

169/ kieg 1.

Budapest XVIII. ker., Ady Endre u. 100/A-B. szám  
(hrsz: 144405 és 144406) alatti iroda forgalmi  
értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. november 07.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Ady Endre u. 100/A-B

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2016.04.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

144405 hrsz.:

- Az ingatlan megnevezése: kivett polgármesteri hivatal
- Helyrajzi szám: 144405
- Területe: 541 m<sup>2</sup>
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

144406 hrsz.:

- Az ingatlan megnevezése: kivett polgármesteri hivatal
- Helyrajzi szám: 144405
- Területe: 545 m<sup>2</sup>
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: az iroda alapterülete 132 m<sup>2</sup>

3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Ady Endre u. 100/A és 100/B. szám alatt elhelyezkedő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 132 m<sup>2</sup> alapterületű iroda forgalmi értékbecslése.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

- Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
- A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.

6. **Beépített alapterületek:**

Korábban a két helyrajzi számon lévő telkek utcafrontján két különálló főépület állt, melyek az 1940-es évek végén épültek, melyet 1996-ban szervesen összeépítettek.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Iroda	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta	Jó
Iroda	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta + lambéria	Közepes + elhasználódott

Iroda	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta + lambéria	Közepes + elhasználódott
Iroda	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta	Közepes
Iroda	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta	Közepes
Iroda	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta	Jó
Szélfogó	Kerámia lap	Közepes	Festés	Közepes
Közlekedő - folyosó	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta + lambéria	Jó + elhasználódott
Ügyfélváró	Kerámia lap	Közepes	Festett tapéta + lambéria	Jó + elhasználódott
WC + előtér	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta + csempe	Jó + közepes
WC + előtér	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Jó + közepes

Az iroda alapterülete összesen: 132 m<sup>2</sup>.

#### 7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

A múlt század elején épült kétszintes, részben alapincézett épület hagyományos építési móddal készült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: A teherhordó- és térelhatároló falak az udvari homlokzatnál 30 cm, az utcai homlokzatnál 38 cm vastag téglafalak külső kőporos vakolattal. Az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt az épület falazata felnedvesedett.

Födém: Feltárás nem történt, a teherhordó falakra valószínűleg borított gerendás, vagy csapos fafödém épült (feltárás nem történt).

Tetőszerkezet: Az épületet felülről faanyagú nyeregtető határolja égetett agyagcserép héjazattal.

#### 8. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közütemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közütemi gázellátás.
- Az iroda fűtését és meleg víz ellátását kombi cirkó biztosítja. Korábban ez a kazán biztosította az ingatlanon elhelyezkedő többi épület (épületrész) fűtését is, az iroda hasznosítása előtt, a költségmegosztás miatt meg kell bizonyosodni, hogy a leválasztás megtörtént-e.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt)

#### 9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentimre központjához közel, családi házas övezetben helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 84E, 166-os, 254E és 266-os autóbuszok a Nemes úton, illetve a közlekednek, a 84E jelű autóbusz közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRÓ Határ úti, a 254E jelű pedig a Népligeti állomásával.

### 11. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az iroda két helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el, esetleges értékesítés esetén telekhatár rendezés (a két ingatlan egyesítése), illetve társasház alapítás szükséges (az értékbecslés tárgyát képező irodán kívül az Ady Endre u. 100/A jelű ingatlanon egy külön álló lakás, a 100/B jelű ingatlanon pedig a polgárőrség irodája helyezkedik el).
- Az épület alapszigetelési problémája miatt az iroda falazata felnedvesedett.
- Az épület falazata (udvar homlokzaton 30 cm) és az egyesített szárnyú ablakai hőtechnikai szempontból nem kielégítő.

### 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az irodához vendégparkoló került kialakításra.
- Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az iroda teljes közművel ellátott, 2 db WC-vel rendelkezik.
- Az üzlethelyiség infrastrukturális ellátása jó, ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

### 13. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Bruttó kínálati fajlagos ár
Belsőmajor	Felújított	Restszentimre forgalmas részén vállalkozásként működő családi ház, földszint + tetőtér, gáz cirkó, 30 m <sup>2</sup> pince, 540 m <sup>2</sup> telek, összközműves, ipari áram, klíma.	160	368800
Krepuska Géza telep, Nemes u.	Újszerű	Utcai bejáratú, inverteres klímával felszerelt üzlet, 2 gépkocsi beálló a társasház mélygarázsában	35	514000
Újpéteritelep	Újszerű	1994-ben vállalkozás céljára is épített családi ház 417 m <sup>2</sup> -es összközműves telekkel. Szuterén szintje vállalkozásra, főként 2 generációs lakás 2 szinten. Cirkó fűtés, ipari áram	260	230800
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	A Zaragoza lakópark aljában, Nemes utcára nyíló kirakatos, utcai bejáratos üzlethelyiség. Felszíni parkolók az üzlet előtt.	64	467200
Újpéteritelep	Nincs megadva	Üzleti tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel rendelkező légkondicionált épület 608 m <sup>2</sup> -es	155	290300

		telekkel, ingyenes parkolás a vendégek számára. Jelenleg fitnessterem és kávézóként üzemel.		
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, gáz cirkófűtés.	90	221100
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	Főútvonalon kereskedelmi ingatlan 2808 m <sup>2</sup> telken, L7-XVIII/A2 építési övezetben, felszíni parkolókkal.	511	335500
Belsőmajor	Újszerű	Főútvonal mellett, belső kétszintes üzlethelyiség, gáz cirkó, thermo fa nyílászárók.	95	231600
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:	332.400 Ft/m <sup>2</sup>			

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~10 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**  
132 m<sup>2</sup> x 235.000 Ft/m<sup>2</sup> = 31.020.000 Ft, azaz  
Harmincegymillió-húszezer forint

**Megjegyzés:** A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, nettó érték.

**14. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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: 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 jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A kerületben a hasonló helyen (városrész központja) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA + rezsi.

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:  
26.400.000 Ft, azaz Huszonhatmillió-négyszázezer forint.**

**A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj az elvárható.
- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 31.020.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11,75 év.


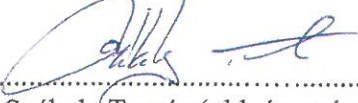
**A javasolt bérleti díj:  
220.000 Ft/hó, azaz Kétszázhuszezer forint/hó.**

**A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.**

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. november 07.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Irodák



Ügyfélváró



Közlekedő



WC, előtér





Kazán



Szélfogó



Homlokzat

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/178612/2016

2016.04.15

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 144406 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Ády Endre utca 100/B.

I. RÉSZ

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 polgármesteri hivatal

0

545

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 216545/1/1998/98.11.10

jogcím: czere

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

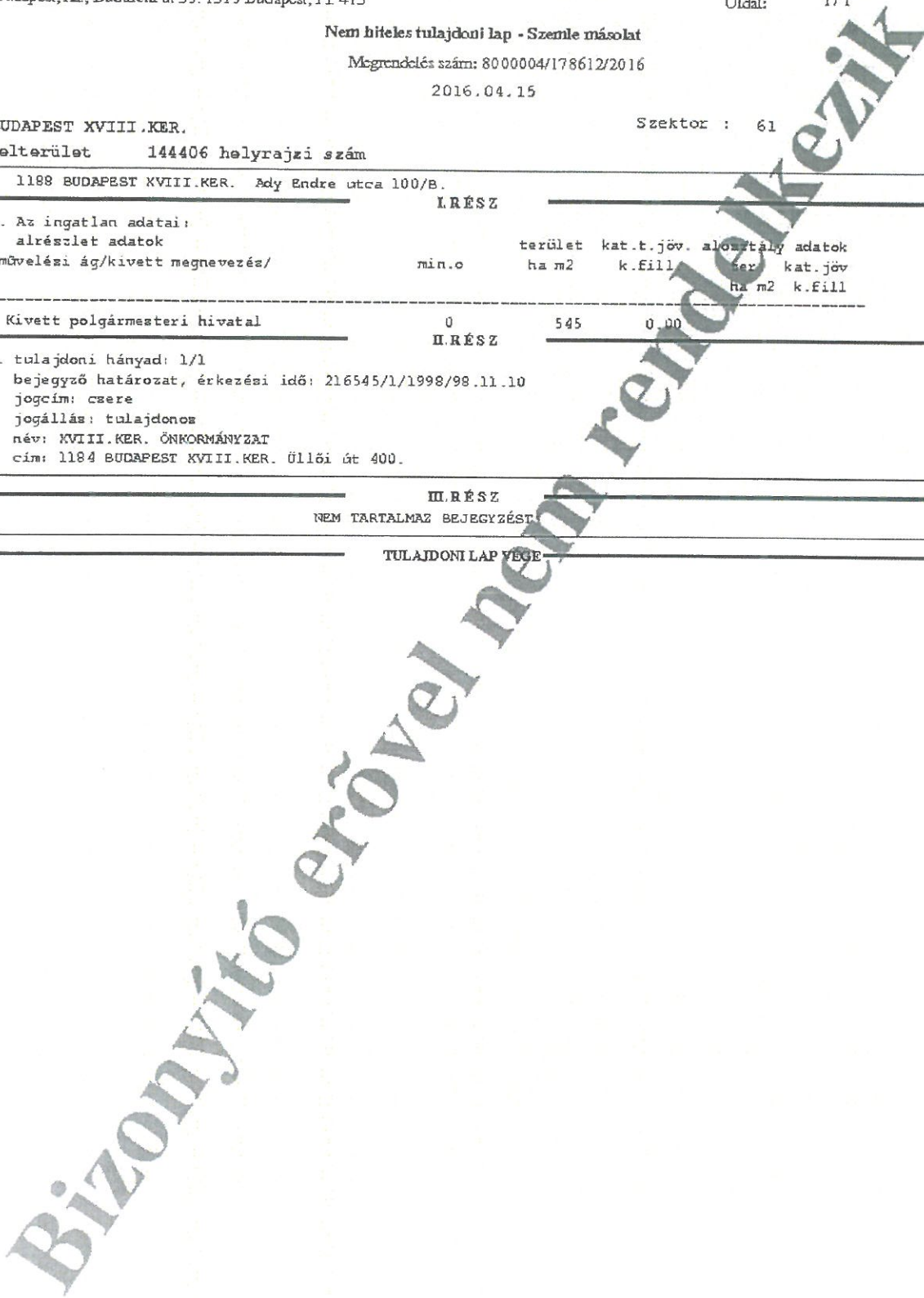
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/178599/2016

2016.04.15

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 144405 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Ady Endre utca 100/A. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill

alorshaly  
ter

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett polgármesteri hivatal

0

541

0.00

II.RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 216545/1/1998/98.11.10

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

