

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FRAKNÓ UTCA 16/A. PINCESZINT
(HRSZ.: 3302/33/A/180) SZÁM ALATTI 12 M² ALAPTERÜLETŰ,
RAKTÁRHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2017. május 22.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel.: 203-6092, 203-4136 Fax: 205-3901

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FRAKNÓ UTCA 16/A. PINCESZINTI
(HRSZ.: 3302/33/A/180) SZÁM ALATTI 12 M² ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁRHELYISÉG
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. május 22-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	486 929 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	514 800 Ft
Számtani középérték	500 865 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	500 000 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	410 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	90 000 Ft

Budapest, 2017. május 22.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Télfelirát: 06-33147-243

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 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 **3302/33/A/180 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Fraknó utca 16/A. pinceszinti **raktárhelyiség** megnevezésű ingatlan 12 m² alapterületű helyiségrészének 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 melléletek 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 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 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 bejegyzettek 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 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 valóságáért 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 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 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

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 (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 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

Újraelállítási 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.

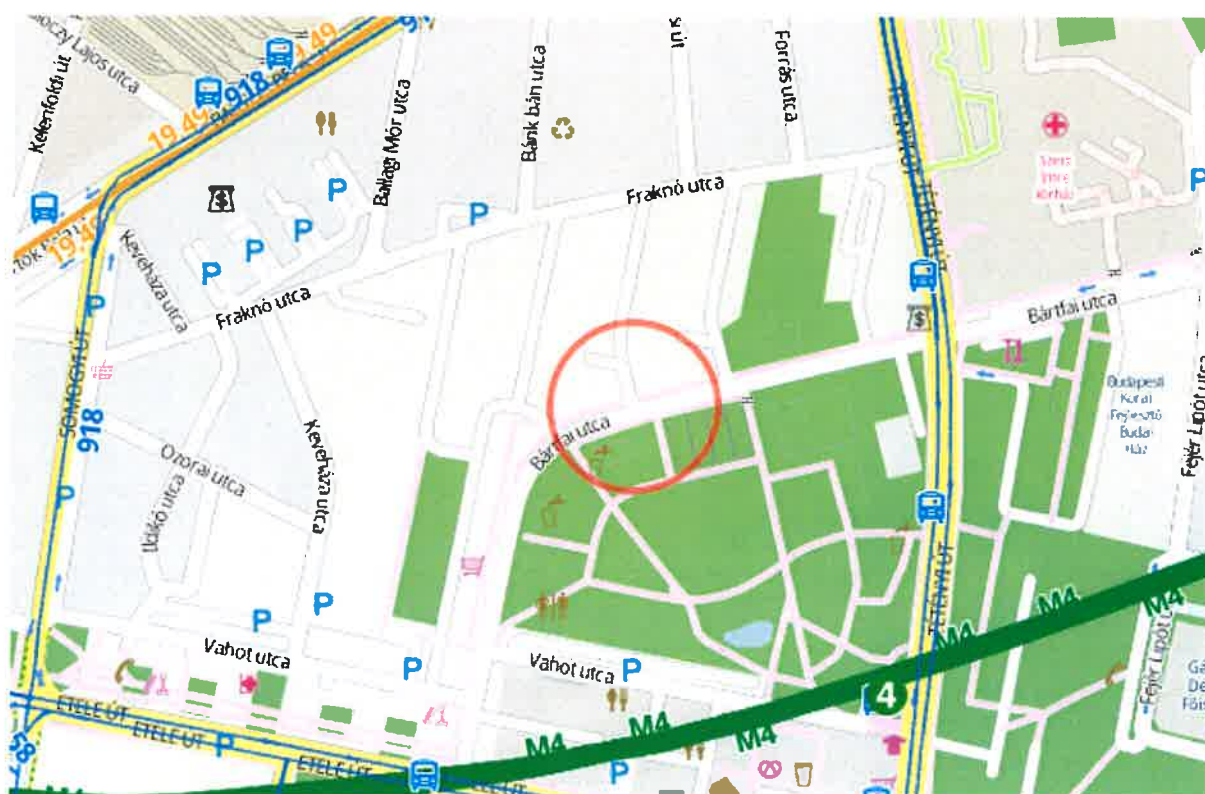
A módszer fő lépései:

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 költség alapján számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Fraknó utca 16/A. pinceszint
Az ingatlan megnevezése:	raktár helyiségrész
Helyrajzi száma:	3302/33/A/180
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	2.257 m ²
Az albetét alapterülete:	összesen 70 m ² a teljes albetét összesen 5 db helyiségből áll a valóságban: 3 db 12 m ² -es és 2 db 17 m ² -es alapterület nagysággal. A 2 db 17 m ² nagyságú és 2 db 12 m ² nagyságú helyiségrész értékesítésre került. Az Önkormányzat tulajdonában maradó 12 m ² nagyságú helyiségrész képezi az értékelés tárgyát.
Közös tulajdoni hányad:	összesen 70/10.000 a 12 m ² nagyságú helyiségrész vonatkozásában 12/10.000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az egyik legforgalmasabb közlekedési útvonala, a Tétényi út mellett, a Fraknó utcában található, a Fraknó utca 12A-16B szám alatti több lépcsőházas lakóépület pinceszintjén. Megközelítése a 16/A szám alatti lépcsőház felől történhet.

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 években épült paneles szerkezeti kialakítású 10 emeletes 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 a kerület egyik főútvonal mellett részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Tétényi úton közlekedő 7-es, piros 7-es jelű autóbuszok és az M4 jelű metró, amelyek megállóinak távolsága kb. 50-200 méter.

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 km-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 10 emeletes, paneles szerkezeti kialakítású, kb. az 1970-es, 80-as években épült lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti szinteken lévő lakások a belső, zárt lépcsőházon át megközelíthetőek. Az épület pinceszintjén 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 HELYSÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	A vizsgálat tárgyát képező helyiségrész a Fraknó utca 16/A. szám alatti lépcsőház felől megközelíthető raktárhelyiség. Az utcai terepszinthez viszonyítva pince szinti elhelyezkedésű.
-----------------------------------	--

Alapterülete	az albetét alapterülete összesen 70 m ² a teljes albetét összesen 5 db helyiségből áll a valóságban: 3 db 12 m ² -es és 2 db 17 m ² -es alapterület nagysággal. A 2 db 17 m ² nagyságú és 2 db 12 m ² nagyságú helyiségrész értékesítésre került. Az Önkormányzat tulajdonában maradó 12 m ² nagyságú helyiségrész képezi az értékelés tárgyát.
Bevezetett közművek	villany, önálló fogyasztásmérő villanyórával nem rendelkezik a helyiség. (Az épületben: víz, villany, csatorna, távfűtés, gáz biztosított)
Fűtés	nincs kiépítve
Meleg vízellátás	nem biztosított
Helyiségek	1 db 12,00 m ² nagyságú helyiség.
Nyílászárók	acélszerkezetű ajtó és 1 db szalagablak (fém szerkezet 1 rtg-ű üvegezés)
Belső felületek	festett beton
Padlóburkolatok	simított beton
Minősítés	Közepes állapotú helyiség
Egyéb	A vizsgált helyiség elhelyezkedése, paneles szerkezete és ablakos kialakítása ellenére is csak raktár vagy műhely funkcióra alkalmas

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. 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 2 db, Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott, 2016. évben megvalósult konkrét adásvételi adatot használtunk fel, amely esetekben az eltelt idő alapján +2,5% mértékű korrekciót alkalmaztunk, valamint 1 db 2017 évi (a vizsgált helyiséggel megegyező kialakítású) áradatot használtunk fel, amely esetében korrekció alkalmazása nem volt szükséges. 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Fraknó utca 16A. pinceszinti raktár helyiség	Bp. XI. ker. Móricz Zsigmond körtér 14. pinceszinti műhely helyiség	Bp. XI. ker. Bölcső utca 8. pinceszinti raktár helyiség	Bp. XI. ker. Fraknó utca 16A. pinceszinti raktár helyiség
Leírás	Belső lépcsőházból, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető, pinceszinti raktár-helyiség 10 emeletes panel épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablaka van.	Belső udvarról nyíló lejárattal, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető műhely helyiség téglá épületben, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), szellőzőnyílás, ablak van.	Belső lépcsőházból, majd pincei közlekedőről megközelíthető, pinceszinti raktár helyiség téglá épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak nincs.	Belső lépcsőházból, pincei közlekedő folyosóról megközelíthető, pinceszinti raktár-helyiségek 10 emeletes panel épületben, közepes műszaki állapot, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs), ablak van.
Alapterület (m2)	12 m2	14	17	58
Ingatlan ára (Ft)		500 000	680 000	2 122 000
Adat forrása / időpontja		Önk. adásvételi tényadat 2016.	Önk. adásvételi tényadat 2016.	Önk. adásvételi tényadat 2017.
Eltelt idő miatti korrekció		2,5%	2,50%	0,0%
Fajlagos alapár (Ft/m2)	38 064	36 607	41 000	36 586
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés, épület	XI. ker. Fraknó utca, jó állapotú panel épület	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	házon belüli megközelítés	0,0%	0,0%	0,0%
Alapterület	12	0,0%	0,0%	10,0%
Közművesítetttsége	villany	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Ablak	van	0,0%	5,0%	0,0%
Fizikai állapot	átlagos	5,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		5,0%	5,0%	10,0%
Módosított alapár	40 577	38 438	43 050	40 245
Az ingatlan nettó becsült értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével:				486 929

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)	2 257
Tulajdoni hányad	0,00120000
Lakáshoz tartozó telek (m ²)	2,708400000
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	100 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-65%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	94 794,0000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	90 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL			
	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
<i>alapterület</i>	12		
Bérelti díj az összehasonlító adatok alapján		450	5 400
Kihasználtság		55%	2 970
Összesen			2 970
Éves bevétel		12 hó	35 640
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	1 069
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	1 069
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	1 069
Éves összes költség			3 208
Éves bevétel			32 432
Tökésítési ráta		6,30%	
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			514 800

Tökésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.05.19	0,30%
tranzakciós költségek	2017.05.19	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
tipus kockázat	pincszinti raktárhelyiség	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.05.19	6,30%

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	486 929 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	514 800 Ft
Számtani középérték	500 865 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	500 000 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	410 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	90 000 Ft

Budapest, 2017. május 22.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 152347143

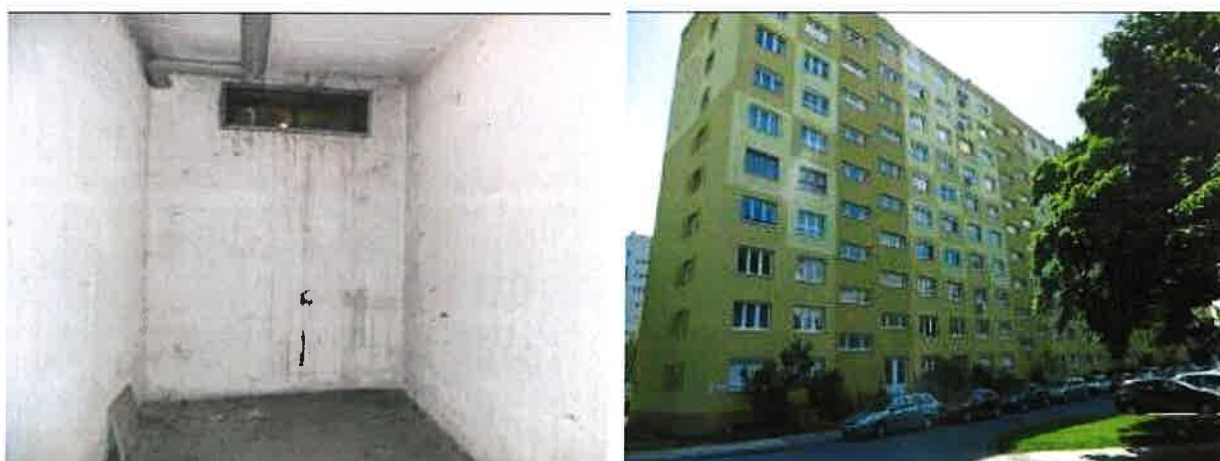
KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajzok

Befogadó épület, megközelíthetőség és a helyiség belső kialakítása



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

XION242 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000604/217200/2017

2017.05.08

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 3302/33/A/180 helyrajzi szám

1115 BUDAPEST XI. KER. Fraknó utca 16/B.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmái hányad	tulajdoni hányad
raktár	70	0 0	70/10000	vegyes

Bejegyző határozat: 37100/3/2017/17.01.12

2. bejegyző határozat: 40653/1990/1990.02.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 12/70

bejegyző határozat, érkezési idő: 157569/1993/1993.06.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNHORMÁNYZAT

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

4. tulajdoni hányad: 12/70

bejegyző határozat, érkezési idő: 37100/3/2017/17.01.12

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: Merza Ágnes

sz.név: Merza Ágnes

szül.: 1973

a.név: Szedlaczek Katalin

cím: 1119 BUDAPEST XI. KER. Tétényi út 29. VIII 48.

5. tulajdoni hányad: 29/70

bejegyző határozat, érkezési idő: 37100/3/2017/17.01.12

jogcím: vétel

utalás: XI /3.

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Molnár Gábor Katalin

sz.név: Molnár Gábor Katalin

szül.: 1974

a.név: Hennyey Katalin

cím: 8621 ZAMBOLDI Knéich Károly utca 43.

Folytatás a következő lapon

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/217200/2017

2017.05.08

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3302/33/A/180 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 17/70

bejegyző határozat, érkezési idő: 37100/3/2017/17.01.12

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Molnár Tamás Béla

sz.név: Molnár Tamás Béla

szül. : 1972

a.név : Hennyey Katalin Hanna

cím : 9621 ZAMÁRDI Knézich Károly utca 43.

H. RÉSZ

NEM TARTALMAZ 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Klépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/217202/2017

2017.05.08

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 3302/33 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Fraknó utca 12.

1115 BUDAPEST XI.KER. Fraknó utca 12-16. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t jón k.fill	osztály adatok ter kat.jov ha m2 k.fill
- Kivett lakoház, udvar	0	2257	0.00	

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500011/854/1997/97.10.27

A földmérési lethez tartoznak az alapító okirat szerinti körbe tulajdonú épületrészek és helyiségek.

II.RÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 40653/1990/02.06/

jogcím:

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-180 számú különleges rendelkezés tartalmazza.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 187421/1/2004/04.12.07

Egyéb szervezeti és működési szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 56011/2/2011/11.03.21

Vezeték jog

az ingatlan 8 m2 nagyságú területére, (VM8-103/2010)

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST, Pécsi út 72-74

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 143289/1/2017/11.03.29

Vezeték jog

2 m2 területre 7102/536/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

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

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 - Szentle másolat

Megrendelési szám: 8000004/217202/2017

2017.05.08

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Beltérület 3302/33 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

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

Vezetékgjog

94 m2 területre, 7103/634/2011.

jogosult:

név: ELKŐ HÁLÓZATI KFT.

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

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

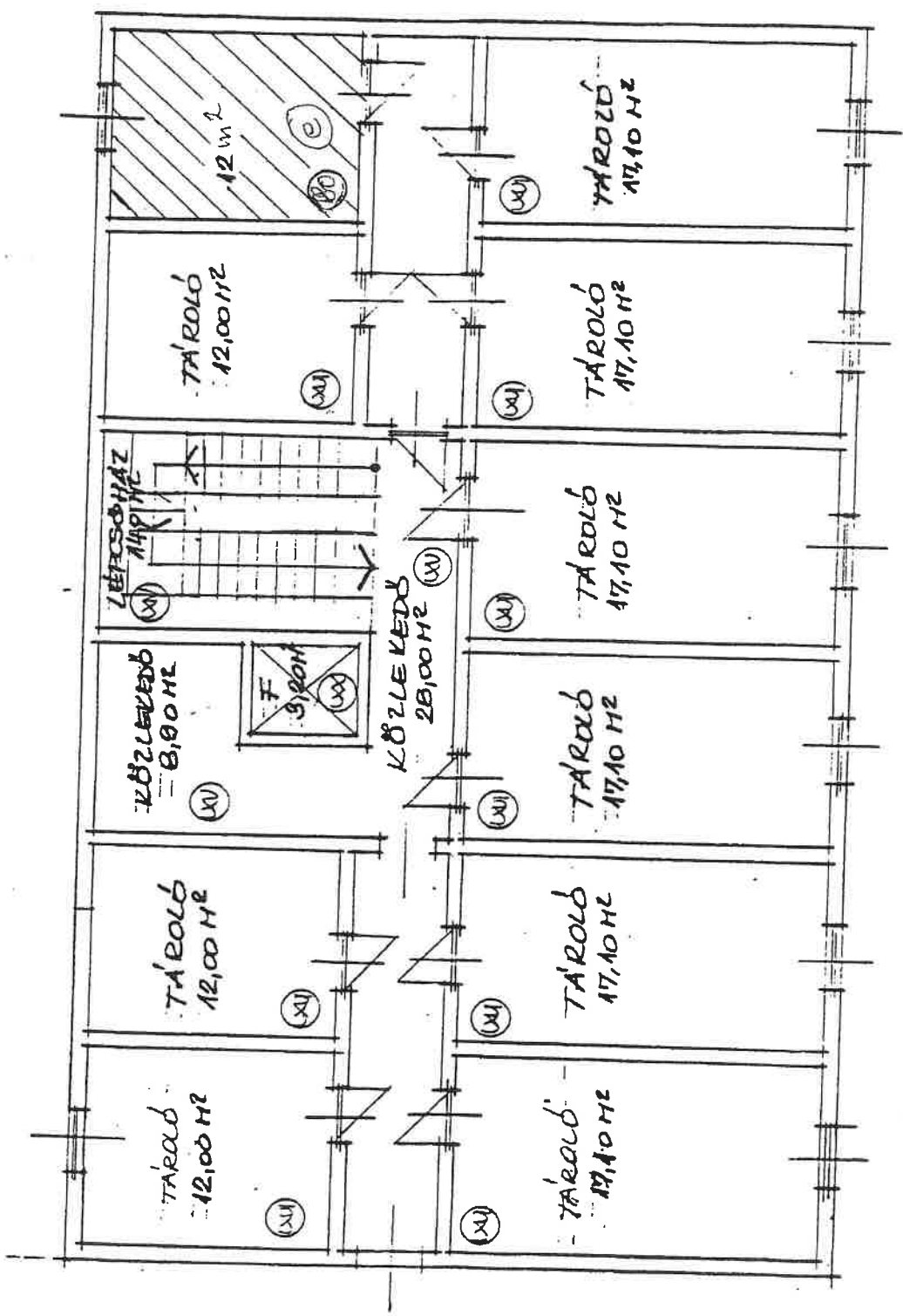
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PINCE ALAPRAJZ M=1:100



BR. XI. FERKÓ U. 16/A ép