206/2017

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BALLAGI MÓR UTCA 12. (HRSZ.: 3445/0/A/62)

SZÁM ALATTI PINCESZINTI, 46 M² ALAPTERÜLETŰ MŰHELY

MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE VONATKOZÓAN

2017. május 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.hu
www.budahold.hu

ÚJ BUDA Vállalkozói

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BALLAGI MÓR UTCA 12. (HRSZ.: 3445/0/A/62) SZÁM ALATTI PINCESZINTI, 46 M^2 ALAPTERÜLETŰ MŰHELY MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. május 12-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	46 m^2
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	62.174,- Ft/m^2
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**2.860.000,- Ft**

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 az 170/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	2 160 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	700 000 Ft

Budapest, 2017. május 12.

„BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

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

REMÉNYI KRISZTINA
Eng. szám: IM 9629

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.) a **3445/0/A/62 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Ballagi Mór utca 12. szám alatti pinceszinti elhelyezkedésű **műhely 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 alaprajzokat.

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

Helyszíni szemle

2017. május 8-án 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 vagyonértékelés 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 belegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 vagyonértékelő 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 vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezelem, 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 vagyonértékelők által alapított szervezet) vagyonértékelési 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, önérdekét 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. 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.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. 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 költségszámítás

A nettó pótlási költségszámítás 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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Ballagi Mór utca 12. pinceszint
Az ingatlan megnevezése:	műhely helyiség (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	3445/0/A/62
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.177 m^2
Az albetét alapterülete:	46 m^2
Közös tulajdoni hányad:	170/10000
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, a Bartók Béla út, Tétényi út, Fraknó utca és Somogyi út által határolt tömbben helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonala, a Bartók Béla út közelében.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült 3-4 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen, fizető parkoló területén megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan egy forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bartók Béla úton közlekedő 19-es és 49-es 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. 1.500 méteren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A zártsorúan, keretesen beépített utcafronti ingatlanon egy pince + magasföldszint + 3 emeletes, magastetős, hagyományos téglaépület áll, amely az 1900-as években épült. Az épületben lévő földszinti lakások a belső udvar felől, az emeleti lakások műkő szerkezetű lépcsőházon át megközelíthetőek. Az épület földszintjén és emeleti szintjén egyaránt lakások, a pinceszinten tároló helyiségek, műhely és az utcáról nyíló nem lakáscélú helyiségek találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos tégla
Födémek	Acélgerendás közbenső és fa záródödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Műkő lábazat, kőporos, simított vakolat

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, de a közös használatú területek burkolatai és felületképzései részben felújítandóak

A HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú helyiség az épület hátsó lépcsőháza melletti pincelejárón át elérhető, a pince szinti közlekedőből nyílik. A helyszíni szemle időpontjában használaton kívül, üresen állt. A közlekedő felől acél szerkezetű ajtón át juthatunk a helyiségbe. Ezen kívül még két acél ablak nyílik a hátsó, belső udvarra. Egy helyiségből áll. Fűtését olajkályha biztosította, üzemképességét szakértők nem vizsgálták. Vízvételi lehetőség van, a meleg vízellátás azonban nem megoldott.

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Házon belüli (belső udvar-hátsó melléklépcsőház-pinceszinti közlekedő folyosó) megközelítésű helyiség, a tulajdoni lap megnevezése szerint műhely
Alapterülete	46 m^2; belmagasság: 3,30 m.
Bevezetett közművek	Villany és vízellátás biztosítható, jelenleg le van kötve (villanyvezeték az ajtó előtt, mérőóra nincs)
Fűtés	Fűtését egykor olajkályha biztosította, amelynek felülvizsgálata szükséges.
Meleg vízellátás	Nincs biztosítva
Helyiségek	1 db műhely helyiség
Nyílászárók	Acél keretszerkezetű bejárati ajtó és a hátsó udvar felé 2 db acél ablak, amely szellőzést és természetes bevilágítást is biztosít.
Belső felületek	Festett és meszelt
Padlóburkolatok	Simított beton
Minősítés	**Felújítandó műszaki állapotú** helyiség, a falak több helyen is vizesek, salétromosak, a vakolat hullik

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 hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk. Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló helyiségek adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő 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 +2,5% 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.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	**Bp. XI. ker. Ballagi Mór utca 12. pinceszinti műhely helyiség**	Bp. XI. ker. Kruspér utca 1/B. pinceszinti raktár helyiség	Bp. XI. ker. Bercsényi utca 36. pinceszinti raktár helyiség	Bp. XI. ker. Bánk bán utca 11. pinceszinti műhely helyiség
Leírás	Házon belüli megközelítésű, pinceszinti műhely tégla épületben, 1 helyiségből áll, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany és víz, ablaka van a hátsó udvar felé.	Belső lépcsőházból, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető, pinceszinti raktárhelyiség tégla épületben, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), víz, ablak nincs.	Belső lépcsőházból, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető, pinceszinti raktárhelyiség tégla épületben, átlagos műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak nincs.	Közvetlen utcai bejáratú, pinceszinti műhely helyiség tégla épületben, 1 helyiség + vizesblokk, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra) és víz, ablaka van.
Alapterület összesen (m2)	46	67	67	49
Ingatlan nettói ára (Ft)		2 245 800	3 180 000	4 810 000
Adat forrása / időpontja		Önk. adásvételi tényadat 2017.	Önk. adásvételi tényadat 2016.	Önk. adásvételi tényadat 2016.
Kínálati árrés/eltelt idő miatti korrekció		0,0%	2,50%	2,5%
Fajlagos átlagpár (Ft/m2)	61 324	33 519	49 836	100 617
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Ballagi Mór utca	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	belső megközelítésű	0,0%	0,0%	-15,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	pinceszinti	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	46	5,0%	5,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, víz	0,0%	5,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	olajkályha	0,0%	0,0%	0,0%
Vizesblokk	nincs	0,0%	0,0%	-5,0%
Fizikai állapot	felújítandó	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	ablaka van	10,0%	10,0%	0,0%
Összes módosítás		**+15,0%**	**+20,0%**	**-20,0%**
Módosított alapár	59 615	38 547	59 803	80 494
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:				***2 742 281***

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)	1 177
Tulajdoni hányad	0,01700000
Az albetéthez tartozó telek (m^2)	20,009000000
Fajlagos telekár (Ft/m^2)	100 000
Korrekció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-65%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	700 315,0000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	**700 000**

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL

	Mennyiség (m2)	Egység (Ft/m2,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
alapterület	46		
Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján		500	23 000
Kihasználtság		75%	17 250
Összesen			17 250
Éves bevétel		12 hó	207 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	6 210
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	6 210
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	6 210
Éves összes költség			18 630
Éves bevétel			**188 370**
Tőkésítési ráta		6,32%	
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			***2 980 538***

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.05.12	0,32%
tranzakciós költségek	2017.05.12	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	pinceszinti műhely	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.05.12	6,32%

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott 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 értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	2 742 281 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	2 980 538 Ft
Számtani középérték	2 861 409 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	**2 860 000 Ft**

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

Az ingatlan felépítményének értéke	2 160 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	700 000 Ft

Budapest, 2017. május 12.

„BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezesi és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János ut 14.
Ad[illegible]-43

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

REMÉNYI KRISZTINA
Eng. szám: TÉ 9629

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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajz

Befogadó épület és lejárat a pincébe

A helyiség belső kialakítása

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., Budaíoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/176168/2017

2017.04.11

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3445/0/A/62 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Ballagi Mór utca 12. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		tulajdoni hányad	tulajdoni forma
műhely	46	0	0	170/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1999/

2. bejegyző határozat: 258927/1993/1993.12.20
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 258937/1993/1993.12.20
jogcím: eredeti felvétel
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 került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

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: 8000004/176166/2017

2017.04.11

BUDAPEST XI.KER. Szektor : 61

Belterület 3445 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI.KER. Ballagi Mór utca 12. "felülvizsgálat alatt"

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. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1177	0,00		

2.
Társasház

3. bejegyző határozat: 500011/47/1998/98.01.10
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonú épületrészek és helyiségek.

II.RÉSZ

4. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 258927/1993/XII.20./
jogcím:
jogállás: társasháztulajdon
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
cím: - - -
A tulajdonjogot az 1-62 számú különlapok tartalmazzák

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 280807/1/2001/01.12.18

- szervezeti és Működési Szabályzat benyújtása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39[illegible]05/1/2004/04.12.14

Egyéb a Szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

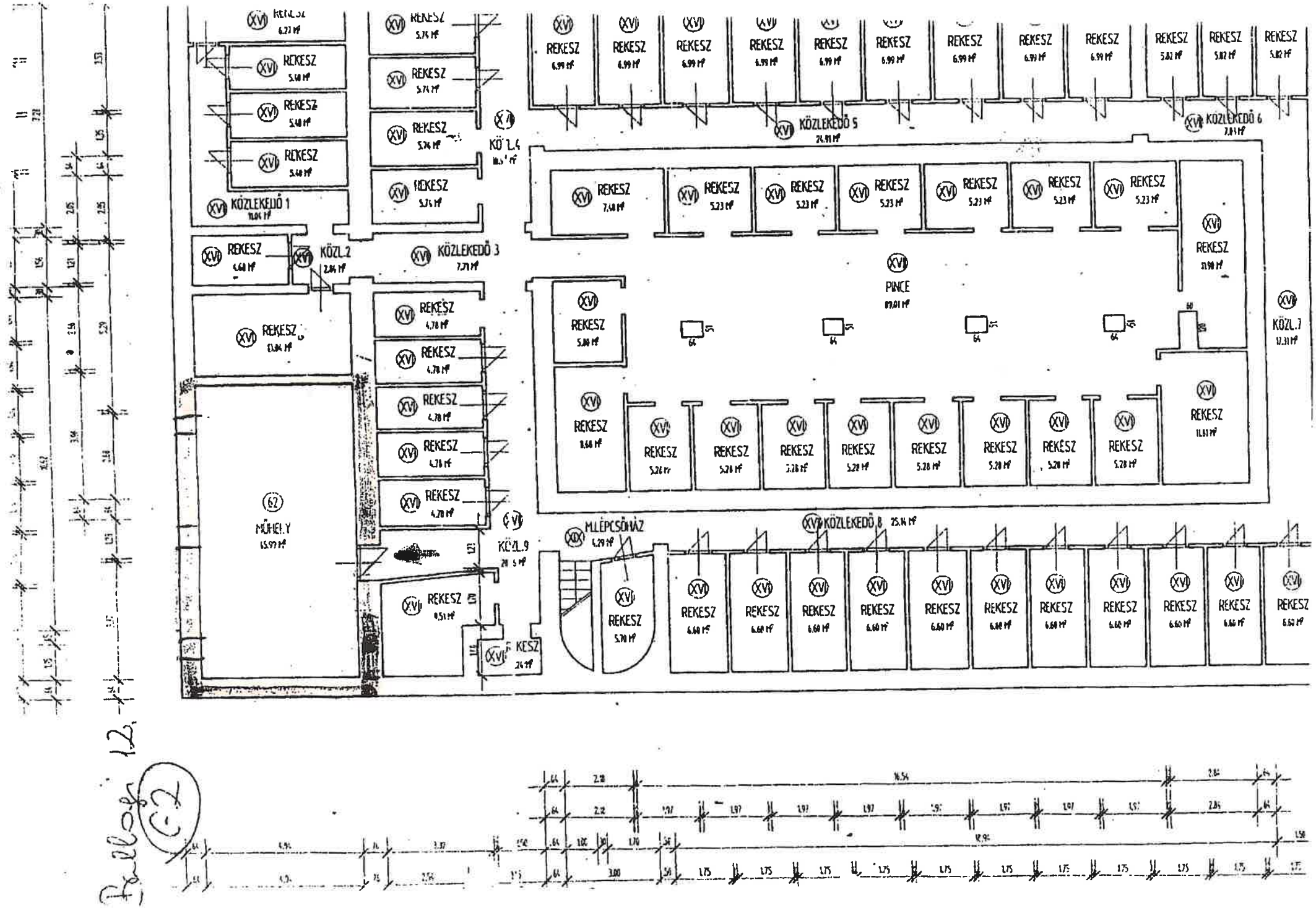
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


KÖZLEKEDŐ 1
KÖZL.2
KÖZLEKEDŐ 3
KÖZL.4
KÖZLEKEDŐ 5
KÖZLEKEDŐ 6
PINCE
KÖZL.7
KÖZL.9
MŰHELY
LÉPCSŐHÁZ
KÖZLEKEDŐ 8
REKESZ