

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ETELE ÚT 24. PINCESZINT
(HRSZ.: 3170/4/A/361) SZÁM ALATTI 73 M² ALAPTERÜLETŰ,
RAKTÁRHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2017. március 01.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céggjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ETELE ÚT 24. PINCSZINT

(HRSZ.: 3170/4/A/361) SZÁM ALATTI 73 M² ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁRHELYISÉG
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. március 1-i határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Elhelyezkedés	Alapterület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Érték (Ft)
Etele út 24. pincszint 51. ajtó	14,83	43 000	637 690
Etele út 24. pincszint 52. ajtó	13,00	43 000	559 000
Etele út 24. pincszint 53. ajtó	9,22	43 000	396 460
Etele út 24. pincszint 56. ajtó	10,58	43 000	454 940
Etele út 24. pincszint 57. ajtó	10,58	43 000	454 940
Etele út 24. pincszint 114. ajtó	14,83	43 000	637 690
Mindösszesen	73,04		3 140 720
Korrektció egyben történő értékesítés esetén a különálló helyiségcsoportra tekintettel		-15%	- 471 108
A vizsgált teljes albetét értéke			2 669 612
A vizsgált teljes albetét értéke kerekítve		73 m²	2 670 000
Fajlagos négyzetméterár			36 575

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

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 73/19455 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	1 930 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	740 000 Ft

Budapest, 2017. március 01.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 13813472-43

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



KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **3170/4/A/361 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Etele út 24. pinceszint alatti **raktárhelyiség** megnevezésű ingatlan 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 alaprajzokat.

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

Helyszíni szemle

2017. február 15-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 Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az 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 vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

Irat- és dokumentáció kezelés

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

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

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

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

Újraelőállítási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

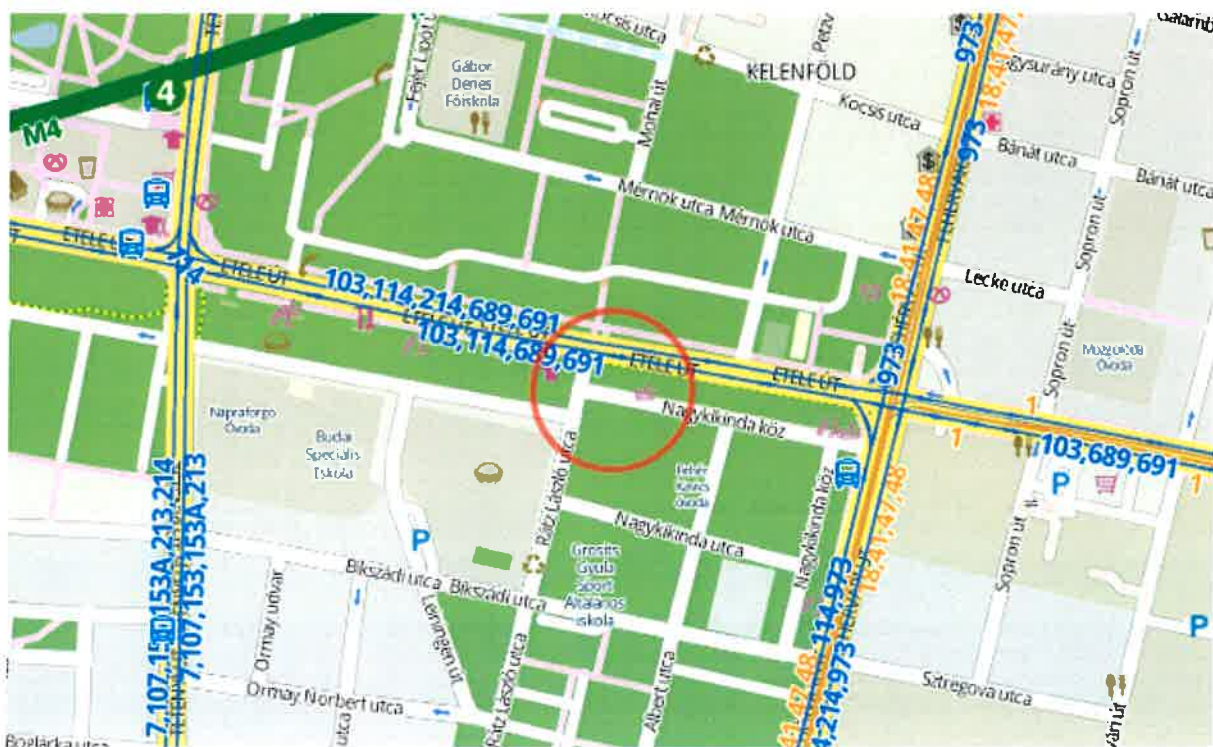
1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
 - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
 - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
 - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
 - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 - Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Etele út 24. pinceszint
Az ingatlan megnevezése:	raktár
Helyrajzi száma:	3170/4/A/361
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	5.622 m ²
Az albetét alapterülete:	összesen 73 m ² , belmagasság: 3,20 m. 6 db helyiségből áll a valóságban.
Közös tulajdoni hányad:	73/19455
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

A raktárhelyiségek elhelyezkedés	Alapterület (m ²)
Etele út 24. pinceszint 51. ajtó	14,83
Etele út 24. pinceszint 52. ajtó	13,00
Etele út 24. pinceszint 53. ajtó	9,22
Etele út 24. pinceszint 56. ajtó	10,58
Etele út 24. pinceszint 57. ajtó	10,58
Etele út 24. pinceszint 114. ajtó	14,83
Mindösszesen	73,04

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az Etele út, Tétényi út, Fehérvári út és Mérnök utca által határolt tömbben helyezkedik el, az Etele út 2-24. szám alatti több lépcsőházas panel lakóház pince szintjén. A tulajdoni lap nyilvántartása szerint Etele út 24. szám alatt.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1970-es, 1980-as években épült paneles szerkezeti kialakítású 10 szintes lakófunkciójú épületekkel, illetve családi házas és kis lakásszámú lakóépületekkel beépített.

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

Mivel az ingatlan az Etele út mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: az Etele úton közlekedő 103, 114, 214, 689 és 691-es jelű autóbuszok, Fehérvári úton közlekedő 973-as jelű autóbusz és 18, 41, 47, 48-as jelű villamosok, amelyek megállói kb. 150 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 3 kilométeren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 9 emeletes, paneles szerkezeti kialakítású, kb. az 1980-as években épült lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti szinteken lévő lakások a belső, zárt lépcsőházakon át megközelíthetőek. Az épület pincszintjén szintén több lépcsőház felől megközelíthető tároló helyiségek találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően cölöp alapok gerendaráccsal
Felmenő falazat	Paneles szerkezet, amely utólagosan hőszigetelve lett (panelprogramos ház)
Födémek	Vasbeton szerkezetű födém
Tetőszerkezet, héjalás	Nem járható lapos tető, valószínűsíthetően bitumenes csupaszlemez héjalással
Külső felületek	Hőszigetelt, vakolt, színezett felület
Nyílászáró szerkezetek	Kicserélésre került, hőszigetelő üvegezésű, műanyag nyílászárók, a pince szinti ablakok fém keretszerkezetűek.
Általános minősítés	Felújított, karbantartott, jó állapotú épület.

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Ház belső lépcsőháza felől megközelíthető raktárhelyiség, több helyiségből álló. Az utcai terepszinthez viszonyítva pince szinti elhelyezkedésű.
Alapterülete	Összesen 73 m ² 6 db helyiségből áll a valóságban.
Bevezetett közművek	Mindegyik helyiségben bevezetésre került a villany hálózat, szakértők az üzemképességét nem vizsgálták. Önálló fogyasztómérő villanyórával nem rendelkeznek a helyiségek. (Az épületben: víz, villany, csatorna, távfűtés, gáz biztosított)
Fűtés	nincs kiépítve
Meleg vízellátás	nem biztosított
Nyílászárók	Helyiségenként egységesen acélszerkezetű ajtó és 1 db szalagablak (fém szerkezet 1 rtg-ű üvegezés)
Belső felületek	festett beton
Padlóburkolatok	simított beton
Minősítés	Közepes műszaki állapotú helyiségek
Egyéb	A vizsgált helyiség elhelyezkedése, paneles szerkezete és ablakos kialakítása ellenére is csak raktár vagy műhely funkcióra alkalmas.

A raktárhelyiségek elhelyezkedés	Alapterület (m2)
Etele út 24. pincszint 51. ajtó	14,83
Etele út 24. pincszint 52. ajtó	13,00
Etele út 24. pincszint 53. ajtó	9,22
Etele út 24. pincszint 56. ajtó	10,58
Etele út 24. pincszint 57. ajtó	10,58
Etele út 24. pincszint 114. ajtó	14,83
Mindösszesen	73,04

ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozam-alapú számítás módszerét alkalmaztuk. Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

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

Az értékelés során 2016. és 2017. évben megvalósult konkrét adásvételi adatokat használtunk fel, így az érték kínálati jellege miatt nem alkalmaztunk, azonban az eltelt idő alapján +5% mértékű korrekciót alkalmaztunk a szükséges helyen. 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. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

A vizsgált ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban egy albetétként került bejegyzésre, azonban a valóságban 6 db önálló raktárhelyiség, amelyek 1 db: 9,22 m², 2 db: 10,58 m², 1 db: 13,00 m² és 2 db: 14,83 m² területnagyságúak.

Az értékelés során egyenként, önálló raktárként értékeljük őket, majd egy albetétként, együttesen történő értékesítés esetén a különálló helyiségcsoportra tekintettel értékcsökkentő korrekció alkalmazását tartjuk szükségesnek.

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Etele út 24. pincszinti raktár helyiségek	Bp. XI. ker. Fraknó utca 12A-16B. pincszinti raktár helyiségek	Bp. XI. ker. Bölcső utca 8. pincszinti raktár helyiség	Bp. XI. ker. Váli utca 10. pincszinti raktár helyiség
Leírás	Belső lépcsőházból, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető, pincszinti raktár-helyiség p+fszt+9 emeletes panel épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak van.	Belső lépcsőházból, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető, pincszinti raktár-helyiség 10 emeletes panel épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak van, több külön helyiségből álló albetét.	Belső lépcsőházból, majd pincei közlekedőről megközelíthető, pincszinti raktár helyiség téglalapú épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak nincs.	Belső lépcsőházból, majd pincei közlekedőről megközelíthető, pincszinti raktár helyiség 7 szintes panel épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak nincs.
Alapterület (m2)	9,22; 10,58; 13 és 14,83 m2	58	17	16
Ingatlan ára (Ft)		2 122 000	680 000	608 510
Adat forrása / időpontja		Önk. adásvételi tényadat 2017.	Önk. adásvételi tényadat 2016.	Önk. adásvételi tényadat 2017.
Időtényező miatti korrekció		0,0%	5,00%	0,0%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		36 586	42 000	38 032
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés, épület	XI. ker. Etele út, jó állapotú panel épület	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	házon belüli megközelítés	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	9,22; 10,58; 13 és 14,83 m2	0,0%	0,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	nincs kiépítve	0,0%	0,0%	0,0%
Ablak	van	0,0%	5,0%	5,0%
Fizikai állapot	átlagos	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	önálló helyiségenként figyelembe véve	15,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		15,0%	5,0%	5,0%
Módosított alapár	42 036	42 074	44 100	39 933
Fajlagos ár az összehasonlító adatok alapján	42 036			

A hozamszámítás módszerével történő értékelés során a 14,83 m² nagyságú helyiséggel számoltunk és a vagyongazdálkodó bérleti díj táblázata, valamint a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg a figyelembe vehető bérleti díj mértékét.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület	14,83		
Vagyongazdálkodó bérleti díj táblázata és az összehasonlító adatok alapján		450	6 674
Kihasználtság		75%	5 005
Éves bevétel		12 hó	60 062
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	1 802
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	1 802
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	1 802
Éves összes költség			5 406
Éves bevétel			63 342
Tőkésítési ráta		8,40%	
Az ingatlan értéke a hozamszámítás alapján			650 666
Figyelembe vett alapterület			14,83
Fajlagos négyzetméterár a hozamszámítás alapján			43 875

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.03.01	0,40%
tranzakciós költségek	2017.03.01	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
tipus kockázat	pincei raktárhelyiség	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.03.01	8,40%

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

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

Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci fajlagos forgalmi értéket:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	42.036,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	43.875,- Ft
Átlagérték	42.955,- Ft
Becsült fajlagos négyzetméterár kerekítve	43.000,- Ft

Mindezek alapján a vizsgált raktárhelyiségek értéke:

Elhelyezkedés	Alapterület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Érték (Ft)
Etele út 24. pincszint 51. ajtó	14,83	43 000	637 690
Etele út 24. pincszint 52. ajtó	13,00	43 000	559 000
Etele út 24. pincszint 53. ajtó	9,22	43 000	396 460
Etele út 24. pincszint 56. ajtó	10,58	43 000	454 940
Etele út 24. pincszint 57. ajtó	10,58	43 000	454 940
Etele út 24. pincszint 114. ajtó	14,83	43 000	637 690
Mindösszesen	73,04		3 140 720
Korrekción egyben történő értékesítés esetén a különálló helyiségcsoportra tekintettel		-15%	- 471 108
A vizsgált teljes albetét értéke			2 669 612
A vizsgált teljes albetét értéke kerekítve	73 m²		2 670 000
Fajlagos négyzetméterár			36 575

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

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

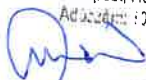
Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete (m ²)	5 622
Tulajdoni hányad	0,00375225
Lakáshoz tartozó telek (m ²)	21,095142637
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	100 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	35%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	738 329,9923
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	740 000

Az ingatlan felépítményének értéke	1 930 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	740 000 Ft

Budapest, 2017. március 01.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 12523447-1-43

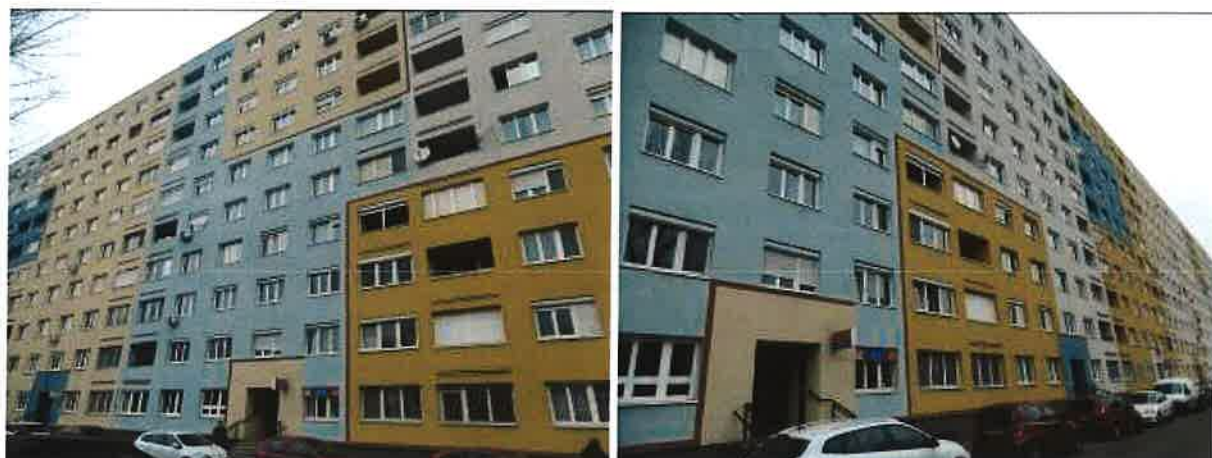


KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajzok



Befogadó épület és megközelíthetőség



Helyiségek belső kialakítása, utcai ablaka

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

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: 8000004/61977/2017

2017.02.07

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3170/4/A/361 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI.KER. Etele út 24. "felülvizsgálat alatt"

II.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma eszmai hányad tulajdoni forrás
m2 egész/évl

raktár	73	0	0	73/19455	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999995/1999/					

2. bejegyző határozat: 119416/1991/1991.08.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1991.10.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddigi díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/61968/2017

2017.02.07

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3170/4 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI.KER. Etela út 2-24. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak márvéleési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat t. jöv. k.Fi11.	osztály adatak ter. kat. jöv. ha m2 k.Fi11
- Kivett lakóház, udvar	0	5622	0/30	

2.

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

II. RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 124738/1/2005/03.02.24

jogcím: eredeti felvétel 119416/1991.08.16.

jogcím: kiugazítás

utalás: II /3.

jogállás: társasház-tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot 3170/4/A/1-3170/4/A/361 hrsz-ban különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 193271/1/2005/05.06.01

- alapító módosítás benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 103633/1/2007/07.03.12

- aZMSZ benyújtva

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42370/1/2011/10.09.24

Vezetékjog

az ingatlan 128 m2 nagyságú területére, (VMB-110/2010).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 56695/1/2013/12.04.23

Vezetékjog

62 m2 területére, 7103/634/2011.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Sűgő

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/61968/2017

2017.02.07

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 3170/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

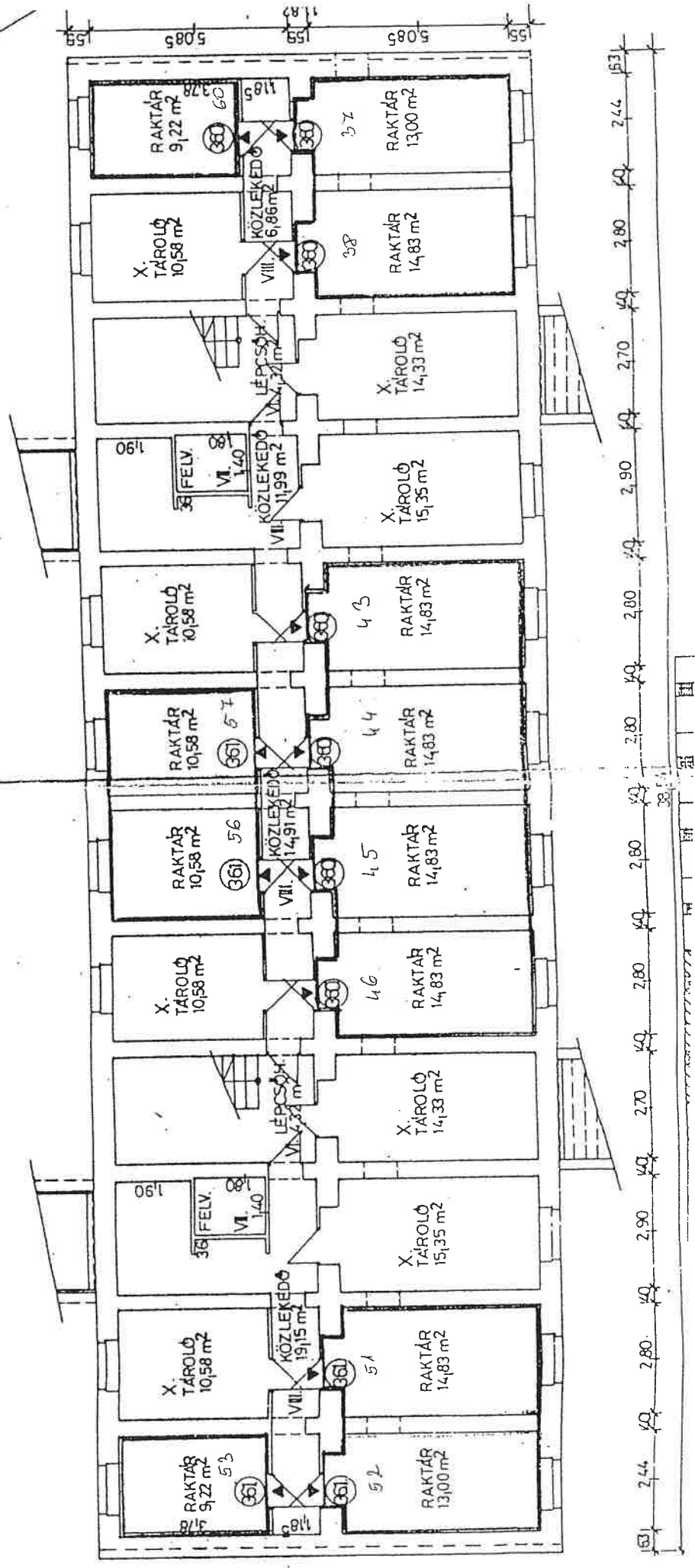
PATRONUS KFT

78

TUL.LAP SZ.: 4815
HRSZ.: 3170/4

KÜLÖN TULAJDONÚ ALBETÉTEK		KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK			
szám	megnevezés	alapterület m ²	szám	megnevezés	alapterület m ²
351	raktár	96,37	VI.	lépcsóház	8,64
352	raktár	58,21	VII.	felvonó	-
			VIII.	közlekedő	52,91
			X.	tároló	101,68

MEGJEGYZÉS: az adatok egy dilatációs egységre (2 lépcsóházzal) vonatkoznak



TUL.LAP SZ.: 4815
 HRSZ.: 3170/4

KÜLÖN TULAJDONÚ ALBETÉTEK		KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK	
szám	megnevezés	alapterület m ²	alapterület m ²
360	raktár	131,50	8,64
361	raktár	14,83	-
			52,91
			111,62

MEGJEGYZÉS: az adatok egy dilatációs egységre (2 lépcsőházzal) vonatkoznak

