

TRIVÁL 2002

B T

☒ H-1113 Budapest, Vincellér u. 26/b.

Tel. +36 30 201 7161

e-mail: trival.ingatlan@gmail.com

Számlaszám: SBERBANK Zrt. 14100402-21959149-01000007

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**1108 Budapest, Újhegyi sétány 16.
HRSZ: 42309/27 alatti ingatlanról**

2021. június 15.

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési bizonyítvány.....	3
1. Feladat-meghatározás, az ingatlanra vonatkozó tények, adatok	4
1.1. Megbízási adatok, a megbízás jellege	4
1.2. Megbízás tárgya, az ingatlan általános adatai	4
2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
3. Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	6
4. Az ingatlan bemutatása	6
4.1. Telekadottságok.....	6
4.2. A felépítmény jellemzői	6
5. Piaci áttekintés	7
6. Értékbecslési szempontok, módszertan	8
6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	11
6.2. Hozamalapú értékelés	11
7. Végső forgalmi érték meghatározása	13
Korlátozó feltételek.....	13

Mellékletek

- fényképek
- tulajdoni lap másolat
- alaprajz

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízási adatok, a megbízás jellege	
Megrendelő:	Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Kapcsolattartó:	Hermann Ernő kezelési igazgató
Megbízás jellege:	értékbecslés
Értékelés célja:	adásvétel
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	osztatlan közös tulajdonrész
Értékelő cég neve:	TRIVÁL 2002 Bt. (1113 Budapest, Vincellér u. 26/b.)
Értékbecslést készítette:	Szatmári Károly ingatlanvagyon-értékelő
Helyszíni szemle időpontja:	2021. június 10.

Az ingatlan általános adatai	
Az ingatlan címe:	1108 Budapest, Újhegyi sétány 16.
Az ingatlan helyrajzi száma:	42309/27
Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és közösségi épület
Ingatlan alapterülete:	2638 m ²
Ingatlan redukált nettó alapterülete:	Vizsgálatunk tárgya a 1108 Budapest, Újhegyi sétány 16. sz. épület földszintjén elhelyezkedő osztatlan közlekedő leválasztásra kerülő, 18 m ² alapterületű helyiségrésze. A leválasztandó helyiség rész a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonrészéhez lesz csatolva, az ingatlan-nyilvántartásban raktárként megnevezve.

Megállapított érték	
Szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2016
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító, hozamalapú
Értékelt tulajdoni hányad:	osztatlan
Forgalmi értéke:	3 620 000 Ft
azaz	Hárommillió-hatszázhuszezer forint
Értékbecslés fordulónapja:	2021. június 15.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
A megállapított értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. A megállapított forgalmi- és hitelbiztosítéki érték ÁFA-t nem tartalmaz.	

TRIVÁL 2002. Bt.
1113 Budapest, Vincellér u. 26/b.
Adószám 21165348-1-43
Bsz.: 14100402-21959149-01000007



Budapest, 2021. június 15.

Szatmári Károly

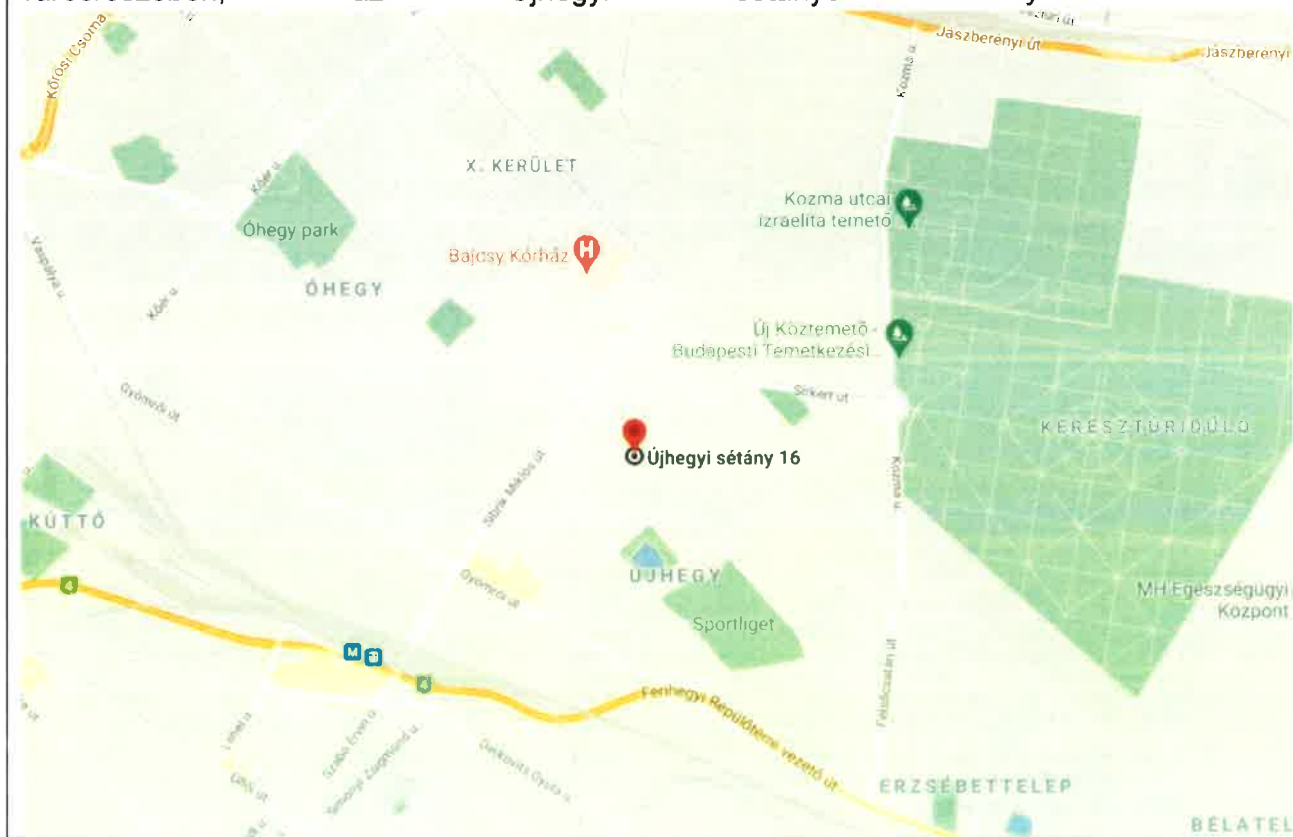
1. Feladat-meghatározás, az ingatlanra vonatkozó tények, adatok
--

1. 1. Megbízási adatok, a megbízás jellege	
Megrendelő:	Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Kapcsolattartó:	Hermann Ernő kezelési igazgató
Megbízás jellege:	értékbecslés
Értékelés célja:	adásvétel
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	osztatlan közös tulajdonrész
Figyelembe vett terhek:	-
Értékelés típusa:	első vizsgálat
Értékelő cég neve:	TRIVÁL 2002 Bt. (1113 Budapest, Vincellér u. 26/b.)
Értékbecslést készítette:	Szatmári Károly ingatlanvagyon-értékelő
Helyszíni szemle időpontja:	2021. június 10.
Felhasznált dokumentumok:	tulajdoni lap másolat, szabályozási tervlap, alaprajz

1. 2. Megbízás tárgya, az ingatlan általános adatai	
Település:	Budapest X. kerület
Fekvés:	belterület
Településen belüli elhelyezkedés:	Újhegy, Kőbánya közigazgatási központjától 3,5 km-re, dél-keleti irányba, az Újhegyi sétányon
Megközelíthetőség:	aszfaltozott út
Környező ingatlanok jellege:	többlakásos lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek
Az ingatlan helyrajzi száma:	42309/27
Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és közösségi épület
Ingatlan alapterülete:	2638 m ²
Övezet:	L7/X/K
Ingatlan redukált nettó alapterülete:	Vizsgálatunk tárgya a 1108 Budapest, Újhegyi sétány 16. sz. épület földszintjén elhelyezkedő osztatlan közlekedő leválasztásra kerülő, 18 m ² alapterületű helyiségrésze. A leválasztandó helyiségrész a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonrészéhez lesz csatolva, az ingatlan-nyilvántartásban raktárként megnevezve.
Közműellátottság:	összközműves
Lejtésviszonyok:	sík terület
Környezeti ártalom, szennyezettség:	nem jellemző
Telek általános megítélése:	rendezett
Telken található felépítmények / építmények:	szolgáltatóház

2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Kőbánya Budapest X. kerülete a főváros keleti részén található. A városrész átmenetet képez Budapest belvárosa és külvárosa közt, összeköti a déli és az északi kerületeket. Kőbányán halad keresztül a Budapest-Szolnok- Debrecen-Nyíregyháza és a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal. Fontos fővárosi jelentőségű csomópont az Örs vezér tere, vagy a Kőbánya-Kispesti állomás, ahol busz, metró és vasúti – az Örs vezér terénél HÉV – átszállási lehetőségek vannak. Kőbányán jelentős számban vannak jelen óriáscégek, ugyanakkor a kerület lakosai a fővárosi átlag alatti vásárlóerővel rendelkeznek és életszínvonalon élnek. A fővárosban itt a legmagasabb a zöld területek aránya, azonban a közlekedés, a zaj- és környezetterhelés magas foka miatt, a rekultiválatlan, vagy nem megfelelően rekultivált volt bányaterületek miatt, valamint amiatt, hogy a zöld területek vonzzák az illegális személtlerakókat és a nincsteleneket, a kerületi lakosok mégsem élvezhetik a zöld területek adta előnyöket maradéktalanul. Kőbánya erőssége, hogy az ipari termelési hagyományok, az ipari tradíciók több mint száz éve vonzzák a termelő tevékenységet, és annak minden velejáróját: befektetőket, munkaerőt és szakképzést. A kedvező gazdaságföldrajzi helyzet, az M0-ás, a repülőtér, valamint a belváros közelsége ritka jó helyzetbe hozza a városrészt. A kerületben két metróvonal végállomása van. A vizsgált ingatlan a kerület Újhegy városrészében, az Újhegyi sétányon helyezkedik el.



3. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a Budapest Főváros Kormányhivatal 2021.06.02-án kelt Nem hiteles tulajdoni lap másolat alapján mutatjuk be, mely az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot tartalmazza. A tulajdoni lap I. része az ingatlan számszerűsíthető adatait (település, cím, hrsz, fekvés, terület, művelési ág stb.), a II. rész az ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonjogi információkat, míg a III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza.

<i>Ingatlan címe:</i>	1108 Budapest, Újhegyi sétány 16.
<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	42309/27
<i>Művelési ág (kivett megnevezés):</i>	kivett udvar és közösségi épület
<i>Területe:</i>	2638 m ²
<i>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</i>	Budapest X. kerület Újhegyi sétány 16. társasház 1/1
<i>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:</i>	vezetékjog 40 m ² területre (Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.), Vezetékjog 11 m ² területre (ELMŰ Hálózati Kft.)

4. Az ingatlan bemutatása**4.1. Telekadottságok**

<i>Településen belüli fekvés, elhelyezkedés:</i>	Újhegy, Kőbánya közigazgatási központjától 3,5 km-re, dél-keleti irányba, az Újhegyi sétányon
<i>Megközelíthetőség:</i>	kiépített, aszfaltozott
<i>Környező ingatlanok jellege:</i>	többlakásos lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek
<i>Tömegközlekedés:</i>	legközelebbi autóbusz-megálló (68, 85, 85E, 185) 100 m-re, a Harmat utcában
<i>Övezet:</i>	L7/X/K
<i>Domborzat:</i>	sík terület
<i>Közműellátottság:</i>	összközműves
<i>A telken található felépítmény:</i>	szolgáltatóház

4.2. A felépítmény jellemzői

Az ingatlanon egy 1979-ben épült szolgáltatóház található, mely az újhegyi lakótelep sétáló utcájában, úszótelken helyezkedik el. A pince szinten található az ingatlan összes közmű becsatlakozása, és fővezetékei (csőfolyosó). A földszint sétáló utca felőli része teljesen a föld alatt helyezkedik el, a hátsó része a földdel egy vonalban. A földszintet a parkolón, vagy a külső lépcsőkön, illetve az épületen belül a lépcsőházakon keresztül lehet megközelíteni. Az emeleti szint a sétáló utcával van egy szinten. Az üzletek főleg itt helyezkednek el. Az épület vb. pillérváz, falazott, illetve előregyártott vb. paneles, acélszerkezetű mélyen üvegezett portál körítő falazatú, részben alapincézett, lapos tetős kialakítású ingatlan. Az épületben 18 db nem lakás céljára szolgáló helyiség csoport került kialakításra, melyeket a tulajdonosok szándéka szerint a társas szolgáltatóház külön tulajdonát képezik.

<i>Szintek száma:</i>	3
-----------------------	---

<i>Alapozás:</i>	pontalapozás
<i>Szigetelés:</i>	bitumenes lemez
<i>Függőleges teherhordó szerkezet:</i>	vb. pillérváz, falazott, illetve előregyártott vb. paneles
<i>Födém:</i>	előregyártott vb. paneles
<i>Lépcsőszerkezet:</i>	előregyártott vb. paneles
<i>Tetőszerkezet:</i>	lapostető
<i>Személy és teherfelvonó:</i>	3 db
<i>Nyílászáró szerkezetek:</i>	műanyag hőszigetelő szerkezetek
<i>Válaszfalak:</i>	szertelt, illetve falazott szerkezetűek
<i>Épületgépészet:</i>	Az épületben található hőközpont a szolgáltatóház és a lakótelepen még több épület melegvíz és fűtési energiáját is biztosítja. A vízhálózat anyaga horganyzott acélcső. A csatornahálózat anyaga azbesztcement és PVC cső. Gázvezetéke szabványos.
<i>Elektromos hálózat:</i>	Az elektromos vezetékek műanyag szigetelésű alumínium vezetékek, időszakos felülvizsgálatuk szükséges. A mérőórák és biztosító táblák külön elektromos szekrényekben vannak elhelyezve.
<i>Padlóburkolatok:</i>	kerámia
<i>Műszaki állapot:</i>	felújított
<i>Felújítás éve:</i>	2016

5. Piaci áttekintés

2021 első negyedévében 40 750 négyzetméterrel bővült a budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív ipari/logisztikai ingatlanállománya. Így a negyedév végén a teljes modern ipari/logisztikai állomány 2 415 550 négyzetmétert tett ki. Az első negyedévben a teljes bérleti kereslet 81 820 négyzetmétert tett ki, ami 3 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakában regisztrált volument. A szerződés hosszabbítások nélküli kereslet 44 590 négyzetméter volt, ami mintegy háromszorosa az előző év azonos időszakában regisztrált volumennek. A meglévő állományban kötött új szerződések a kereslet 10 százalékát képviselték. Bővítést ebben a negyedévben nem regisztráltak. A teljes negyedéves kereslet fennmaradó 45 százalékát szerződés hosszabbítások tették ki.

2021 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN A BRF ÖSSZESEN 16 BÉRLETI SZERZŐDÉST RÖGZÍTETT, 5450 NÉGYZETMÉTERES ÁTLAGOS TRANZAKCIÓMÉRETTEL.

A tranzakciók közül három mérete meghaladta a 10 000 négyzetmétert. A bérleti szerződések túlnyomó része (87%) továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, átlagosan 6450 négyzetméter területen. A városi-logisztikai állományban a tranzakciók 13 százaléka valósult meg, 2710 négyzetméter átlagos tranzakciómérettel. A városi-logisztikai szerződések 54 százaléka szerződés hosszabbítás volt, míg 46 százaléka előbérleti tranzakció.

Az üresedési ráta 2021 első negyedévének végén 2,6 százalékon állt, ami 0,5 százalékponttal magasabb az előző negyedévben mért értéknél, és 0,2 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi szintnél. A negyedév végén összesen 61 620 négyzetméter ipari-logisztikai terület állt üresen, és mindössze két épületben volt elérhető 5000 négyzetméternél nagyobb

szabad terület. A nettó abszorpció 27 020 négyzetmétert tett ki 2021 első negyedében. (BRF 2021. április).

6. Értékbecslési szempontok, módszertan

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- piaci érték alapú értékelések, mint
 - hozadéki értékelés
 - forgalmi (összehasonlító) értékelés
- költség alapú értékelés

A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben az összehasonlító módszer a fő módszer, hozadéki módszert ellenőrzésre alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során 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.
 3. 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.

4. 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 kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások, - kivitelezési hibák, - megszokottól eltérő méret,- alapozás módja, - fő teherhordó szerkezetek megoldásai, - közbenső és zárófödémek megoldásai, - tetőszerkezet kialakítása, - határoló szerkezetek és nyílászárók, - burkolatok minősége, értéke, - szakipari munkák minősége, értéke, - épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, - épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja, - helyiségek száma, - belső elrendezés, - komfortfokozat, - egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve, - komolyabb káresemények, - karbantartás helyzete, - üzemeltetés, - rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja, - tájolás, - lejtés, - építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), - talajtani viszonyok, - növényzet, - telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany, - víz, - gázellátás, - csatorna (felszíni és szennyvíz), - szemétszállítás, - közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), - megközelíthetőség, - ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, - oktatási intézmények, - szabadidős létesítmények, - telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények, - övezet, - kilátás, panoráma, - szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság, - átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége, - osztott tulajdon, résztulajdon, - kapcsolódó jogok - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, - műemléki védettség, - vízbázisvédelmi védőövezet, - OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (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.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megköttetések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.

3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági

szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak, - az építési kivitelezési költségek, - a beruházást terhelő adók és illetékek, - a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), - a fejlesztő profitja, - pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.

Ilyenek lehetnek: - a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvíz-ellátás), - a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, - egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.), - a gondnok (házmester) számára fizetett összeg, - biztonsági szolgáltatások, - a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.), - felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok, - a felújítási alapképzésre fordított összegek, - a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb., - biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.

7. 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A *piaci összehasonlító módszer* alkalmazhatósága abban áll, hogy mindig két konkrét, a valóságban létező, fizikailag is megismerhető ingatlant mérünk össze. Az alaphalmazban lévő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció. Az egyes különbségek két ingatlan esetében szemmel láthatóak, objektíven megítélhetők és számszerűsíthetők. Az eljárás során az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően.

SZÁMÍTÁS	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Budapest 10.	Budapest 10.	Budapest 10.	Budapest 10.	Budapest 10.
Utca	Hölgy	Halom	Liget	Liget	Gergely
Funkció	raktár, tároló	tároló	tároló	tároló	tároló
Alapterület (m2)	18	4,2	5,6	5,6	6,1
Ár (Ft)		1 150 000	1 630 000	1 630 000	1 650 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		273 810	291 071	291 071	270 492
Adásvétel időpontja	korrekció	2021. év	2020. év	2020. év	2021. év
Elfogadott fajlagos ár (Ft/m2)		273 810	305 625	305 625	270 492
Fekvés, elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Műemléki védettség	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Közműellátottság	összközműves	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Építési év	1979.	2020. -10%	2020. -10%	2020. -10%	2020. -10%
Alapterület		kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%
Használati index	összkomfort	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	felújított	újszerű	újszerű	újszerű	újszerű
Jogi vonatkozások	osztatlan	osztatlan	1/1 tulajdon -10%	1/1 tulajdon -10%	osztatlan
Egyéb	kialakítás ktg.	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció		-25%	-35%	-35%	-25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		205 358	198 656	198 656	202 869
Fajlagos ár (Ft/m2)		201 385 Ft/m2			
Az ingatlan forgalmi értéke ~		3 620 000 Ft			

7. 2. Hozamalapú értékelés

A jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdonos nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adóztatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értéké alakítjuk.

SZÁMÍTÁS	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Budapest 10.	Budapest 10.	Budapest 10.	Budapest 10.	Budapest 10.
Utca	Hölgy	Maglódi	Jászberényi	Szent László	Gyömrői
Funkció	raktár, tároló	raktár	raktár	raktár	raktár
Alapterület (m2)	18	40	54	20	40
Bérleti díj (Ft/hó)		53 980	65 440	31 147	56 000
Fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 350	1 212	1 557	1 400
Kínálati korrekció		0%	0%	-10%	-10%
Elfogadott fajlagos ár (Ft/m2)		1 350	1 212	1 401	1 260
Fekvés, elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Közműellátottság	összközműves	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Alapterület		nagyobb 5%	nagyobb 10%	hasonló	nagyobb 5%
Műszaki állapot	felújított	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb	kialakítás ktg.	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció		-5%	0%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 283	1 212	1 261	1 197
Fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)		1 238 Ft/m2			

Direkt tőkésítés				
Bérbe adható redukált terület (m2)	18			
Számított nettó bérleti díj (Ft/m2/hó)	1238			
Bevételek				
Bevétel (Ft/hó)	22 284			
Kihasználtság (%)	97,4			
Behajtási veszteség (%)	2			
Realizálható éves bevétel (Ft/év)	255 107			
Kiadások				
Felújítási költség alap (Ft/év)	45 000	250 000	1%	
Építményadó (Ft/év)	32 400	1 800	Ft/m2	
Biztosítás (Ft/év)	2 551	1%		
Menedzsment (Ft/év)	5 102	2%		
Összes költség (Ft/év)	85 053			
Korrigált éves bevétel (Ft/év)	170 054			
Tőkésítési ráta (%)	7	MNB 2021. április		
Ingatlan értéke ~	2 430 000 Ft			

7. Végső forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan vizsgálatát a piaci összehasonlító- és hozamalapú módszerrel is elvégeztük. A költségalapú módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat (építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre), ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk. Amennyiben a két érték közötti különbség nem haladja meg a 10%-ot, a piaci és a hozam elven levezetett értéket 50-50%-ban vesszük figyelembe. 11-20%-os eltérésnél 2/3 piaci – 1/3 hozam arányú súlyozást, 20% fölött a piaci érték 1/1 arányú elfogadását alkalmazzuk.

Ingatlan	Értékelési mód	Becsült érték (Ft)	Súly (%)	Elfogadott forgalmi érték (Ft) ~
1102 Budapest, Újhegyi sétány 6. HRSZ: 42309/27 raktár 18 m2	összehasonlító	3 620 000	100,0%	3 620 000
	hozamalapú	2 430 000	0,0%	
	költségalapú	nem alkalmaztuk	0,0%	

Korlátozó feltételek

1. Munkánk során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
2. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
3. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
4. Az értékelést a helyszíni szemlén tapasztalt állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra valóságok. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
5. A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.
6. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
7. A piaci összehasonlító módszerhez felhasznált - beazonosításra alkalmas információkat - adatvédelmi okokból az értékelésben nem jelenítjük meg.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/255796/2021

2021.06.02

Szektor : 9

BUDAPEST X. KER.

Belterület 42309/27 helyrajzi szám

1108 BUDAPEST X.KER. Újhegyi sétány 16.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	2638 (m2)	törölő határozat:	
Földrészlet területe változás előtt:	2638 (m2)	törölő határozat:	5200/1/2018/16.04.19
Földrészlet területe változás előtt:	2638 (m2)	törölő határozat:	82/1/2018/16.04.05
Földrészlet területe változás előtt:	2638 (m2)	törölő határozat:	89127/6/2020/20.04.20

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.b.jöv.	osztály adatak	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv	
			ha m2	k.fill

. Kivett udvar és közösségi épület	0	2638	.00
------------------------------------	---	------	-----

1. bejegyző határozat: 89127/6/2020/20.04.20

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

HRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 262654/1/1993/93.12.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 987/1949/

törölő határozat: 262654/1/1993/93.12.31

jogcím: telekalakítás 5287/2/1981/1981.02.20

jogcím: államosítás 987/1949/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 262654/1/1993/93.12.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 16278/1981/1981.05.22

törölő határozat: 262654/1/1993/93.12.31

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐV. K. ÉS KVII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1475 BUDAPEST Cegléd utca 30

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 58494/1/2006/93.12.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 262654/1/1993/93.12.31

törölő határozat: 58494/1/2006/93.12.31

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS X.KER. ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Szent László tér 29.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/255796/2021

2021.06.02

Szektor : 9

BUDAPEST X. KER.

Belterület 42309/27 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 324/10000 törlé határozat: 89127/6/2020/20.04.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 58494/1/2006/93.12.31

törlé határozat: 89127/6/2020/20.04.20

jogcím: tulajdonbaadás 262654/1993.12.31

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

kiigazítás.

tul. hányad: 1501/10000 tul. hányadot módosító határozat: 171975/2/2012/12.09.28

8. tulajdoni hányad: 9499/10000 törlé határozat: 89127/6/2020/20.04.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 58494/1/2006/93.12.31

törlé határozat: 89127/6/2020/20.04.20

jogcím: tulajdonbaadás 262654/1993.12.31

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Szent László tér 29.

kiigazítás II/4.

9. tulajdoni hányad: 1177/10000 törlé határozat: 89127/6/2020/20.04.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 171975/2/2012/12.09.28

törlé határozat: 89127/6/2020/20.04.20

jogcím: apart

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI NÖTISZÜLET-FENNTARTÓ INTÉZMÉNY

cím: 1081 BUDAPEST VIII. KER. Alföldi út 16.

8. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89127/6/2020/20.04.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdonos

név: BUDAPEST X. KERÜLET ÜJVEK SÉTÁNY 16. TÁRSASHÁZ

cím: 1108 BUDAPEST X. KER. Üjveki sétány 16.

A tulajdonjogot a 42309/27/2021 helyrajzi számú ingatlanok különlapjai tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 202324/1/1995/92.02.24

törlé határozat: 69294/1/2004/04.02.10

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogszült:

név : Major István

szül. : 1941

a.név : Péter Margit

cím : 10300 RÁCKEVE Soltra Alajos utca 37.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/255796/2021

2021.06.02

BUDAPEST X.KER.

Szektor : 9

Belterület 42309/27 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 197013/1/2005/98.06.08

törölő határozat: 59408/1/2009/09.02.12

Társasház alapítás elutasítása

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 236666/1/2005/05.07.15

törölő határozat: 58494/1/2006/93.12.31

Fellebbezés

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 219128/1/2010/10.12.27

törölő határozat: 64047/2/2014/14.02.26

Perindítás

16.F.94.761/2010/4. Végzése Csobolyáné Zombory Andrea keresnek tulajdonjog megállapítása

íranti perében.

utalás: II /6.

jogosult:

név: PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Markó utca 25.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31151/2/2011/11.01.04

Vezetékjog

az ingatlan 40 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ Zrt.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kálvária utca 31

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 69479/1/2013/12.07.13

Vezetékjog

11 m2 területre, (7103/86/2013/13)

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI Kft. telefon szám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XI.KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 5811/2/2017/17.10.10

törölő határozat: 82/1/2018/18.01.05

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

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

