



**Város fM
Kft**

Város fM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft.

1115. Budapest, XI. ker. Fraknó utca. 32.

Telefon: (36-1) 201-5658, Fax: (36-1) 203-9309

www.varosfm.hu.



2015-06-02

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Vagyonghasznosítási és Ingatlannyilvántartási Iroda
részére

1024 Budapest, II: Mechwart liget 1.

Tárgy: nyilatkozat értékbéslés érvényességéről

Kelt: Budapest, 2015. június 1.

Ügyintéző: Szabados András

Dr. Láng Orsolya irodavezető asszony részére.

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Kérésére kijelentem, hogy a Hűvösvölgyi út 149. sz. alatti 11421/2 helyrajzi számú házas ingatlanra vonatkozó 2015. március 2-án kelt forgalmi értékbéslésben foglaltakat, különös tekintettel a megállapított 142.500.000,-Ft forgalmi értékre, továbbra is fenntartjuk, és érvényesnek tekintjük. Az érvényesség időtartama 3 hónap.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

Budapest, 2015. június 1-én.

Tisztelettel:

XIV-40-8szám
Előírat:

2015-06-02

ea

Melléklet:db
Előadó: Mch

Város FM Városgazdálkodási
és Szolgáltató Kft.
1115 Budapest, Fraknó u. 32.

Szabados András
Igazgató
Város fM Kft.

XIU -40/2015



Város fM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft.

1115 Budapest, Fraknő utca 32
Telefon: (361) 203-9301 Fax: (361) 203-9309
www.varosfm.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

XIU-40-3 2015-03-04
szám Melléklet:db
Előirat: ea Előadó: 1409

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a
Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 149. sz. alatti, 11421/2 helyrajzi számú

önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról

Készítette:

a

Város fM

Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft.

Budapest, 2015. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan épületének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.3.	Az ingatlan telkének leírása, bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 149. szám.

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest II. 11421/2

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján, értékesítés céljára

A megállapított érték:

142.500.000,-Ft azaz
Egyszáznegyvenkettőmillió-ötszázezer forint

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2015. február 25.

Az értékelés fordulónapja: 2015. március 2.

Az értékelés érvényessége: Három hónap

Készítette:

Város FM Városgazdálkodási
és Szolgáltató Kft. Szabados András
1115 Budapest, Fraknói uca 32. ingatlanvagyon értékelő
9/31/07

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő testületének Polgármesteri Hivatala Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda (1024 Budapest, Mechwart liget 1.) 2015. február 12-én megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. 11421/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület Hűvösvölgyi út 149. szám alatti, az Önkormányzat tulajdonában társasházaz ingatlan forgalmi értékebecslésének elkészítésével.

Az értékebecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2003 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

- az érintett ingatlan tulajdoni lapjának másolatát;
- az ingatlan helyszínrajzát.
- a 2008-ban készült Társasháztulajdont Alapító Okirat, és annak műszaki leírás mellékletének másolatát.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan értékesítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékebecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest II. kerületének kiemelt zöldövezeti Hűvösvölgy részén, a nagy forgalmú Hűvösvölgyi út felső szakaszán, kertvárosias környezetben helyezkedik el. Az út túloldalán a volt OPNI kerítése, kertje és épülete található. A telek északkeletre lejtős, panorámát nem biztosító, de hegyre néző elhelyezkedésű. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan előtt megállni nem lehet, itt a Hűvösvölgyi út összeszűkül, de a környéken (mellékutcákban) korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A vizsgált ingatlanon egy önálló egylakásos lakóépület, egy kétlakásos lakóépület és egy melléképület található. Közvetlen közelében kertes lakóépületek, kisebb társasházak, villaépületek találhatók. Az utca ezen szakaszán nagyon jelentős közúti, és elhanyagolható gyalogos forgalom zajlik. Mivel az ingatlan nyeles telken található, a főúttól távolabb helyezkedik el, a terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlagos mértékben kitett.

Az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon kettő nagyon egyszerű kialakítású földszint + padlástér szintet tartalmazó épület található, egyik kétlakásos, másik egy lakásos. Kialakítása, megjelenése, állapota méltatlan a környék színvonalához. Az 1890-es években épített házak a szomszédos (leválasztott) telken levő villa kiszolgáló épületei lehettek. Parasztház jellegűek, kialakításuk, térszervezésük egyszerű. Alapozásuk kő sávalap. Talajnedvesség elleni szigetelés nagy valószínűséggel nem készült eredetileg sem, ezért a falakon felszívódó falnedvesedés tapasztalható. A főfalak kőből és nagyméretű, tömör, égetett téglából készültek. A tetők szerkezete nyeregtető fa szerkezettel, cserépfedéssel, állapota megfelelő. Az épület homlokzata vakolt. Az épületek nagyon rossz műszaki állapotúak, felújításuk csak nagyon magas költséggel megoldható, kialakításuk, megjelenésük felújítást nem indokol, ezért bontandó állapotúnak tekinthetők, a társasházi jelleg megszüntetésével.

4.2.2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe. Budapest II. kerület
Hűvösvölgyi út 149.

helyrajzi száma: Budapest II. kerület 11421/2

területe: 2420 m²

övezeti besorolása: L6-II-07 (hegyvidéki kertvárosias lakóterület)

beépíthető területe: 15%

tulajdonosa: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat

tulajdoni arány: 1/1

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, és igénymentes

4.2.3. Az ingatlan telkének leírása, bemutatása

Az ingatlan megfelelő méretű és alakú nyeles telekkel rendelkezik. A telek értékes zöldövezetben, panorámát nem biztosító, de hegyre néző helyen található. A nyél miatt nem a zajos főút mellett fekszik, hanem attól kissé távolabb. A szomszédos, leválasztással létrejött 11421/1 helyrajzi számú telektől elválasztó kerítése nincs kiépítve. A telken található 2 db földszintes, bontandó állapotú épület. Az egyik kétlakásos, a másik egyalakásos. Az ingatlan legcélszerűbb hasznosítási módja megítélésem szerint, ha a társasházi jelleg megszüntetésre kerül, ha az épületek bontásra kerülnek, és az ingatlanra - esetleg a szomszédos ingatlannal együtt - társasház épül.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

A szakmai gyakorlatban a következő három értékelési módszer terjedt el, és Európai értékelési szabványok 2003 (EVS 2003) is ezt a három alapvetően eltérő értékelési formát határozta meg:

- **Nettó pótlási költség alapú értékelés**
- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés**
- **Hozamszámításon alapuló értékelés**

A költség alapú, vagy nettó pótlási költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény bruttó pótlási költségét kiszámítva, majd a különböző avulások hatását figyelembe véve nettó pótlási költséget kell kalkulálni, amihez hozzá kell adni a telek (összehasonlító adatok alapján becsült) értékét.

Az eljárásnak ott van létjogosultsága, ahol különleges ingatlan értékelése a feladat, és nem áll rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat sem adás-vétellel, sem hasonló ingatlanok befektetési célú hasznosításával kapcsolatban.

A piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer lényege a nevében található. Hasonló adottságú ingatlanok valós piaci értékeinek az összevetésére épül. Ahol megfelelő számú, és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, egyik módszerként mindig célszerű ezt alkalmazni.

A hozamszámítási megközelítés (vagy bevételek és kiadások módszere) befektetési célú ingatlanok értékelésekor ajánlott. Kiindulásként azt feltételezi, hogy az ingatlan a lehető legcélszerűbb, -gazdaságosabb módon hasznosul. A tőke értékét úgy kell meghatározni, hogy az ingatlanból származó jövedelmet tőkésítik.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés.

Az ingatlan típusa, mérete, elhelyezkedése alapján megállapítható, hogy hasonló ingatlanok megfelelő számban cserélnek gazdát. Mivel az ingatlan értékét alapvetően a telek határozza meg, összehasonlító adatként hasonló adottságú telkeket vizsgáltam bontandó, vagy felújítandó házzal. A környékre jellemző építkezési forma a kertes, többlakásos villaház.

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Mivel az ingatlanon elavult kialakítású, leromlott állapotú ház található, az építési telket tekintetem kiindulási alapnak, esetleg bontandó, vagy felújítandó házzal.

A vizsgált ingatlanok mind telkek a II. kerület környező, zöldövezeti részéről (esetleg bontandó házzal).

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából

Ingatlan helye	telek alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. II. Csibor utca	1163	64	-5	-10	54
Bp. II. Kurucles, Hűvösvölgyi út	1560	97		-10	87
Bp. II. Kurucles	2217	62	0	-10	56
Bp. II/A. Hársakalja Rend utca	1200	34	+10	-10	34
Bp. II. Kurucles Széher út	1896	73	0	-10	66
Bp. II. Kurucles Széher út	2125	65	0	-10	59
Bp. II. Lipótmező	1818	109	-5	-10	93
Bp. II. Kurucles Széher út	2200	57	0	-10	51
Bp. II. Kurucles	2142	63	0	-10	57
Átlag:					62

Az egyéb korrekciónál a következőket vettem figyelembe:

- A nagyon csendes mellékutcában levő ingatlanok értékét -5%-al korrigáltam;
- A II/A. kerületben levő ingatlan értékét, a városközponttól való nagyobb távolság miatt +10%-al korrigáltam;

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár: 62 000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:

-

Értékcsökkentő tényezők:

- bontási költségek -3%
- 2000 m² felett csökkentett beépíthetőség -2%

Értékmódosító tényezők összesített hatása -5%

A forgalmi érték kiszámítása:

$$2420 \text{ m}^2 \quad \times \quad 62.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0.95 = 142.538.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **142.500.000,- Ft azaz Egyszáznegyvenkettőmillió-ötszázezer forint.**

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

142.500.000,- Ft azaz Egyszáznegyvenkettőmillió-ötszázezer forint.

A Bp. II. Hűvösvölgyi út 149. szám alatti 11421/2 helyrajzi számú ingatlan értéke tehát:

142.500.000,-Ft azaz Egyszáznegyvenkettőmillió-ötszázezer forint.

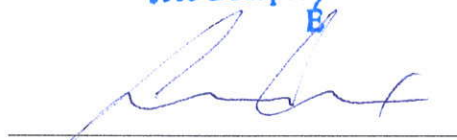
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

- Az értékmeghatározás során felhasznált ténymegállapítások helytállóak és pontosak. A Megbízótól kapott adatok pontosságáért felelősséget és garanciát nem vállalunk.
- A Város fM Kft-nek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltsége nincs az értékelés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban.
- Az értékmeghatározást a helyszíni bejárás alkalmával elvégzett szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük.
- Az értékbecslésben feltüntetett értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
- Jelen értékelés eredményét kizárólag a feladat megfogalmazásánál megjelölt célra lehet felhasználni.
- **Jelen értékbecslés érvényessége három hónap!**

Budapest, 2015. március 2.

**Város FM Városgazdálkodási
és Szolgáltató Kft.
1115 Budapest, Fraknó u. 32.**



Szabados András
ingatlanvagyon értékelő
9/31/07

Város fM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft.

Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Hűvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**



Értékbecslés melléklete:

**Budapest II. Hűvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**



Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Húvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**



Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Húvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**



Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Hűvösvölgyi út 149. (hrszt: 11421/1)
házas ingatlan**



Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Húvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**



Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Hűvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**



Értébecslés melléklete:

**Budapest II. Hűvösvölgyi út 149. (hrsz: 11421/1)
házas ingatlan**

