

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025 Budapest, Kapy utca 13. „A” épület alatti
lakás megnevezésű**

**11946/0/A/1
hrs.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Kapy utca 13. „A” épület

**11946/0/A/1
hrsz. alatti**

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

131 727 333,- Ft.

**önkormányzati tulajdonhányadának értéke
80 400 000,- Ft.**

azaz

Nyolcvanmillió-négyszázezer forint.

Budapest, 2019. december 04.

Készítette:



**Mikó Sándor MScRE
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

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
1025 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1025 Budapest, Kapy utca 13. „A” épület alatti lakóingatlan (lakás) önkormányzati tulajdonhányad nyiltpiaci 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 eljárást módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2019. december 04.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult lakások értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A lakások műszaki állapotát.
- Az ingatlan értékesíthetőségét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmazznak 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 értékebecsléshez 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, Törökvész városrészben, a Kapy utcában helyezkedik el. A Kapy utca ezen szakasza nagy gépjármű forgalmat bonyolít Pasarét és Rózsadomb között. A ház közvetlenül a Kapy utcára tekint. A közvetlen környezetében emeletes társasházak helyezkednek el. A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból jónak mondható. Az ingatlan a Pasaréti úttól gyalogosan 2 percre található. Tömegközlekedési kapcsolatok a Pasaréti úton és a Kapy utcán az 5, és 29-es autóbuszok, melyek a városközpont felé biztosítanak kapcsolatot. Gépkocsival a Széll Kálmán tér – Szilágyi Erzsébet fasor- Pasaréti út – Kapy utca felől könnyen megközelíthető. A szomszédos aszfaltozott utcákban nem fizetős a parkolási lehetőség. A telekingatlan 1368 nm-es, a Kapy út felé lejtős. Az ingatlan telkére nem lehet gépkocsival beállni. A telek ingatlanon vízelvezetési szolgálat van a felső telek javára. Az ingatlan pincéjét a csapadék, illetve a csatorna túlfolyása esetén a szennyvíz elárasztja. A tetőszerkezet javítandó, több helyen beázik.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1912-ben épült, hagyományos építési technológiával alagsor, földszint + emeletes kivitelben. A társasház külső megjelenése felújítandó állapotú, de rendezett. Az épület összközműves: víz, csatorna, elektromos hálózat, földgáz, telefon. Az épület általános állapota a korának megfelelő. Az ingatlan két külön használatú lakrészből, valamint közös használatú helyiségekből áll. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A szakértői anyag az önkormányzati tulajdonhányad értékét vizsgálja. A vizsgált tulajdonhányad természetben a társasházi épület emeletén található. Az emeleti rész csak a közös használatú részen keresztül közelíthető meg. A bejárat a társasház földszinti közös használatú helyiségén áthaladva, a falépcsőn feljutva érhető el. A lakásnak gázkonvektoros egyedi fűtése van. Található itt egy hagyományos tüzelésű cserépkályha is, de évek óta nem használták. A vizsgálat lakrész helyiségei: 3 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC, valamint zárt veranda. A falak festettek, a padlóburkolat kő illetve parketta. A szobában a parketta megfelelő állapotú. A nyílászárók fából készültek állapotuk felújítandó. A szoba ablakai a Kapy utcára tekintenek. A fürdőszobában a használati melegvizet egy gázcirkó szolgáltatja. A fali csempék állapota megfelelő. A konyhában egy gáztűzhely és egy fali mosogató található, állapotuk megfelelő. A lakás összközműves, minden mérő kiépítésre került.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Kapy utca 13. „A” épület.
Helyrajzi szám:	11946/0/A/1
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	Csöregh Zoltán Ferenc 39/100 II. kerületi Önkormányzat 61/100
Teljes terület:	236 m ²
Önkorm. terület:	146,04 m ²
Bejegyzés:	Jelzálogjog 27.783.000,- Ft és járulékai erejéig, II Kerületi Önkormányzat részére Elidegenítési tilalom, jogosult: II Kerületi Önkormányzat

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a 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. A lakás hasznosítása mint a szomszédos ingatlanok bővítése.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált lakás sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (558 167,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (236 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$558\,167,- \text{ Ft/m}^2 * 236 \text{ m}^2 = 131\,727\,333,- \text{ Ft.}$$

Az önkormányzati tulajdonhányad 61/100 értéke:

$$131\,727\,333,- \text{ Ft} * 61/100 = 80\,353\,673,- \text{ Ft.}$$

kerekítve:

$$80\,400\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Kapy utca 13. „A” épület alatti ingatlan önkormányzati tulajdonhányadának becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2019. december 04.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci bruttó értékét
131 727 333,- Ft.,

Az önkormányzati tulajdonhányad értékét
80 400 000,- Ft
azaz Nyolcvanmillió-négyszázezer forint.

összegeben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

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

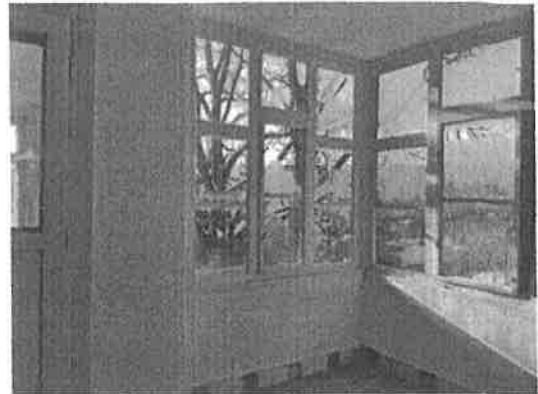
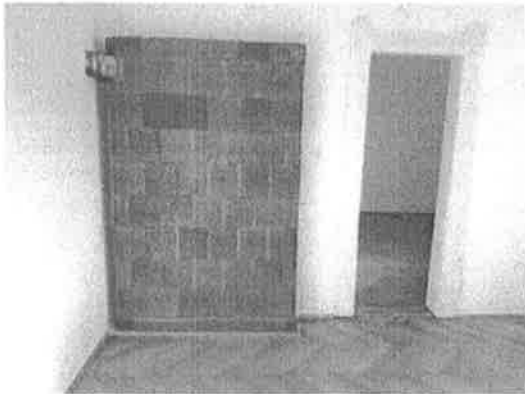
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői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

Budapest, 2019. december 04.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotó dokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1025 Budapest, Kapy utca 13. "A" épület önkormányzati rész
2019.12.04

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű, fk=félkomfort

FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- használt - 1	Össze- használt - 2	Össze- használt - 3	Össze- használt - 4	Össze- használt - 5	Össze- használt - 6
Cím	1025 Budapest, Kapy utca 13. "A" épület önkormányzati	Csalán út családi ház	Batyú utca családi ház	Törökvész út családi ház	Törökvész út családi ház	Tömörkény utca családi ház	1025 Budapest Csalán út családi ház
Komfortfokozat	k.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapota	m.	m.	ú.	ú.	m.	m.	m.
Ház alapota	m.	m.	m.	ú.	m.	m.	m.
Ház kora:	1920	1950	1980	2000	1950	1990	1960
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	198 000 000	169 000 000	279 000 000	129 000 000	360 000 000	208 000 000
Bontási/Kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	198 000 000	169 000 000	279 000 000	129 000 000	360 000 000	208 000 000
Lakás hasznos területe (m2)	146	320	200	350	167	500	320
Teljes épület területe (m2)	236						
Egységár (Ft/m2)		618 750	845 000	797 143	772 455	720 000	650 000
Fajlagos ár Ft	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Telek érték	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Tulajdonátr. viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	178 200 000	152 100 000	251 100 000	116 100 000	324 000 000	187 200 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	556 875	760 500	717 429	695 210	648 000	585 000

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDEÉS, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

ÉPÜLET ÁLLAGA

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerékített értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület értéke

Figyelembe vett terület

Önkormányzati rész becsült értéke (Ft)

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

519 000
608 000
558 167

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő