

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BAKATOR UTCA 13. (HRSZ.: 5136/3/A/9) SZÁM
ALATTI NETTÓ 22 M² ALAPTERÜLETŰ – PADLÁSTÉR –
EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2017. január 12.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.huwww.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BAKATOR UTCA 13. (HRSZ.: 5136/3/A/9) SZÁM ALATTI
NETTÓ 22 M² ALAPTERÜLETŰ – PADLÁSTÉR –
EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. január 12-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a tetőtér beépítési lehetőségének forgalmi érték számítási módszereire való tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	22 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	240.455,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	5.290.000,- Ft

Szakértők a forgalmi érték meghatározásánál az 5136/3/A/9 hrsz-ú egyéb helyiség, 2016. december 14-én kelt tulajdoni lap szerinti 22 m² hasznos alapterületével számoltak.

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

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

Budapest, 2017. január 12.

BUDA-HOLD" 1.
Építési és Szolgáltató Kft.
Hunyadi János út 14.
1117 Budapest
Tel: 3447-243

KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

REMÉNYI KRISZTINA

építészmérnök

szakközgazdász

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 9629/2011



KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) az **5136/3/A/9 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bakator utca 13. szám alatti tetőszinti elhelyezkedésű **egyéb helyiség** értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület, Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Reményi Krisztina igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 9629/2011) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2017. január 4-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

Az értékelésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékelés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékelés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2012. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

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

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

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés (fajlagos telekár meghatározása során alkalmaztuk)

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

A módszer fő lépései:

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

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

Üres tetőterek értékelése

Üres tetőterek esetében a szakmai gyakorlat alapján annak függvényében, hogy a meglévő tetőszerkezet felhasználható-e a beépítés során, illetve a padlástérben lévő felépítmények (kémények, légudvarok), illetve az egyéb korlátozások (pl. gépészeti vezetékek, tartályok) fennállnak-e, az alábbi módszertan alkalmazható a beépítési lehetőség forgalmi értékének megállapítására:

Telekhányad + meglévő tető számított értéke:

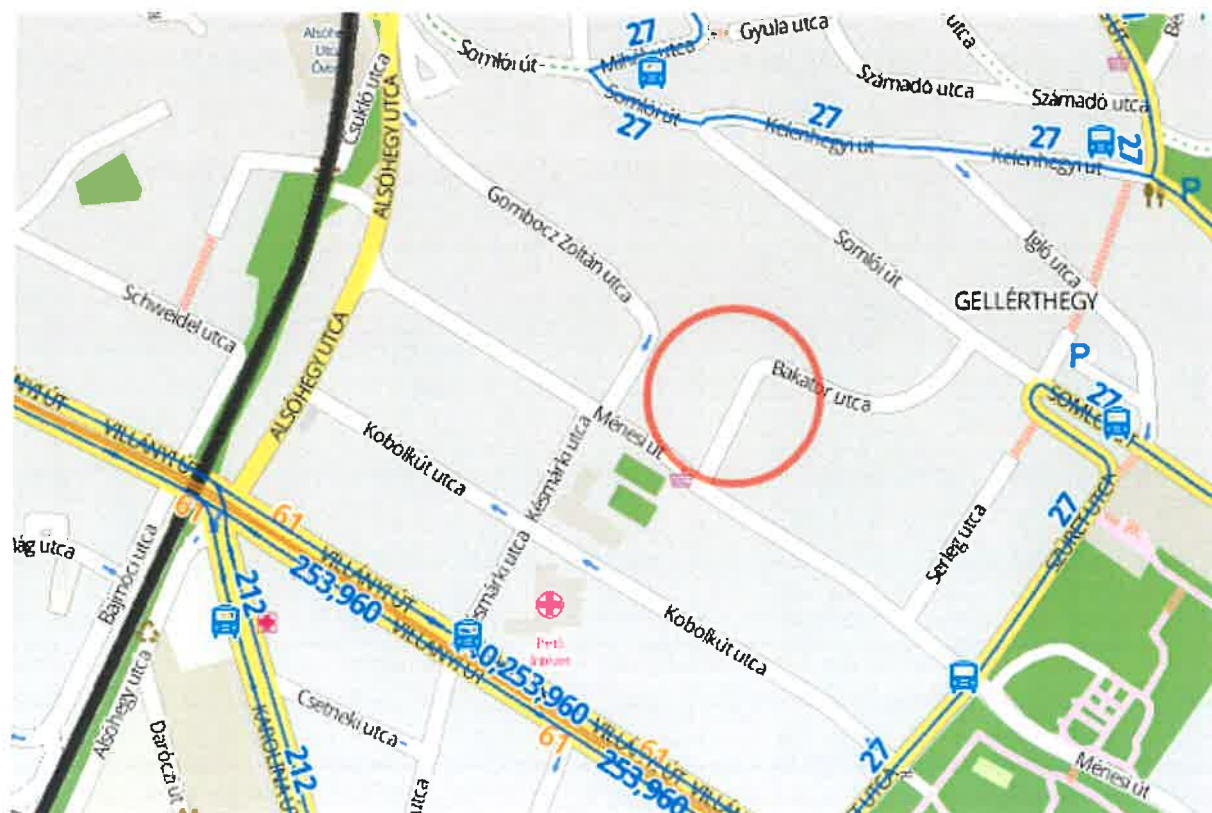
A kialakuló, új albetétre számított tulajdoni hányad alapján a tetőtéri hasznos alapterületre eső telekhányad értékét és a meglévő tetőszerkezet és tetőtér értékét összegezzük.

Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakással kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakás becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

A VIZSGÁLT INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Bakator utca 13. padlástér
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Helyrajzi száma:	5136/3/A/9
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.364 m ²
Az albetét alapterülete:	22 m ²
Közös tulajdoni hányad:	42/1000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, Gellérthegy elnevezésű részén, a Bakator utca 13. szám alatti ingatlanon helyezkedik el.

L3-XI/H
Hegyoldali szabadonálló beépítésű terület

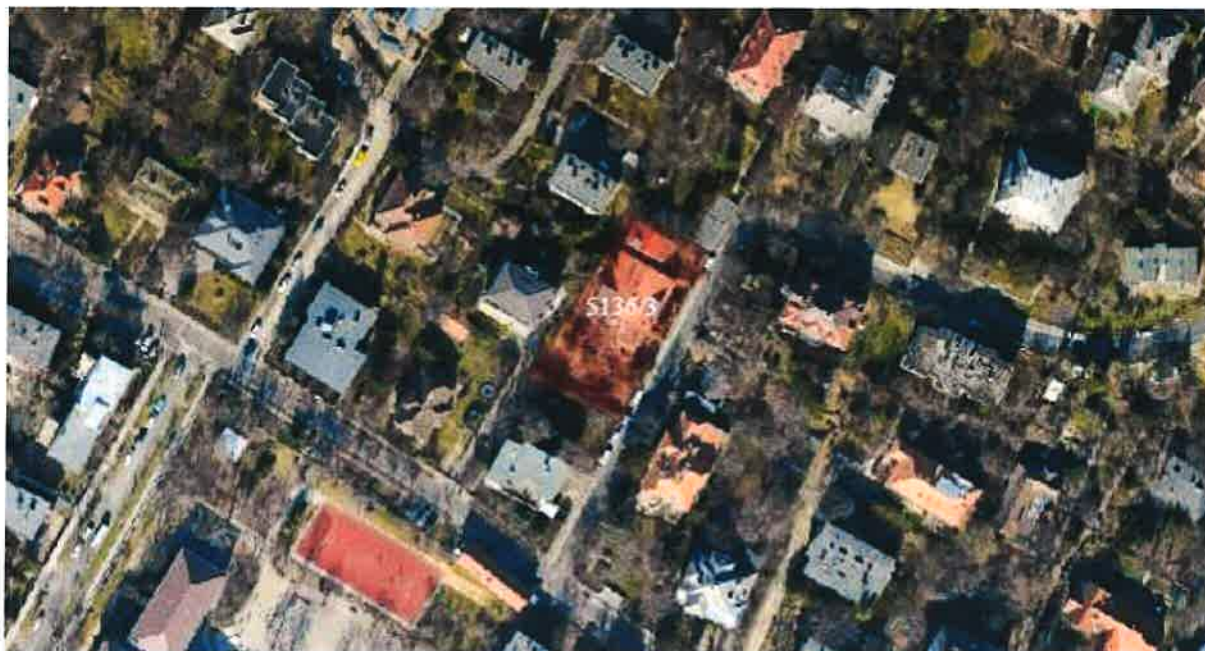
33. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
L3-XI/H	1500 m ²	20 m	SZ	20%	6,0 m	10,0 m	65%	30%	0,75

- (2) Épület lejtő felőli homlokzatmagassága nem lehet nagyobb 10 m-nél.
- (3) Kereskedelmi funkció csak az épület földszintjén alakítható ki max. 500 m² bruttó felületen.
- (4) Előkert nélküli beépítés esetén a földszint utcai oldalán lakás nem alakítható ki.
- (5) Parkolóház nem helyezhető el.

AZ ÉPÜLET ADATAI



Az 1.364 m² nagyságú telken szabadon álló beépítésű, földszint + padlástér szintszámú, magas tetős hagyományos téglapépület áll. Az épületben lévő lakás funkciójú albetétek az utcafront és a hátsó udvar felől megközelíthetőek. A padlástér már beépített részei a földszinti lakás belső lépcsőjén, illetve a hátsó udvar felőli önálló lépcsőn át érhetőek el.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos tömör téglafalazat
Födém	A padlástér alatt valószínűsíthetően szilárd vasbeton födém (feltárás nem készült)
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserépfedés
Külső felületek	Vakolt felületek, műkö lábazat kialakítással. Műszaki állapota változó, a jobb oldali lakásnál felújított, míg a baloldal elhanyagolt, hulló vakolattal.
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően fa ajtók, hagyományos kapcsolt gerébtokos vagy már kicserélt egyesített szárnyú ablakok
Általános minősítés	A lakás tulajdonosok által végzett felújítások, karbantartások alapján változó, a jobb oldali épületrész felújított, jó állapotú, míg a bal oldali részen hiányosságok tapasztalhatóak.

A PADLÁSTÉRI HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú, egyéb helyiség a telek hátsó udvara felől, egykarú, zárt lépcsőn át elérhető. Területén a felvezető lépcső, illetve annak végén pihenő, továbbá egy innen nyíló lakás (8-as albetét) ajtaja található. Ennek megfelelően a lépcsőtől délnyugati irányba lévő, falazattal leválasztott terület nagyság már beépítésre került. A lépcsőtől északkeleti irányba elhelyezkedő terület rész üres, beépítetlen padlástér. A helyszíni szemlén szakértő által végzett felmérés alapján ennek nettó hasznos alapterülete 11,24 m².

Az előzőekben ismertetettek szerint már megosztott helyiség hasznos alapterülete az alapító okirat alaprajza és a tulajdoni lap alapján, mindösszesen kerekítve 22 m².

Beépíthető, hasznos alapterület	ingatlan nyilvántartás alapján: nettó 22 m ²
Befogadó épületbe bevezetett közművek	Víz, villany, csatorna, gáz
Helyiségek	Üres padlástér 11,24 m ² , felvezető lépcső 2,20 m ² és lefalazott, már beépített terület (8-as albetéthez csatolt)
Fűtés a házban	Egyedi fűtés az egyes albetétekben
Nyílászáró	Műanyag szerkezetű bejárati ajtó, egykarú fa szerkezetű lépcső vezet a padlástérbe
Belső felületek	Gerendázat, lécezés, fólia, cserépfedés
Minősítés	Szakértő álláspontja szerint a meglévő tetőtér és tetőszerkezet a beépítés során hasznosítható, a jelenlegi tetőhéjalás is megfelelő. A számítások során ezt 30.000,- Ft/m ² értékkel vesszük figyelembe.

A VIZSGÁLT INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan esetében az alapító okirat és a tulajdoni lap szerinti nettó hasznos alapterület 22 m^2 , amelyhez tartozó eszmei hányad $42/1000$, ennek értékét és a meglévő tetőszerkezet és tetőtér értékét kell összegezni.

A telekhányad megállapítása során a környékre jellemző fajlagos telekárát határozzuk meg az összehasonlító adatok figyelembe vételével.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés a piaci információk elemzésére épül. A forgalmi érték meghatározása során szakértők a vizsgált ingatlan környezetében az értékelés időszakában felelhető piaci adatokat és információkat összegyűjtik. A vizsgált ingatlan főbb paramétereivel történő összevetés és elemzés után, esetlegesen korrekciós tényezők (érték-befolyásoló tényezők) alkalmazásával alakul ki a reális piaci forgalmi érték.

Jelenleg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 30 napos határidővel, külön díjazás ellenében biztosít illetékhivatali, megvalósult adásvételek alapján összegyűjtött áradatokat. Szakértők tapasztalata szerint azonban ezen lekért adatokból nyert információk nem biztosítják az ingatlan teljes körű megismerését, infrastrukturális ellátottságának és műszaki állapotának leírását, jellemzően nem tartalmazza továbbá az egyes ingatlanok komfortfokozatát, közműhelyzetét sem.

Mindezek miatt szakértők az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatokat az ingatlan.com és egyéb internetes ingatlanállományokból szerezték be, amelyekből saját adatbázist készítettek. Ezen adatbázisban lévő adatok az ingatlan megismerését alapterületi méretek, csatolt fényképmellékletek és pontos környezeti leírás bemutatásával biztosítják. Az értékelés során Szakértők a saját adatbázis áradatait használják fel, amelyek a szakértők által ellenőrzésre kerültek, a kínálati árakból adódó árrés 10% mértékben levonásra került és szakértők az azokból kapott adatokból határozták meg az ingatlan ún. fajlagos négyzetméterárát.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10% -kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a telekalakot, a méretet, a közművesítettséget és egyéb egyedi adottságokat a tárgyi ingatlanhoz képest.

FAJLAGOS ÜRES TELEKÁR MEGHATÁROZÁSA AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Bakator utca 13. üres telekként feltételezve	Bp. XI. ker. Hermánd utca, Sashegy	Bp. XI. ker. Sashegy	Bp. XI. ker. Kelenföld
Leírás	L3-XI/H hegyoldali, szabadonálló beépítésű lakóterület, (max.beép. 20%, szintterületi mutató 0,75), összközműves.	L6-XI övezetbe sorolt (15% max. beépíthetőség, 0,4 szintterületi mutató), összközműves építési telek, bontandó házzal	L6-XI/MK övezetbe sorolt (25% max. beépíthetőség, 0,4 szintterületi mutató), szabályos alakú, bontandó házzal, összközműves építési telek	L3-XI övezetbe sorolt (20% max. beépíthetőség, 0,75 szintterületi mutató), szabályos alakú, bontandó házzal, összközműves építési telek
Alapterület	1364	1 076	1 075	858
Ingatlan ára		111 000 000 Ft	105 000 000 Ft	78 661 417 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2017.	Saját adatbázis 2017.	Saját adatbázis 2017.
Kínálati árrés		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos nettó alapár	87 754	92 844	87 907	82 512
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XI. kerület, Gellért-hegy	0,0%	0,0%	15,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L3-XI/H lakóterület (max.beép. 20%, szintterületi mutató 0,75)	10,0%	7,5%	0,0%
Területnagyság	1364	0,0%	0,0%	-5,0%
Közmű helyzet	összközműves	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	üres telekként figyelembe véve	10,0%	10,0%	10,0%
Összes módosítás		20,0%	17,5%	20,0%
Módosított alapár kerekítve	104 573	111 413	103 291	99 014
Fajlagos négyzetméter ár kerekítve	105 000			

Telek alapterülete összesen:

1.364 m².

Tulajdoni hányad:

42/1.000

Tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nagysága:

57,288 m².

Beépítetlen telekár az összehasonlító adatok alapján:

105.000.-Ft/m².

$57,288 \text{ m}^2 * 105.000.-\text{Ft/m}^2 =$

6.015.240,- Ft

Kötött vevős értékesítés és rendezetlen használat miatti korrekció: 75%

(vizsgált padlástér kizárólag az alatta lévő 3-as vagy 8-as albetét tulajdonosai részére értékesíthető) $6.015.240,- \text{ Ft} * 75\% =$

4.511.430,- Ft

Kerekítve:

4.510.000,- Ft

Meglévő tetőhéjalás + tetőszerkezet értéke:

$22 \text{ m}^2 * 30.000,- \text{ Ft} =$

660.000,- Ft

Mindezek alapján a nettó 22 m² hasznos alapterület minimális becsült értéke a telekhányad számításával kerekítve:

5.170.000,- Ft

azaz: Ötmillió-százhetvenezer forint

Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakással kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakás becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket. (a tetőszerkezet és cserepezés felhasználhatóságával számolva)

Az elkészült lakás becsült forgalmi értéke:

Lakás hasznos alapterület (lépcső nélkül):	20,00 m ²
A környéken kialakult nettó lakásár az összehasonlító adatok alapján:	450.000.-Ft/m ²
20,00 m ² * 450.000.-Ft/m ² =	9.000.000.-Ft.

Szakértők a kivitelezési és egyéb járulékos költségek összegét a bevételekre vetítve, annak 60 %-ban határozzák meg, ennek megfelelően a beépíthető üres padlástérre maradó érték:

$$9.000.000,- \text{ Ft} * 60\% = 5.400.000,- \text{ Ft}$$

Fentiek alapján a beépítés lehetőség vizsgálatával meghatározott becsült piaci értéke a vizsgálat tárgyát képező üres padlástérnek:

5.400.000,- Ft

azaz: Ötmillió-négyszázezer forint

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható 5 % mértéken belül (2 %) térnek el egymástól. A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe.

Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

A telekhányad és a meglévő tető alapján számított érték (Ft):	5 170 000
A tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értékéből levont kialakítási költségek alapján számított érték (Ft):	5 400 000
Számtani középérték (Ft):	5 285 000
A vizsgált ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	5 290 000 Ft
Fajlagos négyzetméterár (Ft/m ²)	240 455

A vizsgálat tárgyát képező 9-es albetét, nem lakáscélú, egyéb helyiség a telek hátsó udvara felől elérhető. Területén a padlástérre felvezető lépcső, illetve annak végén pihenő, továbbá egy innen nyíló lakás (8-as albetét) bejárata található. Ennek megfelelően a lépcsőtől délnyugati irányba lévő, falazattal leválasztott területnagyság már beépítésre került. A lépcsőtől északkeleti irányba elhelyezkedő területrészt üres, beépítetlen padlástér. A helyszíni szemlén szakértő által végzett felmérés alapján ennek nettó hasznos alapterülete 11,24 m².

Az előzőekben ismertetettek szerint a 9-es albetét 22 m² területéből ténylegesen üres padlástér 11,24 m², amelynek értéke az előzőekben meghatározott fajlagos négyzetméterár alapján:

Üres padlástér területe:	11,24 m ²
Fajlagos négyzetméterár:	240.455,- Ft/m ²
11,24 m ² * 240.455.-Ft/m ² =	2.702.714.-Ft.

Fentiek alapján a 11,24 m² nettó hasznos alapterületű ténylegesen üres padlástér becsült piaci értéke, kerekítve:

2.700.000,- Ft

azaz: Kettőmillió-hétszáz ezer forint

Amennyiben az üres padlástér és a 8-as albetét bejárati ajtajának megközelítését biztosító lépcső is a két albetét között 50-50% arányban megosztva értékesítésre kerül, úgy annak értékével együtt a következőt kapjuk:

Üres padlástér + lépcső feljáró 50%-ának területe összesen:	
11,24 m ² + 1,10 m ² =	12,34 m ²
Fajlagos négyzetméterár:	240.455,- Ft/m ²
12,34 m ² * 240.455.-Ft/m ² =	2.967.215.-Ft.


Fentiek alapján a 12,34 m² nettó alapterületű üres padlástér + lépcsőfeljáró 50%-ának (összesen 12,34 m² alapterület) becsült piaci értéke összesen, kerekítve:

2.970.000,- Ft

azaz: Kettőmillió-kilencszázhetvenezer forint

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

Budapest, 2017. január 12.


"BUDA-HOLD"
1.
Kft. és Szolgáltató Kft.
Hunyadi János út 14.
1117 Budapest
T: 06-30-3107-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető

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



REMÉNYI KRISZTINA

építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 9629/2011



Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatok
Alaprajzok

Befogadó épület és a feljárat, illetve a jelenlegi belső kialakítás



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaföldi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/577715/2016

2016.12.14

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5136/3/A/9 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Bakator utca 13. "falülvirágálat alatt"

I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemai hányad	tulajdoni form.
egyéb helyiség	22	0 0	42/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 256528/1993/1993.12.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II.RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 256528/1993/1993.12.13	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 180534/1992/1992.10.20	
jogcím: eredeti felvétel 256528/1993/1993.12.13	
jogállás: tulajdonos	
név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.	

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Másra nem használható.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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: 8000004/577707/2016

2016.12.14

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 5136/3 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Bakator utca 13. "Felsővizsgálat alatt"
IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alomszály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1364	0,00

2. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 5155 HRSZ-t illető Egyéb szolgáltatási jog

3. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 5156 HRSZ-t illető Egyéb szolgáltatási jog

4.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

IRÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 256520/1993.12.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 5136/3/A/1-5136/3/A/9 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapja tartalmazza.

IRÉSZ

NEM TÁRSASHÁZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

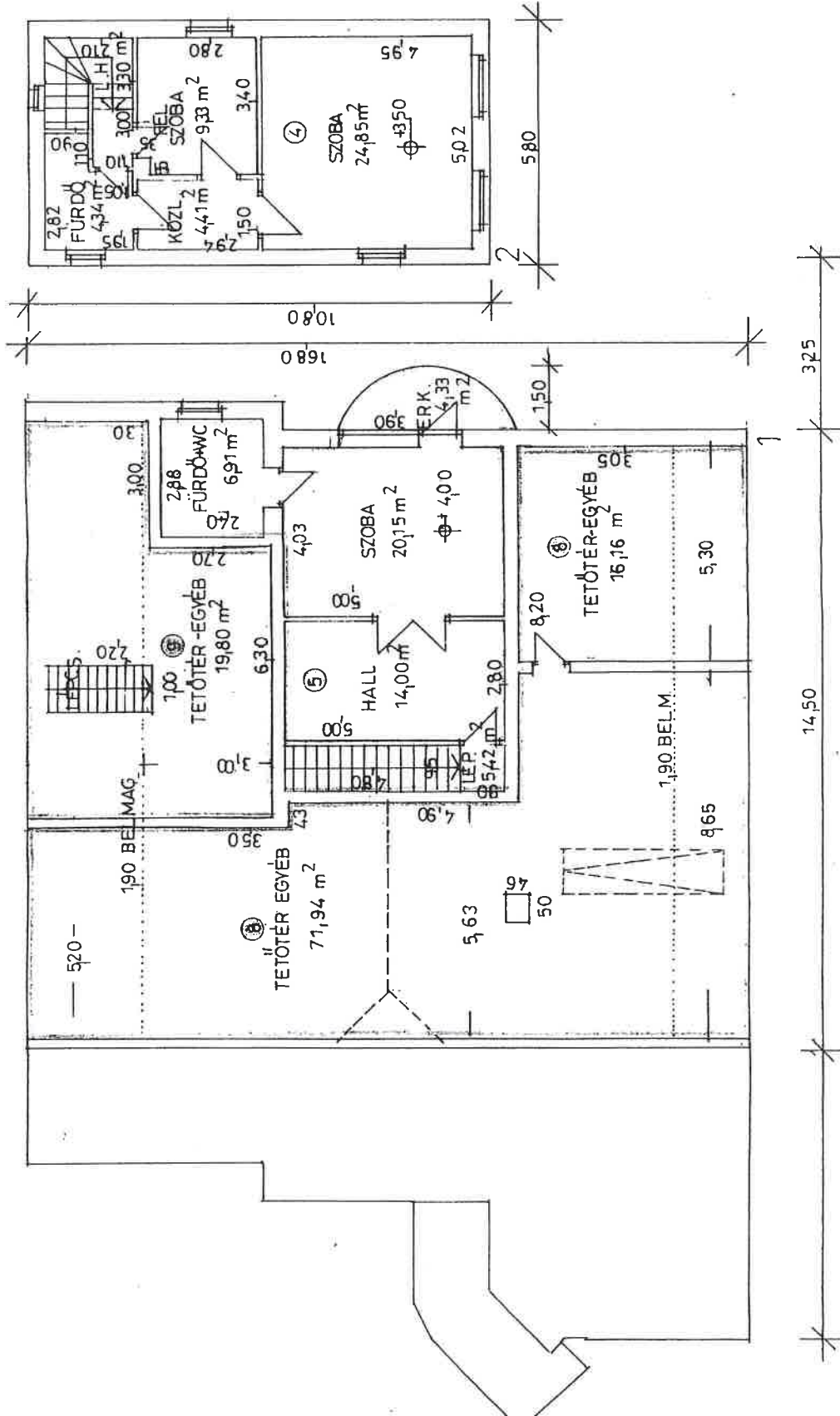
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KÜLÖN TULAJDONI EGYSÉG

- ALBETÉTSZ. LAKÁSSZ. ALAPTER
- ④ FSZ. 3 46,23 m²
ÖSSZ: 93,55 m²
 - ⑤ FSZ. 4 46,48 m²
ÖSSZ: 55,92 m²
+ ERK 4,33 m²
 - ⑧ TETŐTÉR-EGYÉB 88,10 m²
 - ⑨ TETŐTÉR-EGYÉB 1980 m²
ÖSSZ: 22,00 m²



BP. XI. BAKATOR U. 13 FELMÉRÉSI TERVE TETŐTÉRI ALAPRAJZ
 HRSZ.: 5136/3 TULLAP: 792 M=1:100
 TAHYNE ECESEDY SAROLTA OKL.ÉP.M. PATRONUS KFT