

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025. Budapest, Kondor utca alatti
telek megnevezésű**

**11696/1
hrsz.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1025. Budapest, Kondor utca „felülvizsgálat alatt”

**11696/1
hrsz. alatti**

**kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó értéke**


155 000 000,- Ft.

azaz

Százötvenötmillió forint.

Budapest, 2015. február 10.

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

1.1 Megbízó

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

1.2 Megbízás tárgya

1025. Budapest, Kondor utca alatti kivett beépítetlen terület (telek) 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 2016. január 25.-én.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2015. február 10.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A környékbeli telkek közművesítettségét.
- Az ingatlan beépíthetőségét.

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 külső, zöldövezeti részén, Nyék városrészben helyezkedik el, az erdő mellett. A terület közlekedési szempontból közepesnek tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül legközelebb az 56-os villamos megállója, vagy a 11-es busz van (gyalogosan legalább 20 perc séta), amely a budai városközpontok felé visz, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival a Pasaréti út, vagy a Törökvérszi út vezet a város különböző pontjai felé. A Kondor utca keskeny, rossz minőségű föld utca. A Keselyű utca aszfaltozott, de rossz minőségű és keskeny.

Infrastrukturális szempontból a terület nem kedvező adottságú. A kisebb bevásárlási lehetőségek gyalogosan nehezen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Stop Shop bevásárlóközpont, Rózsadomb Center), tömegközlekedési eszközökkel illetve gépkocsival közelíthetők csak meg.

Az ingatlan környezetében elsősorban családi házak találhatók. A Keselyű utcában jellemzőek a nagy telkes, villa jellegű házak. A Kondor utca másik oldala már a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó erdő és kirándulólhely.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a 11696-os helyrajzi számú telek megosztása során kerül kialakításra. A vizsgált telek saroktelek, a Kondor út és a Keselyű út határolja. A területe nagyrészt fás, bokros. A telek enyhén lejtős. A telek mérete 2 514 m², övezeti besorolása: L6/A - II - 11. Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 10 %; legnagyobb építménymagasság: 6 m; szintterületi mutató: 0,25. A terület előtti Keselyű út a közelmúltban került kiépítésre a csatorna, ezért az érvényben lévő szabályozás alapján a telekre építési engedélyt adhatnak. A víz és elektromos hálózat a telek előtt az utcában található, a gáz kapcsolat viszont csak a Keselyű út alsóbb részéig került kiépítésre. A Keselyű út ezen része csak egy gépjármű szélességű, ezért a közlekedés elég körülményes.

3.3. A telek mérete

A telek mérete:	2514 m ²
-----------------	---------------------

3.4. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1025. Budapest, Kondor utca
Helyrajzi szám:	11696/1
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	2514 m ²
Bejegyzés:	Egyéb szolgálmi jog: 11686/2, 11689, 11691, 11692, 11694 Hrsz részére

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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

Az érték megállapításához figyelembe kell venni a telken meglévő épület bontási költségét is.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (61 680,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (2514 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$61\,680,- \text{ Ft/m}^2 * 2514 \text{ m}^2 = 155\,063\,520,- \text{ Ft}$$

kerekítve

155 000 000,- Ft.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Kondor utca alatti telek becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2016. február 10.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci bruttó értékét

155 000 000,- Ft

azaz

Százötvenötmillió 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 történt.

Budapest, 2016. február 10.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1036 Budapest
Királyi S. u. 55.
Adószám: 12861531-2-41