

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ANDOR UTCA 1. (HRSZ.: 3170/68) SZÁM
ALATTI FÖLDSZINTES SZOLGÁLTATÓHÁZ 132 M² ALAPTERÜLETŰ
ÜZLETHELYISÉG RÉSZÉRE VONATKOZÓAN



2018. június 25.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céggjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET ANDOR UTCA 1. (HRSZ.: 3170/68) SZÁM ALATTI SZOLGÁLTATÓHÁZ 132 M² ALAPTERÜLETŰ, ÜZLETHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált osztatlan közös tulajdonú ingatlanrész forgalmi értékét 2018. június 25-ei határnapal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

134 m ² üzlethelyiség + 76 m ² fedett terasz	korrigált 170 m ²
Fajlagos nettó érték	240 765 Ft/m ²
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</i>	40 930 000 Ft
Az ingatlan felépítményének értéket	18 850 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	22 080 000 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 a feltételezett 132/265-öd tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Budapest, 2018. június 25.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 13523447-2-43



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 Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **3170/68 helyrajzi számú**, Budapest XI. kerület, Andor utca 1. szám alatti ingatlan egy részének, a 132 m² földszinti **üzlethelyiség** és 76 m² **fedett terasz** 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 alaprajzot.

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

Helyszíni szemle

2018. június 22-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

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

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

A meghatározott érték kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 érték kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használható 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 2016. 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 2016. 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 ingatlanal. 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

Újraelállítási költségszámítás

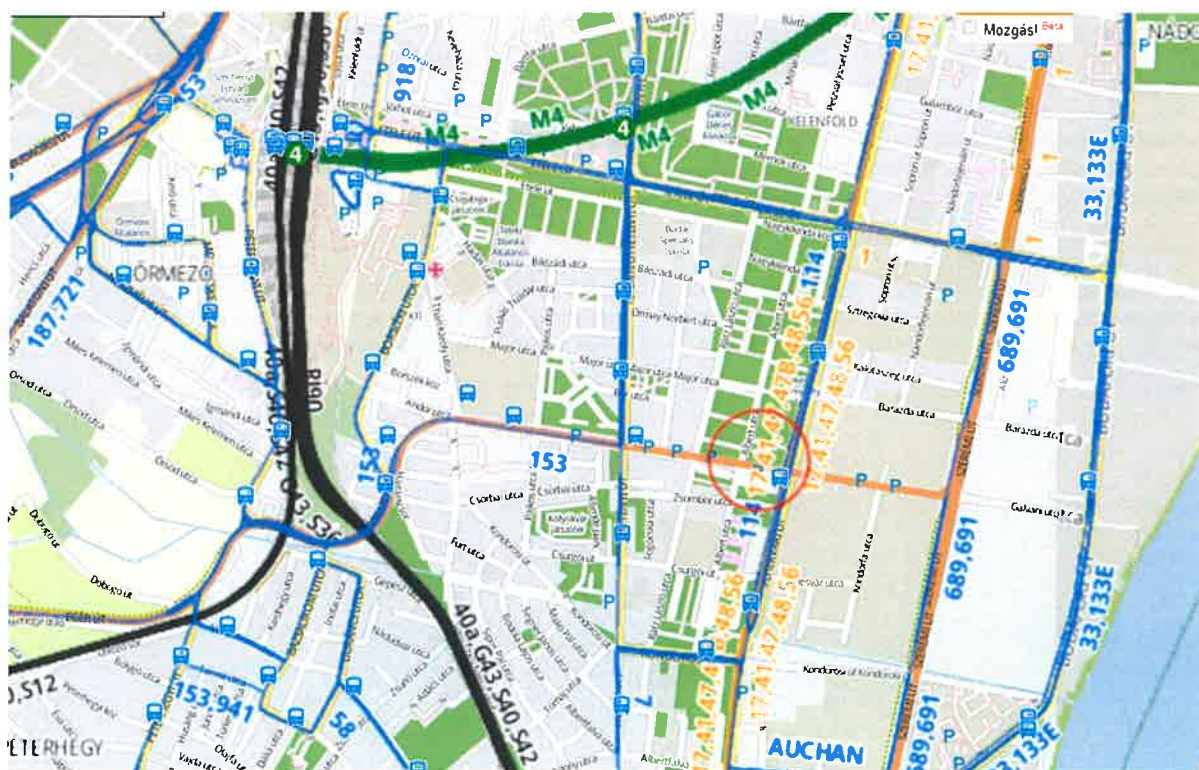
A nettó pótlási költségszámítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé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

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Fehérvári út – Andor utca 1.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett szolgáltatóház
Helyrajzi száma:	3170/68
A telek területe:	1 108 m ²
Felépítmény területe:	132 m ² (nincs társasházásítva) + 76 m ² fedett terasz
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1
Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Fehérvári út – Andor utca 1.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kelenföld részén található, az Andor utca és Fehérvári út sarkán, az Andor utca 1. szám alatt.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete néhány szolgáltatóház és üzlet, illetve irodaház és telephely, nem messze pedig a Kelenföldi lakótelep található. Ezen a részen főként 10 emeletes panelházak és kisebb lakásszámú társasházak ingatlanok találhatók.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a Fehérvári út irányából történhet az Andor utca, Albert utca felől. Az utcában az összes közmű kiépítésre került, van víz, villany, gáz, csatornahálózat. Az utca aszfaltozott, a járda szintén aszfaltburkolattal ellátott.

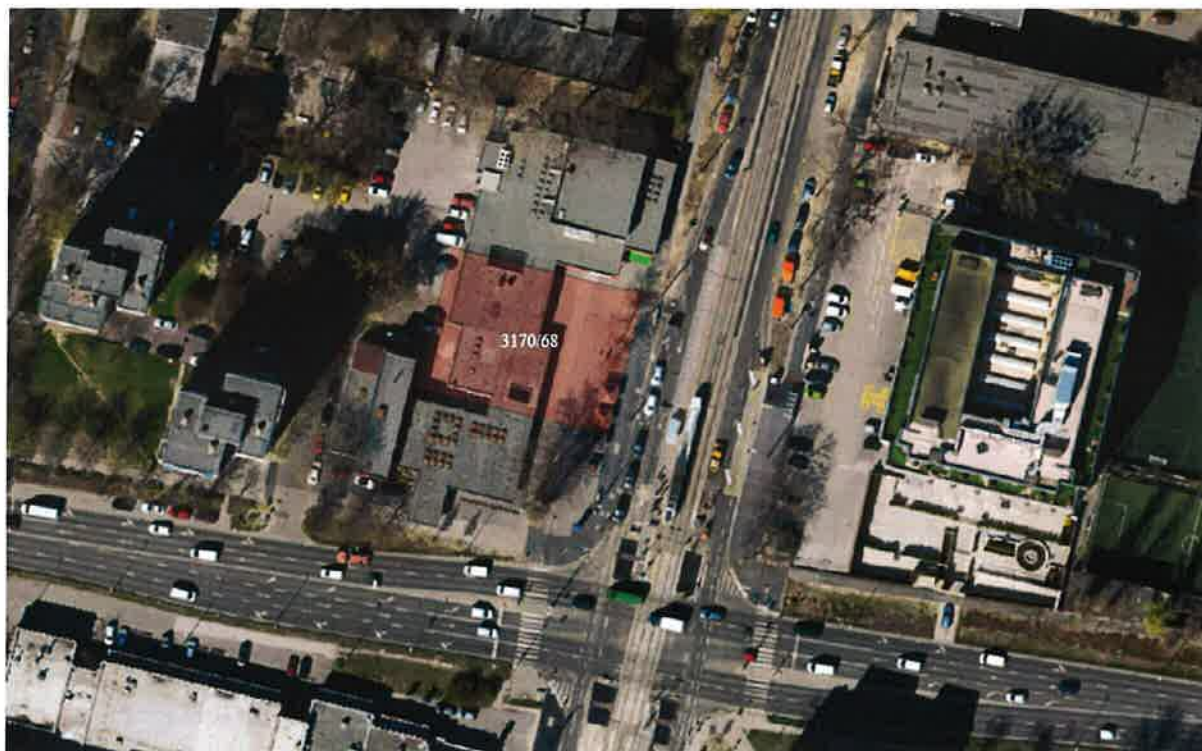
Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Andor utca 1. – hrsz.: 3170/68 egy része

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Fehérvári úton haladó 18-as, 47-es és 49-es villamosokkal közelíthető meg. A villamos megállók közvetlenül az ingatlan előtt vannak.

Az ingatlan közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb. ~3 km-en belül érhető el.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A vizsgálat tárgyát képező ingatlan telke téglalap alakú, a telek szintje az utca szintjével megegyező. A vizsgált ingatlan területe 1 108 m², amelyen egy kb. az 1960-as években épülhetett CLASP típusú könnyűszerkezetes szolgáltatóház épület áll. Az ingatlanon lévő szolgáltatóházban jelenleg két üzlethelyiség működik. Az egyik egy használt ruha üzlet és a vizsgált üzlethelyiség, amelyik korábban fodrászat-kozmetika üzletként működött. Egy bejárata van és egy szélfogón át közelíthető meg az üzlethelyiség. A teljes számításba vehető alapterület 132 m², amelyhez kizárólagosan egy 76 m² nagyságú terasz tartozik.

Az épület acél tartószerkezet, téglá kitöltő falazatos, lapostetős épület, amelyben kirakatportálok és acélszerkezetű nyílászárók, nem hőszigetelt üvegezésű ablakok vannak. Az épület fűtése távfűtésről megoldott a hőleadók acéllemez és öntöttvas radiátorok. A melegvíz Reliance 500 típusú gázbojlerről biztosított.

Az épület felújítását a jelenlegi bérlő valósította meg, amelynek keretei között egy étterem került kialakításra a hozzá tartozó konyhai berendezésekkel. Az épületben konyha eszközök és gépek nélkül okozott értéknövekedés mértékét a helyszíni szemle tapasztalata alapján 50 %-os mértékűre valószínűsíttem, azaz a jelenlegi felépítmény értéke 50%-ban a régi szerkezet és 50 %-ban a felújítás következménye.

A HELYISÉGEK ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen utcai bejáráttal rendelkezik, illetve egy gazdasági bejáratot létesített a bérlő az épület hátsó parkoló felőli frontján.
Alapterülete	A tulajdoni lap szerint nem társasház, de a helyszíni felmérés szerint 132 m ² , amelyhez egy kb. 76 m ² -es fedett terasz tartozik (Korrigált alapterület 170 m ²) Belmagassága: 3,20 m.
Bevezetett közművek	Az ingatlanra a villany, víz, csatorna bevezetésre került, önálló mérőórával. Az épület összközműves, a gázt a bérlő vezette be.
Fűtés	távfűtés, a fűtés nem mérhető lm ³ elszámolás van.
Meleg vízellátás	van
Helyiség	Az üzlethelyiség több helyiségből áll, vizesblokkal is rendelkezik.
Nyílászárók	Fémszerkezetű kirakat
Belső felületek	festett, csempe
Padlóburkolatok	Kerámia burkolat.
Minősítés	Felújított műszaki állapotú helyiség.
Egyéb	A vizsgált üzlethelyiség kirakatportáljának cseréje indokolt, illetve a lapostető és a pillérek melletti lefolyók is folyamatos javításra szorulnak.

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 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 közt. Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük.

Értékelt ingatlan:

Budapest, XI. kerület, Andor utca 1. – hrsz.: 3170/68 egy része

Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -20%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, majd vizsgáltuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlanpiacon kisszámú szolgáltatóház (hasonlóan könnyűszerkezetes felépítmény) XI. kerületi kínálata miatt a hasonlóan frekvenciált III. kerület kínálatát is bevontuk az összehasonlításba.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Értékelt ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Elhelyezkedés	Bp. XI. ker. Fehérvári út – Andor u. 1.	Bp. XI. ker. Andor utca	Bp. III. ker. Bécsi út	Bp. III. ker. Hadriánus utca
leírás	Felújított, átalakított műszaki állapotú üzlethelyiség, összkomfortos, utcai bejáratú, távfűtés (kirakatportál csere szükséges)	Újszerű műszaki állapotú utcafronti üzlethelyiség, összkomfortos, saját cirkó fűtés (önálló albetét) közös tulajdonból hozzátartozó	Jó műszaki állapotú üzlethelyiség, összkomfortos, utcai bejáratú, távfűtés – hasonló méretű telekadottság, kirakatportál csere indokolt bővíthető	Gyenge műszaki állapotú üzlethelyiség, összkomfortos, utcai bejáratú, távfűtés (Békésmegyer lakótelep szélén 4170 m ² telek)
Adat forrása, időpontja		Kínálati áradat 2018	Kínálati áradat 2018	Kínálati áradat 2018
Alapterület m ²	170 (fedett terasz 50 %-ával)	57	706	1096
Kínálati ár		21 968 504 Ft	247 716 535 Ft	261 968 504 Ft
Fajlagos alapár Ft/m ²		385 412	350 873	239 022
Kínálati korrekció		-20%	-20%	-20%
Fajlagos alapár Ft/m ²	kínálattal csökkentett	308 330	280 698	191 218
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés		0%	-10%	10%
Alapterület	170	-10%	15%	20%
Műszaki állapot	felújított, kirakatportál csere indokolt	-10%	0%	20%
Telekméret	1 108	0%	0%	-20%
Komfort fokozat	összkomfort	0%	0%	0%
Fűtés	távűtés	-5%	0%	0%
Egyéb	bővíthető	0%	-10%	0%
Egyéb	parkolás megoldott	0%	0%	0%
jogi helyzet	nem társasház	-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		-30%	-10%	25%
Módosított fajlagos alapár Ft/m ²	235 827	215 831	252 628	239 023
Az ingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével:				
170 m² x 235 827 Ft/m² =				40 090 590 Ft

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 különböztetve is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

3170/68 hrsz.	
Telek mérete (m ²)	1108
Tulajdoni hányad (feltételezett)	132/265
Albetéthez tartozó telekhányad (m ²)	551,9094339622642
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	200 000
Korrekción a beépítettség és osztatlan közös tulajdon miatt:	-80%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	22 076 377,35849057
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	22 080 000

AZ INGATLANOK ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Alapterület	170		
piaci bérleti díj		2 000	340 000
Kihasználtság		80%	272 000
Éves bevétel		12 hó	3 264 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	97 920
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	97 920
Felújítási költség	Éves bevétel	3%	97 920
Éves összes költség			293 760
Éves bevétel			2 970 240
Tőkésítési ráta			7,11 %
Az ingatlan értéke a hozamszámítás módszerével			41 775 527

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
Bubor 12 hó	2018.06.hó	0,11%
tranzakciós költségek	2018.06.hó	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
Típus kockázat	földszinti üzlet+terasz	3,50%
Regionális kockázat	Budapest, XI	1,00%
Hozam ráta	2018.06.hó	7,11%

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 hivattott 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	40 090 590 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	41 775 527 Ft
Számtani középérték	40 933 059 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</i>	40 930 000 Ft

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

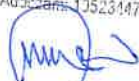
Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a feltételezett 1/2 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Az ingatlan felépítményének értéke	18 850 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	22 080 000 Ft

A felújítást megelőző ingatlan értéket a gázbevezetés, elektromos hálózat felújítása, illetve egyéb kőműves és szakipari munkák következtében a felépítményben bekövetkezett érték növekedés nélkül 18.850.000,- Ft * 0,5 + telekár 22.080.000,- Ft = **31.505.000,- Ft + ÁFA** összegben állapíthatjuk meg 2018. évben.

Budapest, 2018. június 25.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 13523147-2-43



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




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

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lap másolata
Alaprajzok



A helyiség belső kialakítását és elhelyezkedését bemutató fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Viszsa a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/290456/2018
2018.06.20

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Beltérület 3170/68 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Fehérvári út 003170/68 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.R.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alérték	ter	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	k.fill	ha	m ²	k.fill
- Kivett szolgáltatóház	0	1108	0	00	

- Kivett szolgáltatóház

I.R.É.S.Z.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31389/1992/1992.10.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

I.R.É.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77087/2/2011/11.08.07

Vezetékjog
22 m² területre 7103/660/2010.
jogosult:
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35519/1/2011/12.07.03

Vezetékjog
34 m² területre. 7103/64/2012.
jogosult:
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

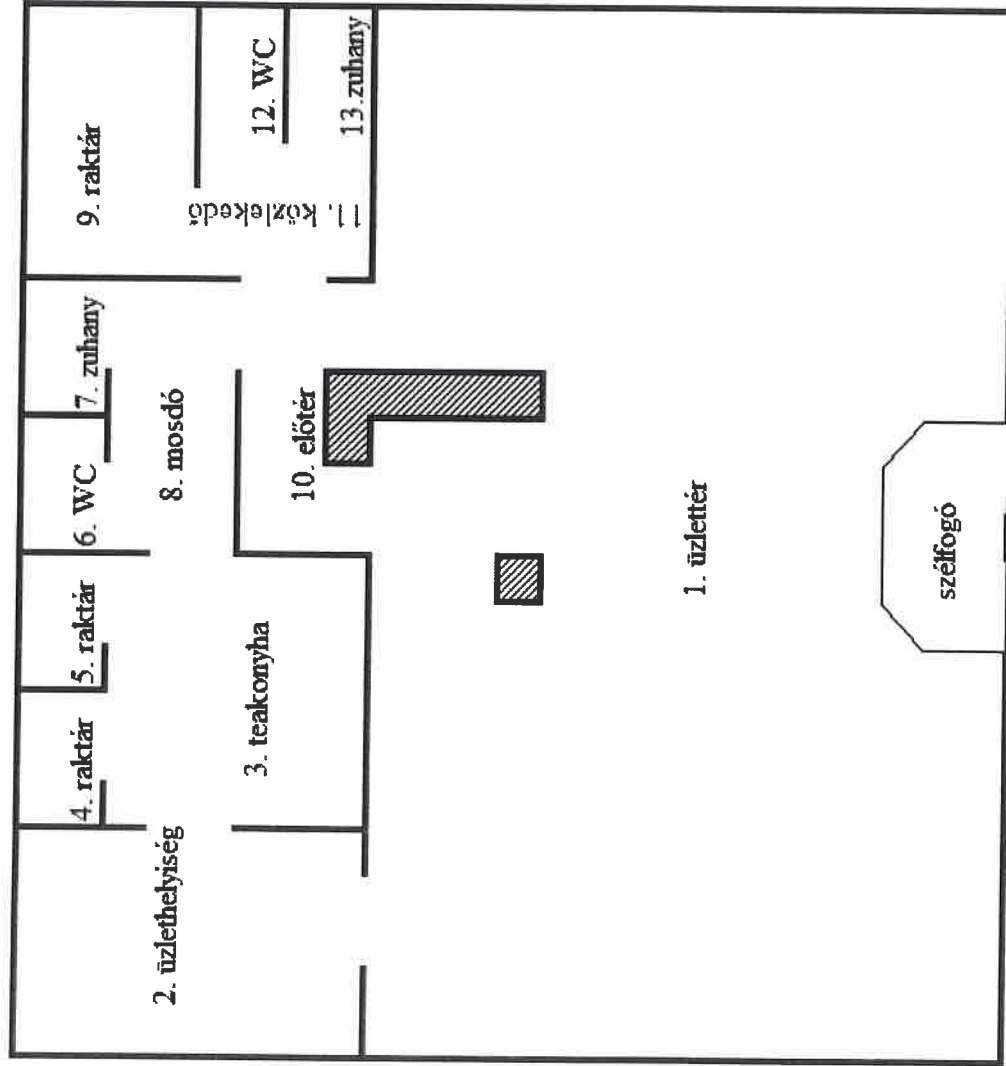
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÜZLETHELYISÉG (FODRÁSZAT-KOZMETIKA) ALAPRAJZA



Megnevezés	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznos alapterület (m ²)
1. üzlettér	mázás kerámia	festett tapéta	84,91
2. üzlethehelyiség	mázás kerámia	festett+csempe	11,23
3. teakonyha	mázás kerámia	festett+csempe	9,19
4. raktár	mázás kerámia	festett tapéta	1,17
5. raktár	mázás kerámia	festett tapéta	1,23
6. WC	mázás kerámia	csempe+festett	1,33
7. zuhany	mázás kerámia	csempe+festett	1,21
8. mosdó	mázás kerámia	csempe+festett	4,38
9. raktár	mázás kerámia	festett tapéta	6,66
10. előtér	mázás kerámia	festett tapéta	5,33
11. közlekedő	mázás kerámia	csempe+festett	2,94
12. WC	mázás kerámia	csempe+festett	1,11
13. zuhany	mázás kerámia	csempe+festett	1,18
Hasznos alapterület összesen			131,87