

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁSA

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET BOCSKAI ÚT 63-65.

PINCESZINT 2. (HRSZ.: 4641/18/A/2) SZÁM ALATTI 99 M²

ALAPTERÜLETŰ, EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA
VONATKOZÓAN



2020. március 2.

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 BOCSKAI ÚT 63-65. PINCESZINT 2. (HRSZ.: 4641/18/A/2)
SZÁM ALATTI 99 M² ALAPTERÜLETŰ, EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ
INGATLAN AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét aktualizált forgalmi értékét 2020. március 2-ai határnapkal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az albetét alapterülete	99 m ²
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	37 374,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	3.700.000,- 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 99/3539 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéket	1 600 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	2 100 000 Ft

Budapest, 2020. március 2.

„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

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.) a **4641/18/A/2 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bocskai út 63-65. pincszint 2. szám alatti **egyéb helyiség** megnevezésű ingatlan értékelésének aktualizálásával.

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, amely a fent nevezett ingatlan értékelésével 2019. márciusában elvégezte.

Az értékelés aktualizálását megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazgatói 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. március 26-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak. Ismételt szemle megtartására nem volt szükség, a Megbízó tájékoztatása szerint a helyiség állapota nem változott.

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 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 Újbuda Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály írásos beleegyezése 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 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, 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 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, megfelelően a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. 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 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

Újraelőállítási költség számítás

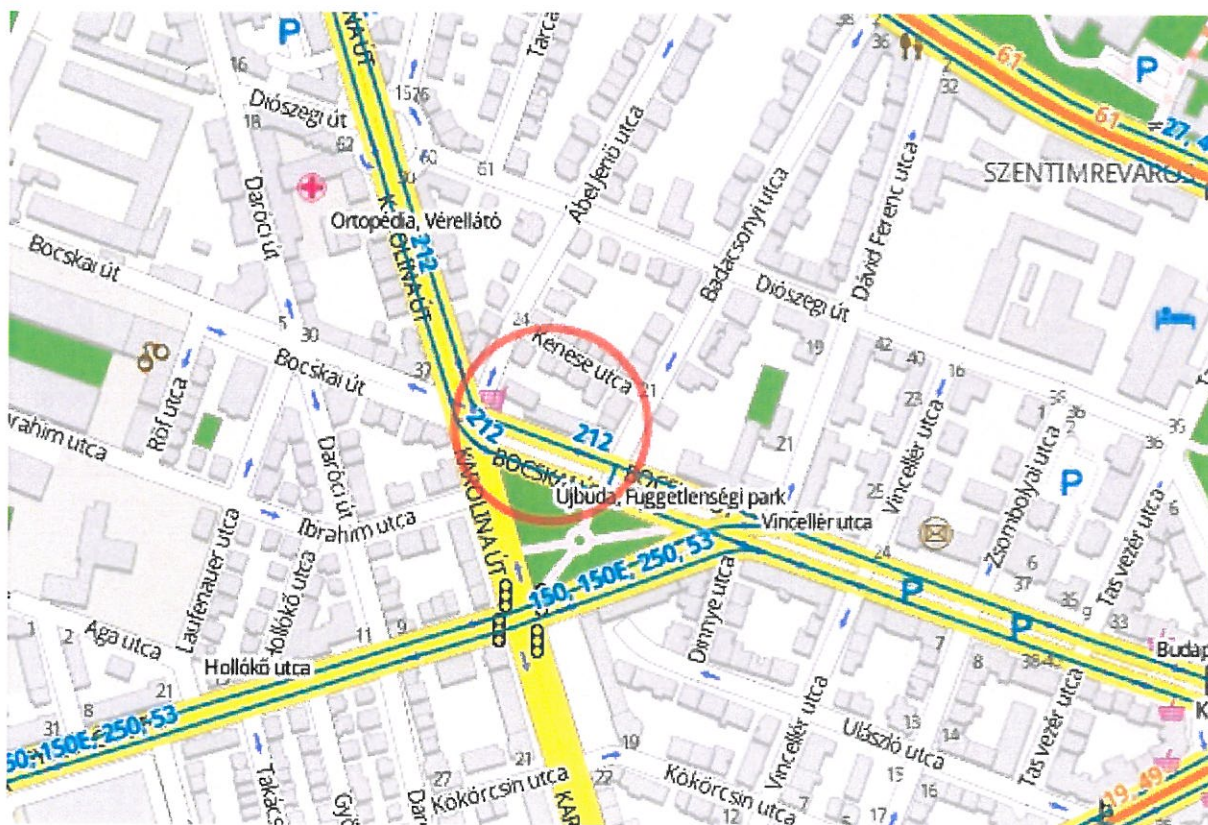
A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé 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 újrateremtésének 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 az 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 Bocskai út 63-65. épület pincszint 2.
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Helyrajzi száma:	4641/18/A/2
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	2.512 m ²
Az albetét alapterülete:	99 m ²
Közös tulajdoni hányad:	99/3539
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, forgalmas közlekedési csomópontban, a Karolina út és Bocskai út találkozásánál található, a Bocskai út 51-65. szám alatti több lépcsős házas lakóépület pincszintjén.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően lakó és kereskedelmi ingatlanok, tágabb környezetben közintézmények, irodaházak és bevásárlóközpont is találhatóak.

A kerület ezen része jellemzően az 1900-as évek elején épült hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel, távolabb kereskedelmi és iroda épületekkel beépített.

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

Mivel az ingatlan a kerület központi részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Bocskai úton közlekedő 212-es jelű autóbusz, valamint a Nagyszőlő utcában közlekedő 150-es, 150E, 250-es és 53-as jelű autóbusz, amelyek megállóinak távolsága kb. 50-200 méter.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók és a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 400 m-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A helyiséget befogadó ingatlanon pince + földszint + 3 emeletes, hagyományos téglalapítású, kb. az 1900-as évek közepén épített lakóépület áll. Az épületben lévő földszinti és emeleti lakások a belső, zárt udvar felőli függőfolyosóról megközelíthetőek. Az épületben lift nem létesült. A földszinten és emeleti szinteken lakások a pincszinten a belső zárt lépcsőházból és a szeméttárolóból nyíló pincelejáraton át megközelíthető tárolók, mosókonyha és egyéb helyiségek kaptak helyet.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Szilárd, vasbeton szerkezetű födém
Tetőszerkezet, héjalás	Nem járható lapos tető, valószínűsíthetően bitumenes csupaszlemez héjalással
Külső felületek	Simított vakolat terméskő és műkö lábazat kialakítással
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, a közös használatú területek burkolatai és felületképzései felújítandó állapotúak

A HELYISÉG ADATAI

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	belső lépcsőház felől megközelíthető egyéb helyiség, egykori óvóhely.
Alapterülete	99 m ²
Bevezetett közművek	a helyiségben csak a villany hálózat van kiépítve, szakértők az üzemképességüket nem vizsgálták. Önálló fogyasztást mérő villanyóra nincs.
Fűtés	nincs
Meleg vízellátás	nem biztosított
Helyiségek	nem lakáscélú, egyéb helyiség, egykori óvóhely
Nyílászárók	acélszerkezetű ajtók, ablak nincs
Belső felületek	kismértékű lábazati vizesedés tapasztalható, vakolt, meszelt felületek
Padlóburkolatok	simított beton
Minősítés	felújításra szoruló helyiségcsoport
Egyéb	A vizsgált helyiség belső elhelyezkedése, ablak, természetes megvilágítás hiánya, alaprajzi kialakítása alapján műhely vagy raktár funkcióra alkalmas pincszinti 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 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. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

Az ingatlanpiacon található összehasonlító adatok pincszinti raktárhelyiségekre vonatkozóan minimális. Ugyan azon helyiségek már hónapok óta szerepelnek a kínálati adatok között, mely alapján feltételezzük, hogy a meghirdetett áron a kereslet minimális. Értékbecslésünk során ezért a kínálati adatoknál 25%-os csökkentést alkalmaztunk.

A helyiség a lépcsőházból nyíló közlekedő folyosón keresztül közelíthető meg. Elérhetősége korlátozza a hasznosíthatóságot.

Természetes megvilágítással nem rendelkezik, szellőzése biztosított.

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

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Bp. XI. ker. Bocskai utca 51-65. pinceszinti egyéb helyiség	Bp. XI. ker. Bocskai úti pinceszinti raktár helyiség	Bp. IX. Üllői út pinceszinti egyéb helyiség	Bp. IX. Üllői út pinceszinti egyéb helyiség
Leírás	pinceszinti egyéb helyiség, nincs ablaka, lépcsőházból megközelíthető, részben felújítandó, közös villany, víz, csatorna közmű, (szellőzése van)	pinceszinti, felújítandó raktárhelyiség téglá épületben, nincs ablaka, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról nyíló lejárát, száraz, ablakkal nem rendelkező, felújítandó állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő óra nincs)	Belső udvarról megközelíthető, ablakkal rendelkező pinceszinti raktár, felújítandó műszaki állapotú, közművek: villany (fogyasztásmérő villanyóra van)
Alapterület (m2)	99	111	200	136
Ingatlan ára (Ft)		3 856 000	8 000 000	9 500 000
Adat forrása / időpontja		tényleges eladás 2019	Ingatlan.com 2020	Ingatlan.com 2020
Kínálati ár		5%	-25%	-25%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		36 476	30 000	52 390
Módosító tényezők				
Elhelyezkedés	XI. ker. Bocskai utca	0,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	lépcsőházon keresztül	0,0%	-5,0%	-5,0%
Alapterület	99	0,0%	10,0%	5,0%
Közművesítettsége	villany	0,0%	10,0%	10,0%
Hasznosíthatóság	korlátozott	0,0%	0,0%	0,0%
Fizikai állapot	felújítandó állapotú	0,0%	0,0%	0,0%
Egyéb	Sötét, ablakkal nem rendelkezik, szellőzése van	0,0%	0,0%	-25,0%
Összes módosítás		0%	15%	-15%
Módosított alapár	38 502	36 476	34 500	44 531
<i>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével</i>				<i>3 811 698</i>

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)	2 512
Tulajdoni hányad	0,0279740039559198
Az albetéhez tartozó telek (m ²)	70,27069793727042
Fajlagos telekár (Ft/m ²)	150 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt	-80%
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke (Ft)	2 108 120,938118112
Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve (Ft)	2 100 000

AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL

	Mennyiség (m ²)	Egység (Ft/m ² , hó, %)	Összeg (Ft)
Bevételek			
<i>alapterület</i>	99		
Bérelti díj az összehasonlító adatok alapján		600	59 400
Kihasználtság		50%	29 700
Összesen			29 700
Éves bevétel		12 hó	356 400
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	10 692
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	10 692
Felújítási költségalap	Éves bevétel	3%	10 692
Éves összes költség			32 076
Éves bevétel			324 324
Tőkésítési ráta		9,00%	
<i>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</i>			3 603 600

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.03	0,50%
tranzakációs költségek	2020.03	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	pinceszinti raktár	4,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	2,00%
Hozam ráta	2020.03	9,00%

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	3 811 698 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	3 603 600 Ft
Számtani középérték	3 707 649 Ft
<i>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve, nettó</i>	3 700 000 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 99/3 539 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét.

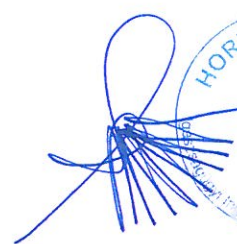

Az ingatlan felépítményének értéket	1 600 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	2 100 000 Ft

Budapest, 2020. március 2.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 19523447-2-43



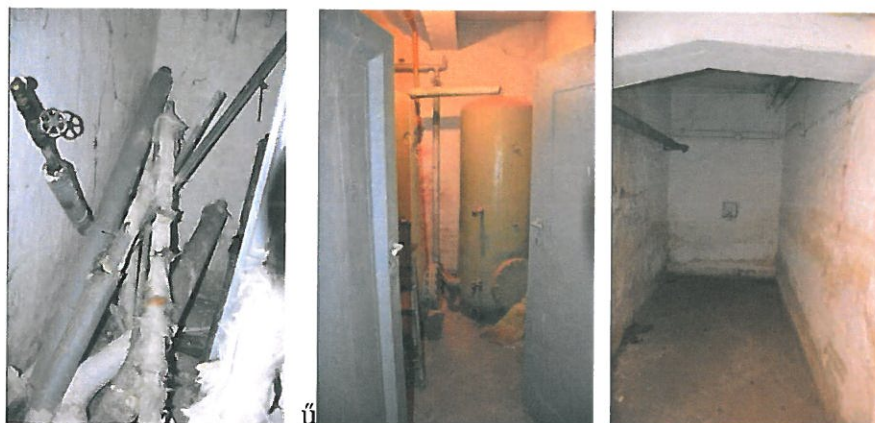
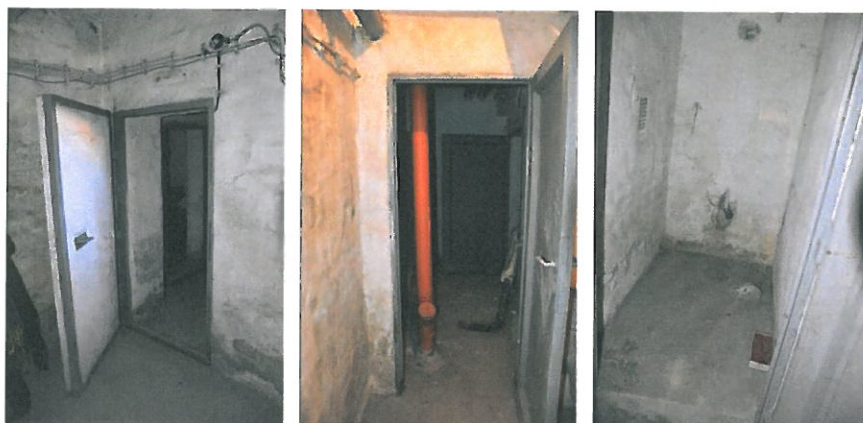
KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

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 (2019. évi szemlén készült)



TAKARNET	Földhivatal	ADON 242 (KbK/18)
----------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Közföldhivatala
 Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1119 Budapest. Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolata
 Megrendelési szám: 810004/88250/2020
 2020.02.24

BUDAPEST XI. KER.
 Raktárszám: 0641/18 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 63-65
 1115 BUDAPEST XI. KER. Budaörsi útca 25
 1118 BUDAPEST XI. KER. Árpád Jenő utca 20

1. Az ingatlan adatai:
 alapszám adatai
 névelési lap/kivonat megnevezés: ...
 - Kétféle lakóház, udvar, gazdasági épület

2. Tervezés
 A földéletről készült képi rajzokon és 3D-es épületrajzokon az alapvető
 okirat tartalmazza.

3. Helyrajzi határozat, érvényességi idő: 29309/1992/1992.01.10.
 jogcíme: földrajzi alapító okirat módosítása
 jogcíme: eredeti felvétel:
 utalás: XI /4.
 jogállás: földrajzi alaprajz
 név: TÁRSASÁGI TULAJDON
 cím: ...
 A tulajdoni jogot a 0641/18/A/1-57. névelési lapban tartalmazza.

4. Helyrajzi határozat, érvényességi idő: 03009/1992/1992.07.09.
 - címtörés.

5. Helyrajzi határozat, érvényességi idő: 31196/2003/01/11.01.04.
 Vezetéki jog
 az ingatlan 102 m² helyrajzi felületére.
 jogosult:
 név: BUDAPESTI TÁRSASÁGI TULAJDON
 cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Budaörsi útca 25

6. Helyrajzi határozat, érvényességi idő: 100695/1995/11.01.01.
 Vezetéki jog
 11 m² területre: 1116/11/01/01
 jogosult:
 név: ELŐZŐ TULAJDONOS
 cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Váci út 72-74.

Felvezetés a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés
 előírt díja:
 0 Ft

Szűr

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	<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XX. Kerületi Hivatala Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 413</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Iszente másolat Megrendelés száma: 00504882592020 2020.02.24</p> <p>BUDAPEST XI. KER. Boltterület: 4641/18 helyrajzi szám</p> <p>Publikációs elvárás leírás JEK 8537</p> <p>4. bejegyzés határozat, átkeresés. Idő: 06549/1/2013/11.09.28 Vezetéknév: 7 m2 területre, 7103/713/2010 - 7103/713/2010 Jogszáma: név: ELNŐ HÁLÓZATI RTT cím: 1132 BUDAPEST KILI MÉR. Vári út 72-74.</p> <p>5. bejegyzés határozat, átkeresés. Idő: 06557/1/2013/12.03.11 Vezetéknév: 71 m2 területre, (7103/013/2011) Jogszáma: név: ELNŐ HÁLÓZATI RTT cím: 1132 BUDAPEST KILI MÉR. Vári út 72-74.</p> <p>En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás eljárással került kiadásra. Mára már használatos.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	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. Kerület: Hűvösbánya
Budapest, XI., Budaföldút 59. 1519 Budapest, PF 425

Cikksz.: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle példány
Megrendelés száma: B020004383542020
2020.02.24

BUDAPEST XI. KER.

Boltoktulaj. 4641/18/A/2 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 63-65 "Felsővezeték alatti"
1118 BUDAPEST XI. KER. Abel János utca 29. "Felsővezeték alatti"

TÉRLE

megnevezés	terület	szomsz. hányad	területi adó	szomsz. hányad
egyéb helyiség	99 0 0	99/3539	0,00000000	0,00000000
Helyrajzi hivatkozások: 146/133/1/1403 63.11.05				

2. bejegyzés határozat: 2143/1992/1492 01.16
Tárgya: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című életrésztben megnevezésű ingatlanok.

TÉRLE

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat: érkezési idő: 146/133/1/1403/01.11.05
jogkör: 1991. évi XCVI. tv.
mérés: II / 1-2
jegyző: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI FÖLDHIVATAL
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

TÉRLE

MÉR TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az a tulajdoni lap közjegyzői feladati eljárás céljából került kiadásra. Hasonló nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés célja: 0 Ft

Száma:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

