

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023. Budapest, Repkény utca 20. szám alatti
kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű

14903 Hrsz.-ú

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

**1023. Budapest, Repkény utca 20. szám
alatti
14903 Hrsz.-ú
kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke
telekalakítás előtt, egyben**

64 700 000,- Ft.

azaz

Hatvannégymillió-hétszázezer forint.

**a 2. számú lakás bruttó piaci értékét
11 900 000,- Ft.**

azaz

Tizenegymillió-kilencszázezer forint

**a teljes ingatlan piaci értékét, amennyiben a 2. számú lakás
lakott**

61 725 000,- Ft.

azaz

Hatvanegymillió-hétszázhuszonötezer forint

Budapest, 2018. május 28.

Készítette:



Mikó Sándor

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
1023. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1023. Budapest, Repkény utca 20. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület nyíltpiaci 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 eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2018. május 28.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult kivett lakóház, udvar, egyéb épületek 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 vagyonértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyonértékelési 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 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, Felhévízen, a Pusztaszeri úthoz közel lévő Repkény utca végénél található. A környéken elsősorban társasházak, családi házak találhatók. A terület kedvelt a kisebb társasházat építő cégek körében is. A terület közlekedési és infrastruktúráis szempontból jónak tekinthető. Az Ürömi út aszfaltozott, gépjárművel könnyen megközelíthető, a parkolási lehetőség megoldható, fizetős. A közeli Bécsi úton közlekedik a 17-es villamos, amelynek az egyik végállomása a Vörösvári út, a másik a Savoya Park. A telek közelében található utcák aszfaltozottak, jó és közepes minőségűek.

Nagyobb boltok, kereskedelmi egységek tömegközlekedési eszközzel, vagy gépkocsival érhetők el. (pl. Új Udvar bevásárlóközpont).

3.2. Ingatlan ismertetése

A telek az L2/A-II-04 jelű, kisvárosias lakóterület övezetbe tartozik, mely 50%-os beépíthetőséget, 1 m²/m² szintterületi mutatót és 7,5 méteres építmény magasságot és 3 lakás megépítését engedélyezi. Az ingatlan felszínmozgás-veszélyes- és barlangveszélyes területen, valamint régészeti lelőhelyen helyezkedik el.

A 441 nm-es telek a Repkény és Kilátás utca között helyezkedik el. Az épület az 1920-as évek körül épült a Repkény utca felőli oldalon. Bejárata a Repkény utca felől közelíthető meg. Az adott kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan 3 lakást foglal magába, melyek bejárata a belső udvarról nyílik.

Az 1. számú lakás 24 nm-es, a főépületi szobából és az udvaron található melléképületi konyha és wc-ből áll. A lakás kb. 20 éve üresen áll, közmű kapcsolatait megszüntették, állagmegóvást nem végeznek rajta. A szoba falain számos repedés található, melyek az alapozás hiányosságaira, talajmozgásra, valamint a nem megfelelő felszíni víz elvezetésére vezethetők vissza.

A 2. számú lakásban jelenleg is laknak. 30 nm-es, szoba, konyha, fürdőszoba, kamra kialakítású. Fűtését egy szobai gázkonvektor biztosítja. A konyhában gáztűzhely és mosogató található. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. A fürdőszobában zuhanytálca, wc és kézmosó található. A lakás használható, de felújítandó állapotban van.

A 3. számú, 32 nm-es lakás az udvar végében található. Kb. 20 éve üresen áll. Lakószoba, konyha, fürdőszoba található benne. A lakás gépészetét visszabontották, a burkolatok elhasználódtak, a parketta több helyen rohad. A falakon számos repedés található.

A melléképület az előzőekben leírt funkción kívül tárolóként került hasznosításra. Tetőszerkezete erősen elhasználódott, falain repedések találhatóak, közmű kapcsolata nincs.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023. Repkény utca 20. sz.
Helyrajzi szám:	14903
Típusa:	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat 1/1
Telek területe:	441 m ²
Épület építési éve:	1920 körül
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a kivett lakóház, udvar, egyéb épület 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- vétel 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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan fejlesztési potenciáljára.

4.1. Piaci összehasonlítás, (teljes ingatlan kiürített állapotban)

Szakértő az ingatlant, mint fejlesztésre alkalmas telek becsülte meg, mivel a jelenlegi felépítmények teljesen elavultak, további bővítésre nem alkalmasak. A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (173 880,- Ft/m²), a nettó alapterületével (441 m²) szorozva, valamint a meglévő épület bontási költségével (kb. 12 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$173\,880,- \text{ Ft/m}^2 * 441 \text{ m}^2 - 12\,000\,000,- \text{ Ft} = 64\,681\,080,- \text{ Ft}$$

kerekítve
64 700 000,- Ft.

4.2. Piaci összehasonlítás, (2. sz. lakás értéke, pénzbeli megváltás esetén)

Szakértő a földszint 2. szám alatti ingatlant, mint lakás becsülte meg. A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (397 000,- Ft/m²), a nettó alapterületével (30 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$397\,000,- \text{ Ft/m}^2 * 30 \text{ m}^2 = 11\,910\,000,- \text{ Ft}$$

kerekítve
11 900 000,- Ft.

4.3. Piaci összehasonlítás, (teljes ingatlan, 2. sz. lakás lakottan)

Szakértő az ingatlant, mint fejlesztésre alkalmas telek becsülte meg, mivel a jelenlegi felépítmények teljesen elavultak, további bővítésre nem alkalmasak. Szakértő az ingatlan fejlesztési értékéből (64 700 000,- Ft.) levonta a lakott ingatlan fejlesztő által megváltására fordítandó becsült értékét, mely a lakás piaci értékének (11 900 000,- Ft.) 25%-a.

$$64\,700\,000,- \text{ Ft} - (11\,900\,000,- \text{ Ft} * 0,25) = 61\,725\,000,- \text{ Ft}$$

4.4. Telekmegosztással kialakítható önálló telek értékének meghatározása

A tervezett telek kialakítások méreteit illetve a beépíthető alapterületeket a 3. számú táblázat mutatja. A telekalakítások 1-4 verziója között a kialakítandó telekméretre, vagy a telkek majdani fajlagos beépítési költségére, műszaki tartalmára vonatkozóan nincs szignifikáns különbség, ezért szakértő a kialakult telek fajlagos árát azonosnak vette. A telekalakítást követően a Kilátás utca felőli rész azonnal értékesíthető, fejleszthető, míg a Repkény utcai beépített, lakott rész értékesítése összetettebb feladat.

4.4.1. Telekalakítás 1. verzió (a telekalakítás bontási költsége: 4 482 224,- Ft.)

A Kilátás utcai közterületből 33 négyzetmétert az ingatlanhoz lehet csatolni. Az így kialakuló ingatlanból a Kilátás utca felőli részből 224 négyzetméter kerülne leválasztásra. Ezen a területen a hatályos szabályozás szerint egy bruttó 224 négyzetméter (valamint a tetőtérben további bruttó 56 négyzetméter) szintterületű lakás kerülhet kialakításra (összesen kb. 220 nm nettó alapterület). A telekalakítást követően a kialakított telek értéke $173\,880,- \text{ Ft/m}^2 * 224 \text{ m}^2 = 38\,949\,120,- \text{ Ft}$, kerekítve bruttó 38 900 000,- Ft.

A telekalakítást követően fennmaradó Repkény utcai telekrész értéke, a beépített telekrészen lévő épület értéke (modernizálandó házrész+meglévő lakás), csökkentve a meglévő lakott ingatlan megváltásának költségével $(287\,000,- \text{ Ft/m}^2 * 55 \text{ m}^2) + 11\,900\,000,- \text{ Ft} - 2\,975\,000,- \text{ Ft} = 24\,710\,000,- \text{ Ft}$.
Kerekítve 24 700 000,- Ft.

4.4.2. Telekalakítás 2. verzió (a telekalakítás bontási költsége: 1 881 556,- Ft.)

A Kilitás utcai közterületből 33 négyzetmétert az ingatlanhoz lehet csatolni. Az így kialakuló ingatlanból a Kilitás utca felőli részből 218 négyzetméter kerülne leválasztásra. Ezen a területen a hatályos szabályozás szerint egy bruttó 218 négyzetméter (valamint a tetőtérben további bruttó 54,5 négyzetméter) szintterületű lakás kerülhet kialakításra (összesen kb. 216 nm nettó alapterület). A telekalakítást követően a kialakított telek értéke $173\,880,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 218 \text{ m}^2 = 37\,905\,840,- \text{ Ft}$, kerekítve bruttó $37\,900\,000,- \text{ Ft}$.

A telekalakítást követően fennmaradó Repkény utcai telekrész értéke, a beépített telekrészen lévő épület értéke (modernizálandó házrész+meglévő lakás), csökkentve a meglévő lakott ingatlan megváltásának költségével $(287\,000,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 55 \text{ m}^2) + 11\,900\,000,- \text{ Ft} - 2\,975\,000,- \text{ Ft} = 24\,710\,000,- \text{ Ft}$. Kerekítve $24\,700\,000,- \text{ Ft}$.

4.4.3. Telekalakítás 3. verzió (a telekalakítás bontási költsége: 6 082 698,- Ft.)

A Kilitás utcai közterületből 33 négyzetmétert az ingatlanhoz lehet csatolni. Az így kialakuló ingatlanból a Kilitás utca felőli részből 248 négyzetméter kerülne leválasztásra. Ezen a területen a hatályos szabályozás szerint egy bruttó 248 négyzetméter (valamint a tetőtérben további bruttó 62 négyzetméter) szintterületű lakás kerülhet kialakításra (összesen kb. 246 nm nettó alapterület). A telekalakítást követően a kialakított telek értéke $173\,880,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 248 \text{ m}^2 = 43\,122\,240,- \text{ Ft}$, kerekítve bruttó $43\,100\,000,- \text{ Ft}$.

A telekalakítást követően fennmaradó Repkény utcai telekrész értéke, a beépített telekrészen lévő épület értéke (modernizálandó házrész+meglévő lakás), csökkentve a meglévő lakott ingatlan megváltásának költségével $(287\,000,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 55 \text{ m}^2) + 11\,900\,000,- \text{ Ft} - 2\,975\,000,- \text{ Ft} = 24\,710\,000,- \text{ Ft}$. Kerekítve $24\,700\,000,- \text{ Ft}$.

4.4.4. Telekalakítás 4. verzió (a telekalakítás bontási költsége: 0,- Ft.)

A Kilitás utcai közterületből 33 négyzetmétert az ingatlanhoz lehet csatolni. Az így kialakuló ingatlanból a Kilitás utca felőli részből 174 négyzetméter kerülne leválasztásra. Ezen a területen a hatályos szabályozás szerint egy bruttó 174 négyzetméter (valamint a tetőtérben további bruttó 43,5 négyzetméter) szintterületű lakás kerülhet kialakításra (összesen kb. 172 nm nettó alapterület). Az így kialakuló ingatlanrészen bontási költség nem merül fel ezért a kialakított telek értéke $173\,880,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 174 \text{ m}^2 = 30\,255\,120,- \text{ Ft}$, kerekítve bruttó $30\,300\,000,- \text{ Ft}$.

A telekalakítást követően fennmaradó Repkény utcai telekrész értéke, a beépített telekrészen lévő épület értéke (modernizálandó házrész+meglévő lakás), csökkentve a meglévő lakott ingatlan megváltásának költségével $(287\,000,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 55 \text{ m}^2) + 11\,900\,000,- \text{ Ft} - 2\,975\,000,- \text{ Ft} = 24\,710\,000,- \text{ Ft}$. Kerekítve $24\,700\,000,- \text{ Ft}$.

4.5. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023. Budapest, Repkény utca 20. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2018. május 28.-i fordulónapra,

az ingatlan jelen állapotában becsült nyíltpiaci értékét
64 700 000,- Ft.

azaz Hatvannégymillió-hétszázezer forint

a 2. számú lakás bruttó piaci értékét
11 900 000,- Ft.

azaz Tizenegymillió-kilencszázezer forint

a teljes ingatlan piaci értékét, amennyiben a 2. számú lakás lakott
61 725 000,- Ft.

azaz Hatvanegymillió-hétszázhuszonötezer 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, 2018. május 28.

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


Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.