

HASZNÁLATI DÍJ BECSLÉSE

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti

Kivett lakóház, udvar megnevezésű

12530/15 Hrsz.-ú

ingatlanról



Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti

Kivett lakóház, udvar megnevezésű

12530/15 Hrsz.-ú

Kivett lakóház, udvar bruttó havi használati díja:

990 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonhányad bruttó havi használati díja: (8/24) =

330 000,- Ft.

Használható telekingatlan bruttó havi használati díja:

84 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonhányad bruttó havi használati díja: (8/24) =

28 000,- Ft.

Budapest, 2020. szeptember 08.

Készítette:

.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1. Használati díj

2. Előzmények

Megbízó

Megbízás tárgya

Értékelő megbízása

3. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás

Értékelés módszere

Értékelés korlátozó feltételei

4. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése

Ingatlan ismertetése

5. Értékképzés

Használati díj becslése

Használati díj kiszámításának módszere

Az értékelés összefoglalása

Mellékletek

1. Elmaradt használati díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2020. 09. 01.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti 12530/15 Hrsz.-ú telekingatlan kiskertként történő, valamint a teljes ingatlan használati díjának meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó használati díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a tárgyi telekingatlan reális bruttó havi használati díjainak összege:

Kivett lakóház, udvar bruttó havi használati díja:

990 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonhányad bruttó havi használati díja: (8/24) =

330 000,- Ft.

Használható telekingatlan bruttó havi használati díja:

84 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonhányad bruttó havi használati díja: (8/24) =

28 000,- Ft.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

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

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám alatti, 12530/15 Hrsz.-ú ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és elegendő idő rendelkezésre állása esetén az ingatlan reális piaci használati díja, valamint a telekingatlan használati díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos feltételekre.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő kivett lakóház, udvar egyéb épület megnevezésű ingatlan használat havi díjainak meghatározása az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékező helyszíni szemlén és bejárás során megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynek a környezetben fellelhető bérelt területek használati díját vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2020. szeptember 08. Az érték-megállapítás érdekében az értékező vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a környéken fellelhető ingatlanok, telkek használati díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- A környéken lévő szabad kiskertek használatára vonatkozó igény mértékét.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A használati díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 90 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- A terület átlagos tömegközlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében családi házak, kisebb társasházak, telkek találhatóak. Az ingatlan előtt enyhe forgalmú közút található.
- Az ingatlan a kerület egyik legnépszerűbb családházak övezetében található. A parkolás az utcában díjmentes.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Gárdonyi Géza utca 35.
Helyrajzi száma:	12530/15
Megadott funkciója:	Kivett lakóház, udvar
Összehasonlításra került, mint:	Terület bérlet (kiskert), illetve családi ház
Telek terület:	1226 m ²
Felépítmény hasznos területe	506 m ²
Tulajdonos:	Mayer Bence 2/24, Mayer Evelin 2/24, Bereczk Lilla 2/24, Bereczk Benjamin 2/24, Bereczk Imréné 8/24, II. Kerületi Önkormányzat 8/24
Bejegyzés:	Holtig tartó haszonélvezeti jog. Jogosult: Bereczk Imréné

Az ingatlan műszaki ismertetése:

A vizsgált ingatlan telek + felépítményből áll. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a Gárdonyi Géza utca felőli vaskapun át. Az ingatlan 1996-ban épült garázs, földszint, emelet, tetőtér kivitelben, felszínmozgás veszélyes területen. A vizsgált ingatlan összközműves. A vizsgált épület 2 hasonló kialakítású összeépített épületből valamint az utcai garázból áll. Az utcáról megközelíthető teremgarázs 4 autónak biztosít kényelmes parkolási lehetőséget. A garázból közelíthető meg az első ingatlanrész, melyből két külön megközelíthető lakás lett kialakítva. Az első összkomfortos lakás szoba + fürdőszoba, míg a másik lakás a felette lévő szinteken helyezkedik el, konyha, fürdőszoba, nappali, hálószoba, 2 gyerekszoba és dolgozószoba. Az épület másik részében egy félszint eltolással hasonló lakás került kialakításra.

Használati díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok, kiskertek használati díjainak összehasonlításán alapuló értékelését 2020. szeptember 08.-át véve kiinduló pontnak. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is.

5.1. A felépítményes ingatlan használati díj kiszámításának módszere (2020.09.08.)

A vizsgált ingatlan becsült díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg:

a környéken kialakult fajlagos használati díj (családi ház), az ingatlanra meghatározott módosító tényező, illetve az ingatlan egyedi speciális sajátosságaiból adódó speciális tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorozva a használhatósági rátával. A szorzatot ezer forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt havi díját.

$$1\,957 \text{ Ft/m}^2 * 506 \text{ m}^2 = 990\,459,- \text{ Ft. kerekítve } 990\,000,- \text{ Ft.}$$

5.2. A telekingatlan használati díj kiszámításának módszere (2020.09.08.)

A vizsgált telek becsült díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg:

a környéken kialakult fajlagos használati díj (kiskert), az ingatlanra meghatározott módosító tényező, illetve az ingatlan egyedi speciális sajátosságaiból adódó speciális tényező, valamint a használható terület szorozva a használhatósági rátával. A szorzatot ezer forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt havi díját.

$$168 \text{ Ft/m}^2 * 500 \text{ m}^2 = 84\,080,- \text{ Ft. kerekítve } 84\,000,- \text{ Ft.}$$

5.3. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35. szám, 12530/15 helyrajzi szám alatti ingatlan használati díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A használati díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2020. szeptember 08.-i fordulónapra, az alábbi bruttó értékeket kapta:

Kivett lakóház, udvar bruttó havi használati díja:

990 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonhányad bruttó havi használati díja: (8/24) =

330 000,- Ft.

Használható telekingatlan bruttó havi használati díja:

84 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonhányad bruttó havi használati díja: (8/24) =

28 000,- Ft.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők, ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.
11. Az értékelés figyelembe vette a COVID-19 vírus okozta bizonytalanságot az ingatlanpiacon, mely a külföldi befektetők, külföldi munkavállalók bizonytalan ideig történő távolmaradásának hatására kialakulhat az exkluzív ingatlanok bérleti piacán.

Budapest, 2020. szeptember 08.



Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35., 12530/15 Hrsz.
2020. szeptember 03.

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

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: origoingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
	1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35., 12530/15	Budapest, II.ker Gárdonyi Géza út családi ház	Budapest, II.ker Endrődi Sándor utca családi ház	Budapest, II.ker Törökvész lejtő családi ház	Budapest, II.ker Bimbó út családi ház	Budapest, II.ker Bimbó út családi ház	Budapest, II.ker Törökvész családi ház
Gazdasági tényezők:							
Béret díj (Ft/hó)	-	2 789 982	2 003 064	700 000	608 073	894 225	1 073 070
Ingatlan hasznos területe (m2)	506	600	400	175	130	264	300
Fajlagos bérleti díj (Ft/hó)	-	4 650	5 008	4 000	4 677	3 387	3 577
Tulajdonátr. viszonytípusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	-	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Korrigált ár	-	2 231 986	1 602 451	560 000	486 458	715 380	858 456
Korrigált ár (Ft/m2/hó)	-	3 720	4 006	3 200	3 742	2 710	2 862

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

MŰSZAKI ÁLLAPOT

HASZNÁLHATÓSÁG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	2 210	2 271	2 048	2 096	1 517	1 602
Kerekített értékek	2 209	2 271	2 048	2 095	1 517	1 602

KORRIGÁLT EGYESÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2/hó)

Teljes terület	m2	1 957
Figyelembe vett terület	m2	506
Tároló területe	m2	
Ingatlan becsült bruttó bérleti díja (Ft/hó)		990 459

Statiszt. mérőszám

1 minimum	1 517
2 maximum	2 271
3 számtani átlag	1 957

Érték

Értékbecslői vélemény

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35., 12530/15 Hrsz.
2020. szeptember 03.

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

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKOZELÍTÉS - BÉRLETI DIJ

forrás: origoingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
	1026 Budapest, Gárdonyi Géza utca 35., 12530/15	Budapest, II. ker Hársakalja	Budapest, II. ker Erzsébettelek	Budapest, II. ker Hidegkúti út	Budapest, III. ker Péterhegy	Budapest, III. ker Kaszásdűlő	Budapest, III. ker Zay utca telek
Cím		telek	telek	telek	telek	telek	
Gazdasági tényezők:							
Bérleti díj (Ft/hó)	-	200 000	400 000	430 000	400 000	1 000 000	450 000
Ingatlan hasznos területe (m2)	500	500	1 000	1 060	3 600	3 897	1 300
Fajlagos bérleti díj (Ft/hó)	-	400	400	406	111	257	346
Tulajdonár. viszonyatípusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	180 000	360 000	387 000	360 000	900 000	405 000
Korrigált ár (Ft/m2/hó)	-	360	360	365	100	231	312

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS
MEGKOZELÍTHETŐSÉG

0,90	0,96	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
------	------	------	------	------	------	------

ÖVEZETI BESOROLÁS

1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
------	------	------	------	------	------	------

HASZNÁLHATÓSÁG

0,50	0,50	0,50	0,50	1,60	0,80	0,53
------	------	------	------	------	------	------

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

162	173	164	160	185	165
162	172	164	160	184	165

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2/hó)

Teljes terület m2	168
Figyelembe vett terület m2	500
Tároló területe m2	
Ingatlan becsült bruttó bérleti díja (Ft/hó)	84 080

Statiszt. mérőszám

1 minimum	160
2 maximum	184
3 számtani átlag	168

Érték

Értékbecslői vélemény

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő