

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, KARINTHY F. ÚT 15.

(HRSZ.: 4209/0/A/62) SZÁM ALATT BEJEGYZETT 110 M² ALAPTERÜLETŰ
EGYÉB HELYISÉG – TERMÉSZETBEN ÜRES PADLÁSTÉR – INGATLANRA
VONATKOZÓAN



2020. március 16.

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, KARINTHY F. ÚT 15. (HRSZ.: 4209/0/A/62) SZÁM ALATTI
BEJEGYZETT 110 M² ALAPTERÜLETŰ EGYÉB HELYISÉG MEGNEVEZÉSŰ ALBETÉT
- TERMÉSZETBEN ÜRES PADLÁSTÉR - FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált önálló albetét forgalmi értékét 2020. március 16-ai határnappal az összehasonlító adatokra és a tetőterek beépítési lehetőségének forgalmi érték számítási módszereire való tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Albetét alapterülete	110 m ²
Albetét fajlagos négyzetméter ára	90.909,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	10.000.000,- Ft

Szakértők a forgalmi érték meghatározásánál a padlástér 2020. március 12-ei helyszíni szemle alapján egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti záróféldémre egy új vendégfödém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

Budapest, 2020. március 16.

KISS-LÉIZER 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 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 **4209/0/A/62 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Karinthy F. út 15. szám alatti padlástéri elhelyezkedésű **egyéb helyiség – természetben kialakítatlan üres padlástér –** értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISIO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület, Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 4847/1996) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzot.

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

Helyszíni szemle

2020. március 12-én helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

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

Korlátozások

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

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület 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 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 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 értékebecslést 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 (fajlagos telekár meghatározása során alkalmaztuk)

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.

Üres tetőtterek értékelése

Üres tetőtterek esetében a szakmai gyakorlat alapján annak függvényében, hogy a meglévő tetőszerkezet felhasználható-e a beépítés során, illetve a padlástérben lévő felépítmények (kémények, légudvarok), illetve az egyéb korlátozások (pl. gépészeti vezetékek, tartályok) fennállnak-e, az alábbi módszertan alkalmazható a beépítési lehetőség forgalmi értékének megállapítására:

Telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A kialakuló, új albetétre számított tulajdoni hányad alapján a tetőtéri hasznos alapterületre eső telekhányad értékét és a meglévő tetőszerkezet és tetőtér értékét összegezzük.

Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:

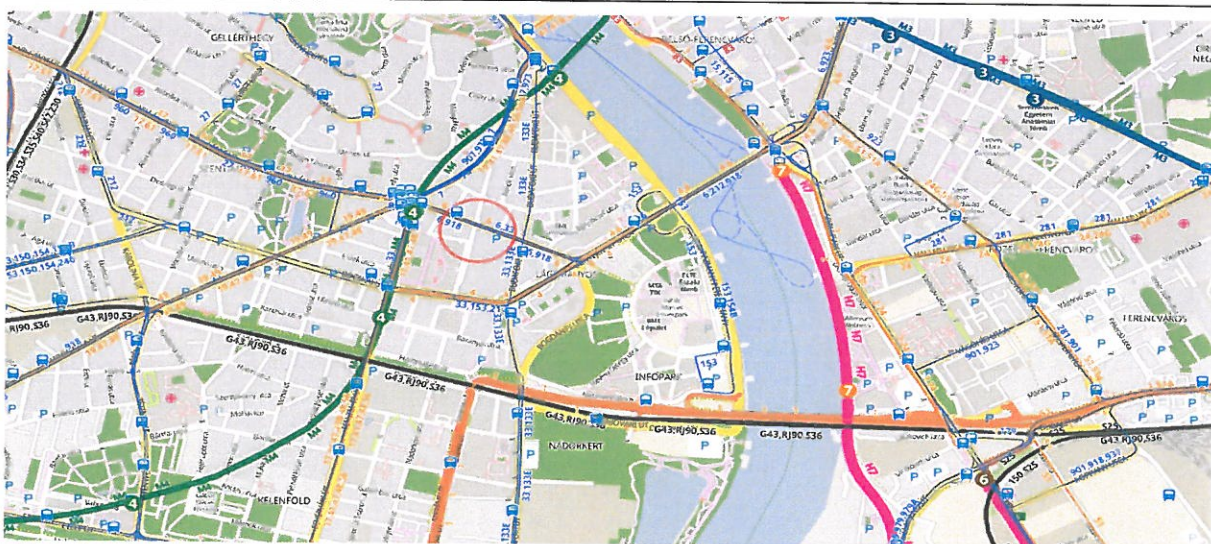
A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakással kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakás becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

A VIZSGÁLT INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Társasház törzslapja:

Az értékelt ingatlan címe:	1117 Budapest XI. kerület Karinthy F. út 15.
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Helyrajzi száma:	4209
Telek területe:	1 426 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Társasháztulajdon 1/1 t.h. A tulajdonjogot az 1-64-ig számú tulajdoni külön lapok tartalmazzák.
Terhelések:	-

Az értékelt ingatlan címe:	1117 Budapest XI. kerület Karinthy F. út 15.
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség (tulajdoni lap megnevezés szerint)
Helyrajzi száma:	4209/0/A/62
Alapterülete:	110 m ²
Közös tulajdonból az albetétéhez tartozó eszmei hányad:	110/5312
Az ingatlan tulajdonosa:	XI. ker. Önkormányzat
Terhelések:	-

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, az egyik legforgalmasabb közlekedési csomópont, a Móricz Zsigmond körtér közvetlen közelében található, a Karinthy Frigyes út és Bartók Béla út találkozásától nem messze, a Karinthy Frigyes út 15. szám alatti lakóépület tetőterében.

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.

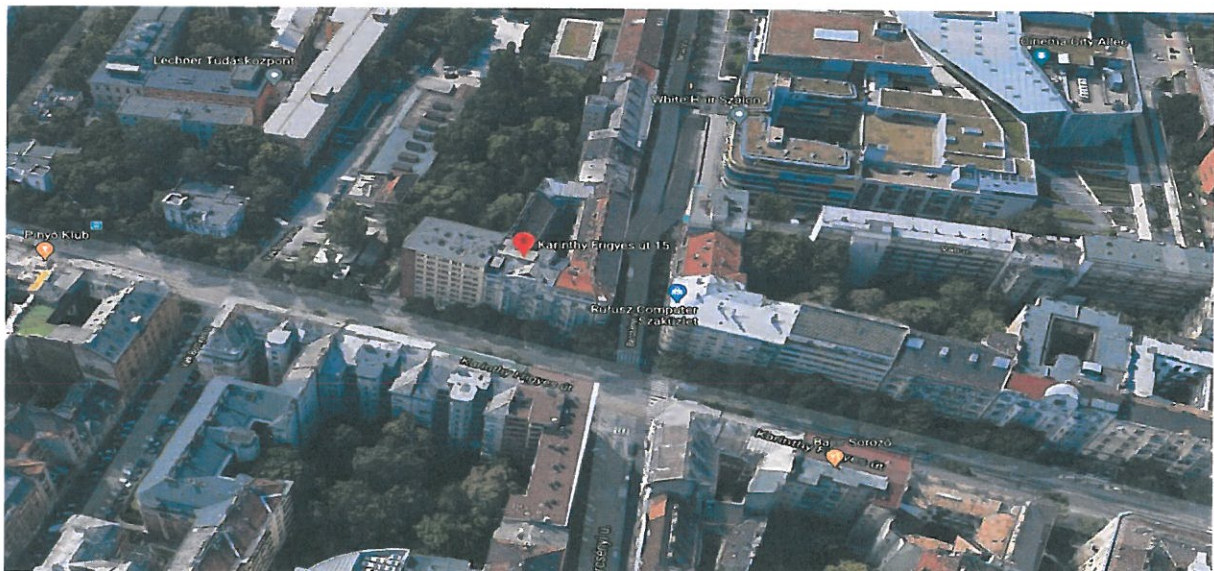
Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotúak. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen korlátozott számban tekinthető megoldottnak.

Mivel az ingatlan a kerület központi részén helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is nagyon jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: a Móricz Zsigmond körtéren és a Bartók Béla, illetve Karinthy Frigyes úton közlekedő 6-17-18-19-41-47-48-49-56-61 jelű villamosok, az M4 metró, illetve a 6, 7, 114, 213, 214, 33 jelű autóbuszok, amelyek megállóinak távolsága kb. 100-300 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. 1,5 km-en belül elérhető.

AZ ÉPÜLET ADATAI

A zártorúan, keretesen beépített utcafronti ingatlanon egy pince + földszint + 5 emeletes, magastetős, hagyományos téglapépület áll, amely az 1900-as években épült. Az épületben lévő földszinti lakások a belső udvar felől, az emeleti lakások műkö szerkezetű lépcsőházon át, illetve egy régebbi építésű, de utólagosan a lépcsőházhoz hozzáépített liften megközelíthetőek. Az épület földszintjén az utca felé üzletek, a belső udvar felől lakások és emeleti szintjén egyaránt lakások, a pincszinten tároló helyiségek találhatóak.



Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födémek	Acélgerendás közbenső és fa zárófödém
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, cserép fedés
Külső felületek	Műkö lábazat, kőporos, simított vakolat
Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően típus fa ajtók, kapcsolt gerébtokos vagy már a tulajdonosok által kicserélésre került műanyag ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, de a közös használatú területek burkolatai és felületképzései részben felújítandóak

A PADLÁSTÉRI HELYISÉGEK ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező nem lakáscélú, jelenleg a tulajdoni lap szerint egyéb helyiség a természetben használaton kívüli üres padlástér része. A jelenleg összefüggő padlástéri rész nincs felosztva, amely bejegyzett alapterülete a tulajdoni lap szerint: 110 m².

Az ingatlan az L1-XI/K Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű terület építési övezetbe tartozik.



(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			
L1-XI/K	600 m ²	18 m	V	60% 70%*	12,5 m	23,0 m	25% 15%*	75% 85%	3,5 4*

* saroktelek esetén (zárt sorú beépítésnél)

- (2) Telekösszevonással legfeljebb 4000 m² nagyságú telek alakítható ki.
- (3) Épület pinceszintjén, földszintjén és első emeletén elhelyezhető kereskedelmi célú felület legfeljebb összesen bruttó 1000 m² lehet.
- (4) Melléképítmények közül csak:
- kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - kerti szabadlépcső
- helyezhető el.
- (5) Terepszint alatt az épülethez kapcsolódva kell építeni oly módon, hogy a telken az előírt zöldfelület a telek végében összefüggően létrehozható legyen.

Az övezeti előírások a saroktelek esetében tehát: maximális beépíthetőség 70%, maximális szintterület-sűrűség: 4,0 m²/m², maximális építmény-magasság 12,5-23 m, minimális zöldfelület 15%. Az új ÉTV lehetővé teszi a padlástér beépítését.

A padlástér jelenleg az udvari szárny az ötödik emeleti függőfolyosója végén lévő előtérből megközelíthető. Padlástérben lakás elhelyezéséhez az OTÉK-nak megfelelő kialakítású tetőtérbe felvezető lépcső, valamint lift kiépítése szükséges, amely jelen esetben megvalósult.

A tetőszerkezet kötőgerendás, ún. félnyereg tető, amelynek hajlásszöge kb. 40°.

A meglévő padlásfödém megtartása mellett – ha gombásodás, illetve egyéb meghibásodás nincs – új födém, ún. vendégfödém építendő.

A padlástérben kémények, szellőzők haladnak keresztül, melyek felülvizsgálata szükséges.

Az alapozás és felmenő teherhordó falszerkezet statikai vizsgálata szükséges.

Méretlen vezetékek tetőtérbe való felvezetése szükséges.

Épületen belüli elhelyezkedése	Beépíthető üres padlástér hagyományos szerkezetű, pince + földszint + 5 emelet + padlástér szintszámú lakóépületben
Beépíthető, hasznos alapterület	az albetét összesen, az ingatlan nyilvántartás alapján: nettó 110 m ²
Befogadó épületbe bevezetett közművek	Víz, villany, csatorna, gáz
Helyiségek	egy egyéb helyiségként lett kialakítva
Fűtés a házban	Egyedi fűtés az egyes albetétekben
Nyílászáró	kicserélendő, acélszerkezetű bejárati ajtó vezet a padlástéri helyiségbe
Belső felületek	Gerendázat – lécezés – cserépfedés, padozat: agyagterítés, döngölt
Minősítés	Szakértők álláspontja szerint a meglévő padlástér gazdaságosan hasznosítható, azonban a beépítés során esetleg a tetőidomot is változtatni kell, hogy az egyes részek megközelítése megvalósulhasson. A padlástéri albetét megközelítése kiépített. A kémények megközelítését, a kéményseprő járdához a kijáratot a társasháznak a közös előtérből biztosítani kell majd

A VIZSGÁLT INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A telekhányad + meglévő tető számított értéke:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanrészhez telekrész és a meglévő tetőszerkezet együttes értéke adja az albetétek jelenlegi értékét.

Szakértők álláspontja szerint a jelenlegi tetőszerkezet + cserépfedés, továbbá a tetőtér valószínűsíthetően csapos gerendás, vagy fafödém zárófödémére is tekintettel a meglévő tetőtéri kialakítás értéket nem képvisel. Így az albetétekhez tartozó, tulajdoni lap szerinti eszmei hányad alapján számolt telekrész értékét határozzuk meg albetétenként.

A telekhányad megállapítása során a környékre jellemző fajlagos telekárát határozzuk meg az összehasonlító adatok figyelembevételével.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés a piaci információk elemzésére épül. A forgalmi érték meghatározása során szakértők a vizsgált ingatlan környezetében az értékelés időszakában felelhető piaci adatokat és információkat összegyűjtik. A vizsgált ingatlan főbb paramétereivel történő összevetés és elemzés után, esetlegesen korrekciós tényezők (érték-befolyásoló tényezők) alkalmazásával alakul ki a reális piaci forgalmi érték.

Jelenleg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 30 napos határidővel, külön díjazás ellenében biztosít illetékhivatali, megvalósult adásvételek alapján összegyűjtött áradatokat. Szakértők tapasztalata szerint azonban ezen lekért adatokból nyert információk nem biztosítják az ingatlan teljes körű megismerését, infrastrukturális ellátottságának és műszaki állapotának leírását, jellemzően nem tartalmazza továbbá az egyes ingatlanok komfortfokozatát, közműhelyzetét sem.

Mindezek miatt szakértők az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatokat az ingatlan.com és egyéb internetes ingatlanállományokból szerezték be, amelyekből saját adatbázist készítettek. Ezen adatbázisban lévő adatok az ingatlan megismerését alapterületi méretek, csatolt fényképmellékletek és pontos környezeti leírás bemutatásával biztosítják. Az értékelés során Szakértők a saját adatbázis áradatait használják fel, amelyek a szakértők által ellenőrzésre kerültek, a kínálati árakból adódó árrés 10% mértékben levonásra került és szakértők az azokból kapott adatokból határozták meg az ingatlan ún. fajlagos négyzetméterárát.

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 információkat (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt -10%-kal korrigáljuk mindegyik kínálati árat.

Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a telekalakot, a méretet, a közművesítettséget és egyéb egyedi adottságokat a tárgyi ingatlanhoz képest.

FAJLAGOS ÜRES TELEKÁR MEGHATÁROZÁSA AZ ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERÉVEL					
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Helyszín	Budapest, XI. Karinthy F. út 15. üres telekként feltételezve	XI. Csöpp utca	XI. Kelenföld	XI. Andor utca közelében	XI. Bartók Béla út
Leírás	L1-XI/K Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű terület (max. beép. 70%, szintterületi mutató 4,0 építmény-magasság 12,5-23 m.) összközműves	Lk1-XI-03 övezeti telek, (max. beép. 40%, szintterületi mutató 2,1, építmény-magasság max. 10,5 m.) összközműves	Lk1-XI-02 lakóövezeti telek, 65% beépíthetőség, szintterületi mutató 2,25+0,75, építmény magasság max. 12,5 m, összközműves	L3 lakóövezeti telek, 20 % beép, 0,75 szintterület, építménymagasság max. 12,5 m, összközműves	Vt-M övezeti telek, 75% beépíthetőség, 4,0 szintterületi mutató, 16 m épimag. Összközműves
Alapterület	1 426	364	544	459	755
Ingatlan ára		115 000 000	199 000 000	125 000 000	280 000 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020
Kínlati árrés		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos alapár		284 341	329 228	245 098	333 775
Módosító tényezők					
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%
Alapterület	1 426	-30%	-20%	-25%	-10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L1-XI/K Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű terület (max. beép. 70%, szintterületi mutató 4,0 építmény-magasság 12,5-23 m.) összközműves	40%	40%	50%	0%
Közmű helyzet		0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Összes módosítás		10%	20%	25%	-10%
Módosított alapár kerekítve	328 655 329 000	312 775	395 074	306 373	300 398

4209/0/A/62 hrsz. albetét

Telek alapterülete összesen:

1 426 m².

Tulajdoni hányad:

110/5312

Tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nagysága:

29,52936746987952 m².

Beépítetlen telekár az összehasonlító adatok alapján:

329.000.-Ft/m².29,52936746987952 m² * 329.000.-Ft/m² =

9 715 162,- Ft

Meglévő padlástér + tetőszerkezet értéke:

0,- Ft

Ténylegesen számítható forgalmi érték kerekítve:

9 700 000,- Ft

Mindezek alapján a 110 m² bejegyzett alapterület minimális becsült értéke a telekhányad számításával kerekítve:

9.700.000,- Ft

azaz: Kilencmillió-hétszázezer forint.

Tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értéke - kialakítás költsége:

A beépítési lehetőségnek megfelelően a hasznos alapterületű, átlagos jó minőségű és műszaki kialakítású lakásokkal kalkulálva meghatározzuk az elkészült lakások becsült piaci, forgalmi értékét, majd ebből levonjuk a kialakításhoz szükséges kivitelezési és egyéb járulékos költségeket.

Összehasonlító lakásárak, 2020. február

Elhelyezkedés	Leírás	A.t.	Kínálati ár	Fajlagos ár
		m ²	Ft	Ft/m ²
XI. Kelenföld	új építésű lakás, felső szint, 3 szobás, erkéllyel	65	62 340 000	959 077
XI. Kelenföld	új építésű lakás, 7 em., 2 szobás, erkéllyel	50	39 830 000	796 600
XI. Kelenföld	új építésű lakás, 8 em., 3 szobás, erkéllyel	72	62 880 000	873 333
XI. Kelenföld	régi, 4 em. 2+1 félszobás lakás, jó állapotú	88	57 000 000	647 727
XI. Bartók Béla út	régi, 5. em. 3 szobás lakás, jó állapotú	86	58 000 000	674 419
XI. Bartók Béla út	régi, 1. em. 2 szobás lakás, felújított	46	32 000 000	695 652
XI. Bartók Béla út	régi, 2. em. 3+1 félszobás lakás, jó állapotú	113	85 000 000	752 212
XI. Bartók Béla út	régi, 4. em. 2 szobás lakás, felújított	53	48 900 000	922 642
Fajlagos ár 5 % csökkentéssel kerekítve				750 000

4209/0/A/62 hrsz. albetét

Az elkészült lakás becsült forgalmi értéke:

Lakás hasznos alapterülete összesen:

110,0 m²

A környéken kialakult lakásár

az összehasonlító adatok alapján:

750.000.-Ft/m²

Szakértők a kivitelezési és egyéb járulékos költségek összegét az alábbiakban állapítják meg:

Fajlagos építési költség ÉTK 2019 évi kiadvány alapján:

$$450.000 \text{ Ft/m}^2 * 1,27 = 571.500 \text{ Ft/m}^2$$

Lakásépítési költség:

110,0 m² * 571.500 Ft/m²

- 62 865 000.- Ft

Értékelt ingatlan Budapest, XI. kerület, Karinthy F. út 15. padlástér hrsz.: 4209/0/A/62 hrsz.

Tervezés, kivitelezés és egyéb járulékos költségek
építési költség 10%-a, azaz - 6.286.500.-Ft

Tartalékkeret 5 %: - 3.143.250,- Ft
Összesen: - 72.294.750.-Ft

Fentiek alapján a beépítés lehetőség vizsgálatával meghatározott becsült piaci értéke a vizsgálat tárgyát képező üres padlástérnek, kerekítve az 50 % bizonytalansági tényezővel számolva:

$$(82.500.000,- \text{ Ft} - 72.294.750,- \text{ Ft}) * 50 \% = 10\,205\,250,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 10.200.000,- Ft
azaz: Tízmillió-kettőszázezer forint

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A két értékelési módszer számtani középértékét fogadjuk el, mint reális piaci értéket.

4209/0/A/62 hrsz. albetét

A telekhányad és a meglévő tető alapján számított érték (Ft):	9 700 000 Ft
A tervezett tetőtéri beépítés forgalmi értékéből levont kialakítási költségek alapján számított érték (Ft):	10 200 000 Ft
Számtani középérték (Ft):	9 950 000 Ft
A vizsgált ingatlan becsült piaci értéke kerekítve	10 000 000 Ft

A szakvélemény elkészítésekor egyéb információk hiányában feltételeztük, hogy az épület szerkezeti állékonysága megfelelő, a vizsgált tetőtér alatti zárófödémre egy új vendégfödém készíthető, illetve az épület szerkezete alapján a tetőtér beépítése megvalósítható.

A megállapított érték bruttó érték, így amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték bruttó, amelyből az ÁFA leszámításra kerül.

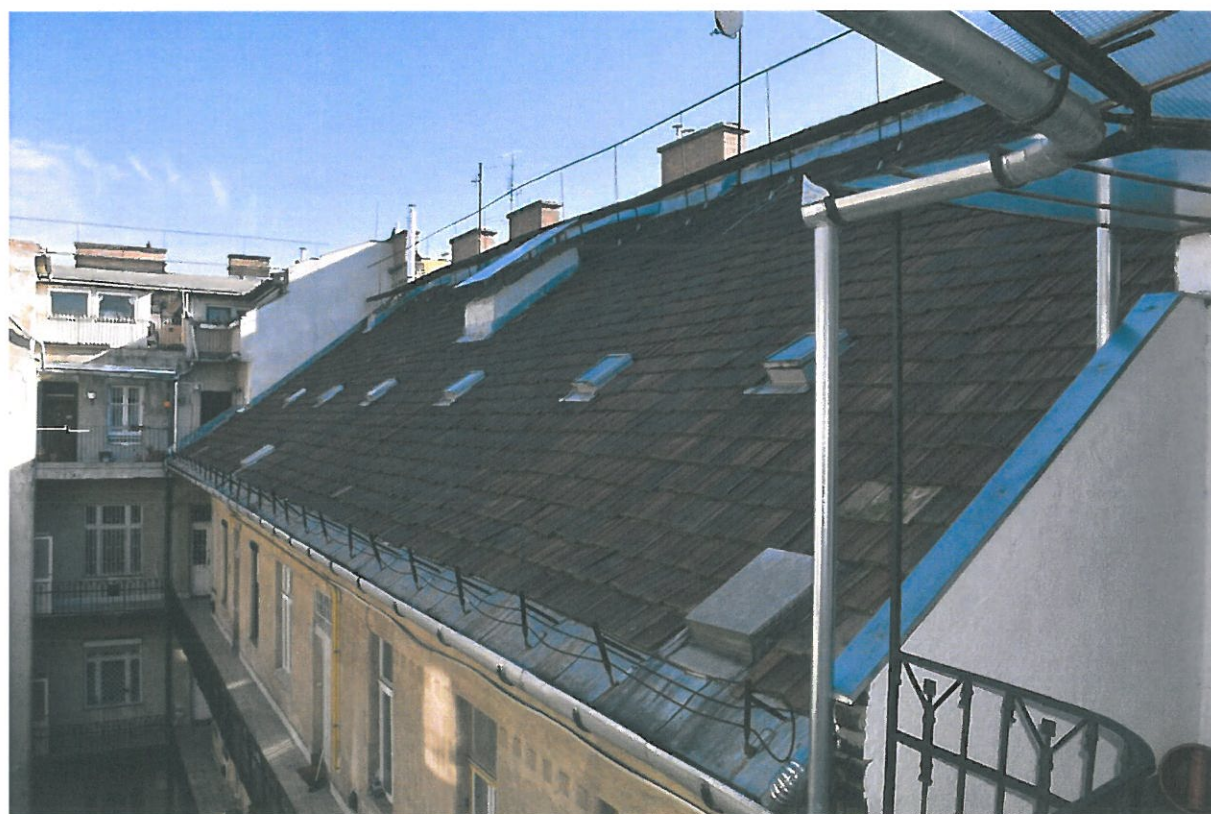
Budapest, 2020. március 16.

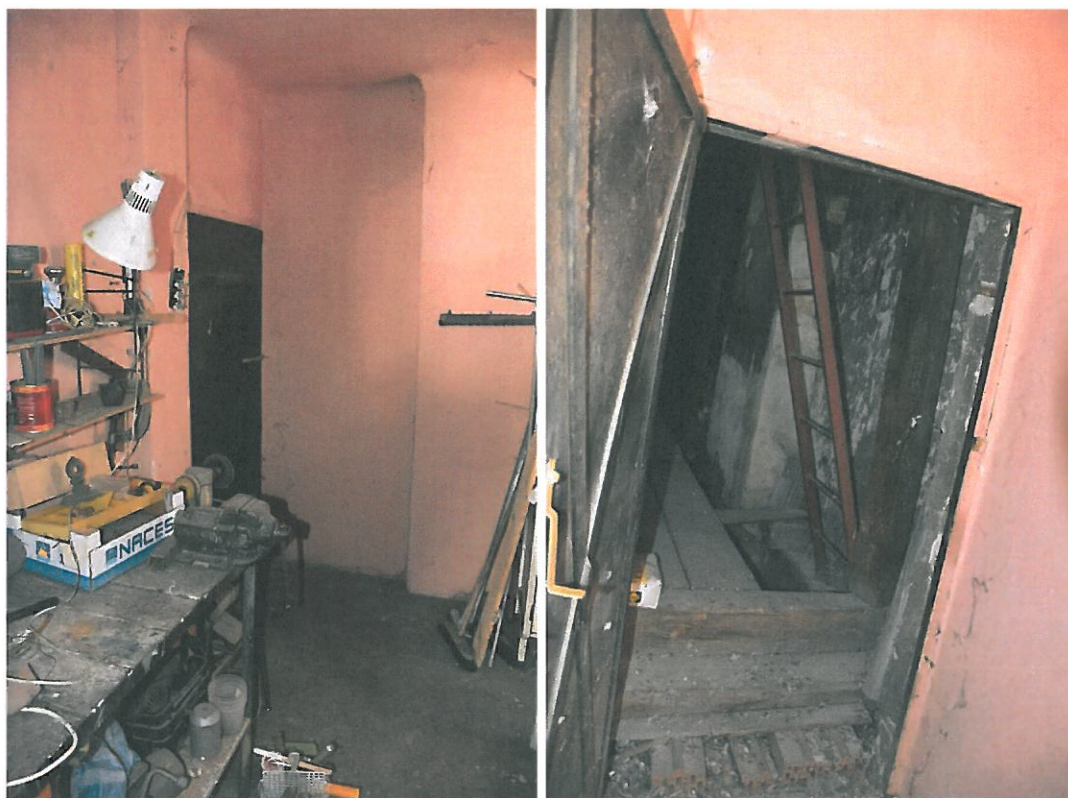
KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

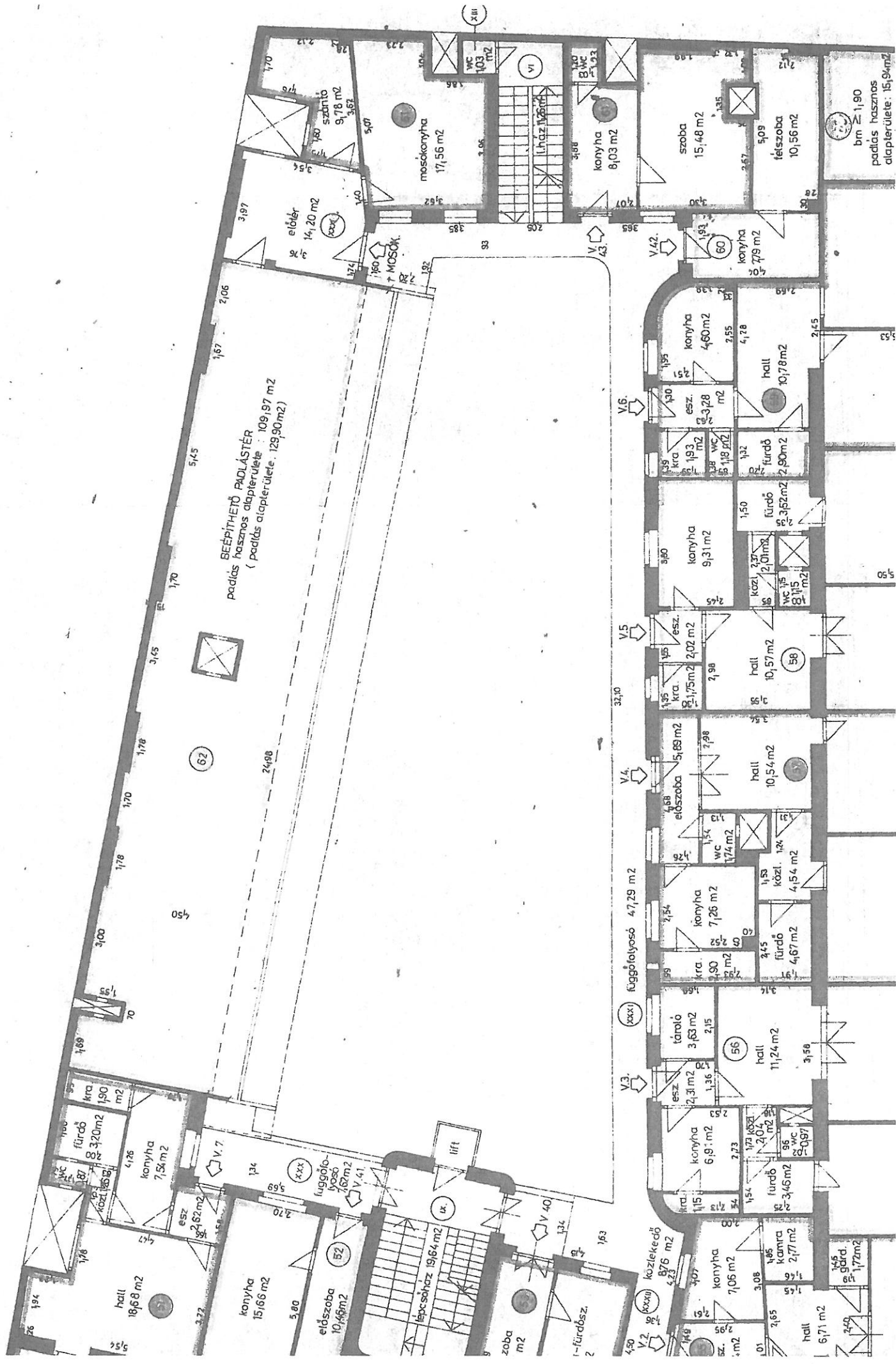
HORVÁTH GYÖRGY
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
Nem hiteles tulajdoni lapok másolatok
Alaprajz

Befogadó épület udvari homlokzat és a feljárat, illetve a jelenlegi belső kialakítás







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Neményhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 1000044/107312/2010
2020.03.05

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 4209/0/A/62 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI. KER. Karinthy Frigyes út 15. "Felsővezárlat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	110	0 0	110/5312	ön-örvényes
----------------	-----	-----	----------	-------------

Bejegyző határozat: 52840/1/2003/03.01.29

2. bejegyző határozat: 162328/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1992.10.29

jogcím: 1991. évi XXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖN-ÖRÖNYESZAT

cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 30-41.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Szágó

TAKARNET V5.2	Felh. anal.	N10X242 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaiórkai út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8010004/107826/2020

2020.03.05

Szektor : 61

EJDAPEST XI.KER.

Belső terület 4209 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Karanthy Frigyes út 15. "Felül-üzemgát alatt"
L R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/trívett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fáll.	ajánlati adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fáll.
- Kivett lakóház, udvar	0	1426	0,00	

2.
Társasház

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

I L R E S Z

3. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 107826/1997/11.27
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasház-tulajdon
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
cím: - - -
A tulajdonjogot az 1-64 számú önkormányzati rendszabályok tartalmazzák.

I L R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 03900/1997/1991.04.10
Egyéb a házfelügyeleti lakás bejegyzése a 0.09/o/A/64 hrsz-ra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 101037/1/2000/00.06.22
- szervezeti és működési szabályzat.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 412405/1/2004/04.10.13
A szervezeti és működési szabályzat beadása megtörtént.
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Karanthy Frigyes utca 15.

Folytatás a következő lapon.

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
előlegi díja:
0 Ft

Sügő

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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cikkszám: 072

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Regisztrációs szám: 8000000-107826 2020

2020.03.05

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 64

Belterület 4209 helyrajzi szám

Folytatva az előző lapról
 III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 56011/2/2011/11.02.21

Vezetéki jog
 (1MB-183/2010), az ingatlan 33 m2 nagyságú területére.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

Vezetéki jog
 32 m2 területre. 7103/1/35/2011.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 174663/1/2015 15.11.01

- a Budapesten, 2015. május 26-án kelt Szervezeti Működési Szabályzat benyújtva.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóságok eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

54. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 54. számmal jelölt V. em. 1. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából és WC-ből álló 86 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 86/5285 hányad.
55. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 55. számmal jelölt V. em. 2. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és garderozból álló 69 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/5285 hányad.
56. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 56. számmal jelölt V. em. 3. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből, tárolóból és közlekedőből álló 75 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 75/5285 hányad.
57. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 57. számmal jelölt V. em. 4. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és közlekedőből álló 81 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 81/5285 hányad.
58. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 58. számmal jelölt V. em. 5. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és közlekedőből álló 74 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 74/5285 hányad.
59. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 59. számmal jelölt V. em. 6. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából és WC-ből álló 67 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 67/5285 hányad.
60. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 60. számmal jelölt V. em. 42 sz. alatti egy félszobából és konyhából álló 18 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 18/5285 hányad.
61. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 61. számmal jelölt V. em. 43. sz. alatti egy szobából, konyhából és WC-ből, a hozzátartozó szárítóból és mosókonyhából álló 52 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 52/5285 hányad.
62. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 62. számmal jelölt V. emeleti beépíthető padlástérből álló 110 m² alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 110/5285 hányad.