajdoni hányadának** 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. A Társasház Alapító okirattól és az ingatlannyilvántartástól eltérően nem 30 m<sup>2</sup> alapterületű a vizsgált rész, hanem 12 m<sup>2</sup> alapterülettel az 1990-es években bővítették, amely jelenleg a szomszédos üzlethez van hozzátartozva.

Beszereztük: az összehasonlító adatokat és egyéb információkat.

### Helyszíni szemle

2020. október 26-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 Önkormányzata, 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 vagyonértékelés 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, 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 vagyonértékelésben 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, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket 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

### Újraelállítási 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 lépesei:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.



## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Etele út 73. földszint 1.
Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi száma:	3302/61/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1 040 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	98 m <sup>2</sup> ( ténylegesen vizsgált 30/98-ad tulajdoni hányad )
Közös tulajdoni hányad:	170/10 000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 30/98

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az Etele és a Somogyi út sarkán helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala mentén, az Etele úton, az épülő Etele Pláza mellett.

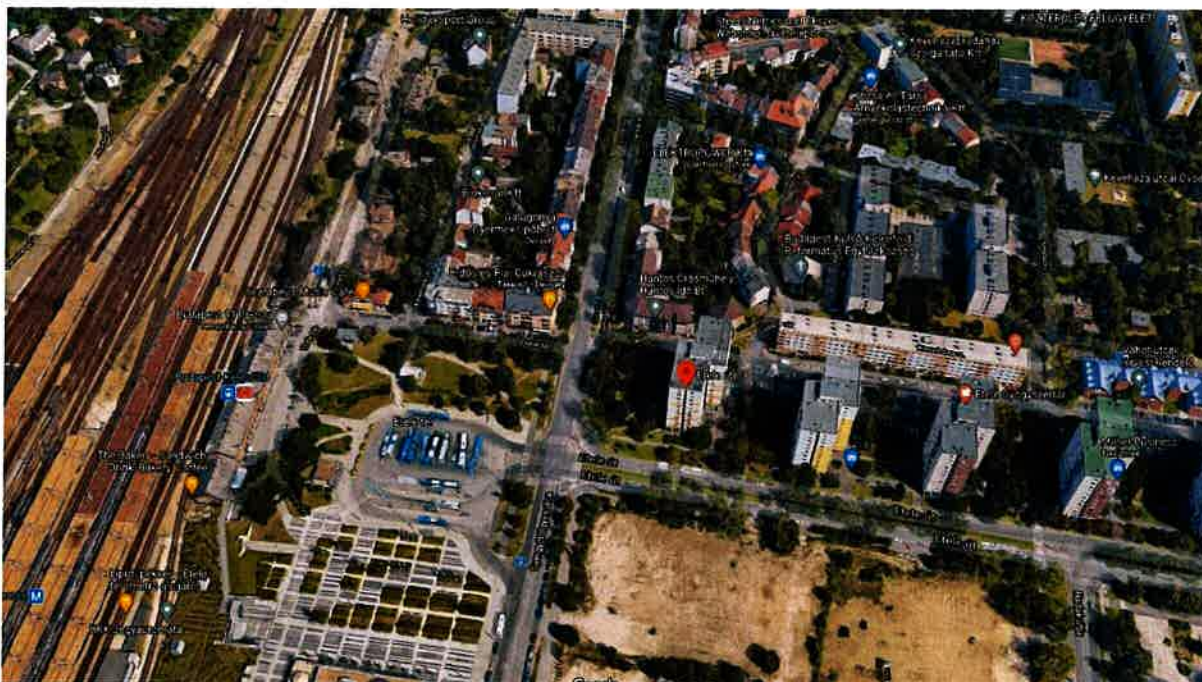
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is megtalálhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1970-es években épült 10 szintes panel, illetve 3-4 emeletes hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített. Közvetlen környezetében a Kelenföldi pályaudvar és az M4 metró végállomás épülete is megtalálható.

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

Mivel az ingatlan egy forgalmas főutak kereszteződésében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: az Etele úton és környezetében közlekedő 1-es, 19-es és 49-es jelű villamosok, valamint a 7E-s, 103-as és 173E-s jelzésű autóbuszok, illetve az M4 metró amelyek megállói kb. 100-200 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók a Kelenföldi lakótelepen és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 2 kilométeren belül elérhető.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



Az épület az Etele és Somogyi utak találkozásánál helyezkedik el. A paneles szerkezetű épület egy lépcsőházas, földszint + 10 emeletes, lapostetős ingatlan bitumenes csupaszlemez fedéssel. Az épület földszinti részén üzlethelyiségek vannak kialakítva, az emeleti szinteken lakások. Az általunk értékelt üzlethelyiség az Etele út felől a földszinten található. Az épület vélhetően az 1970-es évek környékén épült, melynek földszintjét az 1990-es években bővítették a könnyűszerkezetes üzletportálok helyett a pillérek síkjáig falazatot készítettek.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd cölöp, vagy kehely betonlapok
Felmenő falazat	paneles szerkezet
Födémek	előregyártott födémpanel
Tetőszerkezet, héjalás	lapostető, bitumenes csupaszlemez fedés
Külső felületek	Dryvit hőszigetelő vakolat
Nyílászáró szerkezetek	Műanyag ablakok, a vizsgált rész egyesített szárnyú bukó ablakok és hőszigetet üvegezésű acélszerkezetű kirakatportál
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, karbantartott, közös használatú területek burkolatai és felületképzései részben felújítandóak

## A HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező üzlethelyiség az Etele út felől utcafronti elhelyezkedésű. Az üzlethelyiségnek eredetileg a raktára volt a vizsgált rész, amely az 1990-as években önálló üzlet lett, illetve a szomszédos üzlethez kapcsolták hozzá. A korábbi bérlő az egy légtérű üzletteréből egy vizesblokkot alakított ki. A helyszíni szemle időpontjában az értékelt ingatlant a korábbi bérlő használta. A padlóburkolata mázas kerámia, falburkolata festés, illetve a vizes helyiségekben csempeburkolat található. Homlokzati ablakok, bejárat acélszerkezetek, a belső ajtók faszervezetűek. Az ingatlan a víz-, csatorna, távfűtés és elektromos hálózatra rá van kötve.

Az üzlethelyiség felújítása nem szükséges, az kb. 10 éve megtörtént.

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen utcáról nyíló, a tulajdoni lap megnevezése szerint üzlethelyiség.
Alapterülete	30 m <sup>2</sup> ; belmagasság: 2,8 m., ténylegesen 42 m <sup>2</sup> a Megbízó tájékoztatása szerint
Bevezetett közművek	Villany, víz ( önálló fogyasztásmérő órákkal rendelkezik ) távfűtés nem mérhető
Fűtés	távfűtés radiátorokkal
Meleg vízellátás	távfűtés biztosítja
Helyiségek	1 db üzlettér, 1 db vizesblokk-WC
Nyílászárók	Acélszerkezetű kirakatportál ( önálló bejárattal rendelkezik ) és fa ablakok az utca felé
Belső felületek	Festett, csempeburkolat
Padlóburkolatok	Mázas kerámia
Minősítés	<b>Felújított műszaki állapotú</b> helyiség, de a szétválasztást, alapító okirat módosítást el kell végezni.

## 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 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.

Első lépésben, ha kínálati árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10 %-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, majd vizsgáltuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Etele út 73. földszint 1.</b>	Bp. XI. ker. Tétényi út üzlethelyiség	Bp. XI. Bartók B. út üzlethelyiség	Bp. XI. Villányi úti, utcai bejáratos földszinti üzlethelyiség
Leírás	Közvetlen utcai bejáratú, üvegartálos, üzlet megnevezésű helyiség panel épületben, felújított műszaki állapotú, közművek: villany, víz, csatorna, távfűtés	földszinti üzlethelyiség téglá épületben, közművek. víz, csatorna, gáz, villany közművek gáz cirkó fűtés ( vizesblokk van )	földszinti üzlethelyiség téglá épületben, közművek. víz, csatorna, gáz, villany közművek gáz cirkó fűtés ( vizesblokk van )	Utcai bejáratú rendelkező, felújított állapotú üzlethelyiség, összközműves, fogyasztásmérő óra van, hűtő-fűtő klíma ( bevezetett üzlet )
Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )	42 ( 30 )	59	53	43
Ingatlan nettó ára (Ft)		37 800 000	31 500 000	39 000 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com adatbázis 2020	ingatlan.com adatbázis 2020	ingatlan.com adatbázis 2020
Kínálati ár		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Bevezetett üzlet	nem	0,0%	0,0%	-15,0%
Fajlagos átlagpár (Ft/m <sup>2</sup> )		576 610	534 906	693 837

<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Etele út 73.	5,0%	5,0%	5,0%
Megközelíthetőség	utcafronti	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	42	5,0%	5,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, víz, távfűtés, csatorna	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fűtés, melegvíz	távfűtés nem mérhető	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Vizesblokk	van	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújított	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	panel épületben	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	nincs rendezve a helyiség területe és nem önálló albetét	-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-35,0%</b>	<b>-35,0%</b>	<b>-40,0%</b>
Módosított alapár	379 596	374 797	347 689	416 302
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:</b>				<b>15 943 032</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> )	1 040
Tulajdoni hányad	0,017
Az albetéthez tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	17,68
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	200 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	1 768 000
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>1 800 000</b>

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2020.11.01	0,90%
tranzakciós költségek	2020.11.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,50%
típus kockázat	fszt.-i üzlet/iroda helyiség	2,50%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2020.11.01</b>	<b>7,90%</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>			
	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó, %)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	42		
Bérelti díj az összehasonlító adatok alapján		4 000	168 000
Kihasználtság		90%	151 200
Összesen			151 200
Éves bevétel		12 hó	1 814 400
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	54 432
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	54 432
Felújítási költség	Éves bevétel	3%	54 432
Éves összes költség			163 296
<b>Éves bevétel</b>			<b>1 651 104</b>
Tökésítési ráta		7,90%	
Ingatlan tőkeértéke			20 900 051
Szétválasztás költsége, alapító okirat		100000	- 4 200 000
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>			<b>16 700 051</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 fogadom el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	15 943 032 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	16 700 051 Ft
Számtani középérték	16 321 541 Ft
<b>Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve</b>	<b>16 300 000 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 ingatlan felépítményének értéke	14 500 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	1 800 000 Ft
Összesen	16 300 000 Ft

Természetesen a 12 m<sup>2</sup> bővítés és az eredeti 30 m<sup>2</sup> értékét a fenti összeg alapján számított fajlagos négyzetméter árral kiszámíthatjuk:

megnevezés	alapterület	forgalmi érték
eredeti	30	11 642 857
bővítés	12	4 657 143
összesen	42	16 300 000

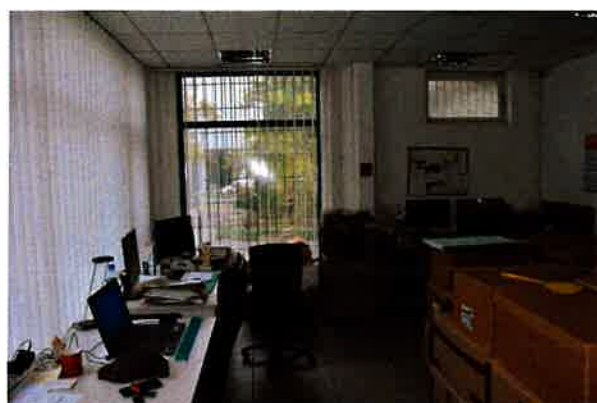
Budapest, 2020. november 2.

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

HORVÁTH GYÖRGY  
okl. magasépítő üzem mérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek  
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai  
Alaprajz







TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/Net/nemhiteles\_szeulo5\_g\_hrsz\_65%ad...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budaihegyi út 50. 2119 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Esemény előfordulása

Méghatározott száma: 0033000433372/2020  
2020.10.20

BUDAPEST XI. KER.

Sektor: 1 63

Budapesti Lakó 3302/61 tulajdoni lap

Budapesti Lakó 3302/61 tulajdoni lap

5. bejegyzés hatálya alatt, azonosító szám: 143304/1/2002/10.01.20

Területi jog  
5 m<sup>2</sup> területre, 7183330/3020.  
Jogtul: BUDAPESTI TÁRSASÁG  
cím: 1136 BUDAPEST XI. KER. KISKÖRÚT 31.

6. bejegyzés hatálya alatt, azonosító szám: 51695/1/2013/12.04.23

Területi jog  
31 m<sup>2</sup> területre, 7183330/3020.  
Jogtul: BUDAPEST XI. KER.  
cím: 1136 BUDAPEST XI. KER. KISKÖRÚT 31.

En a tulajdoni lap érvénytelenítését hatáskörrel felruházott személyek kizárólag a földhivatali főosztályon keresztül tehetik meg.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Etele út 59. 1119 Budapest, XI 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé táblázat

Megnevezés címről: 8800004429752022

2020.10.20

NYITÁSPONT 11. KÖR.

Szálláscím: 3302/61/A/1 helyrajzi szám

1119 MAGYAR UT. 59. sz. 11. földsz. ajtó: "Földhivatali alár" 1119

1. Az egyedi azonosítók adatai	terület	szemlék száma	szemlék helysz. száma	területi kód
megnevezés	m <sup>2</sup>	egység	egység	
területi kód	99	0	0	119/10000
helyrajzi szám	8800004429752022/01.01.01			

2. Helyrajzi határozat: 19749/1/1993/1991.11.01

Tervezés:

A) földhivatali nyilvántartás az alsó piro színű színezés megnevezésű helyrajzi

HRSZ

3. Helyrajzi határozat: 10/90  
 helyrajzi határozat, érvényes idő: 198514/1993/1993.10.20  
 jogkör: 1993. évi XXXIII. tv. 5. §  
 jogállás: tulajdonos  
 adó: 1119 BUDAPEST 11. KÖR.  
 cím: 1119 BUDAPEST 11. KÖR. Etele út 59-51

4. Helyrajzi határozat: 61/90  
 helyrajzi határozat, érvényes idő: 19749/1/1993/61.02.19  
 jogkör: adóterítés  
 jogállás: tulajdonos  
 adó: 1119 BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZVELEKESÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
 cím: 1119 BUDAPEST 11. KÖR., Etele út 73.

HRSZ

1119 BUDAPEST 11. KÖR.

Ha a tulajdoni lap beszámlázásánál helyrajzi nyilvántartásból került ki a cím, a cím nem hiteles.

TULAJDONI LAP VEGY

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

