

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, ZSOMBOLYAI UTCA 11. (HRSZ.: 4497/6/A/8)
SZÁM ALATTI ALAGSORI, 21 M² ALAPTERÜLETŰ MŰTEREM
MEGNEVEZÉSŰ HELYISÉGRE VONATKOZÓAN



2019. május.7.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

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

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, ZSSOMBOLYAI UTCA 11. (HRSZ.: 4497/6/A/8)
SZÁM ALATTI ALAGSORI, 21 M² ALAPTERÜLETŰ MŰTEREM MEGNEVEZÉSŰ
HELYISÉGBŐL 13 M² ALAPTERÜLET RÉSZINGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált 21 m² alapterületű társasházi albetétből az 1996. június 10. napján kelt adásvételi szerződés figyelembe vételével a fennmaradó 13 m² alapterületű ingatlanrész forgalmi értékét 2019. május 7.-ei hatánappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

| | |
|---|-----------------------------|
| Az albetétrész alapterülete | 13 m ² |
| Az albetétrész fajlagos négyzetméter ára | 181 540,- Ft/m ² |
| Az ingatlanrész becsült piaci értéke kerekítve | 2 360 000,- Ft |

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

Az albetétrész forgalmi értéke tartalmazza a $((45/21)*13)/1000$ tulajdoni hányad alapján hozzártartozó telekhányad forgalmi értékét:

| | |
|--|--------------|
| Az ingatlanrész felépítményének értéke | 1 800 000 Ft |
| Az ingatlan részhez tartozó telekhányad számított értéke | 560 000 Ft |

Budapest, 2019. május 7.

„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

KIINDULÁSI ALAPADATOK

Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zsombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **4497/6/A/8 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Zsombolyai utca 11. szám alatti alagsori elhelyezkedésű **műterem megnevezésű helyiség 13 m² alapterületű részének** értékelésével. Az 1996. június 10. napján kelt adásvételi szerződés alapján a helyiség 8 m² alapterületű része már a Társasházközösség tulajdona.

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

2019. május 3.-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

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

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

A meghatározott értékek 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 kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

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

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 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, önérdékét 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 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé 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 bevételekiesést. A számított érték az éves tisztá 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 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 újratерemtésének 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 költségalapon számított forgalmi érték.
 -

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

| | |
|--|---|
| Az értékelt ingatlan címe: | Budapest XI. kerület Zsombolyai utca 11. |
| Az ingatlan megnevezése: | műterem (tulajdoni lap megnevezés szerint) |
| Helyrajzi száma: | 4497/6/A/8 |
| Az ingatlanhoz tartozó telek területe: | 669 m ² |
| Az albetét alapterülete: | 21 m ² |
| Közös tulajdoni hányad: | 45/1000 |
| Az ingatlan tulajdonosa: | Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész bejegyzés | Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Jogosult: Társasház Zsombolyai utca 11. |

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Bocskai út, Karolina út és Bartók Béla út által határolt tömbben helyezkedik el, a kerület egyik legnagyobb főútvonalához, a Bocskai úthoz közel.

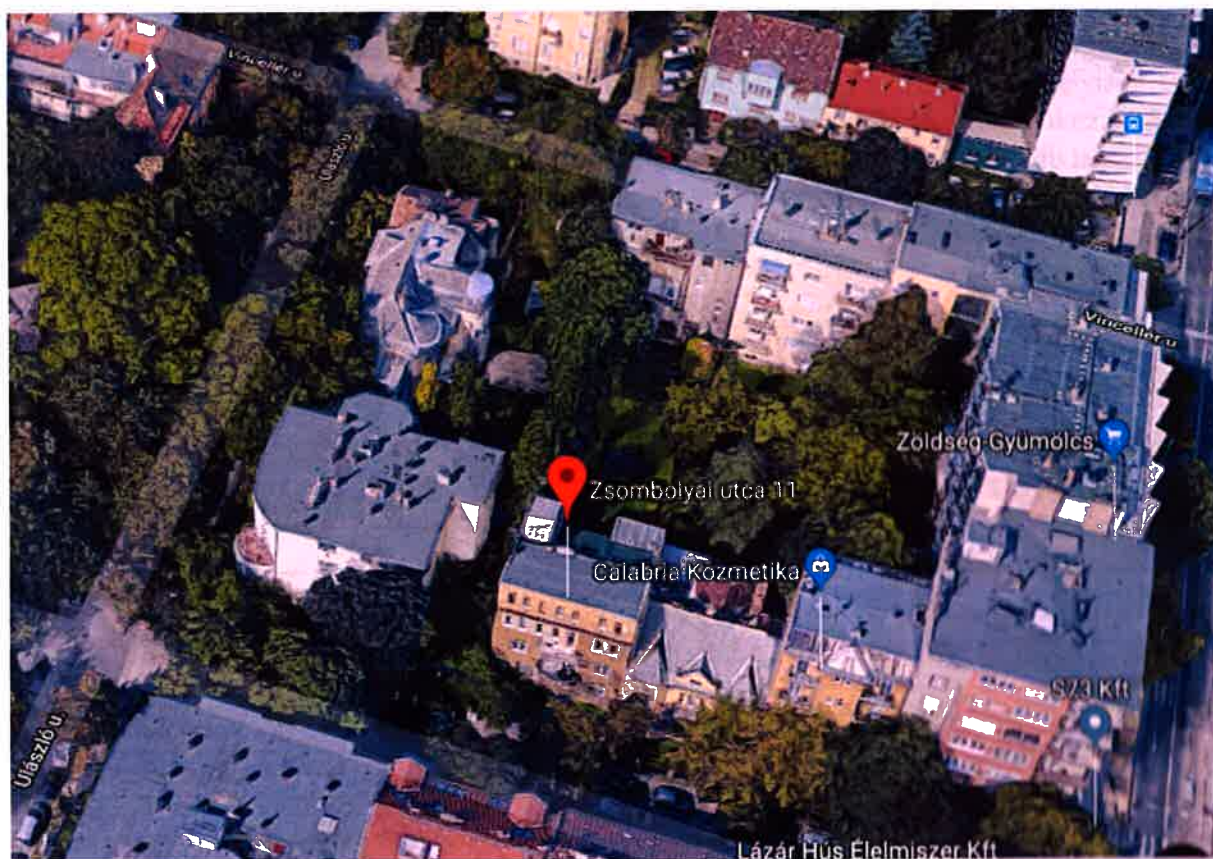
Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények és irodaházak is találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1900-as években épült 2-6 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel beépített.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve kiválóan mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületi parkolóknak megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan egy forgalmas főút közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bocskai úton közlekedő 150-es, 150E, 212-es, 250-es, 53-as és 86-os jelű buszok, amelyek megállói kb. 200 méteren belül elérhetőek, valamint a Bartók Béla úton közlekedő 19; 49-es jelzésű villamosokkal.

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. 500 méteren belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI



A 669 m² nagyságú telken előkertes, zártosított beépítésű, alagsor + magasföldszint + 2- 4 emelet szintszámú, lapos és részben magas tetős, hagyományos téglapépület áll, amely az 1900-as évek második felében épült. Az épületben lévő lakások a függőfolyosóról és belső zárt, kétkarú lépcsőház felől közelíthetők meg. Az alagsori albetétek a belső közlekedőről nyílnak.

Az épület alagsorában, földszintjén és emeleti szintjén egyaránt lakások, az alagsorban az általunk értékelt műterem kívül tároló helyiségek találhatóak.

| | |
|------------------------|---|
| Alapozás | Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok |
| Felmenő falazat | Hagyományos téglap |
| Födémek | Vasbeton födém szerkezetek |
| Tetőszerkezet, héjalás | Magas tető, pala héjalással, lapostető bitumenes szigeteléssel |
| Külső felületek | Cement lábazat, simított vakolat, erkély tagolással |
| Nyílászáró szerkezetek | Jellemzően típus fa ajtók, hagyományos kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került új ablakok |
| Általános minősítés | Felújítandó állapotú, a karbantartások és felújítások elmaradása következtében |

A HELYISÉG ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú, egykori műterem helyiség az alagsorban 4 lépcsőfokkal mélyebben lévő közlekedőből nyílik. A helyszíni szemle időpontjában a tulajdonosok tárolásra hasznosították. Faszerkezetű ajtón át juthatunk az egy térből álló helyiségbe. Fűtés nincs kiépítve, de az önálló kéménylyuknak köszönhetően ez megoldható. A helyiség víz-, csatorna és elektromos áram ellátása biztosított. Önálló mérőórákkal nem rendelkeznek. A helyiség természetes szellőzését és megvilágítását a viszonylag nagyobb méretű 2 db hőszigetelő üvegezésű műanyag ablakok biztosítják, melyek az udvarra nyílnak. A légudvar felé szintén ablakkal rendelkezik. Az albetét közvetlen szomszédságában található az osztatlan közös tulajdonban lévő közös WC.

| | |
|--|---|
| Megközelíthetőség, elhelyezkedése, funkció | Belső, udvarról nyíló közlekedőn át megközelíthető helyiség, alagsori szinten, a tulajdoni lap megnevezése szerint műterem. |
| Alapterülete | 21 m ² -ből 13 m ² alapterületű rész |
| Bevezetett közművek | Villany |
| Fűtés | Nincs |
| Meleg vízellátás | Nincs |
| Helyiségek | 1 db helyiség |
| Nyílászárók | Faszerkezetű ajtó, műanyag ablakok |
| Belső felületek | Meszelt, vakolt téglafal, vízvételi helynél csempe |
| Padlóburkolatok | Kerámia burkolat |
| Minősítés | Megfelelő műszaki állapotú helyiség |

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.

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. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlanpiacon található összehasonlító adatok raktárhelyiségekre vonatkozóan a XI. kerületben minimális, ezért kiterjesztettük keresésünket a környező kerületekre is.

Mivel a XI. kerületben megfelelő számú hasonló pincehelyiség kínálatot nem tapasztaltunk, ezért a Budapesti hasonlóan régi épületben elhelyezkedő VII. és IX. kerületi pinceszinten elhelyezkedő raktár helyiségeket is bevontunk az összehasonlításba.

Általunk értékelt helyiség udvarról nyíló belső közlekedőből közelíthető meg, ezt a hasznosítás szempontjából való korlátozottságot értékbecslésünk során figyelembe vettük.

Természetes megvilágítással rendelkezik, szellőzése biztosított, gáz kivételével valamennyi közmű bekötésre került.

**AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

| | Vizsgált ingatlan | Ö-1 | Ö-2 | Ö-3 |
|---|---|---|---|---|
| Helyszín | Bp. XI. ker. Zsombolyai utca 11. alagsori egyéb helyiség | Bp. VII. ker. Almásky tér pincszinti raktár helyiség | Bp. IX. Angyal utca. pincszinti raktár helyiség | Bp. VII. Jósika utca pincszinti raktár helyiség |
| Leírás | Udvarról nyíló belső folyosóról megközelíthető, alagsori helyiség. Gáz kivételével valamennyi közművel rendelkezik, Világos, nagyméretű ablakkal rendelkező helyiség. Megfelelő műszaki állapotú. Fogyasztásmérő óra nincs. | Utcáról megközelíthető pincszinti, felújítandó, raktár helyiség téglá épületben, ablaka van, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs) | Belső udvarról nyíló lejárattal, száraz, pincszinti, ablakkal rendelkező, felújított állapotú, közművek: villany, víz, csatorna (fogyasztásmérő óra nincs), | Utcáról megközelíthető, ablakos pincehelyiség, megfelelő műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő villanyóra van), |
| Alapterület (m2) | 13 | 35 | 45 | 20 |
| Ingatlan ára (Ft) | | 6 000 000 | 6 000 000 | 3 800 000 |
| Adat forrása / időpontja | | ingatlan.com 2019 | Ingatlan.com 2019 | Ingatlan.com 2019 |
| Kínálatt ár | | - 10% | -10% | -10% |
| Fajlagos alapár (Ft/m2) | 148 429 | 154 286 | 120 000 | 171 000 |
| Módosító tényezők | | | | |
| Elhelyezkedés | XI. ker. Zsombolyai utca | -5% | 0,0% | 0,0% |
| Megközelíthetőség | udvar, belső közlekedő | -5,0% | 0,0% | -5,0% |
| Alapterület | 13 | +10% | +15,0% | +5,0% |
| Közművesítettsége | villany, víz, csatorna | +5,0% | 0,0% | +5,0% |
| Hasznosíthatóság | megközelítése miatt korlátozott | -5,0% | 0,0% | -5,0% |
| Fizikai állapot | megfelelő állapotú | 10,0% | 0,0% | 0,0% |
| Egyéb | Alagsori elhelyezkedés | 15,0% | 15,0% | 15,0% |
| Összes módosítás | | 25% | 30,0% | 15 % |
| Módosított alapár | 181 835 | 192 857 | 156 000 | 196 650 |
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével | | | | 2 363 855 |

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értékánusítványban 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) | 669 |
| Tulajdoni hányad | (0,045/21)*13 |
| Az albetét részhez tartozó telek (m ²) | (30,105/ 21) * 13 = 18,63642857142857 |
| Fajlagos telekár (Ft/m ²) | 150 000 |
| Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt: | -80% |
| Az ingatlanrész értékében megjelenő telekár (Ft) | 559 092,8571428571 |
| Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft) | 560 000 |

| AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| | Mennyiség (m ²) | Egység (Ft/m ² ,hó,%) | Összeg (Ft) |
| Bevételek | | | |
| <i>alapterület</i> | 13 | | |
| Bérleti díj az összehasonlító adatok alapján | | 1 650 | 21 450 |
| Kihasználtság | | 80% | 17 160 |
| Összesen | | | 17 160 |
| Éves bevétel | | 12 hó | 205 920 |
| Költségek | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei | Éves bevétel | 3% | 6 178 |
| Menedzselési költségek | Éves bevétel | 3% | 6 178 |
| Felújítási költség alap | Éves bevétel | 3% | 6 178 |
| Éves összes költség | | | 18 533 |
| Éves bevétel | | | 187 387 |
| Tökésítési ráta | | 7,96% | |
| Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással | | | 2 354 111 |

| Tökésítési/hozam ráta összetétel becslése | | |
|--|-------------------------|--------------|
| Megnevezés | dátum | érték (%) |
| BUBOR 12 hó | 2019.05.06 | 0,46% |
| tranzakciós költségek | 2019.05.06 | 0,50% |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma | | 2,00% |
| típus kockázat | alagsori egyéb helyiség | 3,50% |
| regionális kockázat | Budapest, XI. ker. | 1,50% |
| | | |
| Hozam ráta | 2019.05.06 | 7,96% |

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

| | |
|--|---------------------|
| Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték | 2 363 855 Ft |
| Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték | 2 354 111 Ft |
| Számtani középérték | 2 358 983 Ft |
| <i>Az ingatlanrész becsült piaci értéke kerekítve</i> | 2 360 000 Ft |

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

| | |
|--|--------------|
| Az ingatlanrész felépítményének értéke | 1 800 000 Ft |
| Az ingatlan részhez tartozó telekhányad számított értéke | 560 000 Ft |

Budapest, 2019. május 7.

„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 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 lejárát



A helyiség megközelítése és belső kialakítása



A helyiség belső kialakítása



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800004/215550/2019

2019. 05. 06

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Beltérület 4497/6 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Zsombolyai utca 11. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.Fill. | alóérték adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill. |
|--|-------|------------------|-----------------------|--|
| - Kivett lakóház, udvar | 0 | 669 | 0,00 | |

2.

Társasház

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

II. RÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyzés határozat, érkezési idő: 75200/1991/1991.04.23

jogcím: -

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 4497/6/A/1 - B hvez-ok tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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: 8000004/215555/2019

2019.05.06

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 4497/6/A/8 helyrajzi szám

1113 BUDAPEST XI. KER. Zsombolyai utca 11. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/Éél | szemei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| műterem | 21 | 0 0 | 45/1000 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 75280/1991/1991.04.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségvetések.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163369/1993/1993.06.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 155426/1996/1996.03.14

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TARSASHÁZ ZSOMBOLYAI U.11.

cím: -

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

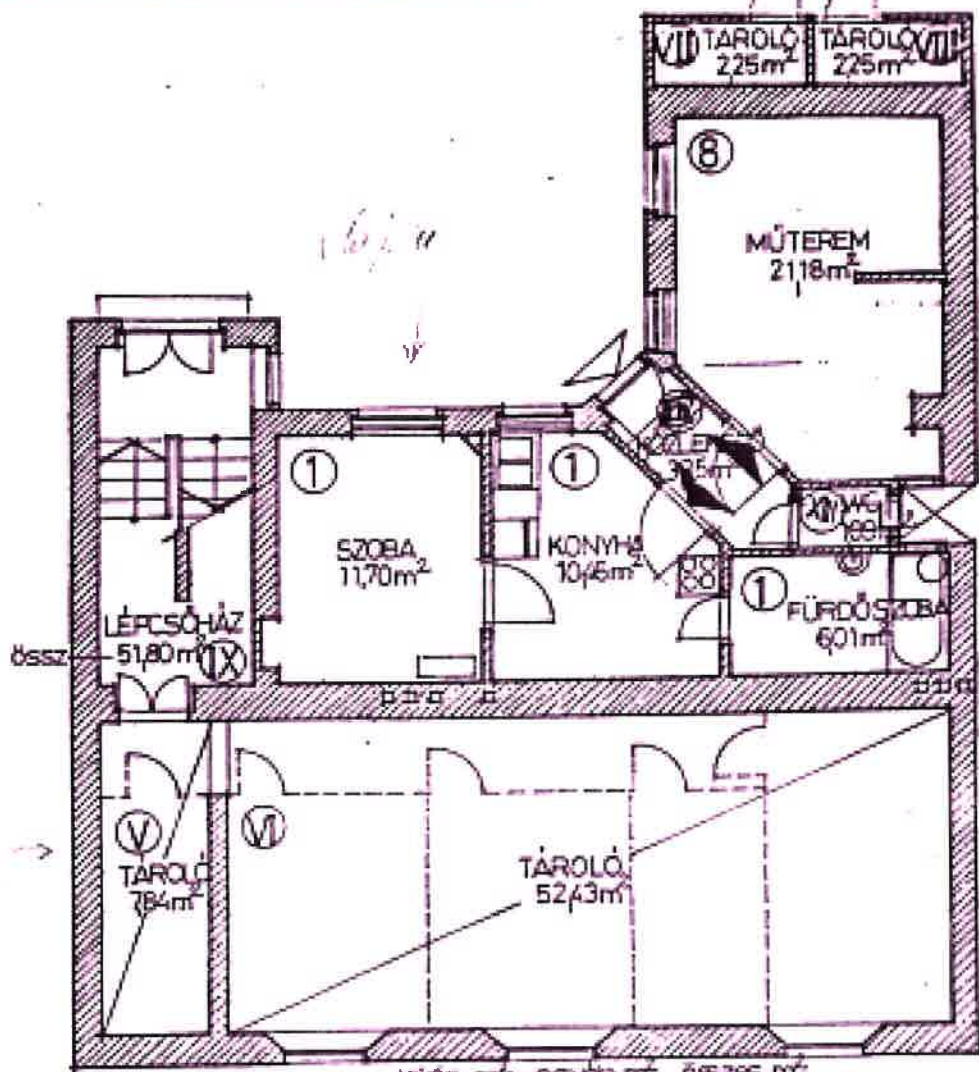
Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap



| | lakás m ² | egyéb m ² | összes m ² |
|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ① ALAGSOR I LAKÁS | 28,77 | — | 28,77 |
| ⑧ MŰTEREM | — | 21,8 | — |
| ⑤ TÁROLÓ | — | 7,84 | — |
| ⑥ TÁROLÓ | — | 52,43 | — |
| ⑦ TÁROLÓ | — | 2,25 | — |
| ⑧ TÁROLÓ | — | 2,25 | — |
| ⑨ LÉPCSŐHÁZ | — | 51,80 | — |
| ⑩ KÖZLEKEDŐ (közös) | — | 3,35 | — |
| WC (közös) | — | 1,09 | — |

| | |
|---|------------------------------|
| FOV. XI-XXII. KER. INGATLANKEZELŐ VALL. | HRSZ. |
| BUDAPEST XI BOGYÓ UTCA 8 | 4497/6 |
| BUDAPEST XI ZSOMBOLYAI UTCA 11 | <i>Handwritten signature</i> |
| ALAPÍTÓ OKIRAT KÉSZÍTÉSÉHEZ | 1989 NOV. |
| — 2 — ALAGSOR AL APRAJZA | — 2 — M=1:100 |