

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Máriaremetei út 37. sz. alatt elhelyezkedő
50048 helyrajzi számú albetét,
természetben
K Ö Z Ö S S É G I H Á Z
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. október 5.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ						
Megbízás						
Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.					
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás					
Az értékbecslés zárása:	2023. október 5.					
Az értékbecslés hatálya:	2024. január 5.					
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez					
Megbízó:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt (1024 Bp., Keleti Károly u. 15/a.)					
Az ingatlan adatai						
Az ingatlanok megnevezése:	KÖZÖSSÉGI HÁZ, udvar (természetben családi ház jellegű iroda)					
Az ingatlanok címe:	1028 Bp., Máriaremetei út 37. (50048 hrsz.)					
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon		1/1			
Az ingatlan leírása:	Telek	538 db	1 m ²	felépítmény	1 db	297 m ²
Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Erzsébettelek városrészben, a Máriaremetei út mentén fekvő önálló ingatlan (telek és felépítmény), mely természetben egy közösségi házként nyilvántartott ingatlan. Az ingatlanon álló felépítmény a földhivatali térképmásolaton szerepel, használatba vételi engedéllyel rendelkezik. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal, valamint templommal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Máriaremetei út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 15 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi, vagy a Máriaremetei úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet. A közel négyzet alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel északi oldalán érintkezik (Máriaremetei úti frontja cca. 21 m), mélysége kb. 25 m. A telek sík, azonban cca. 2 m-rel mélyebben fekszik a Máriaremetei út szintjénél. A szintkülönbséget egy rámpával hidalták át, a telek minden oldalon kerített, északi oldalán támfal határolja. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 28 %-os. A közterületen és az ingatlanon, valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetőek. A teleken 1 épületet azonosítottunk, mely azonban a földhivatali térképmásolaton nem szerepel. A három szintes négyzet alaprajzú épület (hosszfal) szerkezete 2 lakásos ikerházi elrendezésre emlékeztet, melyben azonban csak az egyik oldalon van minden szintet összekötő lépcsőház. A telek és az utca szintjének szintkülönbségéből adódóan, az alagsor a kert felé, míg az 1. szint az utca felé földszintek minősül, mindkét szinten önálló bejáratokkal. Az épülete zeneiskolaként és nyugdíjas klubként hasznosították, így a tereit oktatóteremként és közösségi térként alakították ki, szintenkénti, kétnemű WC blokkal. A padozat pvc-vel, laminált parkettával és mázas kerámiával burkolt, a falak vakoltak festettek, a mellékhelyiségek falait kerámia burkolattal látták el. A gépészet korszerűsített, a fűtést kombicirkó gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadással, a használati melegvizet helyi elektromos vízmelegítővel biztosítják. A bejárati ajtók fa szerkezetek, a lodzsákon kétrétegű üvegezéssel, az ablakok fa szerkezetek szintén kétrétegű üvegezéssel. Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os. A vizsgált ingatlan Lke-2/SZ-10 lakóövezetbe tartozik, az előírások szerint a felszínen legfeljebb 15%-ban, építhető be. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 28 %, bővítési tartalék nincs. A jelenlegi beépítés (mind a felszíni beépítés, mind a szintterületi mutató tekintetében) meghaladja az érvényes előírások alapján elérhető értékeket. Az ingatlan optimális hasznosítása a lakóingatlaná alakítás és értékesítés lehet. Az értékmeghatározás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közösségi ház funkció alapul vételével, de a fenti szempontra figyelemmel készült. A becsült értéknek nincsen ÁFA tartalma.						
Forgalmi érték:					1 EUR = 385 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:		138 000 000 Ft			358 442 EUR	
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján		111 000 000 Ft			288 311 EUR	
Költségalapú értékelés		160 000 000 Ft			415 584 EUR	
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		138 000 000 Ft			358 442 EUR	
A fenti értékből a telek piaci értéke		60 000 000 Ft			155 844 EUR	
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”						
Egyéb megjegyzések						
A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki						

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. október 5.


 dr. Török Tamás
 jogász,
 ingatlanforgalmi értékbécselő


 Tóth Péter
 okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbécselő,
 ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Költségalapú értékelés
- 5.5. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt (1024 Bp., Keleti Károly u. 15/a.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül el a 1028 Bp., Máriaremetei út 37. (50048 hrsz.) 2023.03.17-én készült forgalmi értébecslését.

1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022.09.12 / 2023.03.16. / 2023.08.27.
- értékelés zárása 2023. október 5.
- értékelés hatálya 2024. január 5. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- használatbavételi engedély
- főépítési állásfoglalás

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értébecslést. Az értébecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered

Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- * forgalmi értékelés,
- * hozamszámításon alapuló értékelés,
- * költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Erzsébettelek városrészben, a Máriaremetei út mentén fekvő önálló ingatlan (telek és felépítmény), mely természetben egy közösségi házként nyilvántartott ingatlan. Az ingatlanon álló felépítmény a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, használatba vételi engedéllyel rendelkezik.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.06.29)

cím:	1028 Budapest, Máriaremetei út 37
helyrajzi szám:	50048
terület (m ²):	538
helyiség típusa:	kivett közösségi ház, udvar
közös tulajdoni hányad	-
tulajdonos	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-Szervező Zrt.
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	apport
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

**Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher és igénymentes.
Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (IIA) részén, Széphalom és Budaliget városrészek határán fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovácsi).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési terveket kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Máriaremete út Hűvösvölgyi úti kereszteződésének közelében, a Vezér utcai kereszteződésnél fekszik. A környék a budai Hidegkúti régió egyik kedvelt, lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A

természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdőseit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. A tágabb környék a városban élő külföldiek által is kedvelt iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Francia Iskola Amerikai Iskola, Shop Stop, CBA Prima stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal, valamint templommal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Máriaremetei út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 15 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi, vagy a Máriaremetei úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet. A Máriaremetei út a terület fontos feltáróútja, forgalomterhelése közepesen erős.

3.3. A telek

A közel négyzet alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel északi oldalán érintkezik (Máriaremetei úti frontja cca. 21 m), mélysége kb. 25 m. A telek sík, azonban cca. 2 m-rel mélyebben fekszik a Máriaremetei út szintjénél. A szintkülönbséget egy rámpával hidalták át, a telek minden oldalon kerített, északi oldalán támfal határolja. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 28 %-os. Az épület a Máriaremetei úti fronton, illetve a telek keleti oldalán helyezkednek el. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal. Gépkocsival a Máriaremetei út felől lehet behajtani a telekre.

3.4. Közművek

A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők.

3.5. Felépítmények

A teleken 1 épületet azonosítottunk, mely azonban a földhivatali térképmásolaton nem szerepel. Megbízó 1990-es keltezésű használatbavételi engedélyt és változási vázrajzot csatolt az épület folyamatban lévő feltüntetésével kapcsolatban. Mindezek alapján a felépítményt teljes alapterülettel figyelembe vesszük az értékmeghatározás során.

(1) Főépület

- szintszám: 3 (alagsor, földszint, tetőtér)
- hasznos alapterület: 293 m²
- jellemző belmagasság: 2,8 m

A három szintes négyzet alaprajzú épület (hosszfőfalas) szerkezete 2 lakásos ikerházi elrendezésre emlékeztet, melyben azonban csak az egyik oldalon van minden szintet összekötő lépcsőház. A telek és az utca szintjének szintkülönbségéből adódóan, az alagsor a kert felé, míg az 1. szint az utca felé földszintek minősül, mindkét szinten önálló bejáratokkal. Az épülete zeneiskolaként és nyugdíjas klubként hasznosították, így a tereit oktatóteremként

és közösségi térként alakították ki, szintenkénti, kétnemű WC blokkal.

Az épület helyiségeiről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Sz.	Helyiség	Burkolat	Alapterület	
			lakótér	egyéb
			m2	m2
Alagsor			83,04	18,65
A	közlekedő	pvc	15,85	
A	iroda	lam. parketta	8,77	
A	klubszoba	lam. parketta	19,90	
A	loggia	kerámia		6,53
A	loggia	kerámia		5,10
A	kazánház	kerámia	8,24	
A	raktár	kerámia	12,00	
A	személyzeti öltöző	kerámia	2,30	
A	konyha	kerámia	6,17	
A	ffi WC	kerámia	3,97	
A	női WC	kerámia	4,28	
A	tak.sztár	kerámia	1,56	
A	lépcsőház			7,02
Földszint			82,04	20,24
F	lépcsőház			8,58
F	közlekedő	pvc	15,32	
F	szélfogó	pvc	1,00	
F	tanácsterem	kerámia	51,43	
F	terem 1	lam. parketta	10,15	
F	mosdó-WC	kerámia	4,14	
F	loggia	kerámia		6,55
F	loggia	kerámia		5,11
Tetőtér			84,67	8,58
Tt	lépcsőház			8,58
Tt	közlekedő	pvc	14,20	
Tt	terem 2	lam. parketta	21,40	
Tt	terem 3	lam. parketta	10,25	
Tt	WC	kerámia	1,80	
Tt	mosdó-WC	kerámia	9,10	
Tt	terem 4	lam. parketta	9,10	
Tt	terem 5	lam. parketta	18,82	
Alapterület			249,75	47,47
Összes alapterület			297	

A padozat pvc-vel, laminált parkettával és mázas kerámiával burkolt, a falak vakoltak festettek, a mellékhelyiségek falait kerámia burkolattal látták el. A gépészet korszerűsített, a fűtést kombicirkó gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadással, a használati melegvizet helyi elektromos vízmelegítőkkal biztosítják. A bejárati ajtók fa szerkezetek, a lodzsákon kétrétegű üvegezéssel, az ablakok fa szerkezetek szintén kétrétegű üvegezéssel.

Az épület szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei jó állapotban vannak, gazdaságosan üzemeltethetőek.

Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

3.6. Hasznosítás

Szabályozási terv

Hatályos építési szabályzat: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata Közgyűlésének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról

Az ingatlan hasznosíthatóságát/fejleszthetőségét a település önkormányzatának helyi építési szabályzata rendezi. E szerint a vizsgált ingatlant is magába foglaló telek Lke-2/SZ-10 övezetébe tartozik.

A rendeletben megfogalmazott főbb beépítési keretértékek a következők:

Építési	Beépítés	A telek								Az épület	
övezet	módja	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	min.	max.
					felszíni	szintter.	szintter.	terepsz.	zöldfel.	építmény	
					beépítési	mutató	mutató	alatti	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	mértéke		parkolási	beépítés			
		m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	%	m	
Lke-2/SZ-10	SZ	1000		-	15	0,4	0,2	25	75	-	-

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 28 %, bővítési tartalék nincs. Amennyiben a felépítmény feltüntetése a fentiek szerint megtörténik, úgy a jelenlegi beépítés (mind a felszíni beépítés, mind a szintterületi mutató tekintetében) meghaladja az érvényes előírások alapján elérhető értékeket.

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos a vizsgálat idején bérbeadással nem hasznosította.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a lakóingatlaná alakítás és értékesítés lehet.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
	Jelentős gépjárműforgalmú út
	Fel nem tüntetett épület
	Felújítandó állapot
Lehetőségek	Kockázatok
Lakóingatlaná alakítás	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>KSH, MNB, Oxford Economics</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,1
Kisker. forgalom változása. (%)	3,0	5,0	8,52	10,0	10,2	2,4	11,2	5,3
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,8
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,6
Infláció éves átlag (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	14,5
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	373,1
Jegybanki alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világ gazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős

volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökött föl, jelenleg 380-390 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

4.2. Lakáspiac

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, így az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A 2022-es évben minden lakástípusnál és régióban nőttek az négyzetméterárak a 2021-es átlaghoz képest, a trend azonban az év második felére megváltozott, az áremelkedés üteme lassult, a negyedik negyedévben pedig már sok helyen csökkenés volt tapasztalható. Országos átlagban a használt lakások árai 4, a házak árai pedig 5 százalékkal mérséklődtek 2022 III. negyedévéhez képest.

A változás a fővárost is elérte, ahol a lakások árában érezhető a fordulat: a használt téglalakások ára 3,5 százalékkal, a paneleké 2,5 százalékkal csökkent átlagosan Budapesten.

A budapesti téglalakások átlagos négyzetméterára Az Otthon Centrum adatai alapján, 963 ezer forint volt 2022 utolsó három hónapjában. A legdrágább továbbra is az V. kerület 1,2 millió forintos átlagos négyzetméterárral, amelyet holtversenyben a II. és III. kerület követ 1,12 millióval. Szintén milliós négyzetméterárat mért az Otthon Centrum a XI., XII. és XIII. kerületben.

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből

ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

Az Andrássy út középső szakaszán a fejlesztett (pinceszinti parkolással, épületen belüli wellnessel) luxuslakások esetében az aktuális kínálati árak 2,0-2,5 M Ft/m² között mozognak.

A magyar és elsősorban a budapesti lakáspiac sajátossága, hogy a lakás befektetési terméké vált a felső középosztály számára. Mind az MNB, mind a Duna House adatai megerősítik, hogy Budapesten minden második lakást befektetési céllal vettek, és 2014 után a befektetési szándék volt a lakásvásárlás okai között az első helyen. Mivel a piacot a luxus és a felső közepkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiektől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számítunk.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan értékét a jelenlegi hasznosítás alapján két részre bontott iroda/üzlethelyiséggé határozzuk meg.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan periférikus budai lakóövezetben fekvő, az átlagos telekméretű, átlagosnál kisebb méretű családi házzal beépített ingatlan.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül

elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a II. kerület külső részén, Remetekertváros, Erzsébettelek környezete;
- méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, mely 500-600 m²-es méretű telkeket jelent, 200-300 m²-es felépítménnyel.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
családi házak (adásvételi, kínálati árak) 2021/22						
Bp. II. Remete-kertváros (2023.03)	514	150	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1980-as években épült, részlegesen felújított állapotú, 2 szintes, 2 lakásos, 6 szobás családi ház	157,7		(1051)
Bp. II. Remete-kertváros (2023.03)	516	170	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1988-ban épült, részlegesen felújított állapotú, 2 szintes, 6 szobás családi ház	179,9		(1058)
Bp. II. Széphalom (2023.03)	664	182	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1980-ban épült, átlagos állapotú, három szintes, 5,5 szobás családi ház	156,0		(857)
Bp. II. Pesthidegkút-Ófalu (2022.09)	609	194	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1990-es években épült, részlegesen felújított állapotú, 2 szintes, 5 szobás családi ház	149,9		(772)
Bp. II. Hidegkúti út (2023.09)	466	270	Kertvárosi környezetben fekvő, 2014-ben épült, átlagos állapotú, három szintes épület, földszinten és alsó szinten üzlethelyiséggel, emeleten lakással	165,0		(611)
telek (adásvételi, kínálati árak) 2021/22						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2023.09)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)

Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)
---	-----	------	--	-------	--	-------

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **az épületen belüli elhelyezkedés** szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **A szakipari és gépészeti kialakítással** kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- **A befoglaló épület** szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állagú épületeket.
- **Az egyéb** tényezők között érvényesítettük az ingatlan többcélú hozadéki hasznosíthatóságát
- **Az egyéb** tényezők között érvényesítettük az ingatlan földhivatali feltüntetésének hiányát, valamint nem lakóingatlan besorolását.

			Vizsgált	Összehasonlító adatok				
				1.	2.	3.	4.	5.
Település			Bp., II. Erzsébettelek Máriaremetei 37	Bp., XII Remetekertváros	Bp., II. Remetekertváros	Bp., II. Széchalom	Bp., II. Pesthidegkút-Ófalu	Bp.II Hidegkúti út
Utca, hrsz.								
Házszám								
emelet								
Jelleg				családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Telek terület		m2	538	514	516	664	609	466
Épület összterület		m2	297	150,0	170,0	182,0	194,0	270,0
Elsődleges terület	100%	m2	250	150,0	170,0	182,0	194,0	180,0
Másodlagos terület	75%	m2	24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb terület (garázs, alagsor)	75%				0,0	0,0	0,0	90,0
Terasz, erkély	33%	m2	23	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Redukált terület			276	150,0	170,0	182,0	194,0	247,5
épület/telek arány			55,25%	29,18%	32,95%	27,41%	31,86%	57,94%
Kínálati ár		eFt		157 700	179 900	156 000	149 900	165 000
Értékesítési ár		eFt						
Dátum				2023.03.	2023.03	2023.03	2022.09.	2023.09.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		848,737	1051,33	1058,24	857,14	772,68	666,67
Kínálati korrekció				-15%	-15%	-15%	-10%	-10%
Üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték (nettó)	eFt/m2		739,141	893,633	899,500	728,571	695,412	600,000
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%					
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-10%	-5%	-5%	-10%	
megközelítés, közlekedés			100%					
épület/telek arány			100%	-5%	-5%	-5%	-5%	
lift			100%					
méret			100%	-10%	-10%	-10%	-10%	
építészeti karakter			100%					
épületszerk., bontandó részek			100%					
szakipar			100%	-15%	-15%	-10%	-5%	-15%
épületgépészet			100%	-10%	-10%	-5%		-10%
funkció, alaprajz			100%					
bővítési lehetőség			100%					
panoráma, látvány, benapozás			100%					
egyéb (bérleti hasznosíthatóság)			100%	5%	5%	5%	5%	
egyéb (jogi helyzet)			100%					
Korrekció mértéke				55%	60%	70%	75%	75%
Korrigált fajlagos árak átlaga	eFt/m2		502,552	491,498	539,700	510,000	521,559	450,000
Súly			5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek súlyozott átlaga	eFt/m2		502,552					
Becsült érték	Ft		138 488 475					

**Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 138,0 M Ft.**

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Irodai célra hasznosítható ingatlanok (bérleti díjak)						
Nagykovácsi (2022.09)		718	Központi fekvésű, 2021-ben épült, önálló épületben fekvő (de jogilag nem önálló) 3 szintes, liftes, „B+” kategóriás iroda	3 446,0	4 800	(12,0)
Bp. II. Adyliget (2022.09)	1000	125	Kertvárosi környezetben fekvő, 3 szintes önálló, panorámás, jó állapotú családi ház, irodai vagy lakócélra	500,0	4 000	(10,0)
Bp. II. Máriaremte Hidegkúti út (2022.09)	500	200	Kertvárosi környezetben fekvő, 4 szintes ikerházfél, jó állapotban, irodai vagy lakócélra	640,0	3 200	(8,0)
Bp. II. Máriaremte (2022.09)	1000	350	Kertvárosi környezetben fekvő, korszerű ikerház fél, irodai vagy lakócélra bérlet: 1 600 EUR/hó	640,0	1 828	(4,6)

Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált önálló épület esetében, irodai célú hasznosítást modellezve 2000 EUR/hó (770 eFt/hó), azaz 6,7 EUR/m²/hó, bérleti díjat veszünk figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a

becsült újraelőállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)

- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,15%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium irodai ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országos belüli elhelyezkedés	
	Városos belüli elhelyezkedés	1,00%
0,25%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
0,25%	6,25%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	6,25%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	385,0 Ft			90%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	HUF	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	297				2 000	770 000		8 316 000
	297	297	6,73	2 591	2 000	770 000	90%	8 316 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								1 360 436
Management		1 fő	50,00	19 250				231 000
Biztosítás					59 444 000		0,10%	59 444
Közmű költség		(bérlő fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlő fizeti)						0
Felújítási alap		297	200 000		59 444 000		1,00%	594 440
Építményadó		297				1 600		475 552
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								6 955 564
Tőkésítési ráta							6,25%	
IV. DIREKT TÖKÉSÍTETT ÉRTÉK								374 433 111 289 024

**Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 111,0 M Ft.**

5.4. Pótlási költség alapú értékmeghatározás

A telek értékelése

Összehasonlításra a környék lakó besorolású és üdülő telkei a legalkalmasabbak. A válogatásnál törekedtünk a vizsgálthoz hasonló intimitású, és beépíthetőséget biztosító telkeket fellelni.

Elsődleges korrekciók (a tranzakció jellegére vonatkozóan)

- eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az ingatlanok piacán 2015 óta folyamatosan erősödő kereslet tapasztalható, így a kínálati korrekció 5-15%-os tartományba szorult vissza, a kínálati árak esetében 5-15%-os korrekciót alkalmazunk.
- tranzakció körülményei jellemzően arra vonatkozik, hogy ingatlan vagy az ingatlant tulajdonló társaság üzletrésze került értékesítésre. Ide tartozik, amennyiben az árat befolyásolta valami „nem piaci” körülmény (önkormányzati, állami értékesítés, cégcsoporton belüli értékesítés).
- tranzakció dátuma a 12 hónapnál korábbi adásvételek esetében a piac változásait lekövető pozitív korrekció alkalmazása indokolt.

Másodlagos korrekciók

Az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal, negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

- A makrokörnyezeti adottságokat vizsgálva, előnyként értékeljük a nagyobb, jelentősebb városokat, a fővároshoz, vagy környező nagyvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabbi telepítést.
- A mikrokörnyezeti adottságokat vizsgálva előnyként értékeljük az értékes építészeti, vagy természeti környezetet, hátrányként a kevésbé értékes, elhagyatott, gondozatlan terület szomszédságát.
- A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi elhelyezkedést és a megközelítési utak jó minőségét.;
- A kereskedelmi hasznosíthatóság lehetősége az ingatlanok értékét növeli,
- A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.
- A területek alakját, lejtésvizonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket;
- A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat. A vizsgált ingatlan közműellátással nem rendelkezik.
- A telekfejlesztések közül csak azt vesszük figyelembe, amely a későbbi használat szempontjából is előnyt jelent.
- A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.
- A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb beépítési százalék, valamint

építménymagasság, illetve a nagyobb szintterületi mutató.

- A funkcionális adottságok a beépíthetőség funkcionális adottságait, korlátait jelentik.
- Az egyéb tényezők között értékeljük pl. a tulajdoni viszonyokat, vagy a talajadottságokat.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Utca, közterület		Máriaremetei	Erzsébettelek	Széphalom	Csongor
Házszám		37	Ördögárok	Hidegkúti	
Terület m ²		538	691	614	686
Övezet		Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-3/SZ-3
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság m		6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		81	104	92	103
Építhető szintterület		215	276	246	274
Kínálati ár eFt			89 000	79 900	109 000
Értékesítési ár eFt					
Dátum			2023.09	2022.09	2022.09
Kiinduló fajlagos érték		139,27	128,80	130,13	158,89
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték eFt/m ²		125,35	115,919	117,117	143,003
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%		-5%	-5%
megközelítés		100%			
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%			
alak, lejtésviszonyok		100%			
közmvévek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%	-10%		
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%			-10%
egyéb (kész szerkezet)		100%			
Korrekció mértéke			90%	95%	85%
Korrigált fajlagos ár eFt/m ²			104,327	111,261	121,552
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga eFt/m ²		112,380			
Becsült érték Ft		60 460 609			

A telek becsült aktuális forgalmi értéke kerekítve 60,0 M Ft.

A felépítmények pótlási költségének meghatározása

A műszaki paraméterek alapján megbecsüljük az adott létesítmény újraelőállításának építési költségigényét (nettó alapterületre vetített) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a saját kivitelezési adatbázisunk szolgál kiindulásul (2002-2021 évi adatok). A műszaki színvonalról a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok, valamint a rendelkezésünkre bocsátott tervek és műleírások nyújtanak információt. A létesítmény egyedi műszaki megoldásait mérlegelve, a fajlagos nettó felújítási költség (hasznos területre vetített) jellemző értékét a kis alapterületű, magas minőségű lakófunkció esetén nettó 270-350 eFt/m²-ra becsüljük. A becslésben kulcsrakész állapotot feltételezünk. A következő lépésben ezt az alapértéket felhasználva, a különféle egyéb funkciójú helyiségcsoportok kialakításától függő korrekciós tényezők beiktatásával, minden markánsan eltérő funkcióra önálló költség szintet kalkulálunk.

Kivitelezési költségek

Bontási munkák a földszinti belső falak és nyílászárók, cserépkályha, illetve a teljes tetőszerkezet kapcsán merültek fel.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vettük a szakmai szttenderként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2010-2020 évi vonatkozó értékeit. Illetve saját adatbázisunkban szereplő luxus igény szintű létesítmények építési költségeit.

Egyedileg elszámolást igényeltek az olyan önálló elemek, mint például az infrasauna, a beépített konyha, illetve a beépített bútorok. Külön kalkulációt tartottunk szükségesnek a homlokzati kőburkolat kapcsán.

Külső munkák költsége

Ebben a számításban meghatározzuk a fejlesztéshez kapcsolódó külső munkák, úgymint a fejlesztési terület előkészítésének, közművesítésének, a nem építmény jellegű létesítmények kialakításának költségeit. A külső munkák kapcsán számoltunk a víz közmű bevezetésével, a csatornázás korszerűsítésével, a növelt elektromos kapacitással, valamint a parkosítás, kertészet, a kerítés és a kapu, a kerti burkolatok, illetve térvilágítás költségeivel. Számításunkat a műszaki dokumentumokból elérhető/számítható természetes méretek és aktuális fajlagos költség tételek alkalmazásával végezzük.

Járulékos költségek

Járulékos költségek esetében figyelembe vettük az engedélyezési, kiviteli és belsőépítészeti részlettervek költségét, továbbá a lebonyolítás műszaki ellenőrzés költségeit.

Avulás

A következő lépésben a vizsgált vagyonelemek kora, állapota, karbantartottsága szerint meghatározzuk azok avultságának mértékét. Az avulás a műszaki elhasználódásból, élettartamból, karbantartottságból levezethető műszaki jellegű, a funkcionális alkalmasságból,

technikai korszerűségből adódó funkcionális jellegű és a tágabb környezetre, illetve annak átalakulására visszavezethető piaci avulásra tagolhatók. Az avulást további számításainkban a könnyebb követhetőség érdekében annak inverzével, azaz az állagszorzóval jellemezzük.

Értékképzés

Épületrészek	E.	Terület		Bruttó pótlási költség	Avulás			Nettó pótlási költség
	db	m2	Ft/m2, Ft/db	Ft	Fizikai	Funkció	Piaci	Ft
I. TELEK		538		112 380				60 460 609
telek		538		112 380				60 460 609
II. ÉPÍTÉSI MUNKÁK		297	0	407 376				92 953 331
Épület közvetlen		297	0	394 440				89 685 081
Alagsor		90,1		425 000	85%	90%	100%	29 280 758
Földszint		90,6		425 000	85%	90%	100%	29 462 828
Tetőtér		93,3		425 000	85%	90%	100%	30 317 906
terasz		23,3		35 000	85%	90%	100%	623 590
Külső munkák		538		7 147				3 268 250
Térburkolat, járda, behajtó	m2	25		25 000	85%	100%	100%	531 250
Kerítés, kapuk	m2	92	1	35 000	85%	100%	100%	2 737 000
Kertészet, öntözőr., térvil.		0		8 000	85%	100%	100%	0
III. EGYÉB KÖLTSÉGEK		297		24 443				7 264 824
Tervezési díjak			4,0%					4 843 216
Lebonyolítás, szakértők			2,0%					2 421 608
ÖSSZESEN				188 805 833				160 678 764
ami fajlagosan (Ft/m2)								586 569

A vizsgált ingatlan költségbázison meghatározott értéke 160,0 M Ft.

A telek értéke 60,0 M Ft.

5.5. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslo - megfelelo indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslo csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	385
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	138 000 000	358 442
Hozadéki értékelés	0%	111 000 000	288 312
Költségalapú értékelés	0%	160 000 000	415 584
Egyeztetett érték , kerekítve		138 000 000	358 442

6. ÖSSZEFOGLALÁS

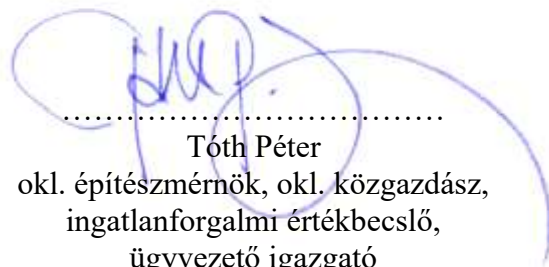
**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
138,0 M Ft,
azaz
egyszázharmincnyolcmillió forint.**

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2023. október 5.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató



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

Oldal: 1 / 1

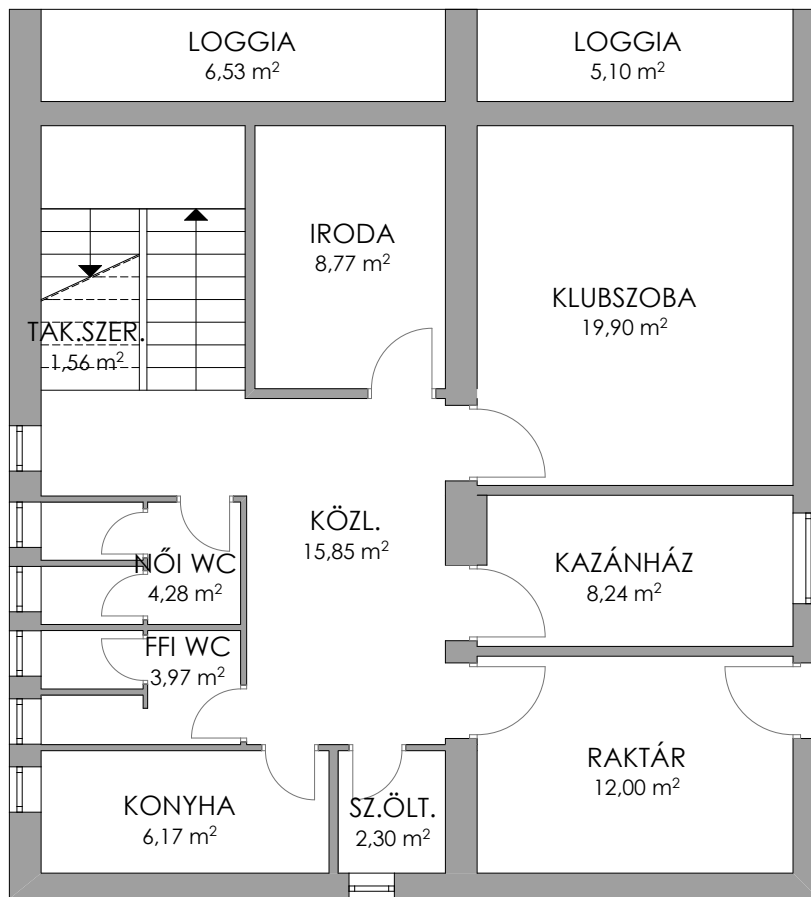
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/254141/2023
2023.06.29

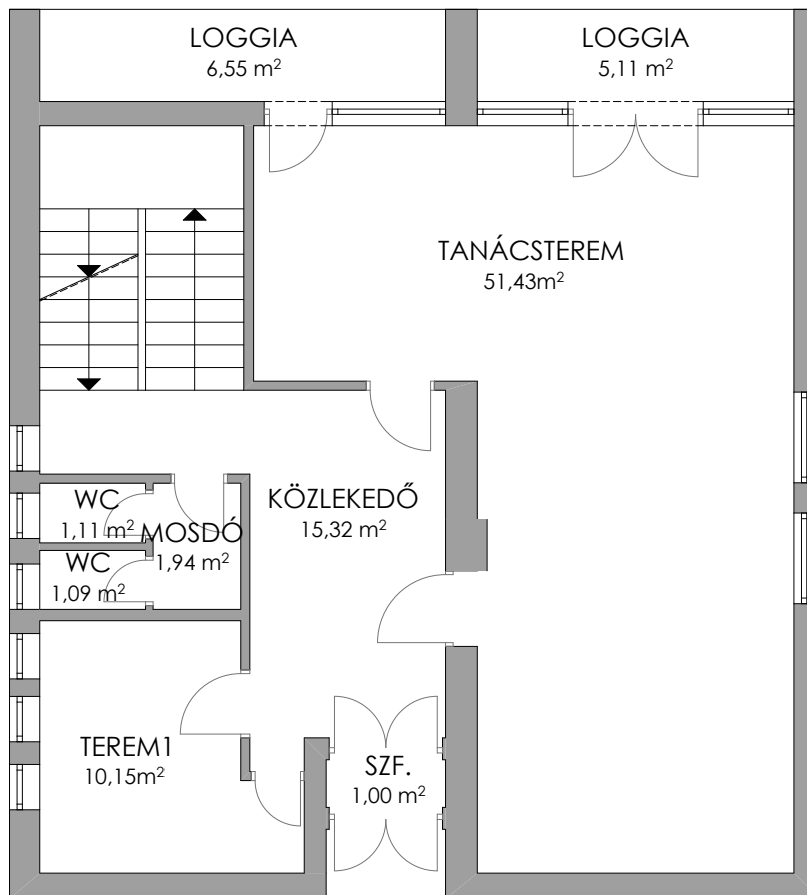
BUDAPEST II.KER. Szektor: 53
Belterület 50048 helyrajzi szám

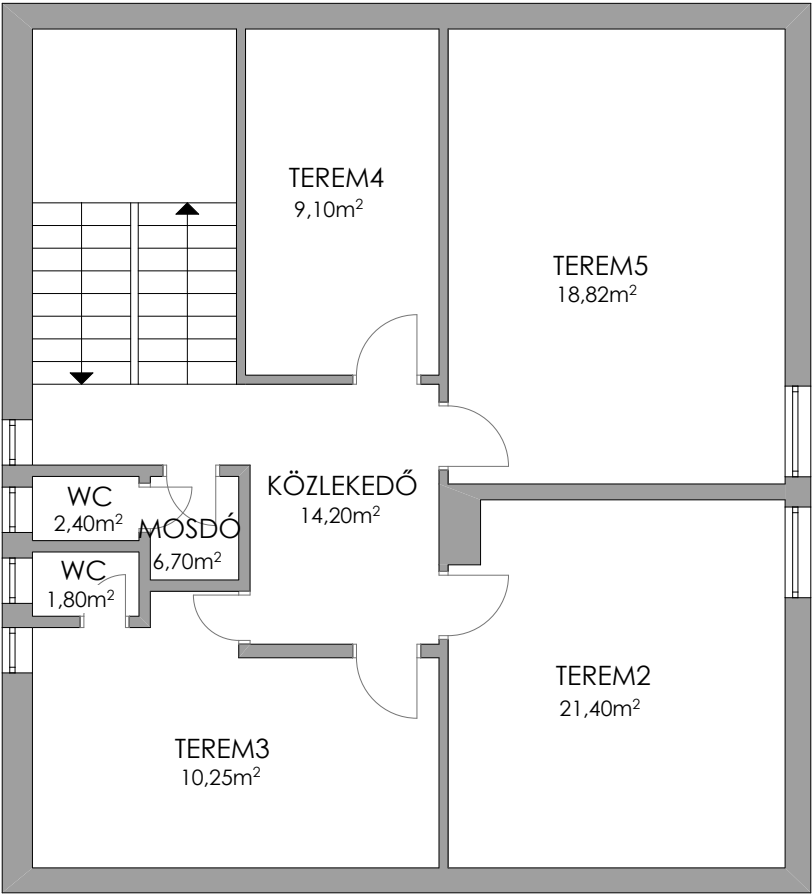
1028 BUDAPEST II.KER. Máriaremetei út 37.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közösségi ház, udvar		0	538	0.00	
		II R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 107506/3/2012/12.04.24					
jogcím: apport					
utalás: II /3.					
jogállás: tulajdonos					
név: II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÁS-SZERVEZŐ ZRT.					
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 15/a.					
		III R É S Z			
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE







Perkátai Tamás
Bp.1121 Irhás árok 25
Munka szám.15/2022

Budapest.II.
Belterület
Adatszolgáltatás iktatósz.:
7206/926/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 50048 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséről
M=1:1000



Címkoordináták				
Psz	Y	X	Kód	
1	643364	244749	5412	50048 hrsz
2	643373	244746	5412	épület

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2022. Június 09.



1044023260002022

Ikt.szám:/...../..... **603866**

Mellékletek (db):

Aláírás:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után						
Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Jegyzet
	jel	műv ág		ha. m2			jel	műv ág		ha. m2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
50048		kivett művésztelep		0.0538		50048		kivett közösségi ház udvar		0.0538		
Összesen:				0.0538						0.0538		

Bp. 2022 03 Földm.üm
1121 Bp. Irhás árok 25.
Készítő: **Perkátai Tamás**
IRM: 2492/2021
földm.ig.szám: 6659

Az Állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

minőséget tanúsító: **Perkátai Tamás**
ing.rend.min.szám: 2492/2021
1121 Bp. Irhás árok 25.
IRM: 2492/2021



2022 JÚL 04.
2022.....hó.....nap

Záradékoló: **Balogh Eszter**

ing.rend.min.szám:



Harján Dávid

Vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

<mailto:harjan.david@vf2.hu>

Ikt. szám: XXIV/287-2/2022

Hiv. szám:

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1028 Budapest, Máriaremete
út 37. szám alatti (hrsz.: 50048) ingatlant érintő
lehetőségekkel kapcsolatban.

Tisztelt Vezérigazgató úr!

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi (építési) előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a *településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/SZ-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (4) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR szerint a Hidegkút kerületrészen belül kertvárosias karakterű meghatározó területen fekszik. Egyedi építészeti településképi követelményeit a 37.§ tartalmazza.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint — az 1000 m²-t meg nem haladó — tárgyi ingatlanon összesen 2 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, a KÉSZ 93. § (3) bekezdés rendelkezéseire:

„(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve

a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben,

b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint

c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.”

Továbbá a KÉSZ 93. § (8) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezés alapján a tárgyi ingatlanon „a (9) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.”



Álláspontunk szerint, a tárgyi — az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint „kivett művésztelep” — ingatlan értékesítése településrendezési szempontból támogatható.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a tárgyi ingatlanon, — a 2021.01.01. időállapotú GEMINI-ben tárolt adatok alapján — az ingatlan-nyilvántartási rendszerben nincs feltüntetve az épületkontúr. Ezért, a feltételezhetően jogszerűen fennálló épület ingatlan-nyilvántartási adatokban rögzített információit célszerű tisztázni az értékesítést megelőzően. Elkerülve a későbbi esetleges eljárásokban történő fennakadásokat.

Véleményem szerint a telek elsősorban lakóház vagy kevés parkoló-igényű középületre (pl. magánrendelő) alkalmas, irodaháznak kevésbé.

Tájékoztatásként levelünkhöz mellékelünk, a társasházzá történő átalakítással kapcsolatban egy „vázlatot” (2. melléklet).

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. szeptember 27.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet. Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6.b. táblázat alapján]
2. melléklet. A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései



1. melléklet

Az Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6.b.	táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület						
3.			Lke-2	övezetcsoport	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
4.	területe (m ²)	szélessége (m)			mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	T	Tsz	Tm			Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75					15	25					
Beépítési mód			Intézményi Jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	=	szabadonálló oldalhatáron álló	AI	=	alapintézmény	A	=	alapintézmény, intézmény esetén	§	=	előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	=	épületmagasság	X	=	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter
O	=	zártosorú	EI	=	intézmény domináns	L	=	lakásrendeltetés esetén	KH	=	közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	=	utcai párkánymagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
Z	=	zártosorú	Te	=	templom	S	=	saroktelek esetén		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	H _i	=	lejtő felőli homlokzatmagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
			Sp	=	sportpálya	PP	=	parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	Élp	=	épület legmagasabb pontja	§/1	=	57. § (4) a) szerint
			Á	=	jelentős állomás		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	§	=	előírás szerint	§/2	=	57. § (4) b) szerint
			P	=	parkoló	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	=	előírás szerint
			B	=	benzinkút		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	közhasználatú terület kialakítása esetén		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
megjegyzés:															OTÉK eltéréssel		
FRSZ 20. § (2) alapján																	



2. melléklet

A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései

Társasház bejegyzése:

A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet [Inytv. vhr.] 73. § (1) bekezdés szerint „... Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és az ingatlanügyi hatóság által az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint nyilvántartásba vett alaprajz szükséges. Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást használja fel. ...”

Amennyiben az ingatlanon meglévő épület(ek) jogszerűen, építési/használatbavételi- vagy fennmaradási engedély alapján épültek, abban az esetben az építés hatóság által kiadott jogerős határozat és záradékolt tervdokumentáció igazolja a rendeltetési egységek számát.

Ha a jogerős határozat(ok) nem áll(nak) rendelkezésre, annak másolatát az illetékes építésügyi hatóságtól szerezhetik be. Mivel 2020. március 1-től az általános építésügyi hatósági, az általános építésfelügyeleti hatósági és az örökségvédelmi feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalok látják el.

A területileg illetékes hivatal:

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály

Székhely/Telephely: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40.

Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 795-9029, (1) 795-9029

Honlap: www.kormanyhivatal.hu; epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu

A hatósági döntések, tervek másolatai szükség esetén innen is beszerezhető:

Budapest Főváros Levéltára 1139 Budapest, Teve u. 3-5. Postafiókcsím: 1554 Budapest, Pf. 41. Tel: (+36) 1 298-7500

Abban az esetben, ha a használatbavételi engedély schol sem lenne fellelhető, az 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] 34. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak - jogszabályban meghatározottak szerinti - ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állíthat ki.



Rendeltetésváltozás, hatósági bizonyítvány:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 48. §-a határozza meg a polgármester által kiállítható hatósági bizonyítvány eseteit: „Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

A TKR 44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A TKR 10. mellékletében rögzített kérelemminta mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelem és a tervdokumentáció az e-papír rendszeren keresztül is benyújtható a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>

BUDAPEST FŐVÁROS II. KER. TANÁCS V.B.
 Műszaki Bizottság
 1877 Bp. II. ker. Mechwart liget 7. sz.

Szám: VI. 2785/88
 Előadó: Vnolab
 Telefon: 354-138

Tárgy: Bp. II. ker. Dimitrov u. 37.
 használatbavételi engedély.

H A T Á R O Z A T

BUDAPEST FŐVÁROS
 LEVÉLTÁRA

A II. ker. IKV.
 címe VI. 2785/88. számú határozattal kiadott építési engedély alapján
 Budapest II. kerület Dimitrov u. 37. sz. 50048. hrsz. alatti földresz-
 leten kialakított közösségi házra h a s z n a l a t b a v e t e l i
 engedélyt a következő feltételekkel m o g a d o m .

Felhívom az engedélyes figyelmét arra; hogy az épületet - helyiségeket;
 berendezést - csak az építési és használatbavételi engedélyben
 megjelölt illetve a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy
 szabad használni; hogy a használat élet- és közbiztonságot; valamint
 az egészséget ne veszélyeztesse.

Ha az engedélyes az épületet az engedélyezettől eltérő célra kívánja
 használni; erre új használatbavételi engedélyt; illetőleg a
 használatbavételi engedély módosítást kell kérni hatóságától.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra; hogy köteles a helyszínrajz
 /megvalósulási térkép; épületfelfutatósi vázrajz/ két példányát az
 illetékes földhivatalnak benyújtani.

Ezen határozat ellen a kezhezvételétől számított 15 napon belül
 Budapest Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztályhoz
 lehet fellebbezni. A fellebbezést 300.-Ft illetékkelveggel ellátva Bu-
 dapest Főváros II. ker. Tanács V.B. Műszaki Bizottsággal kell benyújta-
 ni.

I N D O K O L Á S

A megtartott helyszíni szemle során - az illetékes szakhatóságok
 előírásainak figyelembe vételével - megállapítottam; hogy az elvezetett
 építési munka az építési engedélynek megfelelő; az épület rendelte-
 tesszerű és biztonságos használatra alkalmas; a használatbavételi en-
 gedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - az
 építészrendezési; közegészségügyi; tűzvédelmi és egyéb szempontból
 kifogás nem merült fel.

Hidózik Sándorral egyetemben az 1936. évi III. tv. 26. par.ának (1) bekezdése; valamint a 12/1936 (XIII. 79.) E.M. sz. rendelet 1 par.ának (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoz-
tam.

Budapest. 1938. 07. 17.

Gyula Endre ok.
főmérnök
csaportvezető

E határozatról értesül:

1. II. kor. IKV / Erdősen Szentosz Zsuzsa /
2. Telekkönyvi hivatal / Pp. VI. Rencsúr u. 34.
3. HIRSI + törv
4. II. kor. Köf. el
5. Tűzetorvosnőse
6. Alap

A kiadvány hiteltől





Törzsi hiteles másolat

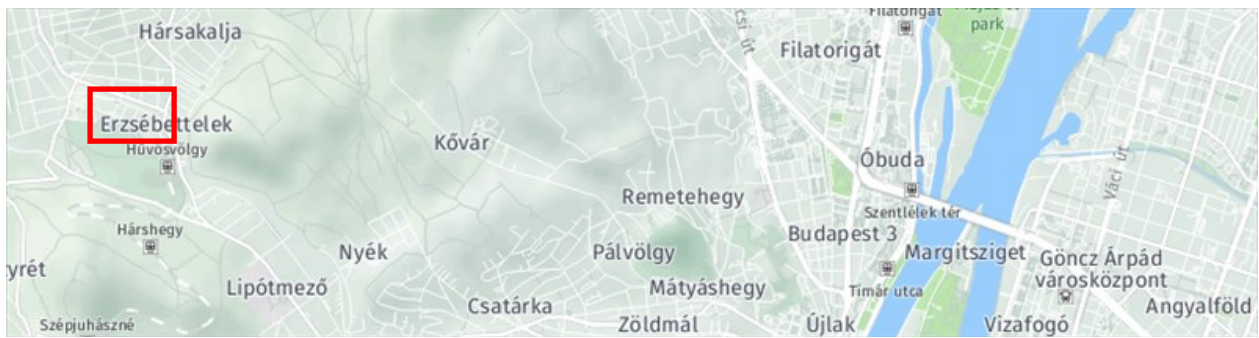
Írt. 0719/2022/BFL

Államháztartás Igazgatóság, Budapesti Községi Önkormányzat, k: 1
első másolat Budapest Főváros Levéltára Önkormányzat
l. 17. 329 50048 22.23.f. jelzetű és
szöveg- és formai hiteles másolata.

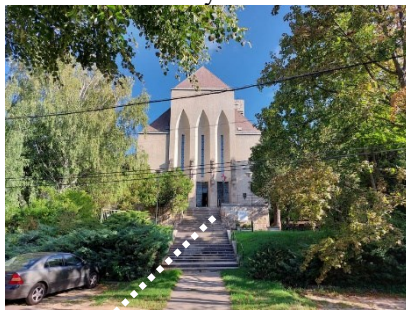
Budapest, 2022.07.22.



Teljesítő
[Signature]



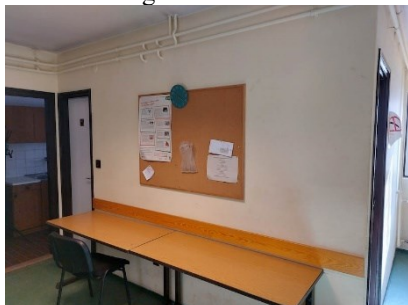
környezet



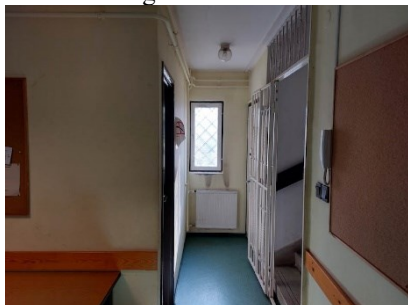
homlokzatok



alagsor közlekedő



alagsor közlekedő



alagsor iroda



alagsor raktár



alagsor konyha



alagsor mosdó



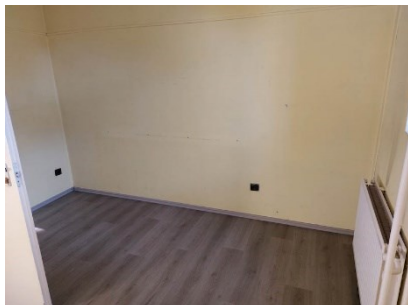
alagsor WC



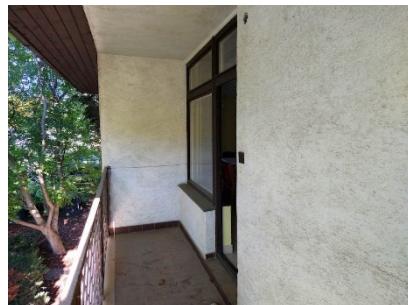
földszint közlekedő



földszint raktár



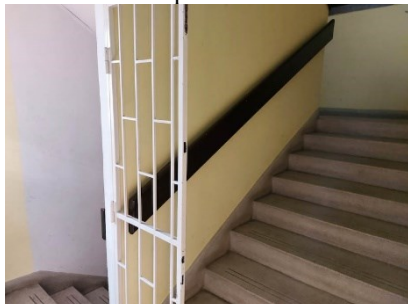
földszint lodzsa



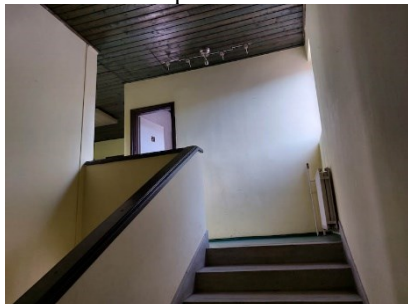
földszint tanácsterem



lépcsőház



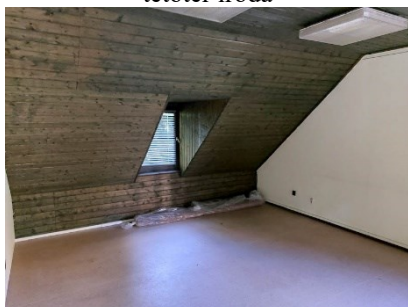
lépcsőház



tetőtér közlekedő



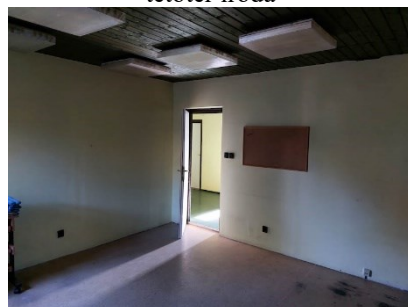
tetőtér iroda



tetőtér iroda



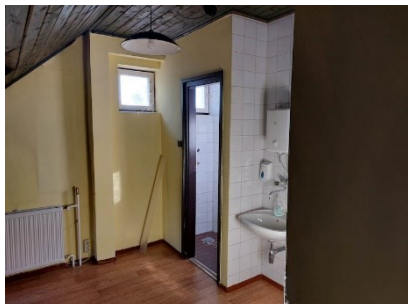
tetőtér iroda



tetőtér iroda



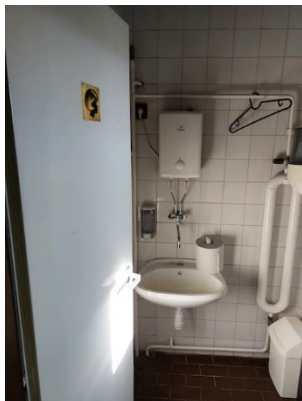
tetőtér iroda



tetőtér iroda



tetőtér mosdó



tetőtér WC



tetőtér zuhanyzó



vízmelegítő



kazán



gázóra



elektromos mérő



vízóra



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti

50048 Hrsz-ú

**Kivett közösségi ház, udvar megnevezésű
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti

50048 Hrsz-ú

**Kivett közösségi ház, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

133 400 000,- Ft

azaz

Százharminchárommillió-négyszázezer forint.

Budapest, 2023. szeptember 01.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám:3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/ A
iroda: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

1.2 Megbízás tárgya

1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti kivett közösségi ház, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft.-t ingatlan szakértő céget a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2023. szeptember 01.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II./A kerületben kialakult hasonló ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II./A kerületében, Remetekertvárosban, a Máriaremetei út mentén helyezkedik el.

Az adott ingatlan az Fszkt. övezeti besorolása alapján Lke-2/SZ-10, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület. A közvetlen környezetében hasonló, családiházak, kertesházak és a Budapesti Szentlélek Templom található. A templom miatt az ingatlan műemléki környezet védelmet kapott. Az adott terület közlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető.

Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a Húvösvölgyi útról közelíthető meg legkönnyebben. Az ingatlan közvetlen közelében buszmegálló található. Tömegközlekedéssel a menetrendszerinti 63, 157, 257, 963-as autóbuszokkal közelíthető meg. A vizsgált ingatlan előtt ingyenes parkolási lehetőség van.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a Máriaremetei út 37. szám alatti területen található. Az adott ingatlan telek + épület, tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett közösségi ház, udvar. Jelenleg a Kiss Zenede Alapfokú Művészeti Iskola működött benne. A bejárat vasrácsos ajtón és pár lépcsőfokon keresztül közelíthető meg.

Az épület három szintes, oktatási helyiségekkel, raktárakkal, konyhával, és mellékhelyiségekkel került kialakításra. A tetőtér beépítésre került, mely nyáron hamar átmelegszik. A burkolat mindhárom szinten linóleum, illetve laminált parketta, a vizesblokkban kő. Általános állapotuk megfelelő.

Az ingatlan összközműves (víz, villany, csatorna, gáz). A fűtési rendszere cirkófűtés; beépített légkondicionáló berendezés nem található. A nyílászárók általános állapota megfelelő.

Az ingatlan telekrészén gondozott kert található. Az alagsori irodahelyiségből biztosított a közvetlen kertkapcsolat. A kertet drótkerítés keríti körbe. Az udvarra a járószintről betonozott kocsik lejáró lett kialakítva. Az ingatlan évek óta üresen áll, ennek megfelelően az állaga romlik.

3.3. Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) közzé tette 2023 második negyedévére vonatkozó irodapiaci összegzését. Az elemzésből kiderül, hogy az irodai ingatlanok esetében az üresedési ráta 2023 második negyedévében elérte a 12,6%-ot. Ez az érték előző negyedévhez képest 0,4 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,8 százalékponttal emelkedett. 2023 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztrálták (5%), míg a legmagasabb az Agglomerációban volt mérhető (34,8%). Az adatok alapján megállapítható, hogy a bérlők egy része a magasabb minőséget biztosító irodákba költözik át, míg a hibrid munkavégzést (otthoni részmunka) választó cégek aránya is növekszik. Ezen hatások miatt a nem központi elhelyezkedésű, valamint alacsonyabb műszaki minőséget képviselő irodák iránti kereslet csökken, mely következtében az árak is enyhén csökken.

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám
Helyrajzi szám:	50048
Típusa:	Kivett közösségi ház, udvar
Jelenlegi típusa:	Zene iskola
Tulajdonos:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Felépítmény hasznos alapterület:	285 m ²
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	538 m ²
Épület építési éve:	1990
Építési mód:	Szabadon álló
Komfortfokozat:	Összkomfort
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre:

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan esetleges továbbfejleszthetőségi lehetőségére.
- Az ingatlan megjelölésének folyamatban lévő változására.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (467 132,- Ft/m²), az ingatlan redukált hasznos alapterületével (285 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci nettó értékét. Az alapterületi kimutatást (2019.03.18-án készült felmérés) a tulajdonos bocsátotta rendelkezésünkre. Szakértő a felmérés szerinti bruttó alapterületet (297,22 m²) az erkélyek esetében 50%-os redukált értékkel vette figyelembe. Az így kapott az épület redukált, hasznos alapterülete 285,58 m².

$$467\,132,- \text{ Ft /m}^2 * 285,58 \text{ m}^2 = 133\,403\,465,- \text{ Ft}$$

Kerekítve

133 400 000,- Ft

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti kivett közösségiház, udvar megnevezésű ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. szeptember 01.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

133 400 000,- Ft

azaz

Százharminchárommillió-négyszázezer forint

összegeben állapította meg.

Kiegészítés:

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti kivett közösségiház, udvar megnevezésű ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az ingatlan értékének megbontását felépítmény (70%) illetve telek (30%) viszonylatában az alábbiak szerint határozzuk meg:

Felépítmény értéke (285 m²): 93 380 000,- Ft.

Telek értéke (538 m²): 40 020 000,- Ft.

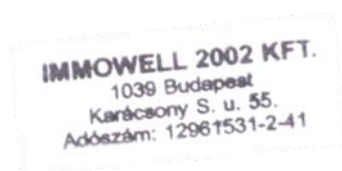
Ingatlan összértéke: 133 400 000,- Ft.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

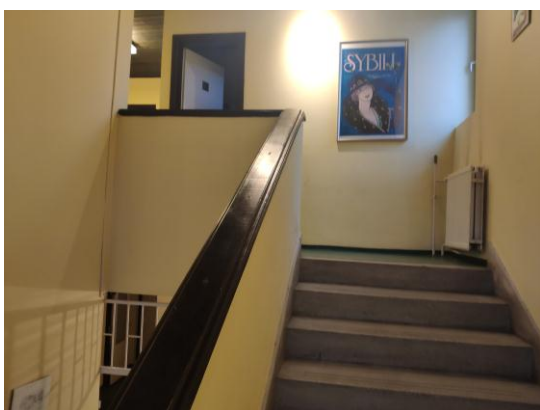
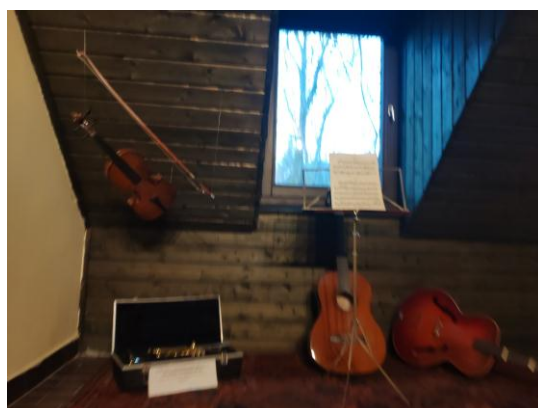
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2023. szeptember 01.




.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



1 számú melléklet:

Értékelés tárgya	1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám						
Értékelés időpontja:	2023.09.01						
ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű							
FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS							
forrás: origoingatlan.hu							
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
Cím	1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	Budapest II.ker. Máriaremetei út iroda	Budapest II.ker. Felső Zöldmáli út iroda	Budapest II.ker. Hárshegy iroda	Budapest II.ker. Bem József utca iroda	Budapest II.ker. Zivatar utca iroda	Budapest II.ker. Patakhgyi utca iroda
Komfortfokozat	ök	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Irodahelyiség állapot	m.	m.	m.	m.	ú.	ú.	m.
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	--	274 900 000	60 000 000	190 000 000	333 900 000	155 000 000	40 000 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	274 900 000	60 000 000	190 000 000	333 900 000	155 000 000	40 000 000
Hasznosítható terület (m2)	285,58	490	120	322	487	246	100
Tulajdoni lapon területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	--	561 020	500 000	590 062	685 626	630 081	400 000
Telek fejleszthetőség	--	0	0	0	0	0	0
Tulajdonatr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	247 410 000	54 000 000	171 000 000	300 510 000	139 500 000	36 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	504 918	450 000	531 056	617 064	567 073	360 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS							
ELHELYEZKEDÉS							
		1,00	0,95	1,00	0,90	0,90	1,05
HASZNÁLHATÓSÁG							
		0,95	1,00	0,90	0,94	1,00	1,10
MŰSZAKI MINŐSÉG							
		0,95	1,10	1,00	0,92	0,90	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		457 608	470 250	477 950	480 273	459 329	457 380
Kerekített értékek		457 600	470 250	477 950	480 270	459 320	457 380
KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)		467 132					
				Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény	
Figyelembe vett terület	m2	285,58		1 minimum	457 380		
Tároló terület	m2			2 maximum	480 270		
Irodahelyiség becsült nettó értéke (Ft)		133 403 465					
				3 számtani átlag	467 132		
Mikó Sándor Ingatlanforalmi értékelő							

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

2. számú melléklet:
Alapterületi kimutatás

1028 Bp. Máriaremetei út 37.					
Területkimutatás					
Alagsor	<i>2019.03.18. rajz alapján</i>		<i>figyelembe vett %</i>	<i>redukált alapterület m²</i>	
iroda	19,90 m ²		1,00	19,90 m ²	
iroda	8,77 m ²		1,00	8,77 m ²	
vizesblokk	4,28 m ²		1,00	4,28 m ²	
vizesblokk/raktár	3,97 m ²		1,00	3,97 m ²	
teakonyha	6,17 m ²		1,00	6,17 m ²	
szem. Ölt./raktár	2,30 m ²		1,00	2,30 m ²	
raktár	12,00 m ²		1,00	12,00 m ²	
kazánház	8,24 m ²		1,00	8,24 m ²	
közlekedő	15,85 m ²		1,00	15,85 m ²	
terasz	6,53 m ²		0,50	3,27 m ²	
terasz	5,10 m ²		0,50	2,55 m ²	
tak.sz./tel.kp.	1,56 m ²		1,00	1,56 m ²	
lépcsőház	7,02 m ²		1,00	7,02 m ²	
összesen	101,69 m²			95,88 m²	
Utcaszint					
tanácsterem	51,43 m ²		1,00	51,43 m ²	
vizesblokk	4,14 m ²		1,00	4,14 m ²	
iroda	10,15 m ²		1,00	10,15 m ²	
közlekedő	15,32 m ²		1,00	15,32 m ²	
erkély	6,55 m ²		0,50	3,28 m ²	
erkély	5,11 m ²		0,50	2,56 m ²	
szélfogó	1,00 m ²		1,00	1,00 m ²	
lépcsőház	8,58 m ²		1,00	8,58 m ²	
összesen	102,28 m²			96,45 m²	
Tetőtér					
iroda	9,10 m ²		1,00	9,10 m ²	
iroda	18,82 m ²		1,00	18,82 m ²	
iroda	21,40 m ²		1,00	21,40 m ²	
iroda	10,25 m ²		1,00	10,25 m ²	
vizesblokk	10,90 m ²		1,00	10,90 m ²	
közlekedő	14,20 m ²		1,00	14,20 m ²	
lépcsőház	8,58 m ²		1,00	8,58 m ²	
összesen	93,25 m²			93,25 m²	
mindösszesen	297,22 m²			285,58 m²	