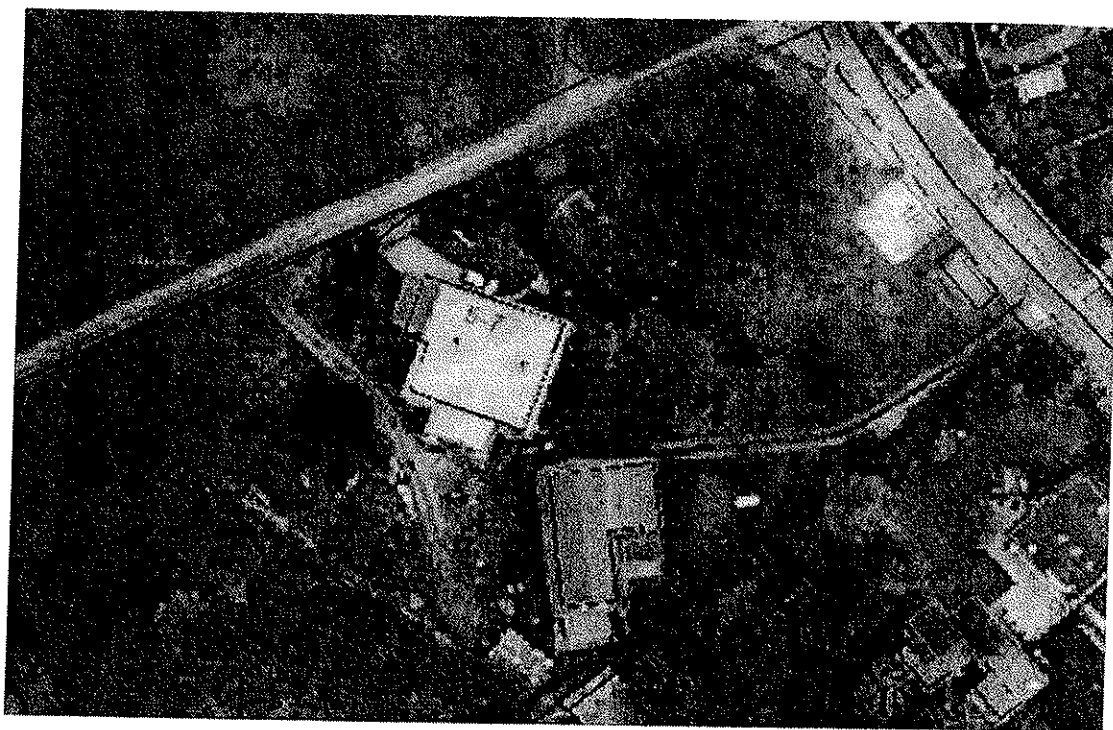


A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értébecslési szakvélemény aktualizálás

a

**1025 Budapest, Kondor utca 5. szám alatti 11696/4 helyrajzi számú ingatlan,
természetben**

**4 ALBETÉTBŐL ÁLLÓ TÁRSASHÁZ /
FEJLESZTÉSI TELEK**

**1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához**

Budapest, 2016. május 31.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékbécslés zárása:

Az értékbécslés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2016.05.31.

2016.08.31.

forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshoz

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp. Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlan címe:

Az ingatlan leírása:

társasház (4 albetét: 3 lakás, 1 garázs)

1025 Budapest, Kondor utca 5. (11696/4/A/1-2-3-4 hrsz.)

Telek 1 db 4113 m² Épület 2 db 342 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Nyék városrészében elhelyezkedő társasház 1/1 tulajdoni hányada, mely a társasház összes (4 db) albetéte. A 3 db lakás és 1 garázs albetét természetben az ingatlanhoz tartozó földterületen 2 épületben helyezkednek el. A vizsgált ingatlan a Törökvész út északi végéből nyíló Görgényi úttól nyugati irányban, a Budai Tájvédelmi Körzet által közrefogott területen helyezkedik el. A terület a budai Felső-Törökvész – Nyék régió kedvelt hegyvidéki lakóövezete, melyet egykor a tájvédelmi körzetből hasítottak ki. Tágabb környezetében találhatók a város legnagyobb összefüggő erdőségei: a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy és Adyliget csendes kirándulólökei. A szűkebb környezet egy zárvány jellegű lakóövezet cca. 80-100 lakóépülettel, jellemzően reprezentatív villákkal, családi házakkal és kislakásszámú társasházakkal, szabadonállóan beépített lakóövezet. A telek alakja szabálytalan négyszög, közterülettel észak-keleti oldalán (Szalonkaszem utca) és észak-nyugati oldalán (Kondor utca) határos, utcafrontja 43 m (Szalonkaszem utca), 87 m (Kondor utca). Dél-keletről lakóépületek telkei határolják, míg a dél-nyugati oldalon egy beépítetlen és kerítetlen telek (kvázi közterület) határolja, melyen védett természeti érték is található (egy libanoni cédrus). A terület egésze dél-kelet felé lejt, a telek azonban jellemzően sík az alsó és felső telekszint közötti különbség nem jelentős. A telek dél-keleti és dél-nyugati oldalán kerített, egyéb oldalain csak az egyes lakások lakói által használt telekrészeket kerítették, melyeket telken belül egymástól is kerítéssel választottak el. A birtokhatár északi oldalain a telek cca. 1/3-a kerítetlen, gazzal és bokrokkal benőtt rendezetlen terület. Az egyes lakásokhoz tartozó telekrészek jellemzően rendezettek, de nem parkosítottak. A 3 lakás önálló közterületi megközelítésekkel rendelkezik (gépkocsi és személykapuk). A telek észak-keleti oldalán (Szalonkaszem utca), a kerítetlen területen (a birtokhatáron belül) több gépkocsi (cca. 64 m²-es) számára alkalmas viacsolorral burkolt parkolót létesítettek. A telek beépített, a beépítettség mértéke 9,5% (390 m²).

A telken két szabadon álló felépítményt azonosítottunk, az „A” épületet mely a valóságnak megfelelően feltüntetésre került a rendelkezésünkre bocsátott szabályozási terv kivonaton, valamint a „B” épületet, melynek B/2 hrsz-ú garázs albetéte nem szerepel a rendelkezésünkre bocsátott szabályozási terv kivonaton, az épület egyéb részei azonban a valóságnak megfelelően feltüntetésre kerültek. A garázs a földhivatali nyilvántartásban szerepel (tulajdoni lappal rendelkezik), ezért az értékelés szempontjából azt is figyelembe vettük. A telek középső részének észak-nyugati oldalán álló „A” épület a XIX-XX. század fordulóján épülhetett, egykori zárt verandás főbejárata délre tájolt. E korra jellemző a veranda fa szerkezete és a fa szerkezet ornamentikája is. A ház pince, földszint padlás elosztású. Az épületben 2 lakást alakítottak ki, melyek csak földszinti területekkel rendelkeznek. Az épület tartószerkezete stabil, szerkezeti repedések nem voltak láthatóak, azonban számos ponton a vízesedés jelei mutatkoznak. A gépészeti rendszerek működőképesek, azonban korszerűtlenek, üzemeltetésük gazdaságtalan.

A telek középső részének dél-keleti oldalán álló „B” épület a XX. század első harmadában épülhetett, amit az 1950-es években egy új szárnnyal egészítettek ki a keleti oldalon. Az épület földszintet igényel, bérlo szóbeli tájékoztatása szerint a szerkezet stabilitása kérdéses, a repedések okának feltárása további vizsgálatot igényel, bérlo szóbeli tájékoztatása szerint a szerkezet mozgása folyamatos. A falak több helyen nedvesek, a nedvesedés a vízszigetelés nem megfelelő kialakítása miatti felázás következményei. A szakipari szerkezetek átlagos állapotúak és minőségűek. A fűtési rendszer a hiányzó gáz közmű kiváltására épült, működése nem gazdaságos, de működőképes, vagy kis költséggel működőképes állapotba hozható.

Az ingatlanegység optimális hasznosítása a meglévő felépítmény-állomány bontása és a telek két egységre osztása a Kondor utca mentén és beépítésük az övezeti előírások által megengedett mértékben. E szerint összesen bruttó 1028 m² színterületű felépítmény emelhető a telek felszínén, két szinten.

Forgalmi érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:

270 000 000 Ft

1 EUR=310 Ft

Piaci hozadéki megközelítés szerint:

870 968 EUR

Költségálapú

Egyeztetett (végső) forgalmi érték

270 000 000 Ft

870 968 EUR

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2016. május 31.

dr. Török Tamás

jogász

ingatlanforgalmi értékbécselő

Tóth Péter

okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbécselő, ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA**
 - 1.1. Megbízó
 - 1.2. Megbízás
 - 1.3. Az értékelés célja
 - 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya
- 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK**
 - 2.1. Adatszolgáltatás
 - 2.2. Szakértői módszer
 - 2.3. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelítés
 - 3.3. Telek
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
 - 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
 - 5.4. Újraelőállítási költség alapú értékelés
 - 5.5. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

Mellékletek

- Tulajdoni lap másolat (M1)
- Szabályozási terv kivonat (M2)
- Alaprajzok, metszetek (M3)
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1025 Budapest, Kondor utca 5. szám alatti 11696/4 helyrajzi számú társasház valamennyi (összesen 4 db) albetétjének összegzett és egyenkénti forgalmi értékét (telek és felépítmény). Jelen szakvélemény a 2016.01.15-i szakvéleményünk aktualizálása.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2016. január 12. / május 28.
- értékelés zárása 2016. január 15.
- értékelés hatálya 2016. április 15. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lapok (2016.01.12.) (az aktualizálás során feltételeztük, hogy nem következett be változás)
- térképmásolat (önkormányzati szabályozási tervből)
- Társasházi Alapító Okirat (2010)

Az alábbi dokumentációkat társaságunk szerezte be:

- Hatályos szabályozási terv vonatkozó leíró és térképi munkarésze

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlanokat helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosa, aki bemutatta az épületet és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól. Az értékbecslés aktualizálása keretében az ingatlanokat helyszíni szemle keretében kívülről ismét megvizsgáltuk.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonerőtelítés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Nyék városrészében elhelyezkedő társasház 1/1 tulajdoni hányada, mely a társasház összes (4 db) albetéte. A 3 db lakás és 1 garázs albetét természetben az ingatlanhoz tartozó földterületen 2 épületben helyezkednek el.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2016.01.12.)

- cím:	1025 Budapest, Kondor utca 5.
- helyrajzi szám:	11696/4
- terület (m ²):	4113
- megnevezés:	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
- tulajdonos:	Társasház
- tulajdoni hányad	0/0
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgáltatások:	Illetí a 11686/2 hrsz-t terhelő egyéb szolgálatom
	Illetí a 11689 hrsz-t terhelő egyéb szolgálatom
	Illetí a 11691 hrsz-t terhelő egyéb szolgálatom
	Illetí a 11692 hrsz-t terhelő egyéb szolgálatom
	Illetí a 11694 hrsz-t terhelő egyéb szolgálatom
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

- cím:	1025 Budapest, Kondor utca 5.	
-	A. ép. fszt/1	A. ép. fszt/2
- helyrajzi szám:	11696/4/A/1	11696/4/A/2
- terület (m²):	71	72
- köz. tul. h.	232/1000	233/1000
- megnevezés:	lakás	lakás
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat	
- tulajdoni hányad	1/1	
- jogcím:	eredeti felvétel	
- jelzálog:	-	
- szolgáltatások:	-	
- egyéb:	-	
- széljegyek:	-	

- cím:	1026 Budapest, Kondor utca 5.
--------	-------------------------------

-	B. ép. fszt/3	A. ép. fszt
- helyrajzi szám:	11696/4/B/1	11696/4/B/2
- terület (m ²):	130	34
- köz. tul. h.	424/1000	111/1000
- megnevezés:	lakás	garázs
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat	
- tulajdoni hányad	1/1	
- jogcím:	eredeti felvétel	
- jelzálog:	-	
- szolgáltatmak:	-	
- egyéb:	-	
- széljegyek:	-	

Az ingatlanok tulajdoni viszonya rendezett, azok a tulajdoni lapok tanúsága szerint, per-, teher-, és igénymentesek.

A közműellátás biztosítására a szomszédos ingatlanokat terhelő szolgáltatmak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az értékelés az ingatlanok nem lakott, pénzügyi terhektől mentes állapotára vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) és külső (II/A) résznek határán, Nyék városrészben fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovácsi).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamospöszlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízssértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Törökvész út északi végéből nyíló Görgényi úttól nyugati irányban, a Budai Tájvédelmi Körzet által közrefogott területen helyezkedik el. A terület a budai Felső-Törökvész – Nyék régió kedvelt hegyvidéki lakóövezete, melyet egykor a tájvédelmi körzetből hasítottak ki. Tágabb környezetében található a város legnagyobb összefüggő erdőségei: a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy és Adyliget csendes kirándulólöhelyei. A szűkebb környezet egy zárvány jellegű lakóövezet cca. 80-100 lakóépülettel, jellemzően reprezentatív villákkal, családi házakkal és kislakásszámú társasházakkal, szabadonállóan beépített lakóövezet. Az épületek karbantartottak, a zöldfelületek aránya nagy, a

járműközlekedésből eredő zaj nem számottevő (kizárólag célforgalom), a légszennyezettség mértéke csekély.

A környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Stop Shop, Rózsadomb Center, Rózsakert Bevásárlóközpont stb.) jól ellátott. A budai városközpont a kb. 10 perc sétányira induló 11-es busszal (mely a Mechwart ligetnél csatlakozik a 4/6-os villamos vonalához), vagy a Völgy utcán közlekedő 61-es villamossal közelíthető meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a Belváros szilárd burkolatú úton érhető el (egyik lehetséges útvonal: Törökvész út–Bimbó út–Margit körút).

3.3. Telek

A telek alakja szabálytalan négyszög, közterülettel észak-keleti oldalán (Szalonkaszem utca) és észak-nyugati oldalán (Kondor utca) határos, utcafrontja 43 m (Szalonkaszem utca), 87 m (Kondor utca). Dél-keletről lakóépületek telkei határolják, míg a dél-nyugati oldalon egy beépítetlen és kerítetlen telek (kvázi közterület) határolja, melyen védett természeti érték is található (egy libanoni cédrus). A terület egésze dél-kelet felé lejt, a telek azonban jellemzően sík az alsó és felső telekszint közötti különbség nem jelentős. A telek dél-keleti és dél-nyugati oldalán kerített, egyéb oldalain csak az egyes lakások lakói által használt telekrészeket kerítették, melyeket telken belül egymástól is kerítéssel választottak el. A birtokhatár északi oldalain a telek cca. 1/3-a kerítetlen, gazzal és bokrokkal benőtt rendezetlen terület. Az egyes lakásokhoz tartozó telekrészek jellemzően rendezettek, de nem parkosítottak. A 3 lakás önálló közterületi megközelítésekkel rendelkezik (gépkocsi és személykapuk) a B/3 lakás a Szalonkaszem utca, az A/1-2-es lakrészek a Kondor utca felől közelíthetők meg.

A telek észak-keleti oldalán (Szalonkaszem utca), a kerítetlen területen (a birtokhatáron belül) több gépkocsi (cca. 64 m²-es) számára alkalmas viacolorral burkolt parkolót létesítettek. A parkoló létesítésének körülményeiről, illetve annak használatáról nem rendelkezünk információval.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A telek víz, csatorna, és elektromos közművel ellátott, a közműbeállítások részben közvetlenül a közterületről, részben a szomszédos lakótelkeken keresztül szolgálommal biztosítottak. Az egyes lakások önállóan közművesítettek.

Ivóvíz-ellátás:	Szolgálommal biztosított betáplálás a 11694 hrsz. szomszédos ingatlan felől (lásd 3.1. fejezet tulajdoni lapok).
Szennyvíz, csatorna	Közvetlenül csatlakozik a közcatorna-hálózatba a Szalonkaszem és a Kondor utca felé
Villamos energia	Közvetlen közterületi betáplálás 220 V.
Gázellátás:	Nincs kiépítve.

3.5. Felépítmények, társasház

A telken két szabadon álló felépítményt azonosítottunk:

- „A” épület, mely a valóságnak megfelelően feltüntetésre került a rendelkezésünkre bocsátott szabályozási terv kivonaton,

- „B” épület, melynek B/2 hrsz-ú garázs albetétje nem szerepel a szabályozási terv kivonaton, az épület egyéb részei azonban a valóságnak megfelelően feltüntetésre kerültek. A garázs a földhivatali nyilvántartásban szerepel (tulajdoni lappal rendelkezik), ezért az értékelés szempontjából azt is figyelembe vettük.

A helyiségek alapterületi adatait a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint rögzítettük:

Jel	Albetét	Lakó	Szoc	Egyéb	garázs	Összes	Pince	Terasz	Összes	Tul. lap
	Helyiség	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
A	Fszt1 11696/4/A/1	47,2	4,1	0,0	0,0	51,2	0,0	20,3	71,5	71,0
AF01	Szoba	29,6				29,6			29,6	
AF02	Szoba	17,5				17,5			17,5	
AF03	Fürdő		4,1			4,1			4,1	
AF04	Veranda					0,0		20,3	20,3	
A	Fszt2 11696/4/A/2	41,9	26,5	3,4	0,0	71,8	0,0	0,0	71,8	72,0
AF05	Szoba	16,8				16,8			16,8	
AF06	Lakótér	25,1				25,1			25,1	
AF07	Konyha		15,2			15,2			15,2	
AF08	Közlekedő			3,4		3,4			3,4	
AF09	Fürdő		9,5			9,5			9,5	
AF10	Wc		1,8			1,8			1,8	
A	P Közös tul.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,2	0,0	65,2	0,0
II.	Pincelajarat					0,0	11,2		11,2	
III.	Pince					0,0	14,0		14,0	
IV.	Pince					0,0	40,0		40,0	
B	Fszt3 11696/4/A/3	90,2	19,2	10,0	0,0	119,4	0,0	11,0	130,3	130,0
BF01	Szoba	30,3				30,3			30,3	
BF02	Szoba	26,4				26,4			26,4	
BF03	Szoba	17,6				17,6			17,6	
BF04	Szoba	15,9				15,9			15,9	
BF05	Előszoba			7,4		7,4			7,4	
BF06	Konyha		11,0			11,0			11,0	
BF07	Fürdő		7,1			7,1			7,1	
BF08	Wc		1,0			1,0			1,0	
BF09	Kazán			2,6		2,6			2,6	
BF10	Veranda					0,0		11,0	11,0	
B	Fszt4 11696/4/A/4	0,0	0,0	0,0	34,3	34,3	0,0	0,0	34,3	34,0
BF11	Gk tároló				34,3	34,3			34,3	
Összes külön tulajdon		179,2	49,7	13,4	34,3	276,6	0,0	31,2	307,9	307,0
Összes közös tulajdon		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,2	0,0	65,2	
Mindösszesen		179,2	49,7	13,4	34,3	276,6	65,2	31,2	373,1	

A épület	89,1	30,5	3,4	0,0	123,0	65,2	20,3	208,5	143,0
B épület	90,2	19,2	10,0	34,3	153,6	0,0	11,0	164,6	164,0
Épületek összesen	179,2	49,7	13,4	34,3	276,6	65,2	31,2	373,1	307,0

„A” épület

A telek középső részének észak-nyugati oldalán álló „A” épület az 1900-as évek elején épülhetett, egykori zárt verandás főbejárata délre tájolt. E korra jellemző a veranda fa szerkezete és a fa szerkezet ornamentikája is. A ház pince, földszint padlás elosztású. Az épületben 2 lakást alakítottak ki, melyek csak földszinti területekkel rendelkeznek. Alaprajzi

elrendezésük kedvezőtlen, kénysszeres leválasztás következménye: az A/1 verandából (mely egyben konyha is), 2 szobából és fürdőből áll; az északi oldalról megközelíthető A/2-es lakás 2 szobából, közlekedőből, konyhából, fürdőből és abból leválasztott WC-ből, valamint az épület észak nyugati oldalán egy fedett teraszból áll. Az épület pince és padlás feljárata az északi oldalon található, a pince csak az A/2-es lakás alatt található. Az épület főbb szerkezeti jellemzőit az alábbi táblázatba foglaltuk:

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás:	Terméskő alapok.
Függ. teherhordó szerk:	Vegyes falazat (vályog és kerámia) 40-50 cm vastagságban
Födémszerkezet:	Vélhetően fa födémszerkezet
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű szaruzat,
Kiegészítő szerkezetek	
Lépcsők:	-
Belső térelhatárolás:	Vegyes falazatok
Szigetelések	
Talajnedvesség:	Nincs adat, az épület tartófalain tapasztalható vizesedések a szigetelés hiányára utalnak
Hőszigetelés:	Nincs
Tetőfedés:	Fém trapézlemez
Nyílászárók	
Külső ajtók, ablakok:	Eredetileg beépített fa szerkezetek, két rétegű üvegezés (cseréjük indokolt)
Belső ajtók:	fa tok- és szárnyszerkezetű ajtók üvegezett és tömör béllettel.
Felületképzések	
Homlokzatok:	Vakolt, simított, A/2 lakás oldalán lábazati szakaszokon vízálló burkolat
Belső falfelületek:	Vakolt festett falazatok, a vizes helyiségekben ajtószemöldök magasságig kerámia burkolat készült
Padlóburkolatok:	Laminált parketta és kerámia
Álmennyezet:	-
Épületgépészet	
Fűtés:	Fa tüzelésű cserépkályhák, elektromos bojler (HMF)
Villamosság	
Világítás, erőátvitel:	Falba süllyesztett elektromos hálózat
Informatika:	-
Biztonságtechnika:	-

Az épület tartószerkezete stabil, szerkezeti repedések nem voltak láthatóak, azonban számos ponton vizesedés jelei mutatkoznak. A gépészeti rendszerek működőképesek, azonban korszerűtlenek, üzemeltetésük gazdaságtalan. A létesítmény műszaki-készültségi állapota, tekintettel az épület korára 60%-os, a mai hasonló, korszerű épületekhez képest.

„B” épület

A telek középső részének dél-keleti oldalán álló „B” épület a XX. század első harmadában épülhetett, amit az 1950-es években egy új szárnnyal egészítettek ki a keleti oldalon. Az épület földszintes. Az alaprajz egyszerű, jól használható: 4 szoba, konyha, fürdő, WC, kazán elrendezésű. A déli szobához üvegezett veranda kapcsolódik. Az épület északi oldalához egy garázst építettek hozzá. Az épület főbb szerkezeti jellemzőit az alábbi táblázatba foglaltuk:

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás:	Vélhetően terméskő alapok.
Függ. teherhordó szerk:	Tégla falazatok cca. 30-40 cm vastagságban. az épület újabb építésű keleti részén, a konyha belső falain, valamint a déli veranda oldalán repedések látszanak
Födémszerkezet:	vélhetően fa födém
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű nyeregtető, az újabb építésű részen kishajlású félnyereg tetővel
Kiegészítő szerkezetek	
Lépcsők:	-
Belső térelhatárolás:	Tégla falazatok
Szigetelések	
Talajnedvesség:	Utólagos talajnedvesség elleni szigetelés injektálásos módszerrel az 1980-as évek végén, a vizsgálat idejére a szigetelő hatás láthatóan megszűnt
Hőszigetelés:	-
Tetőfedés:	Tegola
Nyílászárók	
Külső ajtók, ablakok:	fa szerkezetek, kétrétegű üvegezés (cseréjük indokolt)
Belső ajtók:	fa tok- és szárny szerkezetű ajtók üvegezett és tömör béllettel.
Felületképzések	
Homlokzatok:	Vakolt, simított, illetve lábazati szakaszokon vízálló burkolat
Belső falfelületek:	Vakolt, festett felületek, vizes helyiségekben ajtószemöldök magasságig kőlap burkolat készült (márvány, csiszolt mészkő).
Padlóburkolatok:	Parketta és kerámia burkolatok
Álmennyezet:	-
Épületgépészet	
Fűtés:	Elektromos fűtés, split rendszerű hűtő-fűtő klímával, és elektromos bojlerrel (HMV). Tartályos gázzal üzemű központi fűtés kiépített, de üzemben kívül van helyezve, gáztartály leszerelve.
Légtechnika, szellőzés	Split rendszerű hűtő-fűtő klíma
Villamosság	
Világítás, erőátvitel:	Védőcsöves falba süllyesztett elektromos hálózat,
Informatika:	-
Biztonságtechnika:	kiépített riasztórendszer, mozgásérzékelőkkel

Az épület tartószerkezetét is érintő repedések miatt az épület stabilitása kérdéses, a repedések okának feltárása további vizsgálatot igényel, bérli szóbeli tájékoztatása

szerint a szerkezet mozgása folyamatos. A falak több helyen nedvesek, a nedvesedés a vízszigetelés nem megfelelő kialakítása miatti felázás következményei. A szakipari szerkezetek átlagos állapotúak és minőségűek. A fűtési rendszer a hiányzó gáz közmű kiváltására épült, működtetése nem gazdaságos, de működőképes, vagy kis költséggel működőképes állapotba hozható.

A létesítmény műszaki-készültségi állapota, tekintettel az épület korára és a nem befejezett részletekre 70%-os, a mai hasonló, korszerű épületekhez képest.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozás, bővítés

A vizsgált ingatlan L6-II-11 – építési övezetbe sorolt. Az övezetekre vonatkozó részletes szabályozást az érvényes kerületi szabályozási terv (KSZT) tartalmazza, a főbb jellemzőket az alábbi táblázatban rögzítettük:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemelőtérben			
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²			
	BEM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6/A/-II-11	SZ	2000	-	-	-	10	0,25	0,10	80	-	6,0

A telek jelenlegi beépítettsége 9,5% (391 m²), ami kis mértékben elmarad az övezeti előírások szerint lehetséges 10%-ot. Mindezekre tekintettel a telek beépítése a szintterületi mutatóra és az építménymagasságra tekintettel bővíthető.

Aktuális hasznosítás

Az ingatlan-együttes a tulajdonos önkormányzat alacsony színvonalú társasházi lakásokként, bérbeadással hasznosítja. Az ingatlan-együttes egésze folyamatos használatban van.

Alternatív/optimális hasznosítás

Az ingatlan-együttes a jelenlegi formájában alulhasznosított, a telek beépíthetősége bővíthető, az épületállomány, bár az „A” épület hordoz bizonyos esztétikai értéket, elavult korszerűtlen bontásra érett.

Álláspontunk szerint az ingatlan-együttes optimális hasznosítása a meglévő felépítmény-állomány bontása és a telek két egységre osztása a Kondor utca mentén és beépítésük az övezeti előírások által megengedett mértékben. E szerint összesen bruttó 1028 m² szintterületű felépítmény emelhető a telek felszínén, két szinten.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Magas presztízsű, zöldövezeti környezet	épület-állomány állapota
Nagyméretű telek,	panoráma hiánya
	gáz közmű hiánya
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
fejleszthető ingatlan	„B” épület statikai problémái

4. PIACI HELYZET

Gazdaság, ingatlanpiac általában

A magyar GDP-bővülés 2,7% volt 2015 közepén az egy évvel korábbihoz viszonyítva, ezzel a hazai gazdaság teljesítménynövekedése továbbra is az EU 28 országának átlaga felett maradt (1,6%). Az erősödés hátterében az ipari termelés és a háztartások fogyasztásának erősödése állt. A beruházások volumene júniusban az egy évvel korábbihoz mérten 5,7%-kal nőtt, kiemelkedő volt az építési beruházások növekedése (10,1%). A feldolgozóipari beruházások 7,1%-kal mérséklődtek, így az egy évvel ezelőtti nagymértékű volumennövekedés nem ismétlődött meg. A kiskereskedelmi forgalom bővülése 2015 első hat hónapjában tovább folytatódott: a volumennövekedés az adott időszakban 6,1% volt az egy évvel korábbihoz képest. 2015. január-június időszakában a fogyasztói árak enyhe mértékben csökkentek (0,4%-kal), de az egy évvel korábban mérthez képest június végén 0,6%-os áremelkedés volt tapasztalható. Az árak stagnálásához a háztartási energiaárak és az üzemanyagárak csökkenése is hozzájárult (az utóbbi egy év alatt több mint 7%-kal lett olcsóbb). A munkanélküliek aránya 2004. óta először csökkent 7% alá (6,9%), mindeközben a foglalkoztatási arány a tavaly év végi 54,8%-ról 55,7%-ra emelkedett. A Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamat 2015. első felében 2,1%-ról 1,15%-ra mérséklődött.

A fenti eredmények biztatóak, ugyanakkor Csehországhoz, Szlovákiához és Lengyelországhoz képest a lemaradásunk fokozódik. Az elmúlt 5 évben az államadósság nem csökkent számottevően, annak ellenére, hogy a csökkentés áldozatául esett a magánnyugdíjpénztári vagyon nagy része. A gazdasági törvénykezés unorthodox lépesei miatt a magyar gazdaság még mindig kiszámíthatatlannak számít, a konzervatív befektetők listájára csak nehezen kapaszkodik vissza az ország. Ugyanakkor a nemzetközi megítélésünk javult, ezt tükrözik az ingatlanbefektetési volumenek. Ahogy azt már 2014-ben is tapasztaltuk, megerősödött az aktuális kockázati szintet jobban elfogadó külföldi – gyakran a Közel-Keletről érkező – befektetők jelenléte, emellett jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok aktivitása. A piacot korábban uraló befektetői csoportok, intézményi befektetők jelenléte egyelőre nem mérhető a válság előttihez, de portfólióértékesítések iránt már növekvő érdeklődés mérhető. Várakozások szerint idén tovább nő az ingatlan-befektetők likviditása, ami a hazai vásárlók további térnyerését is megalapozza. Az ingatlanpiacon – a lakáspiacot leszámítva – általánosan alacsony a fejlesztői aktivitás, így új termékek híján a befektetői figyelem továbbra is az értéknövekedési potenciállal bíró ingatlanokra, illetve a fejlesztés alatt

álló prémium projektekre fókuszál majd. Mindemellett erősödő keresletet érzékelünk a lakóingatlan és iroda fejlesztésére alkalmas építési telkek iránt is.

2015-ben az ingatlanbefektetési ügyletek összértéke elérte a 790 millió eurót, jelentősen meghaladva a 2014 évi 460 millió eurót, azonban a hozamok jelentősebb mértékű csökkenése még nem következett be (magas országhozzájárulás). A vásárlások hozamszintje tükrözi a hazai befektetési piac relatív magas kockázati szintjét: irodaházak esetében 7,25, kereskedelmi egységek esetében 7,00-7,25, logisztikai ingatlanok esetében 9,00%-os prime yield-ek tapasztalhatók.

Fejlesztési telkek piaca

A válság hatására a fejlesztők/vásárlók nagyobb részt kívártak, a fejlesztések/vásárlások időbeli elhúzóásával számoltak, illetve látható volt, hogy a fejlesztési tervek egy része nem, vagy csak szerényebb formában valósult meg, amely a telkek és felépítményes ingatlan árak esését eredményezte. A pénzügyi és ingatlanpiaci válság hatására a kereslet minden telkek és felépítményes ingatlan vonatkozásában komolyan visszaesett, a piaci aktivitás a válság alatt gyakorlatilag leállt. Az első időszakban még eladási, likvidálási kényszer nem volt megfigyelhető az eladók részéről, az ingatlanértékek drasztikusabb csökkenése markánsan nem jelentkezett a piacon, csak növekvő flexibilitás volt tapasztalható az eladók részéről az ár és az értékesítési feltételek tekintetében. A jövedelemtermelő ingatlanok körében differenciált mértékű leértékelődés volt megfigyelhető a válság előtti időszak, illetve a válság kezdeti szakaszának tranzakcióihoz képest.

2014 második felétől egyértelműen és tartósan megélénkült a lakáspiac, az új lakások rohamosan fogynak, így jelentősen megnövekedett az igény az új fejlesztésekre. Emiatt a lakófejlesztésre alkalmas telkek korábban túlkínálatos piacán megjelent egyfajta kereslet, ami elsősorban a piaci ár alá árazott termékekre irányul (felszámolás, „bedőlt” banki ingatlan, kényszerértékesítés, stb.). 2015. második felétől a piac nagyrészt felszívta a diszkontokkal megszerezhető telkeket, a belvárosi lakófejlesztési telkek piacán mára fordult a kocka: a tavaly még jelentősen túlkínálatos piac mára kiegyenlítetté vált, a jó telkek iránt erős kereslet mutatkozik, mely az árakban is megnyilvánul. A nagyobb fejlesztési portfólióval rendelkező pénzintézetek 2015. II-III. negyedévében - évek óta először - már emeltek áraikon.

A 2015 év végen bejelentett intézkedések, különös tekintettel az új építésű lakások ÁFÁ-jának 27%-ról 5%-ra történő csökkentése miatt a lakófejlesztésre alkalmas telkek iránti kereslet ugrásszerűen és jelentősen mértékben megemelkedett, ami az árak szintjén 20%-ot meghaladó is emelkedést jelent 2015. december és 2016. január között.

Lakáspiac - Budapest

A lakóingatlan piacon folytatódott a 2014-ben elindult bővülés. A tranzakciószám bővül, a kereslet - több hónapnyi stabil növekedést követően - stagnál, és az árak egy kisebb, év végi megingástól eltekintve - ugyan kisebb dinamikával, mint tavaly - de növekednek.

2016 márciusában újabb forgalmi rekord dőlt meg az ingatlanpiacon. A 12 434 darabos márciusi adatnál mindössze egyetlen hónapban volt magasabb tranzakciószám a válságot követően, mégpedig 2012 januárjában, a végtörlesztési időszak csúcspontján. A két évvel ez előtti forgalom másfélszerese a mostani érték, de a tavaly becsült (akkori rekord) adatot is 1%-kal meghaladja. Forgalmazói becslések szerint 2016. I. negyedévében 33 316 ingatlan

cserélt gazdát, amely a tavalyi első negyedévnél 4%-kal, a 2014-es hasonló időszaknál közel 60%-kal nagyobb forgalom.

A fővárosi téglalakások árindexe a 2015. IV. negyedévi 117-ről 126 pontra ugrott és ezzel együtt reálértéken is átlépte a válság előtti (2008 első negyedév) szintet és 101 pontra érkezett. A panellakások ára ennél is nagyobbat ugrott, 127-ről 138-ra nominális értéken, reálértéken pedig 101-ről 110-re. Némileg meglepő az árindexek ilyen mértékű ugrása, miután a 2014-ben elindult drasztikus áremelkedés a tavalyi év végére megtorpanni látszott. Az idei adatok alapján azonban ez csak átmeneti „pihenő” lehetett, hiszen mindkét lakástípus jelentősen tovább drágult.

Budán 2016 első negyedévében megvalósult adás-vételek több mint fele 400 ezer Ft/m² ár fölött zajlott. Egy éve ugyanekkor ebbe a sávba még csak a tranzakciók negyede esett. Ugyanitt a vevők legtöbbször (36%) 40-60 m² közötti ingatlant vásárolt. Pesten az árak növekedése még inkább szembeötlő: az idei első negyedévben 400 e Ft/m² felett zajlott a tranzakciók 27%-a, míg egy éve ugyanebben az időszakban csak 9%-ot tett ki az arány.

Kiemelkedő arányú volt az elmúlt időszakban a befektetői vásárlók jelenléte a Belvárosban. A vásárlók 60-80%-a kiadási céllal vett lakást az V., VI. vagy VII. kerületben. Az átlagos havi bérleti díj 2014. elején még 2000 Ft/m² volt, ami a múlt év végére másfélszeresére, közel 3000-re nőtt. Idén az első negyedévben némileg csillapodott az ár, jelenleg 2600-2700 Ft körül jár.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. Az ingatlant az optimális hasznosítás alapján értékeltük, a nem védett felépítmény-állományt bontandónak tekintettük és a társasház telkét, mint fejlesztési telket tekintjük értékesíthetőnek. Ezért az értékelést nem albetétként, hanem a társasház telekterülete alapján, egyben végezzük el. Egy esetleges értékesítés során az albetétek egybeni (fejlesztési telekkénti) értékesítését javasoljuk.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása célszerű, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az értékelés során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsítő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározható az ingatlan forgalmi értékét, azonban ebben a szegmensben a bérleti alapon történő hasznosítás nem a legfőbb motiváció, így jelen ingatlan esetében a hozadéki számítás nem a legmegfelelőbb értékmérő.

A bekerülési költségek is segítenek a lehetséges forgalmi érték behatárolásában, így meghatározható a **bruttó és a nettó (avulásokkal korrigált) pótlási költség** is.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan exkluzív budai lakóövezetben fekvő, bontandó felépítményekkel rendelkező, fejlesztési ingatlan, mely megosztható (elvileg két önálló telekké alakítható).

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a II. kerület középső része, elsősorban Hűvösvölgy, Nyék, Lipótmező városrészek bontandó felépítménnyel rendelkező fejlesztési telkei;

Méret szempontjából a telekalakítást követő állapot (2 db 2000-2200 m²-es telek) a meghatározó, így elsősorban 1500-3000 m²-es telkek, telekrészek tekinthetők leginkább megfelelő összehasonlító adatnak.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonlóan a budai agglomerációban található luxus rezidenciák adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett a helyi önkormányzat, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Nyék Szalonkaes utca (2016.01.)	1060	(220)	sík, közművesített telek, 90-es években épült használható állapotú felépítménnyel. Övezet: L6/A-II-10. Beépíthetőség 10% szintterület: 0,25 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	125,0		(117,9)
Budapest, II. Nyék Szalonka utca (2016.01.)	3281	(240)	sík, közművesített telek, 30-as években épült használható állapotú, két lakóegységes villaépülettel. Övezet: L6/A-II-12. Beépíthetőség 10% szintterület: 0,25 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	324,0		(98,7)
Budapest, II. Nyék Szalonka utca (2016.01.)	1730	(150)	sík építési telekrész (osztatlan közös tulajdon), közművesített telekl. Övezet: L6/A-II-12. Beépíthetőség 10% szintterület: 0,25 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	150,0		(86,7)

Budapest, II. Hüvösvölgy Nyéki út (2015.12.)	1263	(120)	Nyéki út Völgy utcához közeli (Völgy utca feletti) részén, enyhén lejtő, hegyekre panorámás, közművesített telek egy bontandó épülettel. Övezet: L6-II-08. Beépíthetőség 15% szintterület: 0,3 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	99,0		(78,4)
Budapest, II. Nyék Szalonka utca (2013.10.)	2246	(272)	sík, közművesített telek, 30-as években épült használható állapotú villaépülettel. Övezet: L6/A-II-12. Beépíthetőség 10% szintterület: 0,25 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.		150,0	66,7

Az összehasonlító adatok közé bontandó, vagy hasznosítható felépítménnyel rendelkező telkeket válogattunk Nyék és Hüvösvölgy városrészekből. A kínálati árak jelenleg 80-120 eFt/m² között mozognak. Az ennél alacsonyabb értékesítési ár az ingatlanpiaci válság mélypontjának idejéből származik.

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értékcsökkentőnek (amennyiben bontandó), illetve értéknövelőnek (amennyiben megtartható) tekintjük, az alapértéket ennek megfelelően korrigáljuk.

Elsődleges korrekciók

Az elsődleges korrekciók során a tranzakció körülményei szerint végezzük el a korrekciókat:

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -10-20%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkentést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmazunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- A 2015-ös adatoknál dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk, a 2013-es eladási ár a piac lefelé tartó időszakában történt, azóta (2014 II. félévét követően) markáns erősödés volt megfigyelhető a budapesti ingatlanpiacon, ennek megfelelően 10-15%-os korrekció lehet indokolt

Másodlagos korrekciók

A másodlagos korrekciók során az összehasonlító adatok lokációja, fizikai paraméterei, hasznosítása alapján végzünk korrekciókat. A következő lépésben az összehasonlító adatokat

az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan. Az összehasonlítást első körben a felépítmények redukált alapterületére vetített fajlagos értékekkel végeztük el.

- a vizsgált ingatlan makrokörnyezeti jellemzői (a környék presztízse) tekintetében nincsenek lényeges eltérések;
- a vizsgált ingatlanok mikrokörnyezete egyaránt magas presztízszű lakóterület, számottevő eltérés a hűvösvölgyi ingatlan esetében érvényesül;
- a megközelítés szempontjából figyelembe vettük, hogy a vizsgált telek megosztása esetén a dél-nyugati telekrész csak az aszfaltozatlan Kondor utcán keresztül lenne megközelíthető (fejlesztés esetén útépités szükséges). Ezért minden adattal szemben negatív korrekciót alkalmazunk;
- a közlekedési adottságok (tömegközlekedés) tekintetében nincsenek lényeges eltérések;
- a közművek terén minden adattal szemben értékcsökkentőnek tekintettük a gáz hiányát;
- a vizsgált egység két 2000 m² körüli telekre osztható, így az ettől lényegesen kisebb és nagyobb az ingatlanok esetében alkalmazunk korrekciót, a kisebb ingatlanok jellemzően magasabb fajlagos áron forgalomképesebbek, ezért alkalmaztunk negatív korrekciót;
- a hasznosítható felépítménnyel rendelkező összehasonlító adatokkal szemben negatív korrekciót érvényesítettünk. A használható felépítményű ingatlanok esetében megtakarítható a szerkezetépítés költségének egy része. 60-80 eFt/m²-es áron figyelembe véve a szerkezetek értékét határoztuk meg a korrekció %-os mértékét
- a 4. adat L6 övezeti besorolású, ami 5%-kal nagyobb felszíni beépítést tesz lehetővé, ezért ezzel az adattal szemben negatív korrekciót alkalmaztunk.
- az egyéb korrekciók között érvényesítettük, hogy a 3. összehasonlító adat osztatlan közös tulajdonban van.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok				
			1.	2.	3.	4.	5.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Városrész		Hűvösvölgy	Nyék	Nyék	Nyék	Hűvösvölgy	Nyék
Útca, közterület		Kondor	Szalontka	Szalontka	Szalontka	Nyeki	Szalontka
Házszám		5					
Terület	m ²	4 113	1 060	3 281	1 730	1 263	2246
felépítmény terület	m ²	373	220	240	150		272
Övezet		L6/A-II-11	L6/A-II-10	L6/A-II-12	L6/A-II-12	L6-II-08	L6/A-II-12
Beépíthetőség		10%	10%	10%	10%	15%	10%
Építménymagasság	m	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,25	0,25	0,25	0,25	0,30	0,25
Építhető felszíni terület		411	106	328	173	189	225
Építhető szintterület		1 028	265	820	433	379	562
Kínálati ár	eFt		125 000	324 000	150 000	99 000	
Értékesítési ár	eFt						150 000
Dátum			2016.01	2016.01	2016.01	2015.12	2013.10
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²	80,799	117,925	98,750	86,705	78,385	66,785
Kínálati korrekció			-10%	-15%	-20%	-10%	
Dátum szerinti korrekció							10%
Fajlagos érték	eFt/m ²	76,059	106,132	83,938	69,364	70,546	73,464
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%					
mikrokörnyezeti jellemzők		100%					
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%	5%	-5%
közlekedési adottságok		100%					
területi méret		100%	-5%	5%		-5%	
alak, lejtésvíznyomok		100%					
közművek		100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
telekfejlesztések		100%					
bontandó felépítmény		100%					
hasznosítható felépítmény		100%	-20%	-10%			-10%
övezet, beépítés lehetősége		100%				-5%	
fejlesztési terv, engedély		100%					
egyéb hasznosítási korlátok		100%					
panoráma, benapozás		100%					
egyéb (jogi helyzet)		100%			10%		
Korrekció mértéke			65%	85%	100%	85%	80%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²		68,986	71,347	69,364	59,964	58,771
Súly		5	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20%
Becsült érték	Ft	270 168 723					

Az ingatlan becsült értéke összehasonlítása alapján 270,0 M Ft.

A becsült érték albetétenkénti megoszlása a következő:

Albetét	Albetét	Tulajdoni hányad		Forgalmi érték
	területe			
	m ²			Ft
11696/4/A/1	71	232	/1000	62 640 000
11696/4/A/2	72	233	/1000	62 910 000
11696/4/B/1	130	424	/1000	114 480 000
11696/4/B/2	34	111	/1000	29 970 000
összesen	307	1000	/1000	270 000 000

5.3. Hozadéki értékelés

A vizsgált ingatlan-egység esetében a telekterület az elsődleges értékhordozó, a jelenlegi, döntően elavult felépítmény-állomány bérbeadásából levezethető érték nem jelent releváns értékmérőt. Ugyanakkor fejlesztési tervek sem állnak rendelkezésre, melyek alapján a késztermék (lakások) becsülhető értékesítési árainak és a létrehozásuk bekerülési költségeinek különbözeteként meghatározhatnák a fejlesztési telek aktuális maximális értékét. Ezért, tervek hiányában, hozadéki értékelést nem végzünk.

5.4. Költségalapú értékmeghatározás

A vizsgált ingatlan-egység esetében a telekterület az elsődleges értékhordozó, a jelenlegi, döntően elavult felépítmény-állomány újraelőállítási értékének meghatározása nem jelent releváns értékmérőt, ezért költségalapú értékelést nem készítünk.

5.5. Végso, egyeztetett forgalmi érték

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés 1	100%	270 000 000	870 968
Hozadéki értékelés	0%	0	0
Költségalapú értékelés	0%	0	0
Egyeztetett érték		270 000 000	870 968

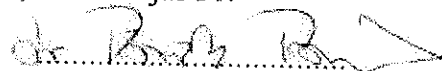
6. ÖSSZEFOGLALÁS

**Az ingatlan-együttes végso, egyeztetett forgalmi értéke kerekítve
270,0 M Ft,
azaz
kettőszázhetvenmillió Ft.**

**Amennyiben az értékesítés kapcsán ÁFA fizetési kötelezettség áll fenn,
a becsült érték az ÁFÁ-t tartalmazza.**

„Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2016. május 31.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető igazgató

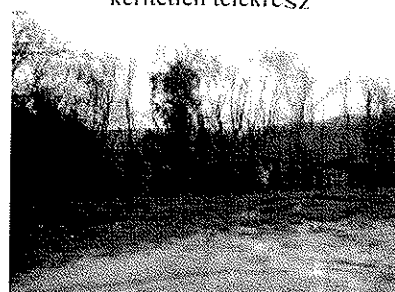
„A” telekrész



„B” telekrész



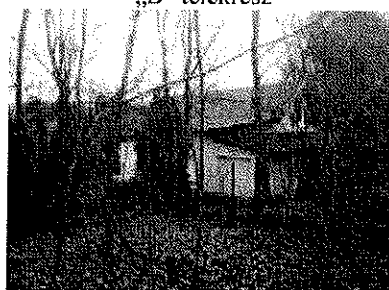
kerítetlen telekrész



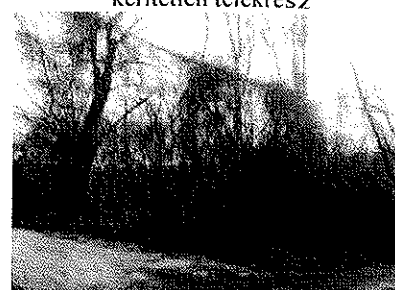
„A” telekrész



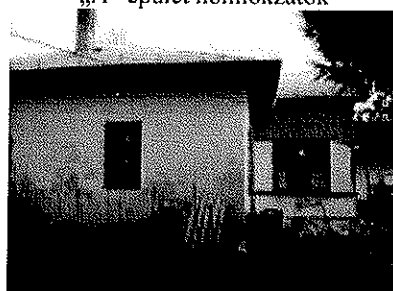
„B” telekrész



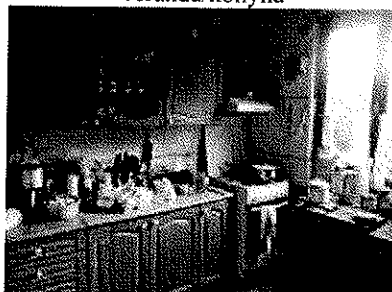
kerítetlen telekrész



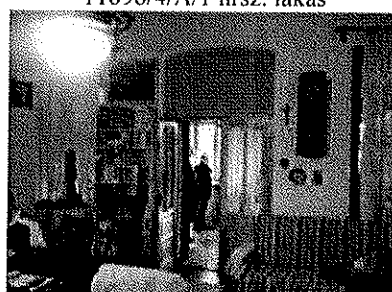
„A” épület homlokzatok



veranda/konyha



11696/4/A/1 hrsz. lakás



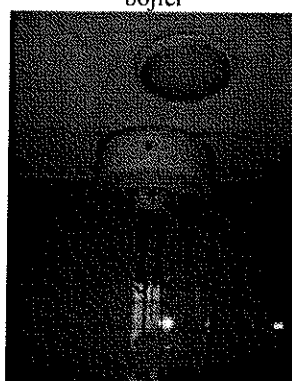
háló



cserépkályha



bojler



fürdő-WC



lakótér



11696/4/A/2 hrsz. lakás



szoba



WC



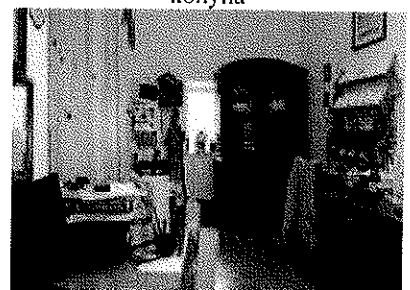
fürdő



közlekedő



konyha



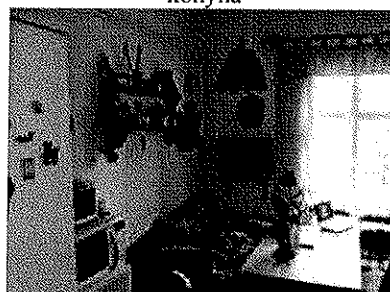
„B” épület homlokzatok



előszoba



konyha



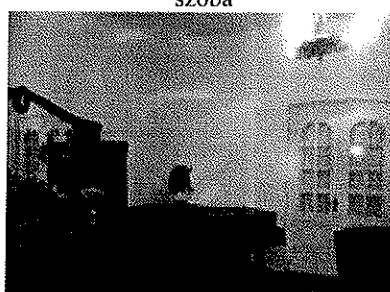
szoba



szoba



szoba



szoba

