

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Kondor utca 5. B épület fszt. ³1. szám alatti

lakás megnevezésű
11696/4/B/1 Hrsz-ú

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Kondor utca 5. B épület fszt. 1. szám alatti

lakás megnevezésű
11696/4/B/1 Hrsz

alatti

lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke

117 500 000,- Ft.

azaz

Száztizenhétmillió ötszázezer forint.

Budapest, 2016. május 30.

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 alapterületei
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

1025 Budapest, Kondor utca 5. B épület földszint 1. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan nyíltpiaci bruttó forgalmi 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, melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú valamint újraelőállítási költség elvű eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2016. május 30.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult lakások, házak értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan felújítás, bővítés mértékét, kivitelezés minőségét.

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 ismételten 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 külső, zöldövezeti részén, Nyék városrészben helyezkedik el, az erdő mellett. A terület közlekedési szempontból közepesnek tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül legközelebb az 56-os villamos megállója, vagy a 11-es busz van (gyalogosan legalább 20 perc séta), amely a budai városközpontok felé visz, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival a Pasaréti út, vagy a Törökvérszi út vezet a város különböző pontjai felé. A Kondor utca keskeny, részben föld utca. A telekhez vezető Madár utca aszfaltozott megfelelő minőségű. Parkolásra a Madár utcában van lehetőség, de az ingatlan udvarában is be lehet állni.

Infrastrukturális szempontból a terület nem kedvező adottságú. A kisebb bevásárlási lehetőségek gyalogosan nehezen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Stop Shop bevásárlóközpont, Rózsadomb Center), tömegközlekedési eszközökkel illetve gépkocsival közelíthetők csak meg.

Az ingatlan környezetében elsősorban családi házak találhatók. A Keselyű utcában jellemzőek a nagy telkes, villa jellegű házak. A Kondor utca másik oldala már a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó erdő és kirándulóhely.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület az 1900-as évek elején épült villa egyik része, mely egy 4113 m²-es telken helyezkedik el. Az ingatlan a Madár utca felől közelíthető meg gyalogosan vagy gépjárművel. Az épülethez kikövezett bejáróút vezet. A hagyományos technológiával épült épület lakása.

A háznak a vízelvezetési problémák miatt a külső határoló falakon vizesedések láthatóak. A ház fala vakolt, állapota megfelelő. Az ingatlanba a gáz kivételével minden közmű bevezetésre került.

A lakás 4 szobából, fürdőszobából, előszobából, konyhából, kazánból, verandából és wc-ből áll. A padlót kőlappal borították. A szobák parkettázottak. A falak festettek. A fűtésről az utólagosan beszerelt elektromos hűtő-fűtő rendszer gondoskodik. A fürdőszoba csempézett, wc, kád és mosdó került beépítésre. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja. A falakon nedvesedés nyomai láthatóak. A konyhai falakon repedések láthatóak. A nyílászárók fából készültek, nem hőszigeteltek. A beépített veranda nem hőszigetelt, a burkolat több helyen válik el az alapzattól.

A telekingatlan övezeti besorolása L6/A-II-11, mely 10 %-os beépítést engedélyez. A mostani beépítés határértéken belül van. A szintterületi mutató 0,25 m²/m².

3.3. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Kondor utca 5. B ép. fszt. 1.
Helyrajzi szám:	11696/4/B/1
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Telek terület:	4113 m ²
Eszmei hányad:	424/1000
Telekhányad mérete:	1744 m ²
Felépítmény területe:	130 m ²
Épület építési éve:	1920 körül
Bejegyzés:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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. Mivel az ingatlanon lévő épületek műszaki állapota alacsony színvonalú, a telek beépíthetősége magasabb, mint a jelenlegi beépítettség, ezért az ingatlan legjobb hasznosítása a telekingatlan fejlesztési hasznosítása. Szakértő az érték megállapításnál a telekingatlan értékét becsülte meg.

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 ingatlan fejleszthetőségét, használhatóságát.

4.1. Piaci összehasonlítás jelenlegi állapot

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (70 820,- Ft/m²), a nettó területével (1744 m²) szorozva, valamint a becsült bontási költséget (6 000 000,- Ft.) kivonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$70\,820,- \text{ Ft/m}^2 * 1744 \text{ m}^2 - 6\,000\,000,- \text{ Ft.} = 117\,510\,080,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

Az ingatlan becsült értéke kerekítve 117 500 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Kondor utca 5. B. épület földszint 1. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan telekhányad értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2016. május 30.-i fordulónapra,

Az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét
117 500 000,- Ft
azaz
Száztizenhétmillió ötszázezer 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, 2016. május 30.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:

