

Budapest XVIII., Wlassics Gy. u. 58 sz. alatti ingatlan
forgalmi értékbecslése

Hrsz: 150661



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII. ker. Úllói út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2016. május 31.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Wlassics Gy. u. 58.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2016.05.25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett orvosi rendelő
 - Helyrajzi szám: 150661
 - Telek területe 584 m²
 - Tulajdonosok: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1/1
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. része széljegy feljegyzést nem tartalmaz
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Wlassics Gyula u. 58. szám alatt elhelyezkedő 584 m² kiterjedésű telek forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés kizárólag a földterület forgalmi értékének meghatározására korlátozódik, és nem vettük figyelembe a rajta elhelyezkedő felépítmény értékét.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
 - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
 - A terület hozam alapú értékének (bérleti díjának) meghatározása
6. **Közműellátottság:**

Az ingatlan alapközműekkel ellátott:

 - Vízellátás: Közüemi vízhálózat bevezetve.
 - Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
 - Közüemi gázellátás.
 - Elektromos energia ellátás.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel a Bókay telepen, családi házas környezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 93-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával. Szintén az Üllői úton közlekednek a 36-os autóbuszok (Csepel, illetve a Pestszentlőrinc vasútállomás között).
9. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - A rendelőhöz vendégparkoló nincs biztosítva, parkolás a környező utcákban korlátozott számban lehetséges.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjának szomszédságában helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- Az ingatlan összközműves.
- Az ingatlan önálló, körbekerített.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

11. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Villany az utcában, víz, gáz csatorna telken belül	723	33.200 Ft/m ²
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	539	35.300 Ft/m ²
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	1112	29.500 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül	811	39.300 Ft/m ²
Batthyány Lajos utca	Lakóövezeti telek	Összközműves	537	29.800 Ft/m ²
Városház utca	Lakóövezeti telek	Nincs adat	1087	28.500 Ft/m ²
Margó Tivadar utca	L4-es	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában	500	38.000 Ft/m ²
Bókaytelep	Lakóövezeti telek	Összközműves	1104	27.000 Ft/m ²
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				32.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 15 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan farmezsgyéjén elhelyezkedő melléképület tisztázatlan tulajdoni jellegére is.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

16.183.000 Ft, azaz

Tizenhatmillió-száznyolcvanháromezer forint

Megjegyzés:

A fentiekben megállapított forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

12. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő. A kerületben a szokványos hasznosításra (hobby telkek művelése, sport és szabadidős tevékenység céljára) bérbe adott területek éves bérleti díja: 150-160 Ft/m²/év + ÁFA. Az egyéb kereskedelmi tevékenységre szolgáló felépítmények elhelyezésére bérbe adott területek bérleti díja $\approx 1200 \text{ Ft/m}^2/\text{év} + \text{ÁFA}$

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:
7.008.000 Ft, azaz hétmillió-nyolcezer forint.**

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Megjegyzés:

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 1200 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 16.183.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 1200 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 23,09 év.
- A terület bérbeadása nem a legmegfelelőbb hasznosítás, mivel így megtérülése kedvezőtlen.

Javasolt bérleti díj:


58.400 Ft/hó, azaz Ötvennyolcezer-négyszáz forint/hó.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

13. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. május 31.


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.

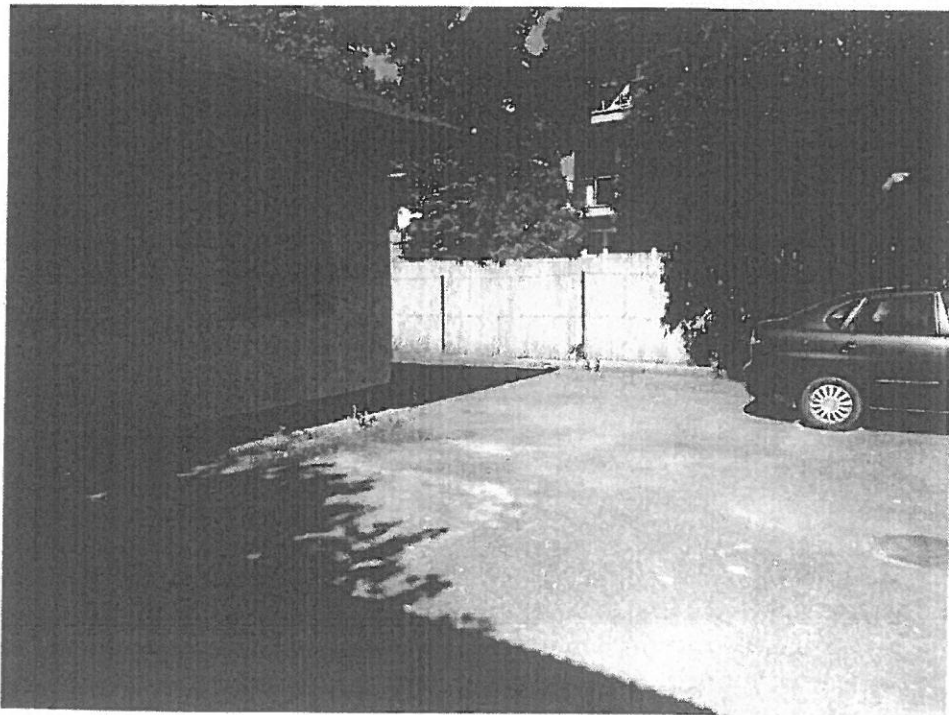
Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181. Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.

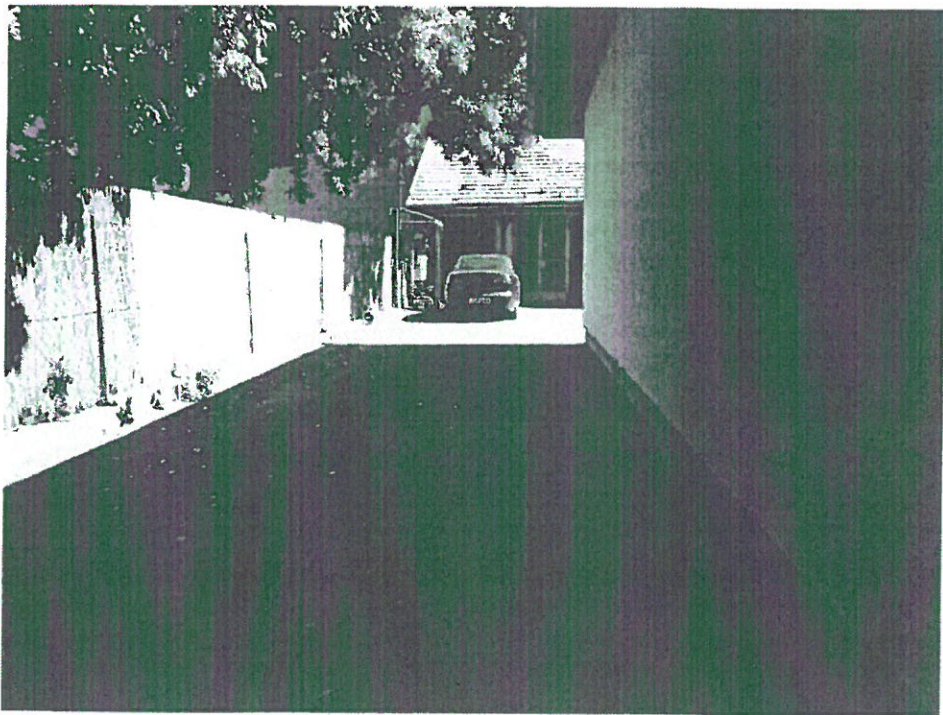
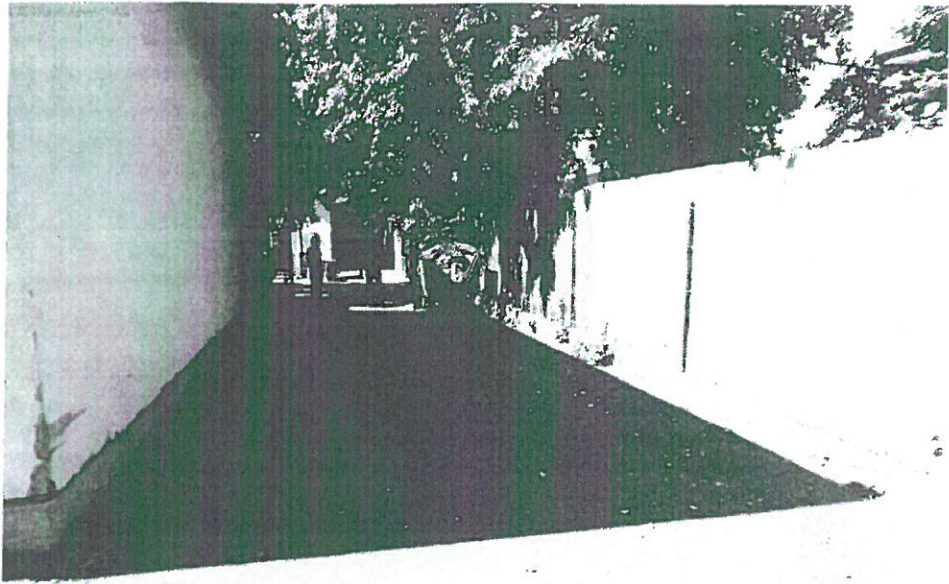


Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.





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: 8000004/246732/2016

2016.05.25

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 150661 helyrajzi szám

1191 BUDAPEST XVIII. KER. Wlassics Gyula utca 58. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alozttály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

- Kivett orvosi rendelő

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56940/1996/1996.02.16
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST Üllői utca 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56940/1996/1996.02.16

Használat joga
26 m2-re.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÁLLATEGÉSZSÉGÜGYI ÉS ÉLELMISZERELLENŐRZŐ ÁLLOMÁS
cím : 1000 BUDAPEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

