

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BUDAFOKI ÚT 15. TETŐTÉRI
(HRSZ.: 5512/0/A/30) SZÁM ALATTI
20 M² ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁR MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE
VONATKOZÓAN



2017. május 15.

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

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BUDAFOKI ÚT 15. TETŐTÉR

(HRSZ.: 5512/0/A/30) SZÁM ALATTI 20 M² ALAPTERÜLETŰ, RAKTÁRHELYISÉG
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2017. május 15-ei hatán az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	20 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	135.950,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	2.719.000,- Ft

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 39/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	2 422 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	297 000 Ft

Budapest, 2017. május 15.

BUDA-HOLD® 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Ad.szám: 13623472-43



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



HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatósága (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) az **5512/0/A/30 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Budafoki út 15. tetőtéri **raktár 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 Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 4847/1996) 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 3-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 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 Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatósága írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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 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, készülségre 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 2009. 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. Végző 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 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

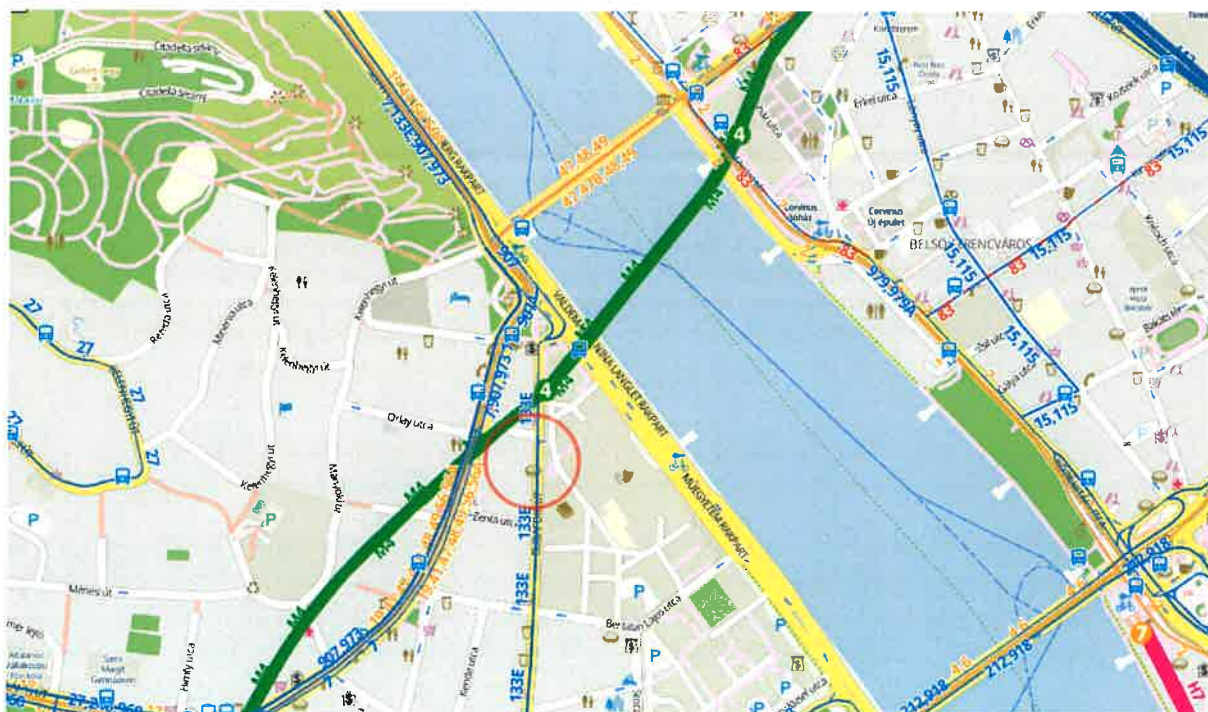
A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé 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 újratertésének költségeit kell előíranyozni, 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 mobíliaikat 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Budafoki út 15. tetőtéri szint
Az ingatlan megnevezése:	raktárhelyiség
Helyrajzi száma:	5512/0/A/30
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	785 m ²
Az albetét alapterülete:	20 m ²
Közös tulajdoni hányad:	84/10.000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az egyik legforgalmasabb útvonala a Bartók Béla út közvetlen közelében található, a Budafoki út Gellért tér felőli végén a Budafoki út 15. szám alatti társasház tetőtéri szintjén.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel, távolabb kereskedelmi és iroda épületekkel is 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 megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan a kerület központi részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Gellért téren és a Bartók Béla, illetve a Budafoki úton közlekedő 19-es, 41-es, 47-es, 48-as, 49-es, 56-os, 56A-s villamosok, 7-es, 133E-s, 907-es, 973-as jelű autóbuszok és az M4 metró, amelyek megállóinak távolsága kb. 200-300 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. 1,5-2 km-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 4 emeletes + részben tetőtér beépítéses, hagyományos téglalapítású, kb. az 1900-as évek elején épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a zárt fő- és a nyitott lépcsőházon át, illetve a IV. emeletig lifttel megközelíthetőek. Az épület földszintjén az utcafronton üzletek, illetve a földszinten és emeleti szinteken lakások a pinceszinten szintén az épületen belülről megközelíthető nem lakáscélú helyiségek és a lakói tárolók kaptak helyet.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Szilárd, acélszerkezetű, illetve fa záró födém
Tetőszerkezet, héjalás	magastető, cserépfedés héjalással
Külső felületek	Kváderes vakolat műkö lábazat kialakítással
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos szárnyú ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandó állapotúak

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	A IV. emeletig van lift az épületben, onnan melléklépcsőház felőli megközelítésű tetőtéri raktárhelyiség
Alapterülete	20 m ² (bm: 2,85 m)
Bevezetett közművek	Villany és víz hálózat kiépített, szakértők az üzemképességét nem vizsgálták. Önálló fogyasztásmérő villany- és vízárával nem rendelkezik. (Az épületben: víz, villany, csatorna, gáz biztosított)
Fűtés	Egyedi elektromos módon (nincs kémény lehetőség a raktár helyiségben)
Meleg vízellátás	nem biztosított
Helyiségek	két légtérű helyiség
Nyílászárók	Faszerkezetű ajtó, mindkét helyiségen kapcsolt gerébtokos, nem hőszigetelt üvegezésű ablakok
Belső felületek	vakolt, festett
Padlóburkolatok	PVC burkolat
Minősítés	Felújításra szoruló helyiség
Egyéb	A vizsgált helyiség elhelyezkedése, kialakítása alapján a 29-es albetét bővítésére is alkalmas tetőtéri helyiség. A helyiségben villany, víz-, csatorna bekötés van (egy falikút található a helyiségben), de üzemképessége nem volt ellenőrizhető

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, a 2016-os adat esetében az eltelt idő alapján korrekciót alkalmaztunk. 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, fizikai állapotot és egyéb egyedi adottságot a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Budafoki út 15. tetőtéri raktárhelyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út 15. alagsori szintű raktárhelyiség (lakáskialakításra megvéve)	Bp. XI. ker. Körcsín u. 3. földszinti műterem helyiség	XI. Budafoki út 17. tetőtéri beépítési lehetőség önálló albetét
Leírás	Belső udvari melléklépcső felőli megközelítésű, tetőtéri bejárattal raktárhelyiség téglá épületben, két helyiségből áll, felújítandó, közművek: víz, villany (fogyasztásmérő óra nincs), kapcsolt gerébtokos, nem hőszigetelt üvegezésű ablakok	Alagsori épületen belüli folyosó felőli bejárattal raktár helyiség téglá épületben, felújítandó állapotú, közművek: víz, villany, gáz, ablak van	Utcáról nyíló bejárat, műterem helyiség téglá épületben, közepes műszaki állapotú, közművek: víz, villany, gáz, ablak van.	Belső lépcsőházból megközelíthető, tetőtéri, kialakítandó helyiség
Alapterület (m ²)	20	30	24	135
Ingatlan ára (Ft)		4 500 000	5 150 000	7 600 000
Adat forrása / időpontja		XI. ker. Önk. adatbázis 2016.	XI. ker. Önk. adatbázis 2016.	XI. ker. Önk. adatbázis 2016.
Eltelt idő miatti korrekció		2,5%	2,5%	2,5%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		153 750	219 948	57 704
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Budafoki út	-5,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	Tetőtéri, IV. emeletig van lift	-5,0%	-10,0%	0,0%

Alapterület	20	2,5%	0,0%	20,0%
Közművesítettsége	villany, víz, csatorna	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fűtés, melegvíz	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	-5,0%	100,0%
Egyéb	2 db gerébtokos, nem hőszigetelt ablakkal rendelkezik	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	nincs	0,0%	0,0%	0,0%
Összes módosítás		-17,5%	-25,0%	110,0%
Módosított alapár	137 661	126 844	164 961	121 178
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				2 753 216

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)	785
Tulajdoni hányad	0,0084
Lakáshoz tartozó telek (m ²)	6,594
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	150 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-70%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	296 730,00
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	297 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó, %)	Összeg (Ft)
Bevételek			
<i>alapterület</i>	20		
összehasonlító adatok alapján		1 000	20 000
Kihasználtság		90%	18 000
Összesen			18 000
Éves bevétel		12 hó	216 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	6 480
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	6 480
Felújítási költség	Éves bevétel	3%	6 480
Éves összes költség			19 440
Éves bevétel			196 560
Tőkésítési ráta		7,32%	
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			2 685 246

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%
tipus kockázat	tetőtéri raktár	3,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2017.05.12	7,32%

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	2 753 216 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	2 685 246 Ft
Számtani középérték	2 719 231 Ft
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	2 719 000 Ft

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza a mindenkori áfa mértékét is és azt a feleknek kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Az ingatlan felépítményének értéke	2 422 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	297 000 Ft

Budapest, 2017. május 15.

„BUDA-HOLD” 1.
Tulajdonosi Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Tulajdonosi és Szervezési Osztály



KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

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



HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatai
Alaprajz



Befogadó épület, feljárt a padlásra



A helyiség belső kialakítását bemutató fotó

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: 8800004/211179/2017
2017.05.04

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 5512 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 15. "Földföldvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak módosítási ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	alvóterület adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Fi11
- Kivett lakóház, udvar	0	785	0.00	

2.

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

II.RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43339/2/2015/14.12.22
jogcím: eredeti felvétel 45262/1991/1991.02.07.
jogcím: társasház alapító okirat módosítása
jogállás: társasháztulajdon
név: BUDAPEST XI.KERÜLET, BUDAFOKI ÚT 15. TÁRSASHÁZ
cím: 1111 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 15.
A tulajdonjogot az 5512/A/1-31 számú külön lapon tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 200718/1/2005.01.06.09

Szervezeti és Működési Szabályzat benyújtása
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1111 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 15.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 7928/21/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem 17/2013.(V.10.) Fővárosi Közgazdálkodási rendelet alapján.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43339/2/2015/14.12.22

Társasház alapító okirat módosítás a társasházi közös tulajdonból a házfelügyelői lakás kiemelve és önálló ingatlanként 5512/0/A/31 helyrajzi szám alatt felvéve.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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

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: 800004/211181/2017

2017.05.04

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 5512/0/A/30 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 15. 5. emelet ajtó: 2. *felülvizsgálat alatt
LEÍRÁS

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	20	0 0	84/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 43338/2/2015/14.12.22

2. bejegyző határozat: 45262/1991/1991.02.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülmérek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/

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

Ez 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
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

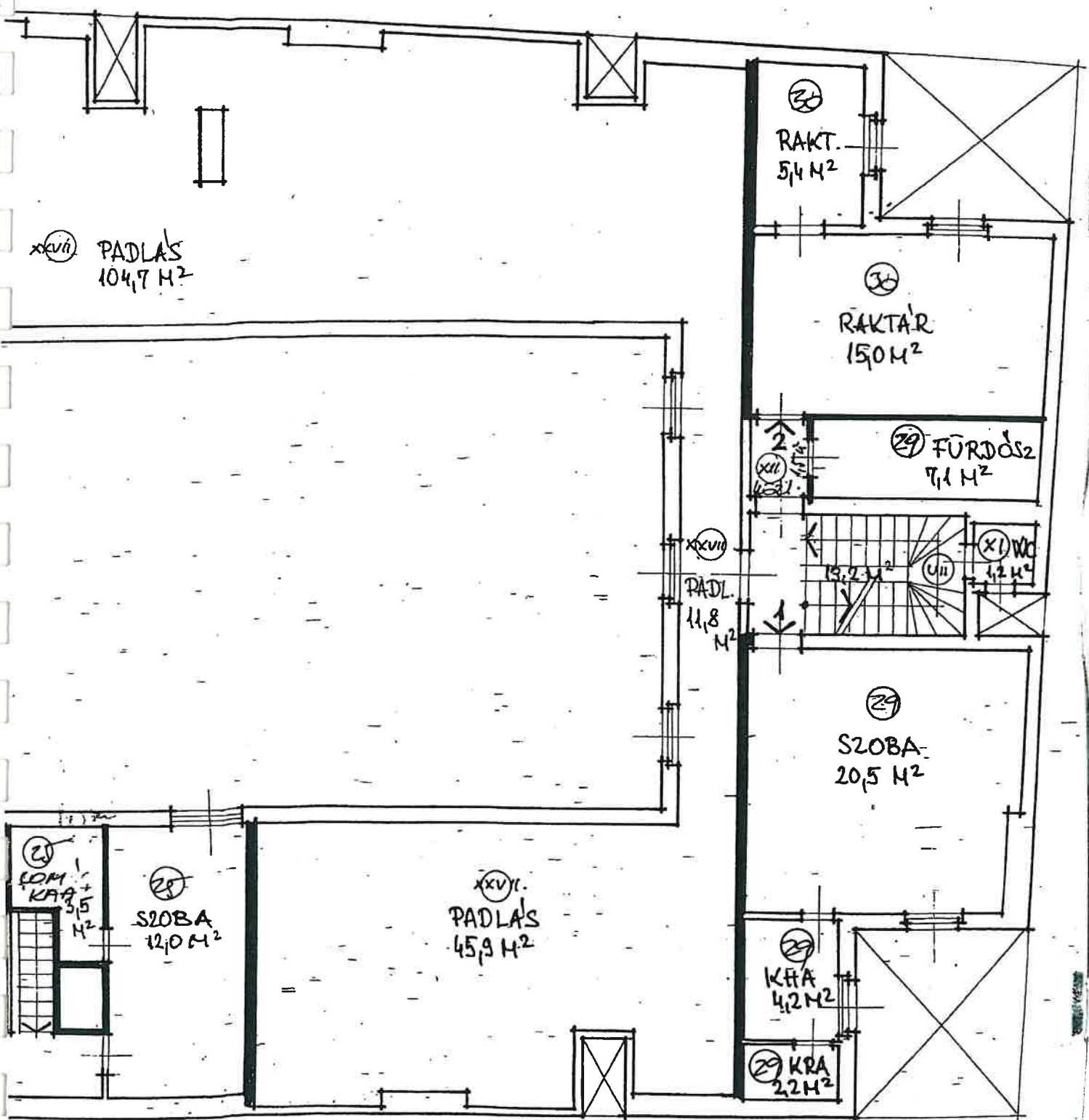
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



xxvii PADLÁS
104,7 M²

28
RAKT.
5,4 M²

30
RAKTAR
15,0 M²

29 FÜRDŐSZ
7,1 M²

xxviii
PADL.
11,8 M²

29
SZOBA
20,5 M²

25
KHA
3,5 M²

25
SZOBA
12,0 M²

xxvii
PADLÁS
45,9 M²

29
KHA
4,2 M²

29
KRA
2,2 M²

Bp. XI. BUDAFOKI ÚT 15.
v. ca. dextrajz (padlás)

7