

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021 Budapest, Tárogató út 20. szám alatti
Kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű

11111/8 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1021 Budapest, Tárogató út 20. szám alatti

11111/8 Hrsz.-ú

**Kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke:**

159 800 000,- Ft.

azaz

Százötvenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2021. szeptember 16.

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

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1021 Budapest, Tárogató út 20. szám alatti 11111/8 Hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan nyíltpiaci bruttó értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. 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 melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta a telek értékének meghatározásánál.

Az értékelés fordulónapja: 2021. szeptember 16.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

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 2016 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. kerületében, Kurucles városrészben, a Tárogató úton helyezkedik el. A közvetlen környezetében emeletes házak, kisebb társasházak helyezkednek el. A közelben található az IBS volt épülete is.

A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a 61-es villamossal és a 956-os busszal elérhető, a villamosmegálló az ingatlantól kb. 400 méterre található. Gépkocsival a Hűvösvölgyi út felől minden irányból jól megközelíthető. Az aszfaltozott úton ingyenes a parkolási lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan telek + felépítményből áll. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a Tárogató út felőli vas kapubejárón át. A szomszédos telkeken társasházi épületek találhatóak. Az ingatlan a Tárogató út felé lejt.

A 28/2019 (XII.27.) önkormányzati rendelet alapján a telek besorolása Lke-II/sz-9, azaz kertvárosias lakóterület, ami 15 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A legnagyobb épületmagasság 7,5 méter. A vizsgált telek összterülete: 1287 nm. Az önkormányzat tájékoztatása szerint az ingatlanra legfeljebb 3 lakás építhető. A vizsgált téglalap alaprajzú telken két, 1930-ban épült épület helyezkedik el. A főépület 4 lakásnak ad helyet. A melléképület tárolóként hasznosított. A vizsgált telekre a villany, víz, csatorna közművek bekötésre kerültek, a gáz az utcában van.

A vizsgált épület hagyományos építési technológiával készült, régi, egyszintes lakóház. A külső homlokzata vakolt fal, a tető palafedésű.

A vizsgált ingatlanon lévő két ház általános állapota leromlott.

3.3. A telek mérete

A telek összterülete:	1287 m ²
A lakóház nettó összterülete:	220 m ²

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021 Budapest, Tárogató út 20. szám
Helyrajzi szám:	11111/8
Típusa:	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Tulajdonos:	Társasház tulajdon
Felépítmény nettó területe:	220+16 m ²
Telek terület:	1287 m ²
Bejegyzés:	-

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 közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan felépítményének leromlott állapotára való tekintettel a fejlesztői hasznosítás megvizsgálása a telekárak figyelembe vételével.

4.1. Piaci összehasonlítás

Az ingatlan értékének meghatározásakor mint bontandó lakóépület és fejlesztendő telek kerül meghatározásra.

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (137 400,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (1287 m²) szorozva valamint a bontási költséget (17 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$137\,400,- \text{ Ft/m}^2 * 1287 \text{ m}^2 - 17\,000\,000,- \text{ Ft} = 159\,833\,800,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült bruttó ára kerekítve: 159 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021 Budapest, Tárogató út 20. szám alatti 1111/8 Hrsz.-ú ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. szeptember 16.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci bruttó értékét

159 800 000,- Ft.

azaz

Százötvenkilencmillió-nyolcszázezer 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 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2021. szeptember 16.



Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41
Gsz.: 11706016-20211149

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1021 BUDAPEST, Tárogató út 20. szám
2021.09.16

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
	1021 BUDAPEST, Tárogató út 20. szám	Budapest, II. ker Balogh Ádám utca telek	Budapest, II. ker Kapy út telek	Budapest, II. ker Madár utca telek	Budapest, II. ker Hűvösvölgyi út telek	Budapest, II. ker Ljótmező telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	-	249 800 000	379 000 000	250 000 000	240 000 000	395 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	17 000 000	20 000 000	20 000 000	0	0	0
Korrigált Ár	-	249 800 000	379 000 000	250 000 000	240 000 000	395 000 000
telek területe (m2)	1 287	1 332	1 336	1 500	2 256	3 929
Fajlagos ár Ft	-	187 538	283 683	166 667	106 383	100 534
Tulajdonátr. viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	224 820 000	321 100 000	225 000 000	216 000 000	355 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	168 784	225 374	150 000	95 745	90 481

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, HASZNÁLHATÓSÁG	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőbb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Hasonló	Hasonló	Hasonló
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	144 310	153 254	142 500
Kerekített értékek	144 300	153 200	142 500
			127 436
			127 000
			120 430
			120 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	137 400
Teljes terület	1 287
Ingatlan becsült bruttó értéke (Ft)	159 833 800

Statiszt. mérőszám

1 minimum	2 maximum	3 számtani átlag
120 430	153 254	137 400

Értékbecslői vélemény

1 nem mértékadó adat	120 430
2 nem mértékadó adat	153 254
értékindikátor-1	137 400

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/440560/2021

2021.09.16

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11111/8 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 20.

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató lejtő 20. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alouztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1207

0.00

2.

Társasház

II.RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 196630/1993/1993.09.22

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 1-4 számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

FÖLDSZINT ALAPRAJZ

KÜLÖN TULAJDON!

1. SZ. ALBETÉT: fsz. 1 lakás 81,47m²

BERLŐ: Fonyódi Sebestyén

2. SZ. ALBETÉT: fsz. 3 lakás 33,25m²

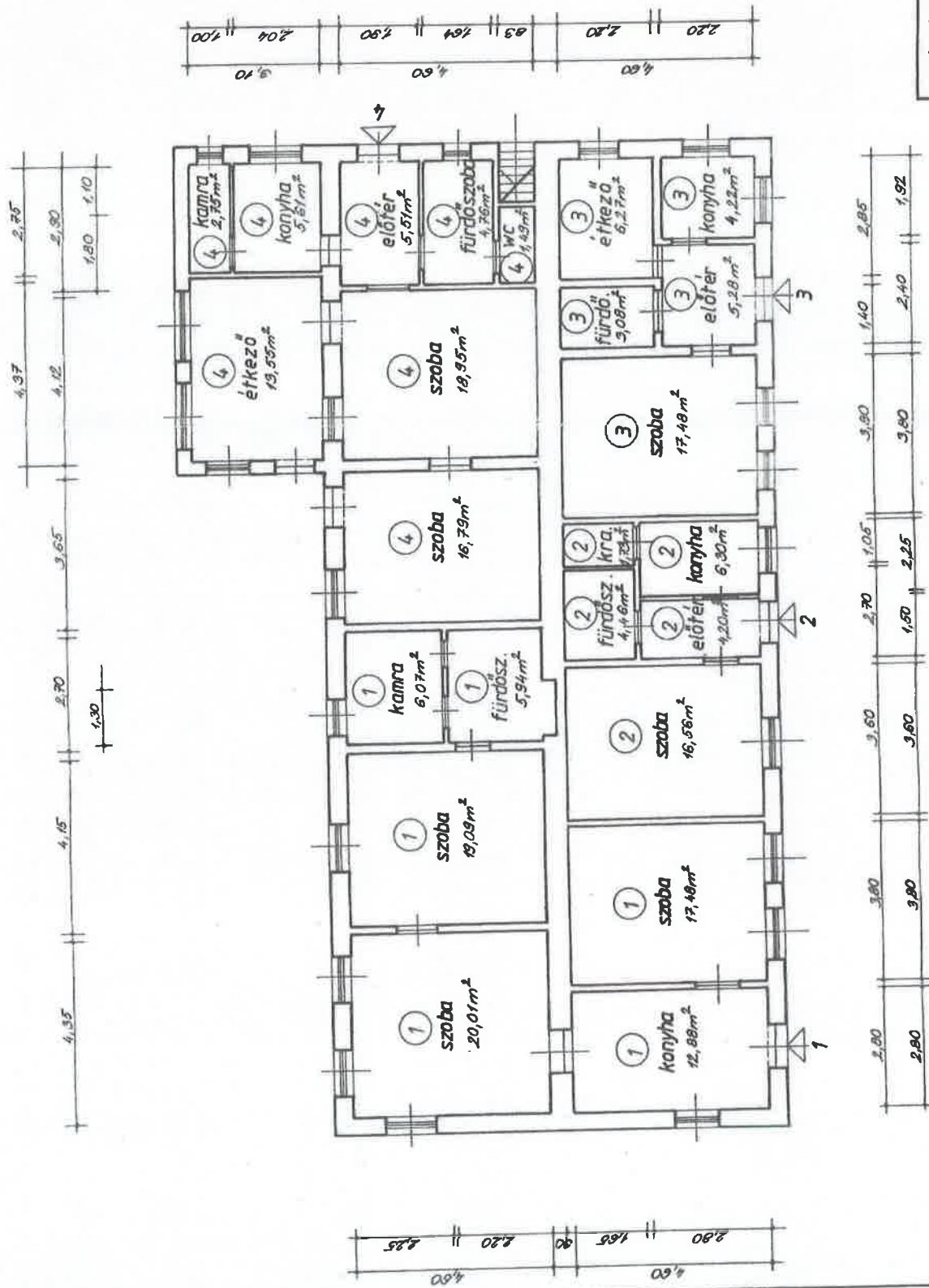
BERLŐ: Toronyai Beláné

3. SZ. ALBETÉT: fsz. 4 lakás 36,33m²

BERLŐ: Tóth Istváné

4. SZ. ALBETÉT: fsz. 2 lakás 69,41m²

BERLŐ: Erdélyi Alfonz



KÉSZÍTETTE:

EVETEXT KFT.