

97138

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

h.
XI-79/2016

2016-11-23

XI-79-10 szám

Melléklet: 2 db

Előirat: ea

Előadó: Uoo

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1022 Budapest, Bimbó út 85. szám alatti
Kivett lakóház, udvar megnevezésű**

**12680 Hrsz.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1022 Budapest, Bimbó út 85. szám alatti

12680 Hrsz.-ú

Kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke:

147 600 000,- Ft.

azaz

Száznegyvenhétmillió-hatszázezer forint.

Budapest, 2016. november 23.

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

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1022 Budapest, Bimbó út 85. szám alatti 12680 Hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci bruttó értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. 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. Szakértő a kapott alapterületi adatokat elfogadta, azokat méréssel nem ellenőrizte.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta a telek értékének meghatározásánál.

Az értékelés fordulónapja: 2016. november 23.

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 közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

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 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 legelibb részén, Rózsadombon, a Bimbó úton található. A vizsgált ingatlan gépkocsival a Margit körútról lehet legegyszerűbben megközelíteni. Tömegközlekedéssel a 4-6-os villamossal, majd a 11, 111-es autóbusszal lehet elérni. Az adott ingatlan az aszfaltozott Bimbó útról, lépcsőfeljárón és kerten keresztül közelíthető meg.

A környéken elsősorban kertés családi házak, villák, társasházak találhatóak. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán van lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan telek + felépítményből áll. A vizsgált ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A vizsgált ingatlan az 1900-as évek elején épített egykori, két szintes nyaralóépület. A telek összterülete: 1687 nm. A vizsgált telek L6-II-07 jelű építési övezetbe, azaz hegyvidéki kertvárosias lakóterületbe tartozik, továbbá az 54/1993. (1994. II. 01.) Főv. Kgy. Rendelet alapján helyi (fővárosi) védettség alatt áll. A védettség azt jelenti, hogy az épület bármilyen megváltoztatása, átépítése tekintetében a KÖH az illetékes szakhatóság. Az épület bontása csak a védettség megszüntetését követően valósítható meg. Erre jelenleg nincs valós esély. Az ingatlan B -zónában, azaz barlangvédelmi és felszínmozgásos, valamint városkép szempontjából kiemelt területen fekszik. A KVSZ 37. § szerint a vizsgált telek legnagyobb beépítettsége 15%; min. zöldfelület 75 %; szintterületi mutató határértéke 0,3 m²/m² és kizárólag a tetőtérben további max. 0,1 m²/m²; a max. építménymagasság 7,5 m. Az ingatlan közterületi határvonalát szabályozni kell a hátsókerti telekhatár mögött húzódó 12669 Hrsz.-ú zárványtelek beszámításával. Az ingatlan természetben 2 lakásra került felosztásra, a földszinti illetve az emeleti lakás. A vizsgált ház földszinti lakóterülete a tulajdoni lap szerint 146 nm összes alapterülettel rendelkezik, az emeleti lakrész 138 nm összes alapterületű. Az ingatlan összközműves (villany, víz, gáz, csatorna).

A földszinten három szoba, előszoba, étkező, konyha, közlekedő folyosó, fürdőszoba, WC, kamra, tároló helyiségek találhatóak, melyhez tartozik még egy terasz, valamint előlépcső. Az ingatlan alatt közvetlenül húzódik a szennyvízelvezető csatorna. A lakásban folyamatos vizesedés problémája áll fenn. A ház eredeti nyílászárói elhasználtak, cseréjük/szigetelésük indokolt. A vizsgált ingatlanban a burkolat eredeti fa szalagparketta, valamint a vizesblokkban és konyhában kő; általános állapotuk felújításra szorul. Az emeleti lakásban négy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC található, amihez ugyancsak terasz és előlépcső csatlakozik. Az ingatlan fűtése gázkazánról történik, a melegvizet gázbojler biztosítja. A padló burkolata kő, illetve parketta, állapotuk felújítandó. A lakásból belső lépcsőn keresztül lehet feljutni, az utólag kialakított beépített tetőtérbe, melynek belmagassága változó, átlagosan 2,1 méter. Itt gyerekszobák, műhely és vizesblokk került kialakításra, állapotuk felújítandó. A vizsgált ingatlan összességében teljes belső felújításra szorul.

3.3. A telek mérete

A telek összterülete:	1687 m ²
A ház összterülete:	284 m ²

3.4. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1022 Budapest, Bimbó út 85. szám
Helyrajzi szám:	12680
Típusa:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat 4/8; Zichy Gabriella 2/8; Márialigeti János 1/8; Gothár Mária 1/8
Lakások összterülete:	284 m ²
Telek összterület:	1687 m ²
Széljegy:	-

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a telek piaci összehasonlításon 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 közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan felépítményének leromlott állapotára való tekintettel a fejlesztői hasznosítás megvizsgálása a telekárak figyelembe vételével.
- A vizsgált ingatlan tulajdonosi szerkezetére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (519 833,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (284 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$519\,833,- \text{ Ft/m}^2 * 284 \text{ m}^2 = 147\,632\,667,- \text{ Ft.}$$

Az ingatlan becsült bruttó ára kerekítve: 147 600 000,- Ft.

Szakértő megvizsgálta az ingatlan becsült értékét egy esetleges fejlesztés esetén, melyet a 2. számú melléklet tartalmaz. Mivel a számítások nem hoztak nagy mértékű eltérést (145 964 664,- Ft.) ezért szakértő a piaci megközelítést fogadta el mértékadónak.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1022 Budapest, Bimbó út 85. szám alatti 12680 Hrsz.-ú ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2016. november 23.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét
147 600 000,- Ft.
Száznegyvenhétmillió hatszázezer forint.

összeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

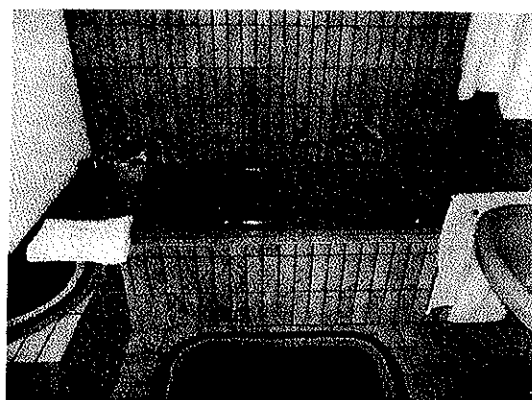
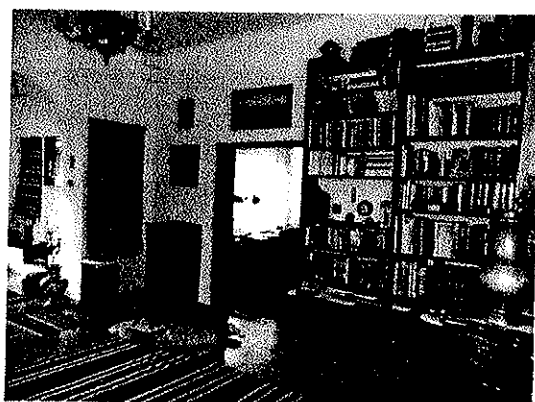
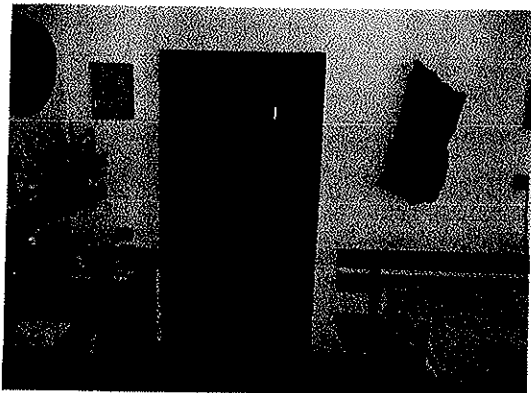
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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 figyelembevételével történt.

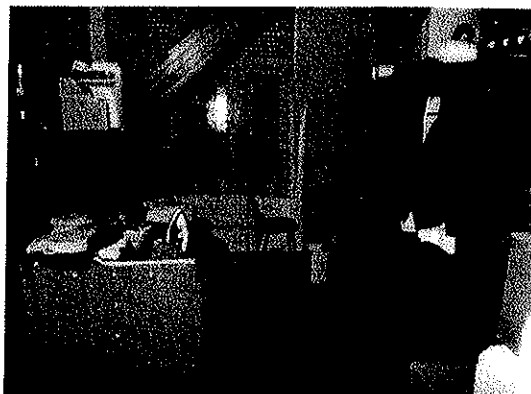
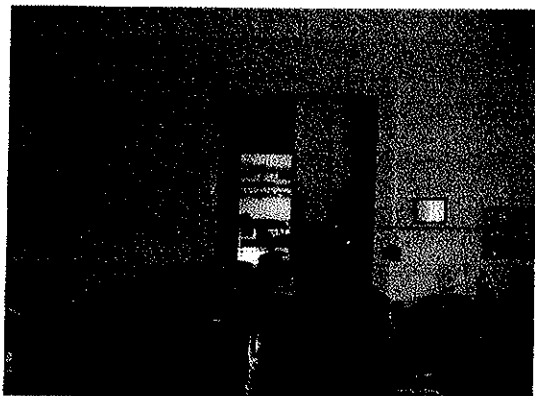
Budapest, 2016. november 23.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:





1022. BUDAPEST, II Bimbó út 85.
2016.11.23

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

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

forrás: orfingatlan.hu
FELEPÍTMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKOZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1 Budapest, II. ker Törökvész	Össze- hasonlító - 2 Budapest, II. ker Törökvész	Össze- hasonlító - 3 Budapest, II. ker Törökvész	Össze- hasonlító - 4 Budapest, II. ker Rózsadomb	Össze- hasonlító - 5 Budapest, II. ker Rózsadomb	Össze- hasonlító - 6 Budapest, II. ker Rózsadomb
Cím	1022. BUDAPEST, II Bimbó út 85.	családi ház ök m	családi ház ök m.	családi ház ök m	családi ház ök m.	családi ház ök m.	családi ház ök m.
Komfortfokozat		95 000 000	398 000 000	250 000 000	275 000 000	275 000 000	275 000 000
Ingatlan állapota		0	0	0	0	0	0
Gazdasági tényezők:		95 000 000	398 000 000	250 000 000	275 000 000	275 000 000	275 000 000
Ár (Ft)		284	520	600	401	330	140
Bontási/Kompenz. költség		1 687	1 591	1 500	936	1 080	560
Korrigált Ár		475 000	765 385	416 667	685 786	833 333	566 429
Lakás hasznos területe (m2)							
Telek területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft							
Telek érték							
Tulajdonár. viszony/típusa							
Korrektív tényező							
Korrigált ár		85 500 000	358 200 000	225 000 000	247 500 000	247 500 000	247 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)		427 500	688 846	375 000	617 207	750 000	509 786

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS
HASZNOSÍTHATÓSÁG, TELEK MÉRET

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	1,20	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00
MŰSZAKI MINŐSÉG	1,10	0,88	1,10	0,95	0,90	0,90	1,00
	0,93	0,80	0,98	0,90	0,98	0,88	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek	524 799	540 055	485 100	527 712	534 600	509 786
	524 000	540 000	485 000	527 000	534 000	509 000

KORRIGÁLT EGYEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület	519 833
Figyelembe vett terület	284
Tároló területe	
Ingatlan becsült bruttó értéke (Ft)	147 632 667

*a kerekítések értéke törölnék, a kínálati árak miatt

Statiszt. mérőszám

minimum	485 000
maximum	540 000
számtani átlag	519 833

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékbecslői vélemény

2. sz. melléklet

Bevétel és költségelemek	Mértékegység	Értékesítési egységár (bruttó) [EUR/m ²]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó <u>bruttó</u> bevétel [EUR]	Nettó bevétel [EUR]
1. Értékesítés					1 213 000 €
1.1 lakás	m ²	2 650	515	1 364 750 €	1 074 606 €
1.2 iroda	m ²	0	0	0 €	0 €
1.3 parkoló	db	12 000	8	96 000 €	75 591 €
1.4 terasz	m ²	800	100	80 000 €	62 992 €
egyéb külön értékesíthető területek,					
1.5 raktárterület	m ²	0	0	0 €	0 €
egyéb külön értékesíthető területek,					
1.6 helyiségek pl. tárolók	m ²			0 €	0 €
	Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [EUR/m ²]	Terület vagy egység		Nettó költség [EUR]
2. Projekt költségei összesítve					1 100 000 €
3. Területelőkészítés költségei					142 760 €
3.1 Telekalakítás,		10 000	1		10 000 €
3.2 Bontás	m ³	80	350		28 000 €
3.3 Belső és külső utak, járdák	m ²	95	200		19 000 €
3.4 Kerítés és kapuk	m	25	150		3 750 €
3.5 Parkosítás, tereprendezés	m ²	15	1 000		15 000 €
3.6 Külső közmű és közműfejlesztés					67 000 €
- Víz, -szennyvízközmű		40 000	1		40 000 €
- Gázközmű		25 000	0		0 €
- Elektromos áram		27 000	1		27 000 €
3.7 Egyéb (régészeti feltárás)		1,2	0		0 €
4. Kivitelezési költségek					433 150 €
4.1 lakás	m ²	810	515		417 150 €
4.2 erkély	m ²				0 €
4.3 terasz	m ²	120	100		12 000 €
4.4 iroda	m ²	0	0		0 €
4.5 felszíni beálló	db				0 €
4.6 közös helyiségek	m ²				0 €
4.7 parkoló	m ²	500	8		4 000 €
4.8 kiszolg. gépészet	m ²				0 €
egyéb külön értékesíthető területek,					
4.9 helyiségek, raktárcsarnokok	m ²	0	0		0 €
5. Tervezés és szoft költségek					87 940 €
5.1 Tervezési költségek összesen	2,0%				8 663 €
5.2 Engedélyek, költségei összesen	2,0%				11 518 €
5.3 Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,0%				11 518 €
5.4 Beruházói díj	3,0%	2% - 5%			17 277 €
5.5 Marketing	1,5%	1% - 4%			8 639 €
5.6 Értékesítés	1,5%	2% - 6%			18 195 €
5.7 Ügyvédi költség	1,0%	0,5% - 1,5%			12 130 €
6. Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve	7,0%	5%			46 469 €
7. Finanszírozás költségei	8,0%	5% - 8%			39 777 €
7.1 Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n"%)	30,0%	30% - 70%			213 092 €
7.2 Bank által finanszírozott költséghányad					497 216 €
8. Befektető haszna	12,0%	10% - 15%			90 010 €
9. Telek maradványértéke (nettó)					372 904 €

2016.11.22. Eur/Huf:

308,21

Huf: 114 932 806

Bruttó (Ft.) 145 964 664

Az épület védettség alatt áll. Az ingatlan B-zóna jelű barlangvédelmi és felszínmozgásos területen, valamint városkép szempontjából kiemelt területen fekszik. A lakóépület szerepel a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993. (1994. II.1.) Főv. Kgy. rendelet védett ingatlanok jegyzékén, ezért bontása jelenleg nem megoldható. A meglévő épület mellett gépkocsi közlekedő kialakítása nem lehetséges az épület és kerítés közötti szűk hely miatt, valamint a földszinti lakó bejárati ajtaja is innen nyílik. Az egész telek nagyon meredek. A meglévő épület melletti terepszintről a telek felső részére szabványos út nem építhető ki.