

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

1028. Budapest, Várhegy utca 22
Közterület megnevezésű

53793 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Várhegy utca 22
Közterület megnevezésű

53793 Hrsz.-ú
ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

19 970 000,- Ft.

azaz

Tizenkilencmillió-kilencszázhetvenezer forint.

Budapest, 2022. január 12.

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

1028. Budapest, Várhegy utca 22. szám alatti ingatlan (telek) értékének nyíltpiaci nettó 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 az ingatlant 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: 2022. január 12.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A 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 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/a kerületének egyik legforgalmasabb útjához közel, a Hidegkúti út és Várhegy utca kereszteződésétől 200 méterre helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők és a kisebb társasházak építő cégek körében is.

A terület közlekedési és infrastruktúráis szempontból jónak tekinthető. Az ingatlantól 100 méterre található az 57-es, 157-es buszok megállója ahonnan a busz a városközpont felé közvetlenül szállítja az utasokat. Gépkocsival a forgalmas Hidegkúti út és Hűvösvölgyi út vezet a városközpont irányába. Az ingatlan a Szabadság utca közterületéhez tartozik. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán korlátozott számban van lehetőség. Az ingatlan környezete rendezett, kialakult állapotot mutat.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Várhegy utca 22., azonban használata szerint a Szabadság utca közterülete. Pontos elhelyezkedése a Várhegy utca 20. és Várhegy utca 24. lakóházak közötti közterület, mely a Szabadság utca Várhegy utca és Muhar utca közötti részének a Várhegy utca felőli része. A KVSZ alapján ez a terület közút. A vizsgált ingatlan nem beépíthető. Az ingatlanon közművek, aszfalt burkolatú közút és gyalogos járda található.

Az utcában teljes közmű kapcsolat elérhető. Az utcaburkolat alatt csatorna, víz és gazvezeték került beépítésre. Az utcában az elektromos vezetékek oszlopai is megtalálhatóak.

3.3. A telek mérete

A telek összterülete:	879 m ²
-----------------------	--------------------

3.4. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Várhegy utca 22. szám.
Helyrajzi szám:	53793
Típusa:	Kivett közterület
Tulajdonos:	Magyar Állam 1/1
Vizsgált terület rész:	879 m ²
Bejegyzés:	

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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.

4.1. Piaci összehasonlítás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (22 720,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (879 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét.

$$22\,720,- \text{ Ft/m}^2 * 879 \text{ m}^2 = 19\,970\,880,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 19 970 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Várhegy utca 22. szám alatti közterület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. január 12.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

19 970 000,- Ft.

azaz

Tizenkilencmillió-kilencszázhetvenezer 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 történt.

Budapest, 2022. január 12.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya

Értékelés időpontja:

Hrsz: 542/12/1

1028. BUDAPEST, Várhegy utca 22 közterület

2022.01.12

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Össze hasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
		Buda pest, II. ker Kassa utca telek	Buda pest, II. ker Hidegkúti út telek	Buda pest, II. ker Mikes Kelemen utca telek	Buda pest, II. ker Kisasszony utca telek	Buda pest, II. ker Tárkony utca telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK	--	119 000 000	40 000 000	119 000 000	95 000 000	82 000 000
Ár (Ft)	0	0	0	0	0	0
Bontási/Telekalakítási költség	--	119 000 000	40 000 000	119 000 000	95 000 000	82 000 000
Korrigált Ár	879	1 000	1 000	950	738	1 000
telek területe (m2)	--	119 000	40 000	125 263	128 726	82 000
Fajlagos ár Ft	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonár. viszonya/típusa	--	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Korrektios tényező	--	110 670 000	37 200 000	110 670 000	88 350 000	76 260 000
Korrigált ár	--	110 670	37 200	116 495	119 715	76 260
Korrigált ár (Ft/m2)	--	110 670	37 200	116 495	119 715	76 260

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb	Hasonló	Hasonló	Hasonló
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,25	0,35	0,25	0,25	0,25	0,25
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	26 284	14 843	27 668	27 011	18 112	18 112
Korrigált érték	26 200	14 800	27 600	27 000	18 000	18 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	22 720
Teljes terület	m2 879
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	19 970 880

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statist. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum	14 843	nem mértékadó adat
2 maximum	27 668	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	22 720	értékindikátor-1

