

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024. Budapest, Nyúl utca 5. 3. emelet 1. szám alatti

13075/0/A/14 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1024. Budapest, Nyúl utca 5. 3. emelet 1. szám alatti

13075/0/A/14 Hrsz.-ú

**lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke:**

82 900 000,- Ft

azaz

Nyolcvankettőmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2018. augusztus 26.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 03136/2002

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
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1024. Budapest, Nyúl utca 5. 3. emelet 1. szám alatti lakás nyíltpiaci bruttó 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 2018. augusztus 14.-én.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés forduló napja : 2018. augusztus 26.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben lévő lakások értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan egyéb célú 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 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 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. kerületének belső, frekvenciált részén, közel a Szilágyi Erzsébet fasorhoz helyezkedik el. A terület közlekedési szempontból átlagosnál jobbnak tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közeli Széll Kálmán téren található a Metró illetve villamosok megállója, ami a belváros irányába viszi az utasokat. Gépkecsival a Nyúl utca - Szilágyi Erzsébet fasor vezet a Széll Kálmán tere, ahonnan könnyen elérhetőek a város különböző pontjai. Parkolni közvetlenül a ház előtt, és a környező utcákban is lehet, a közelben korlátozott számban van fizetős parkolási lehetőség.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek könnyen elérhetőek. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatók. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházak épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan épülete az 1900-as években épült, hagyományos építési technológiával. A társasház külső megjelenése megfelelő állapotú, a homlokzat több helyen hullik, a társasház felújítása évek óta esedékes. Az épület összközműves: víz, csatorna, elektromos hálózat, földgáz, telefon. A liftes épület általános állapota a korának megfelelő.

A lakás a harmadik emeleten található, lépcsőházból nyílik a bejárata. A vizsgált lakás alapterülete 155 m². A lakás előszoba, 3 szoba, alkov, fürdőszoba, közlekedő, wc, tároló kialakítású. A falak festettek, a padlóburkolat a szobákban parketta, a vizes helyiségekben és előszobában kő. A nyílászárók fából készültek, felújítandók. Az ingatlan minden közmű mérővel rendelkezik. A fürdőszobában egy kád és wc található. A használati melegvizet egy gázcirkó biztosítja. Az ingatlan fűtését a szobában valamint a fürdőszobában elhelyezett gázkonvektor biztosítja. A nagyszobában egy hagyományos tüzelésű cserépkályha is található. A nagyszobából egy erkély nyílik. Kizárólag a vizsgált ingatlanból lehet bejutni a padlástér egy kb. 69 m²-es részébe. Az ingatlan megfelelő elrendezésű, de felújítandó állapotú.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Nyúl u. 5. 3. emelet 1. szám
Helyrajzi szám:	13075/0/A/14
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	155 m ²
Épület építési éve:	1900 körül
Lakás komfortja:	komfortos
Bejegyzés:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az lakás 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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (534 667,- Ft/m²), a nettó alapterületével (155 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$534\,667,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 155 \text{ m}^2 = 82\,873\,333,- \text{ Ft.}$$

kerekítve: 82 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Nyúl utca 5. 1. emelet 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2018. augusztus 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült bruttó nyíltpiaci értékét

82 900 000,- Ft

azaz

Nyolcvankettőmillió-kilencszázezer forint

összegben 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. augusztus 26.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1024 Budapest, Nyúl utca 5. 3. emelet 1.
2018.08.26

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

FELEPITMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI OSSZEHASONLITO MEGKOZELITES

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Ossze- hasonlító - 1	Ossze- hasonlító - 2	Ossze- hasonlító - 3	Ossze- hasonlító - 4	Ossze- hasonlító - 5	Ossze- hasonlító - 6
Cím		1024 Budapest, Nyúl utca 5. 3. emelet	Budapest, Nyúl utca lakás	Budapest, II. ker Nyúl utca lakás	Budapest, II. ker Nyúl utca lakás	Budapest, II. ker Nyúl utca lakás	Budapest, II. ker Ezredes utca lakás	Budapest, II. ker Ezredes utca lakás
Komfortfokozat		k	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapota		m.	ú.	ú.	m.	m.	m.	ú.
Ház állapota		m.	m	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:		1900	1900	1900	1900	1900	1900	1960
Gazdasági tényezők:								
Ár (Ft)		--	71 900 000	61 900 000	108 000 000	155 000 000	21 900 000	35 500 000
Bontási/Kompenz. költség		--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		--	71 900 000	61 900 000	108 000 000	155 000 000	21 900 000	35 500 000
Lakás hasznos területe (m2)		155	98	78	137	175	40	50
Tároló hasznos területe (m2)								
Egységár (Ft/m2)		--	733 673	793 590	788 321	885 714	547 500	710 000
Fajlagos ár Ft		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátr. viszonya/típusa		--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekciós tényező		--	64 710 000	55 710 000	97 200 000	139 500 000	19 710 000	31 950 000
Korrigált ár		--						
Korrigált ár (Ft/m2)		--	660 306	714 231	709 489	797 143	492 750	639 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDEÉS, MÉRET

ÉPÜLET ÁLLAGA

MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület
Figyelembe vett terület
Tároló területe
Tároló értéke Ft
Lakás becsült értéke (Ft)

534 667
155
82 873 333

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum
2 maximum

421 000
583 000

3 számtani átlag

534 667

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/377354/2018

2018.08.13

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13075/0/A/14 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Nyúl utca 5. 3. emelet, ajtó1.

I.R.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület

szobák száma
n2 egész/fél

eszmélet hányad

tulajdoni forma

lakás

155

3 0

1313/10000

önkormányzat

Bejegyző határozat: 154687/3/2017/17.09.25

2. bejegyző határozat: 97957/3/2008/08.04.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzatartozó mellékhelyiségek.

I.R.E.S.Z.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 97957/3/2008/08.04.04

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.M.E.S.Z.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 154687/3/2017/17.09.25

Társasház alapító okirat módosítás a 13075/0/A/5, a 13075/0/A/6 és a 13075/0/A/7 hsz-ek
megosztása és összevonása után a 13075/0/A/5 hrsz. területe 50 m²-re és a 13075/0/A/6 hrsz
területe 204 m²-re módosult, a 13075/0/A/7 hrsz megsemmisítve, és a közös tulajdoni hányadok
az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően módosítva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap