

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET IGLÓI UTCA 3. (HRSZ.: 5352/0/B/1) SZÁM
ALATTI 24 M² ALAPTERÜLETŰ, GARÁZSHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ
INGATLANRA VONATKOZÓAN



2019. május

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 IGLÓI UTCA 3. (HRSZ.: 5352/0/B/1) SZÁM ALATTI 24 M²
ALAPTERÜLETŰ, GARÁZSHELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI
ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2019. május 17-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

5352/0/B/1 garázs	24 m ²
Fajlagos nettó érték	181 667 Ft/m ²
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</i>	4 360 000 Ft
Az ingatlan felépítményének értéket	480 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 880 000 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 60/1000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Amennyiben az ingatlanrész kitakarítását a Vevő végzi el, úgy azt 250.000,- Ft-ban lehet elszámolni a fenti vételár terhére.

Budapest, 2019. május 17.

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

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43



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, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) az **5352/0/B/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Iglói utca 3. földszinti **garázs** megnevezésű ingatlan 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 másolatot és a rendelkezésre álló alaprajzot.

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

Helyszíni szemle

2019. május 16-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a melléletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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 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 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 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 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk 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:

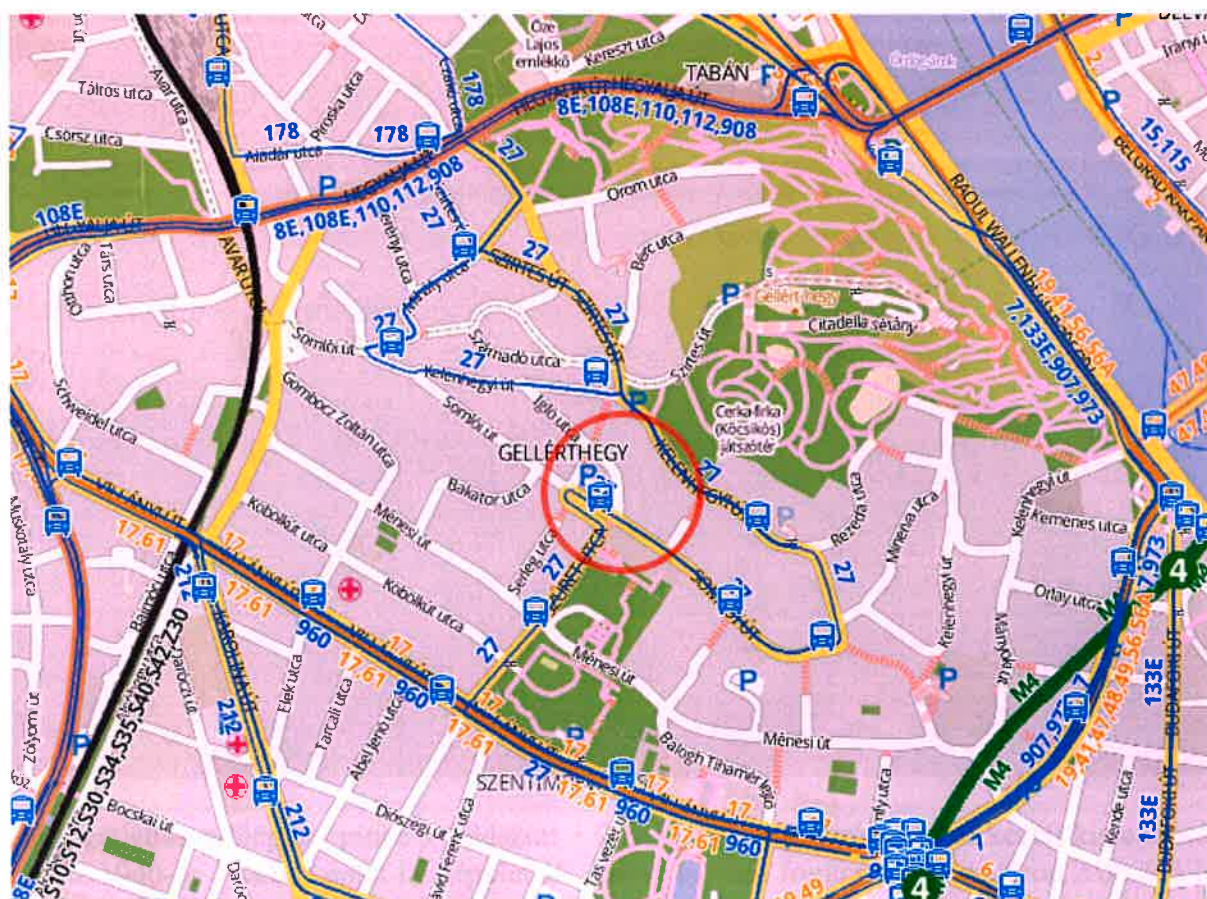
1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, 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 újateremtésének 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 mobiliákat ki kell zárni.
 - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
 - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 - Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Iglói utca 3. földszint
Az ingatlan megnevezése:	gépkocsi tároló
Helyrajzi száma:	5352/0/B/1
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	1 723 m ²
Az albetét alapterülete:	24 m ² -es, belmagasság: ~2,8 m.
Közös tulajdoni hányad:	60/1000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Kelenhegyi út – Somló köz – Somlói út – Citadella út által határolt tömbben helyezkedik el, az Iglói utca 3. szám alatt utcai telekhatáron álló „B” jelű épületben.



Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1950-es, 1980-as években épült hagyományos szerkezeti kialakítású 3-4 szintes lakófunkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen nehézkesen biztosítható.

Mivel az ingatlan a Gellérthegy egyik mellékutcájában helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Gellérthegyen közlekedő 27-es jelű autóbusz, amelyek megállója kb. 100 méteren belül elérhető.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások megtalálhatók, de az orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola nagyobb távolságban vannak. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat is távolabb, kb. 3 kilométeren belül érhető el.

AZ ÉPÜLET ADATAI



Az ingatlanon a főépület pince + földszint + 2 emeletes, hagyományos szerkezeti kialakítású, kb. az 1940-es években épült lakóépület áll, illetve az utca fronton a telekhatáron 2 db önálló szerkezetű garázst tartalmazó ún. „B” épület.

Alapozás	Valószínűsíthetően beton vagy téglalap
Felmenő falazat	Tégla
Födémek	Vasbeton szerkezetű PK födémpanel
Tetőszerkezet, héjalás	Járható lapostető, kőlap burkolattal
Külső felületek	Vakolt, festett felület
Nyílászáró szerkezetek	Fémszerkezetű garázkapu, bejárati ajtó, ablak
Általános minősítés	Az épület műszaki állapota rossz, szerkezeti megerősítése szükséges. Az alaptestet csőtörés következtében a víz alámosta, falazatán szerkezeti repedések láthatók, a födém szerkezet meghajlott.

A HELYISÉGEK ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen utcai bejárat, telekhatáron helyezkedik el.
Alapterülete	24 m ²
Bevezetett közművek	A lakóépületben: víz, villany, csatorna gáz biztosított. A garázsépületben víz, villany, csatorna bevezetésre került. Önálló mérőórákkal rendelkezik.
Fűtés	nincs kiépítve
Meleg vízellátás	nem biztosított
Nyílászárók	Fémszerkezetű garázkapu, bejárati ajtó, ablak
Belső felületek	meszelt
Padlóburkolatok	simított beton
Minősítés	rossz műszaki állapotú helyiség, tartószerkezet megerősítés szükséges (jelen állapotában életveszélyes)
Egyéb	A helyiség lomtalanítása szükséges.

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 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 árakat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a méretet, a közművesítettséget és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL					
	Értékelt ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Elhelyezkedés	Bp. XI. ker. Iglói utca 3.	XI. Alíz utca	XI. Mikes Kelemen utca 6.	XI. Típpan utca 2.	XI. Kékperje utca
leírás	földszinti garázs helyiség, Ablakkal és bejárati ajtóval is rendelkezik, gáz kivételével valamennyi közmű van, önálló mérőkkel	Pincszinti teremgarázs beállóhely, közös villany van	Pincszinti teremgarázs beállóhely, közös villany van	Pincszinti teremgarázs beállóhely, közös villany van	Pincszinti teremgarázs beállóhely, közös villany van
Adat forrása, időpontja		Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019	Kínálati adat 2019
alapterület m2	24	13	13	12	14
Ingatlan ára		3 070 866 Ft	3 543 307 Ft	2 755 905 Ft	2 362 205 Ft
Fajlagos alapár Ft/m2		236 220 Ft	272 562 Ft	229 659 Ft	168 729 Ft
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár Ft/m2		212 598	245 306	206 693	151 856
korrekciók					
Elhelyezkedés	Iglói utca 3.	20%	20%	25%	25%
alapterület	24	-5%	-5%	-5%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	5%	5%	5%	5%
Műszaki állapot	rossz állapotú, megerősítésre szorul	-50%	-50%	-50%	-50%
Megközelítés	önálló ~2,8 m belmagasságú önálló garázs	10%	10%	10%	10%
Közművek	gáz kivételével valamennyi közmű van	10%	10%	10%	10%
Összes korrekció		-10%	-10%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár Ft/m2	188 183	191 338	220 775	196 358	144 263
Ingatlan forgalmi fajlagos értéke					188 200
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve					4 516 800

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.

Telek mérete (m ²)	1 723
Tulajdoni hányad egy garázsra	0,060
Az albetétéhez tartozó telek (m ²)	103,38
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	250 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt	-70%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)	7 753 500
Beépítési és változtatási tilalom	-50%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	3 880 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN

Jelenlegi használat	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² /hó; %)	Összeg (Ft)
Alapterület	24		
Az összehasonlító adatok alapján		2 100	50 400 Ft
Kihasználtság		90%	45 360 Ft
Éves bevétel		12	544 320 Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	3,00%	16 330 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	3,00%	16 330 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek	3,00%	16 330 Ft
Összes éves költség			48 990 Ft
Éves üzemi eredmény			495 330 Ft
Tőkésítési ráta		7,00%	
Ingatlan tőke értéke			7 076 143 Ft
Bérbeadás előtti felújítás	120 000,- Ft/m ²	szerkezeti megerősítés	- 2 880 000 Ft
Az ingatlan értéke hozamszámítás módszerével			4 196 143 Ft
Az ingatlan kerekített értéke hozamszámítás módszerével			4 200 000 Ft

Tőkésítési ráta összetételének becslése

	dátum	érték
Bubor 12 hó	2019.05.hó	0,50%
tranzakciós költségek	2019.05.hó	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
Típus kockázat	garázs	3,00%
Regionális kockázat	Budapest, XI. Gellérthegy	1,00%
Hozam ráta	2019.05.hó	7,00%

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 fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	4 516 800 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	4 200 000 Ft
Számtani középérték	4 358 400 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</i>	4 360 000 Ft
Az ingatlan felépítményének értéket	480 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	3 880 000 Ft

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

Az albetétek forgalmi értéke tartalmazza a 60/1000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

Amennyiben az ingatlanrész kitakarítását a Vevő végzi el, úgy azt 250.000,- Ft-ban lehet elszámolni a fenti vételár terhére.

Budapest, 2019. május 17.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 10523447-2-43



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 lapok másolatai
Alaprajz

A vizsgált ingatlant 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: 8000004/228345/2019

2019.05.13

Szektor : 96

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5352 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Iglói utca 3. "Felülvizsgálat alatt"
I.R.ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alomszám ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1723	0.00	

1. bejegyző határozat: 247256/1/2004/99.07.13

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek,
berendezések és helyiségek.

II.R.ÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 247256/1/2004/99.07.13

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1118 BUDAPEST XI. KER. Iglói utca 3.

A tulajdonjogot az 5352/A/1-5, 5352/B/1 és az 5352/C/1. helyrajzi számú ingatlanok
tartalmazzák.

III.R.ÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 189838/1/1999/99.07.13

- a T-53478 ktts. tárrajz alapján a területéből 6 m2 elesett az 5280/1 hrsz-hez.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39107/1/2005/05.01.11

Egyéb szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 45570/2/2012/12.01.19

Vezetékjog

6 m2 területre. 7103/407/2011.-7103/408/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST, XII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000064/228359/2019
2019.05.13

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 5352/0/B/1 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI. KER. Iglói utca 3. ép:B. "Felülvizsgálat alatt"
I.R.É.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma agész/fél	eszrei hányad	tulajdoni forma
gépkocvitároló	24	0 0	60/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 69065/1/2018/18.03.07				

1. bejegyző határozat: 247256/1/2004/04.07.15
Társasház

I.R.É.S.Z.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 69065/1/2018/18.03.07
jogcím: 1991. évi KXCVIII. tv., eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai

I.R.É.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Bp. XI. Iglói u. 3.
Gépkocsitároló M=1:100

