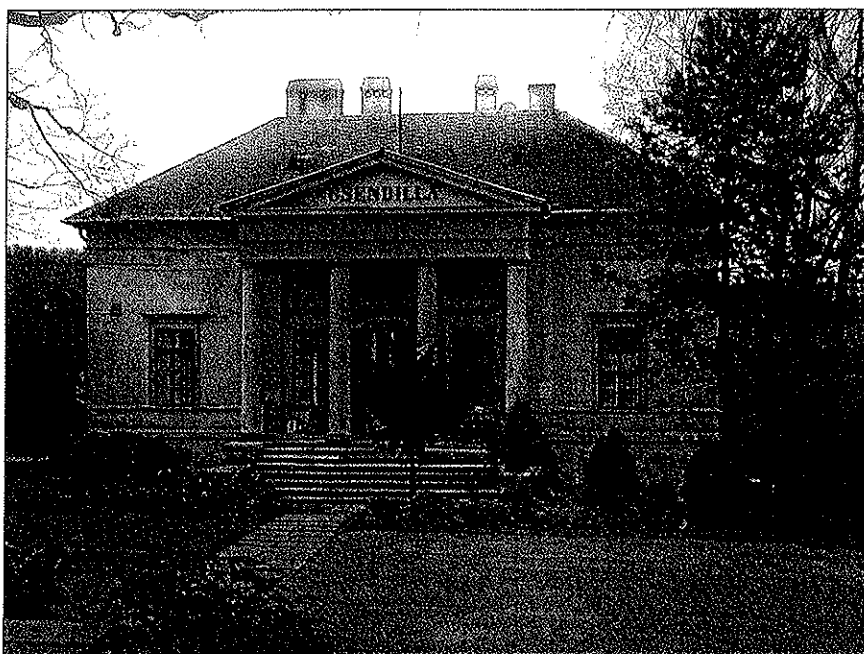


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Budapest, II. Budakeszi út 73. szám alatti

kivett lakóház, udvar megnevezésű

ingatlanról



Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1020. Budapest, II. Budakeszi út 73. szám

alatti

kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke

130.700.000,-Ft

azaz

százharmincmillió hétszázezer forint

használt lakóingatlan értékesítése az ÁFA mentes

Budapest, 2011. május 12.

Készítette:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961581-2-41.....

Mészáros Viktor

ingatlanforgalmi értékelő

Szakértői engedély szám: 1013/2004

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Telekkönyvi adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1020. Budapest, Budakeszi út 73. szám alatti kivett lakóház, udvar nyíltpiaci értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant 2011. május 12.-én.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást, és a közvetlen tőkésítés módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2011. május 12.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult családi házak, villák értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát, illetve az ingatlan műemléki védettségét és az ezzel járó felújítási és egyéb kötelezettségeket.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének a külső részén a Budakeszi úton helyezkedik el. A közvetlen környezetében régi villák, egy óvoda és sok zöldterület található. A terület, közlekedési és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Moszkva tér irányából busszal elérhető. Gépkocsival a Szilágyi Erzsébet fasor felől, vagy a Hűvösvölgyi út felől megközelíthető. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az épülettől nem messze található a 22-es busz megállója.

Az ingatlan közelében található a Budagyöngye üzletközpont, melyen belül biztosított az alapvető szolgáltatások nagy része.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület az 1850-es évek körül épült villa. A vizsgált ingatlan a Budakeszi út felől az udvaron keresztül megközelíthető kivett lakóház, udvar, mely a földszinti részen, az épület északkeleti oldalán található. Az épület műemlék.

A telek besorolása L6/A-II-11, a területre vonatkozó előírások a következők:

6. § (1) Az építési övezetben kizárólag lakófunkció létesíthető.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) A telkek összevonhatók.
- (4) A területen egy épület alapterülete legfeljebb 350 m² (bruttó) lehet.
- (5) Járműtároló telken belül
 - a) a fő rendeltetés szerinti épületben,
 - b) önálló terepszint alatti építményben helyezhető el.
- (6) A lakóépületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú
 - a) háztartással kapcsolatos tároló,
 - b) műterem a lakóépülettel egybeépítve helyezhető el.
- (7) A melléképítmények közül antenna -oszlop nem helyezhető el.
- (8) Az építési övezet paraméterei:
Kialakítható legkisebb telekterület mérete: 2000 nm
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
Építménymagasság: 6 m
Szintterületi mutató: 0,25
- (9) Oldalkert távolságokat az OTÉK-nak megfelelően lehet kialakítani.
- (10) Hulladéktároló épületben elhelyezve, illetve épülettel vagy kerítéssel egybeépítve létesíthető.
- (11) Épület legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m lehet.

Az ingatlanban legfeljebb 4 lakásos társasház alakítható ki a KVSZ 6. § (4) bekezdése és a 38. § (3) ill. (10) bekezdései alapján. A műemléki védelem miatt, az építésügyi engedélyezési eljárást a Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi irodája folytatja le.

A vizsgált ingatlan kényelmes, széles bejárattal rendelkezik. Hasznos alapterülete a mellékelt alaprajzok alapján 307,6 m², mely kivett lakóház, udvarként funkcionál. Állapota esztétikai és műszaki felújításra szoruló. A kivett lakóház, udvar egyedi fűtésű rendszere biztosítja a meleget. A falak festettek, a padlóburkolat, kő illetve parketta. A nyílászárók fából készültek. Az ingatlan helyiségei a belső udvarra néznek. Az ingatlan funkciójának minden szempontból megfelel.

3.3. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1020.Budapest, Budakeszi út 73.
Helyrajzi szám:	108910/2
Típusa:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	2160 m ²
Épület építési éve:	1850-es évek körül
Építési mód:	Szabadonálló
Ingatlan komfortja:	Összkomfort
Széljegy:	Műemléki védettség

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a kivett lakóház, udvar piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Forgalmi érték meghatározása ingatlanfejlesztési megközelítésből

Az ingatlanfejlesztési megközelítésből meghatározott érték megállapításához a szakértő az alábbiak alapján megbecsülte az ingatlan átalakítással kialakítható maximális hasznos területét:

Az alagsor mérete a mellékelt alaprajz alapján: 147,9 nm

A földszint mérete a mellékelt alaprajz alapján: 159,7 nm

A tetőtér becsült beépíthetősége a földszinti alapterület maximum 80 %-a, azaz: 127,8 nm

Nettó kialakítható hasznos alapterület:

Meglévő nettó alapterület + Kialakítható tetőtér alapterülete

$$147,9 \text{ nm} + 159,7 \text{ nm} + 127,8 \text{ nm} = 435,4 \text{ nm}$$

Felújított, maximálisan kihasznált ingatlan becsült értéke

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (439.667,-Ft/m²), a kialakítható nettó hasznos alapterületével (435 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$439.667,-\text{Ft/m}^2 * 435 \text{ m}^2 = 191.255.00,-\text{Ft}$$

kerekítve

191.000.000,- Ft.

Ez az összeg képezi az ingatlanfejlesztés során elérhető becsült bevételt!

Az átalakítás költsége, a szakértő becslése alapján:

A hasonló műszaki állapotú ingatlanok esetében az átlagos felújítási költség 80.000,- Ft/nm, a hasznos alapterületre vetítve. A vizsgált ingatlan azonban műemléki védettséget élvez, így a felújítás költségesebb, mivel figyelembe kell venni a Kulturális Örökségvédelmi iroda rendelkezéseit is, így a szakértő az ingatlan felújítási költségét 100.000,- Ft/nm értéken határozta meg.

A felújítás becsült összege (307 nm alapterületen) 30.700.000,- Ft

Az átlagos tetőtér beépítés költségei egy családi háznál 150.000,- Ft/nm, a kialakításra kerülő hasznos alapterületre vetítve. A műemléki védettség miatt azonban szintén többletköltségekkel kell kalkulálni, így a szakértő a tetőtérbeépítés költségét 200.000,- Ft/nm értéken határozta meg.

A tetőtér beépítés becsült költsége (128 nm alapterületen) 25.600.000,- Ft

Anyag és bérköltségek összesen 56.300.000,- Ft

A hasonló ingatlanfejlesztéseknél alkalmazott átlagos vállalkozói haszon becsülten 14.000.000,- Ft

A teljes költségvetés tehát becsülten: 60.300.000,- Ft

Összefoglalva:

Az ingatlan jelenlegi becsült értéke:

$$191.000.000 - 60.300.000 = 130.700.000,- \text{ Ft}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3.pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, Budapest, II. Kerület, Budakeszi út 73. szám alatti kivett lakóház, udvar becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2011. május 12.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

130.700.000,-Ft

azaz

százharmincmillió hétszázezer forint

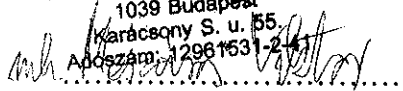
összegeben állapította meg,

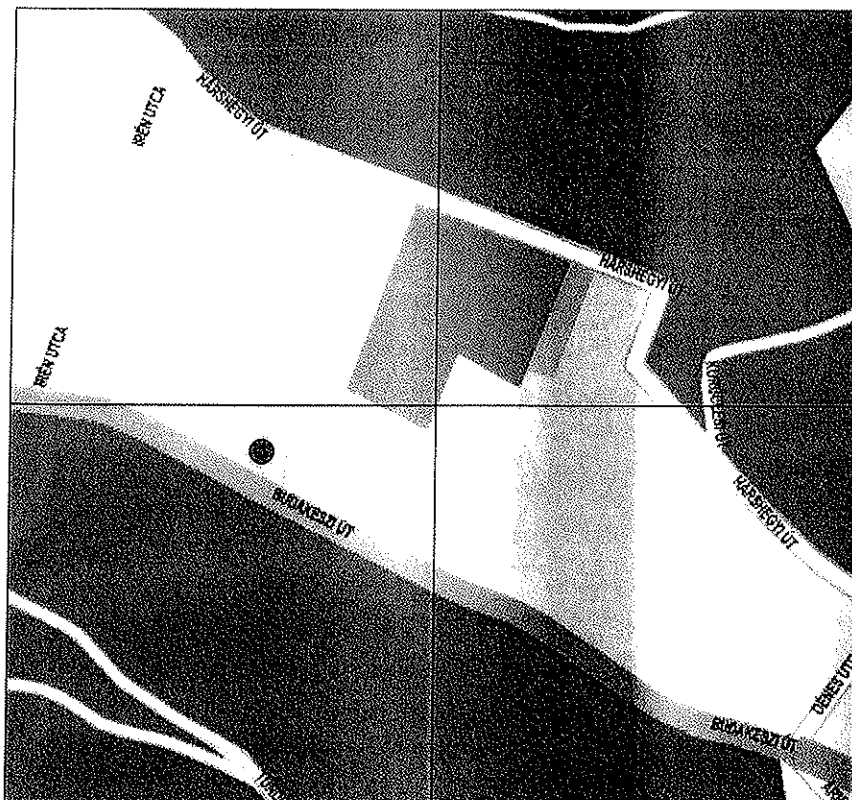
TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2011. május 12.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kirácsny S. u. 55.
Adószám: 12961631-2-11

.....
Cégvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1020 Budapest, Budakeszi út 73.
2011. május 12.

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS								
forrás: ingatlan.com	Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
		1020 Budapest, Budakeszi út 73.	Budapest, II. ker Budakeszi út	Budapest, II. ker Széher út	Budapest, II. ker Budakeszi út	Budapest, II. ker Hűvösvölgyi út	Budapest, II. ker Szépvölgy	Budapest, II. ker Budapest 2/A
Cím			családi ház	családi ház	családi ház	villa	családi ház	családi ház
Komfortfokozat		ök	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Lakás állapota		ú	m	ú	m	ú.	m	m
Gazdasági tényezők:								
Ár (Ft)		-	45 000 000	150 000 000	93 000 000	169 000 000	166 000 000	185 000 000
Bontási/Kompenz. költség		-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		-	45 000 000	150 000 000	93 000 000	169 000 000	166 000 000	185 000 000
Lakás hasznos területe (m2)		435	110	320	250	360	450	400
Tároló hasznos területe (m2)								
Egységár (Ft/m2)								
Fajlagos ár Ft		-	409 091	468 750	372 000	469 444	368 889	462 500
Telek érték								
Tulajdonátr. viszonya/típusa		-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós tényező		-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár		-	40 500 000	135 000 000	83 700 000	152 100 000	149 400 000	166 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)		-	368 182	421 875	334 800	422 500	332 000	416 250

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS
ELHELYEZKEDÉS

KÖRNYÉK

MŰSZAKI MINŐSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			
Kerekített értékek	444 580	465 117	431 992
	444 000	465 000	431 000
			443 625
			443 000
			421 806
			421 000
			434 981
			434 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	
Teljes terület	m2 439 667
Figyelembe vett terület	m2 435
Tároló területe	m2
Ingtalan becsült értéke (Ft)	191 255 000

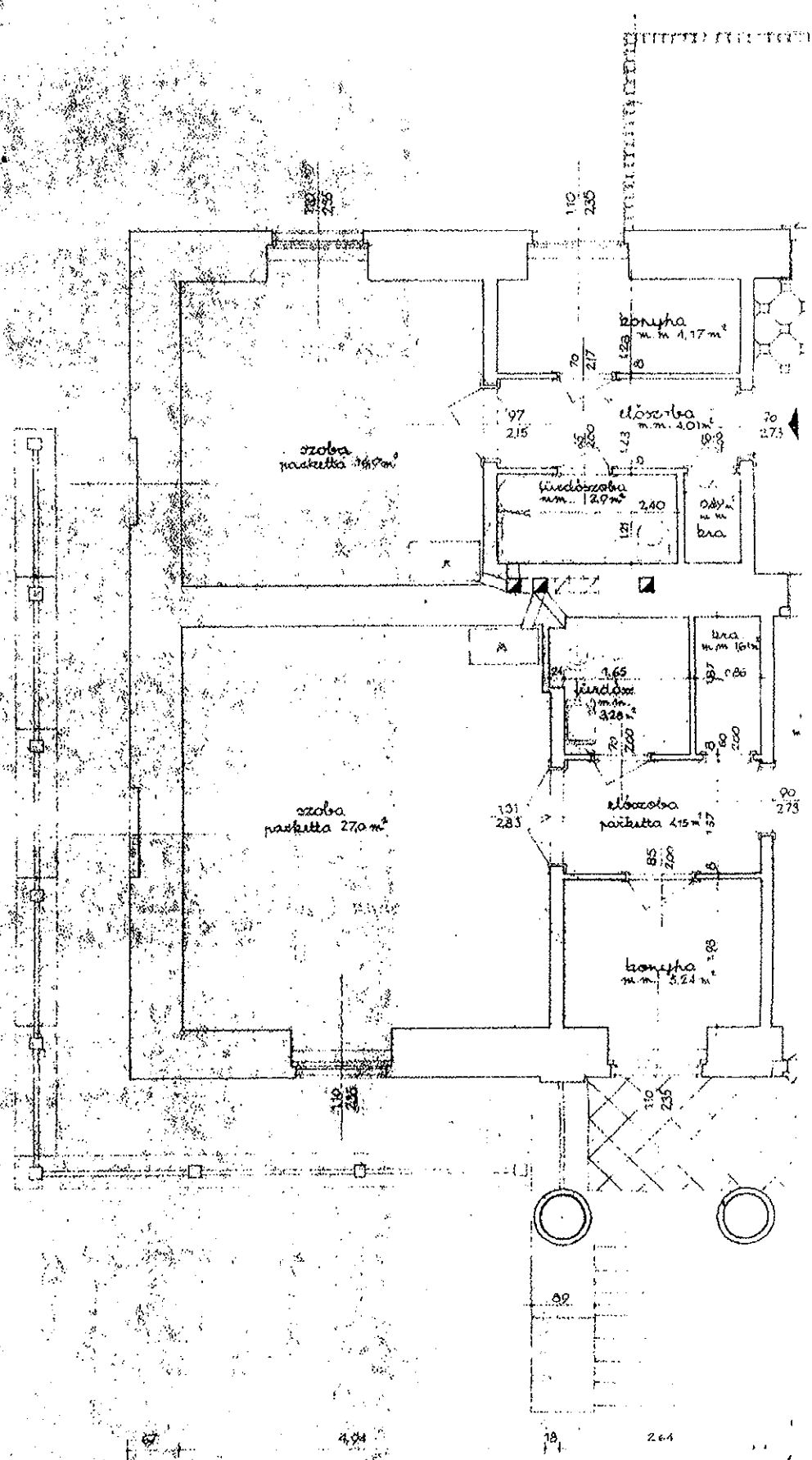
Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum	421 000
2 maximum	465 000
3 számtani átlag	439 667

Mészáros Viktor Ingatlanforgalmi értékelő

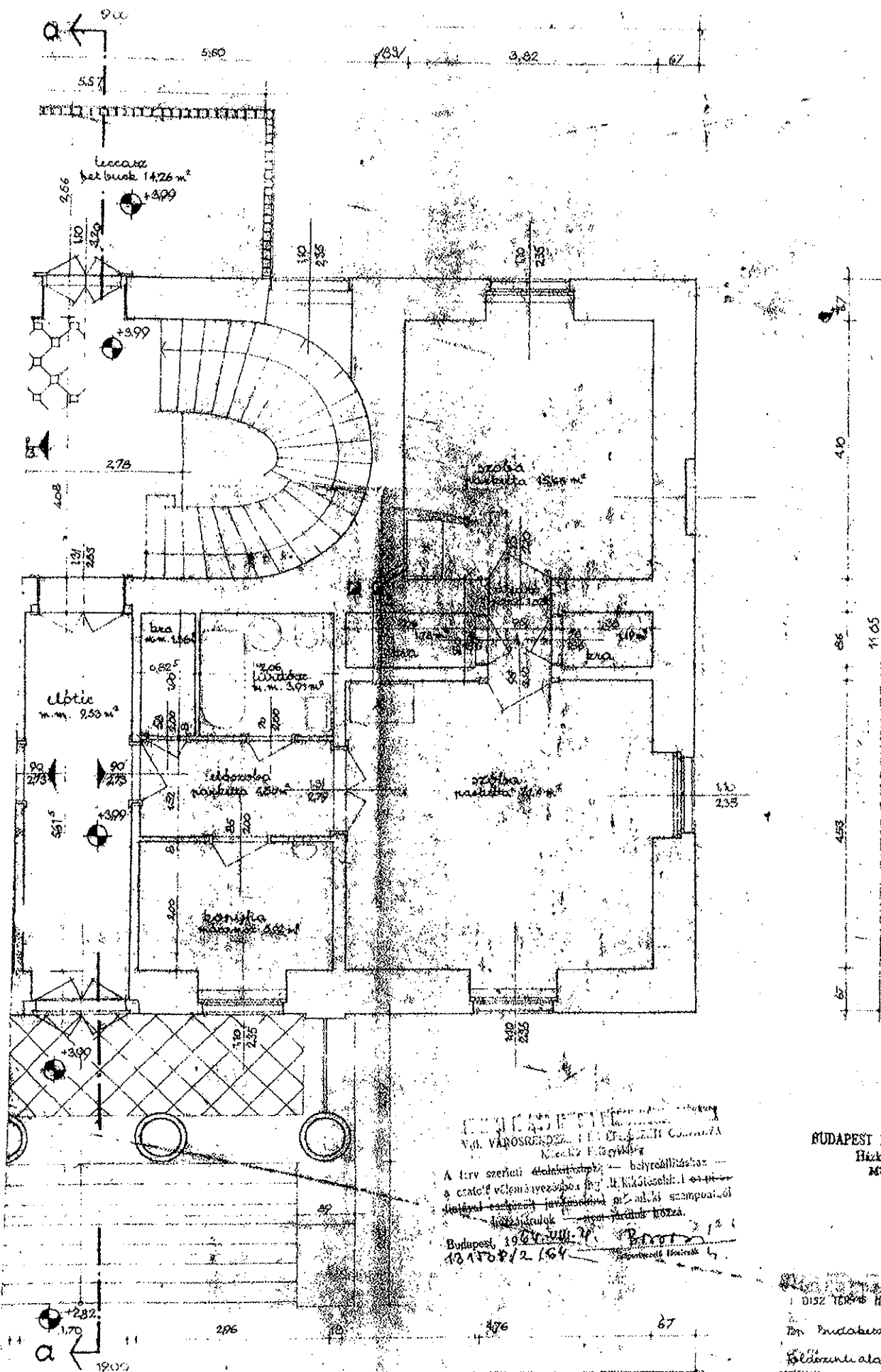
67 4.05 18 3.26 18

17.65 4.17 180 5.49 67





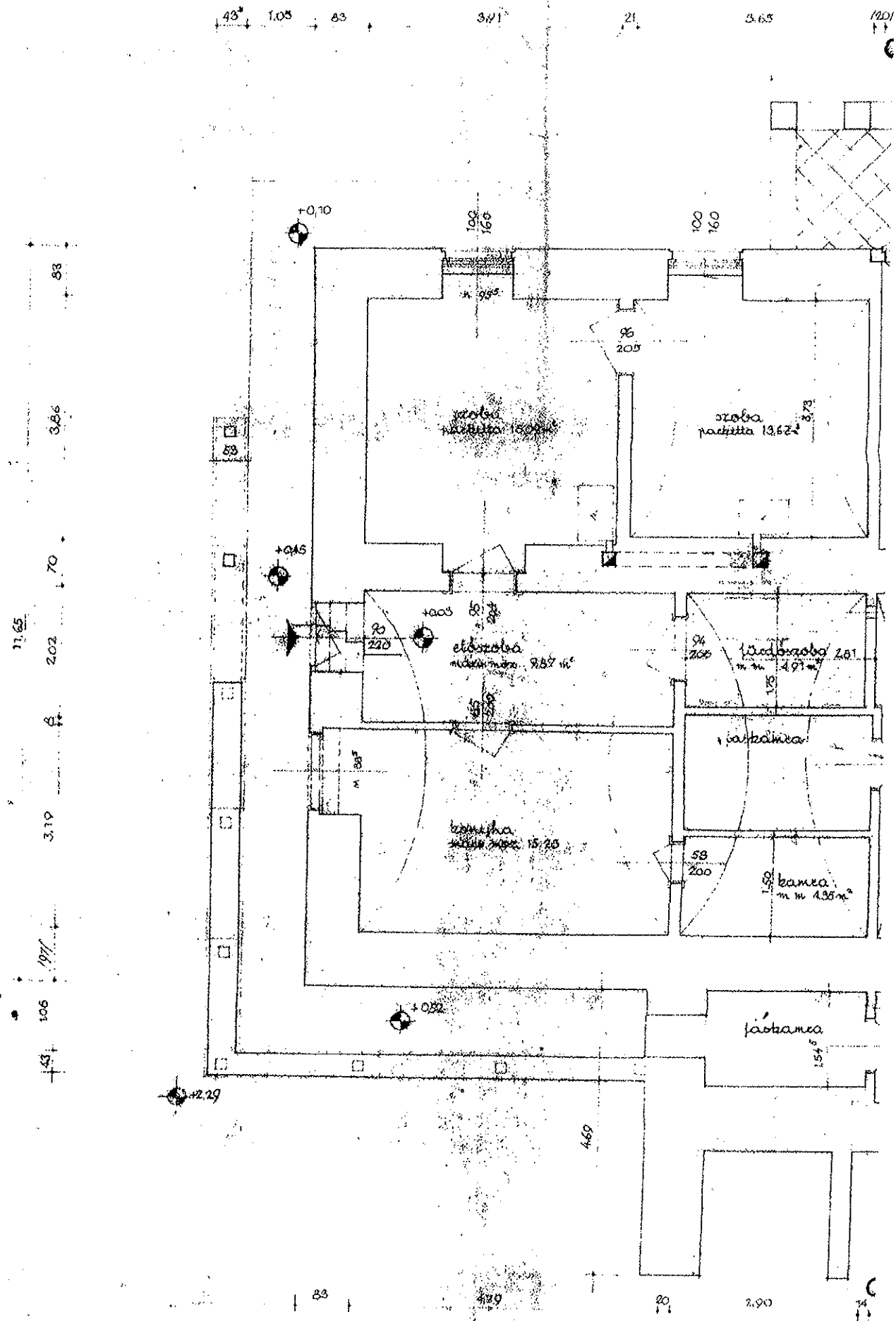
XV.17.e.308/381-2

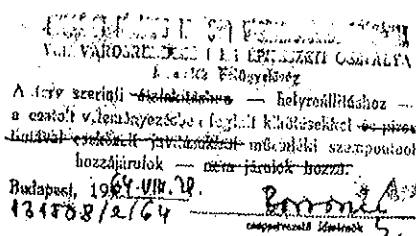
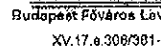


BUDAPEST FŐVÁROS TANÁCSA, VB.
Házigazdái Igazgatóság
MŰVELŐDI OSZTÁLY

1 DISC TOPIC INFORMATION TEL. 650-477
TOP PUBLISHED IN 73 8-1664
FOLLOWS ALONG WITH M. 17.50
REMARKS

[Handwritten signature]





DISC. FEB 16 1968
Dr. Rudakovich et al.
Alagovi akunoye feldnaya
rehabilitatsiya

1968