

AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021 Budapest, Húvösvölgyi út 149/b. szám alatti

kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű

11421/1
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1021 Budapest, Húvösvölgyi út 149/b.

11421/1
hrsz. alatti

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

68 900 000,- Ft.

azaz

Hatvannyolcmillió kilencszázezer forint.
/ Amely a jogszabálynak megfelelő ÁFA összeget tartalmazza. /

Budapest, 2015. május 29.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

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
Ingatlan nyilvántartási 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

1021 Budapest, Húvösvölgyi út 149/b. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci bruttó értékének becslésének aktualizálása.

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, melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2015. május 29.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.

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 valósan 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. kerületében található. A terület zöldövezeti, zömében családi házakkal. A belváros irányába a közlekedés kedvező. Az utak aszfaltozottak, jó minőségűek. Tömegközlekedési eszközök közül az 29-es és 956-os buszok közlekednek a Széll Kálmán tér irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület. Parkolni közvetlenül a ház előtt az utcában nem megengedett. Az ingatlan egy 1197 m²-es telken található, melynek övezeti besorolása L6-II-21 jelű, hegyvidéki, kertvárosias, lakóövezetű (15%-os beépíthetőség, 0,4 szintterületi mutató).

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammut bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetőek el. Az ingatlan környezetében színvonalas régi villák valamint új építésű családi házak és társasházak találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan a Hűvösvölgyi útról közvetlenül megközelíthető. Egy épület található rajta, melynek nyilvántartási hasznos lakás alapterülete 169 m². Az épülethez tartozik pince illetve padlás ezek hasznos alapterülete 83 m². Az épület az 1890-es években épült, hagyományos építési eljárással, földszint + padlástér + pince kivitelben. A ház és a kert is elhanyagolt állapotban van, mivel évek óta nem lakják. A homlokzati burkolatok sérültek, a külső lépcsők több helyen törtek.

A polgári ház lakásának helyiségei: 3 szoba, félszoba, konyha, WC, fürdőszoba, közlekedők. A falak festettek illetve tapétázottak, a padló a szobákban parketta. A lakás eredetileg komfortos volt, a fűtésről a szobában található cserépkályha illetve konvektor gondoskodott. Mivel a teljes házban a gépészet egy részét kiszerezték, ezért az épület jelenleg lakhatásra alkalmatlan. Az alagsori helyiségekben a falakon nedvesedés tapasztalható, mely valószínűleg talajnedvesség elleni vízszigetelési hiányosságokra utalnak. A nyílászárók fából készültek, de előregedtek cserére szorulnak. A tetőszigetelés megsérült ezért a ház több helyen beázik. Az épület belső kialakítása a modern kori igényeket nem tudja maximálisan kielégíteni, ezért az ingatlan várható hasznosítása az épület bontását vetíti előre.

3.4. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 149/B.
Helyrajzi szám:	11421/1
Típusa:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	1197 m ²
Épület építési éve:	1890
Építési mód:	Szabadonálló

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a családi ház piaci összehasonlításán 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. Az értékbecslés aktualizálása a 2015 tavaszán bekövetkezett ingatlanpiaci fellendülés hatásait, árváltozásait is figyelembe veszi.

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.
- Az ingatlanpiac 2015 tavaszán érezhető pozitív változásainak a kínálati árakra és a tényleges eladási árakra gyakorolt hatásait.

4.1. Piaci összehasonlítás

Az ingatlan műszaki és funkcionális avultsága miatt az érték meghatározása a telekértékének becslésével történik. A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (63 040,- Ft/m²), a nettó telek területtel (1 197 m²) szorozva valamint a bontási költséget (6 200 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$63\,040,- \text{ Ft/m}^2 * 1\,197 \text{ m}^2 - 6\,200\,000,- \text{ Ft} = 68\,943\,680,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$68\,900\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021 Budapest, Húvösvölgyi út 149/b. szám alatti ingatlan aktualizált becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2015. május 29.-i fordulónapra,

az ingatlan aktualizált becsült nyíltpiaci bruttó értékét

68 900 000,- Ft.

azaz

Hatvannyolcmillió kilencszázezer forint.

összeben 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 elemzése, 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.

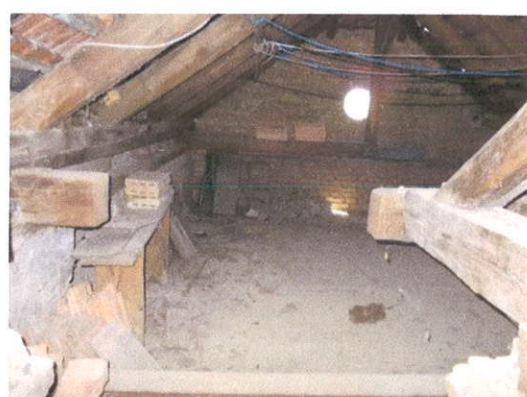
Budapest, 2015. május 29.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 Kft.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:



1021 BUDAPEST, Hűvösvölgyi út 149/b. szám

2015.05.29

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS			
		Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4
		Budapest, II. ker Hűvösvölgyi út	Budapest, II. ker Tárogató lejtő	Budapest, II. ker Kurucles	Budapest, II. ker Kurucles
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Ár (Ft)	--	135 000 000	120 000 000	129 000 000	138 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	6 200 000	4 000 000	5 000 000	4 000 000	3 000 000
Korrigált Ár	--	135 000 000	120 000 000	129 000 000	138 000 000
telek területe (m2)	1 192	2 142	1 223	1 252	1 896
Fajlagos ár Ft	--	63 025	98 119	103 035	72 785
Tulajdoniár. viszonylat/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	--	0,95	0,95	0,95	0,95
Korrigált ár	--	128 250 000	114 000 000	122 550 000	131 050 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	58 007	89 125	94 688	59 318

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAUTT:

Környezet	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	0,95	0,80	0,85	0,98	0,98
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	1,00	0,90	0,90	1,00	0,99
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Kerekített értékek	55 106	64 170	72 437	58 131	65 550
	55 100	64 100	72 400	58 100	65 500

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	63 040
Teljes terület	m2 1 192
Ingyan becsült bruttó értéke (Ft)	68 943 680

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	55 106 nem mértékadó adat
2 maximum	72 437 nem mértékadó adat
3 számtani átlag	63 040 értékindikátor-1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Pf : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/22644/2015

2015.01.19

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 53

Beltérület 11421/1 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II. KER. Hővővelgyi út 149. B.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.f.ill.	ha m2	k.f.ill.
- Kivett lakóház, udvar	0	1197	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163830/2/2008/08.09.16

jogcím: eredeti felvétel 133099/1992/1991.KXXIII.tv.

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 163830/2/2008/08.09.16

- társasház jogi jelleg megszüntetése.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 163830/2/2008/08.09.16

- a 11421 helyrajzi számú ingatlan a T-77242 sz. változási vázrajz alapján megszerelve 11421/1 és 11421/2 helyrajzi szám alatt ingatlanokra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 149274/3/2012/12.07.13

Vezetékjog

12 m2 területre 7103/85/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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