

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET MÓRICZ ZSIGMOND KÖRTÉR 16.

(HRSZ.: 4272/0/A/1) SZÁM ALATTI ALAGSORI, 12 M²

ALAPTERÜLETŰ, ÜZLET MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGEKRE

VONATKOZÓAN



2018. október 26.

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 MÓRICZ ZS. KÖRTÉR 16.

(HRSZ.: 4272/0/A/1) SZÁM ALATTI ALAGSORI, 12 M² ALAPTERÜLETŰ, ÜZLET
MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2018. október 26-ai határnappal az összehasonlí-
tó adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete az ingatlan-nyilvántartás szerint	12 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	120.833,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	1.450.000,- 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 26/10.000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	920 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	530 000 Ft

Budapest, 2018. október 26.

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 **4272/0/A/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Móricz Zs. körtér 16. szám alatti alagsori **üzlethelyiség** 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

2018. október 15-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk 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 vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

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

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. 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 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 (tisza 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.

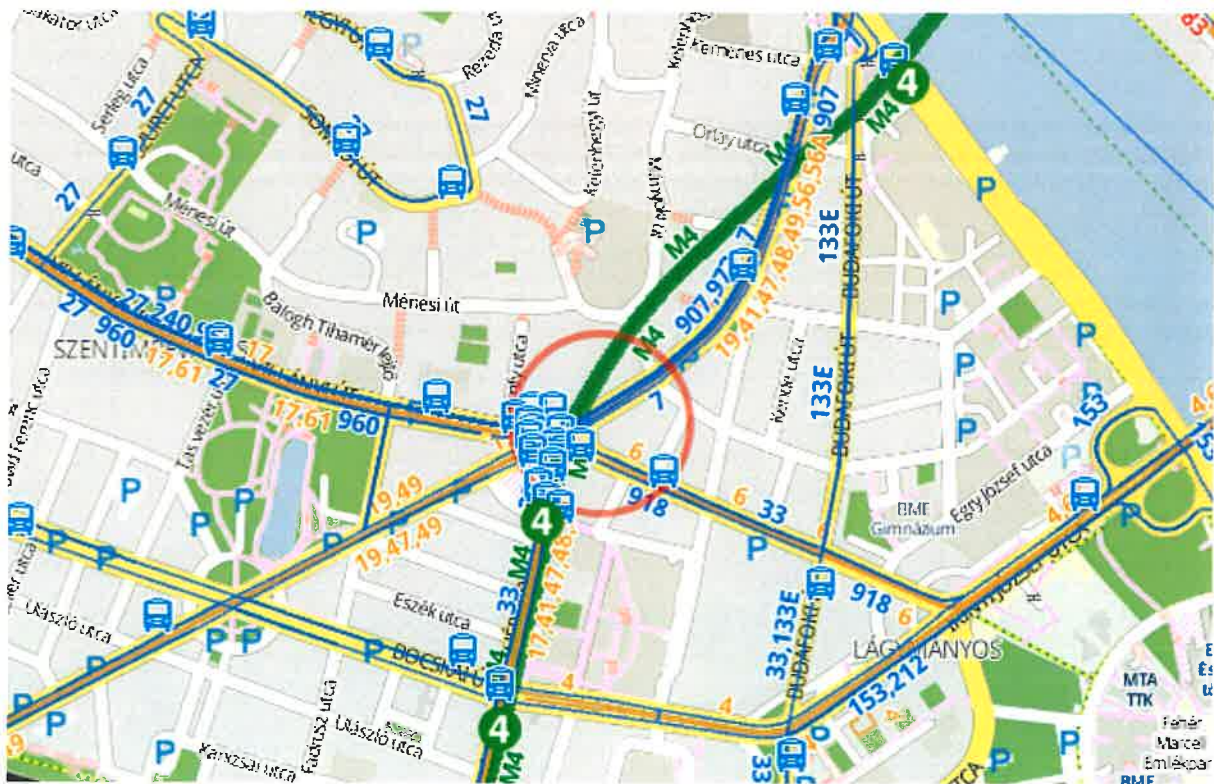
A módszer fő lépései:

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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Móricz Zs. körtér 16. alagsor
Az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi száma:	4272/0/A/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1.366 m ²
Az albetét alapterülete:	12 m ²
Közös tulajdoni hányad:	26/10.000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak központi részén, közvetlenül a Móricz Zsigmond körtéren, a Móricz Zs. körtér 16. szám alatti ingatlanon található.

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

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

Mivel az ingatlan egy forgalmas főút mentén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: M4 jelű metró (Móricz Zsigmond körtér megálló), a Bartók Béla úton közlekedő 18-as, 19-es, 41-es, 47-es és 49-es jelű villamosok vagy a 107E, 7-es vagy 7A jelű autóbuszok, amelyek megállója kb. 50-100 méteren belül elérhetőek.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1 km-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A zárt sorúan, keretesen beépített ingatlanon egy pince + magassíkszint + 4 emelet beépítésű magastető, hagyományos téglapítésű, kb. az 1900-as évek elején épített lakóépület áll, amely közvetlenül a Móricz Zsigmond körtéren helyezkedik el. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső udvari körfolyosókról nyílnak, az épület emeleti szintjei műkö szerkezetű, fő- és mellék lépcsőházon át vagy lifttel megközelíthetőek. Az épület földszintjén, illetve az emeleti szintjein is lakások, továbbá az utca felől megközelíthető földszinti üzlet funkciójú helyiségek, a pincészinthen pedig tároló helyiségek találhatóak.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Téglaboltozatos, acélgerendás- és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserépfedés
Külső felületek	Simított vakolat műkö lábazattal
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos szárnyú ablakok mázolt kivitelben
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései azonban felújítandó állapotúak, a homlokzat és tető karbantartott, jó műszaki állapotban van

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen a kapualj felőli belső bejáratral rendelkezik, egy bejárati ajtó nyílik a helyiségbe, illetve egy kisebb ablak.
Alapterülete	A tulajdoni lap és az alaprajz szerint 12 m ² . Belmagassága: kb. 2,80 m.
Bevezetett közművek	Az ingatlanra a víz, villany, szennyvíz közmű bevezetésre került. Az ingatlan villanyórával és vízőrával rendelkezik.
Fűtés	elektromos fűtés
Meleg vízellátás	melegvíz ellátás villanymelegítőről
Helyiségek	1 db üzlethelyiségből áll, az egyik falnyílásban kézmosó van kialakítva.
Nyílászárók	Faszerkezetű külső bejárati ajtó és ablak
Belső felületek	Festett, festett tapéta, a vizes részen csempeburkolattal.
Padlóburkolatok	PVC padló
Minősítés	Teljesen felújítandó, vizes műszaki állapotú helyiség.
Egyéb	A vizsgált helyiség a helyszíni szemle időpontjában nem üzemel. Kedvező területi elhelyezkedése, alaprajzi kialakítása alapján kereskedelmi üzlet, iroda funkcióra alkalmas, ha a vizesedést megszüntetik.

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 kötött. 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.

Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat, majd vizsgáltuk az elhelyezkedést, a méretet, a 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. Móricz Zs. körtér 16. alagsori üzlet megnevezésű helyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út alagsori üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Bartók Béla út alagsori üzlethelyiség	Bp. XI. ker. Budafoki út, földszinti üzlet-helyiség
Leírás	Közvetlenül a kapualjból nyíló bejáratú, csak bejárata és egy kisebb ablaka van üzlet megnevezésű helyiség téglá épületben, teljesen felújítandó, vizes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, csatorna	Közvetlen utcai bejáratú, alagsori üzlethelyiség téglá épületben, üzlethelyiség + vizesblokk, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, gáz.	Közvetlen utcai bejáratú, alagsori üzlethelyiség téglá épületben, üzlethelyiség + vizesblokk, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz, gáz.	Közvetlen utcai bejáratú, földszinti, üzlethelyiség téglá épületben, üzlettér, közepes műszaki állapotú, közművek: villany, víz.
Tényleges alapterület (m ²)	12	85	90	11
Ingatlan ára (Ft)		26 000 000	29 900 000	8 900 000
Adat forrása / időpontja		Kínálati áradat 2018.	Kínálati áradat 2018.	Kínálati áradat 2018.
Kínálati árrés miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	434 159	275 294	299 000	728 182
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Móricz Zs. körtéri	5,0%	5,0%	10,0%
Megközelíthetőség	belső kapualj bejárat	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Alapterület	12	20,0%	20,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, víz, gáz	-5,0%	-5,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor	-5,0%	-5,0%	0,0%
Fizikai állapot	teljesen felújítandó, vizes, penészes	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Egyéb	alagsor	0,0%	0,0%	-25,0%
Összes módosítás		-55,0%	-55,0%	-85,0%
Módosított alapár	122 553	123 882	134 550	109 227
Az ingatlan nettó értéke:			122.553,- Ft/m ² * 12 m ²	
Az ingatlan nettó értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével				1 470 636

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

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

Telek mérete (m ²)	1 366
Tulajdoni hányad	0,0026
Albetéhez tartozó telekhányad (m ²)	3,5516
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	300 000
Korrekció az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár (Ft)	532 740
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	530 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² ,hó,%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
<i>alapterület</i>	12		
Önkormányzat bérleti díj táblázata alapján		3 500	42 000
Kihasználtság		30%	12 600
Összesen			12 600
Éves bevétel		12 hó	151 200
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	4%	6 048
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	4 536
Felhajtási költségalap	Éves bevétel	3%	4 536
Éves összes költség			15 120
Éves bevétel			136 080
Tőkésítési ráta			
		9,50%	
Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással			1 432 421
Az ingatlan bruttó értéke hozamszámítással kerekítve			1 820 000

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2018.10.26	0,50%
tranzakciós költségek	2018.10.26	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
tipus kockázat	12 m ² üzlethelyiség	5,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,50%
Hozam ráta	2018.10.26	9,50%

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	1 470 636 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	1 432 421 Ft
Számtani középérték	1 451 529 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci nettó értéke kerekítve</i>	1 450 000 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	920 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	530 000 Ft

Budapest, 2018. október 26.

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 és megközelíthetőség



A helyiség belső kialakítását bemutató fotók

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 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/474199/2018

2018. 10. 03

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 4272/0/A/1 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Móricz Zsigmond körtér 16. ép:A. alagor. ajtó:1. "Felülkassza" alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szemesi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/Efél		
üzlethelyiség	12	0 0	26/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 67216/1/2003/03.02.12				

2. bejegyző határozat: 500011/135/1997/97.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 157569/1993/1993.06.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/474189/2018

2018.10.03

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Beltérület 4272 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Móricz Zsigmond körtér 16. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület	kat.t.jöv.	alrajzi adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill	ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1366	0,00

2.

Társasház

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

II.RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 210573/1999/1999.08.08

jogcím: -

jogállás: társasház-tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 4272/A/1 -70 sz. különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30076/1/2013/12.04.23

Vezetékjog

19 m2 területre. 7103/635/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 19083/1, 2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 21/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Sütő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

