

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1029 Budapest, Zerind Vezér utca 36.
Kivett, beépítetlen terület megnevezésű

55104/10 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

**1029 Budapest, Zerind Vezér utca 36.
Kivett, beépítetlen terület megnevezésű**

**55104/10 Hrsz.-ú
ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

77 400 000,- Ft.

azaz

Hetvenhétmillió-négyszázezer forint.

Fajlagos telekár: 39 269,- Ft/nm.

Budapest, 2022. szeptember 02.

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

1029 Budapest, Zerind Vezér utca 36. 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. szeptember 02.

Értékelés érvényességi ideje: 180 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 ingatlan 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 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II./A kerületében található. A terület Lke-3/SZ-3 hegyvidéki, kertvárosias lakóövezet, zömében családi házakkal a közvetlen környéken. A belváros irányába a közlekedés megfelelő. Az utak aszfaltozottak, megfelelő minőségűek. Tömegközlekedési eszközök közül a 157-es busz jár a Honfoglalás utcában a Hűvösvölgy központ felől, ahonnan több járat halad a Széll Kálmán tér irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület a Máriaremetei út, vagy Hidegkúti út felől. Parkolni közvetlenül az ingatlan előtt az utcában lehet. A parkolás nem fizetős.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammut bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetők el. Az ingatlan környezetében színvonalas villák valamint új építésű családi házak és kisebb társasházak találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Zerind Vezér utca 36. szám alatti címen található. Az ingatlan egy kb. 121 méter hosszú és kb 16,5 méter széles ingatlan, mely közvetlenül a Zerind Vezér utca mellett húzódik. Az ingatlan nincs beépítve, de a szomszédos telkek tulajdonosai használják. Az ingatlanon halad keresztül az 55104/11 Hrsz.-ú ingatlan feltáró útja. A szomszédos ingatlan használói a közmű kapcsolataikat ezen ingatlanon vezették át, ezzel beszűkítették az ingatlanon elhelyezhető épületek méretét, esetleges helyét. Az ingatlan a mérete miatt nem megosztható. Az utat a használók lekerítették, kapuval lezárták. Az ingatlan további része a közterületről kerítéssel nem lett elkerítve. Az ingatlanon lett kialakítva a Tisza utca egy része is. A 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet alapján ez a terület Lk-3/SZ-3 övezetbe tartozik, melynél a legkisebb telekméret 1000 nm, a beépítés mértéke a felszínen 15%, szintterületi mutatója 0,4, épület magassága 6,0 méter és a legkisebb zöldfelület mértéke 75%. A vizsgált ingatlant a felmérési vázrajz alapján több külön használható területre osztják a szomszédos telek tulajdonosai által elhasznált részek. 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. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1029 Budapest, Zerind Vezér utca. szám.
Helyrajzi szám:	55104/10
Típusa:	Kivett, beépítetlen terület
Tulajdonos:	Budapest II. Kerületi Önkormányzat 1/1
Vizsgált terület:	1971 m ²
Bejegyzés:	Vezetékjog: 33+34 m ² területre. Jogosult: Elmű Hálózati Kft. Vezetékjog: 107 m ² területre. Jogosult: Elektromos Művek Zrt.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a telek piaci összehasonlításra 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- vétel 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 (39 280,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (1971 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét.

$$39\,280,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 1971 \text{ m}^2 = 77\,420\,880,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 77 400 000,- Ft.

Fajlagos telekár: 39 269,- Ft/nm.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1029 Budapest, Zerind Vezér utca 36. szám alatti kivett, beépítetlen terület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. szeptember 02.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

77 400 000,- Ft.

azaz

Hetvenhétmillió-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 elemzése, 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. szeptember 02.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kandócsorj S. u. 55
Adószám: 12981531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54212/1

1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca 36.
2022.09.02

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
	1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca 36.	Buda- pest, II. ker Mária- remete telek	Buda- pest, II. ker Kassa urca telek	Buda- pest, II. ker Mária- remete telek	Buda- pest, II. ker Kaptató utca telek	Buda- pest, II. ker Remete kertváros telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	99 500 000	106 000 000	100 000 000	87 000 000	125 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	99 500 000	106 000 000	100 000 000	87 000 000	125 000 000
telek területe (m2)	1 971	862	1 000	1 181	776	1 142
Fajlagos ár Ft	--	115 429	106 000	84 674	112 113	109 457
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektációs tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	89 550 000	95 400 000	90 000 000	78 300 000	112 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	103 886	95 400	76 207	100 902	98 511

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	1,00	1,00	1,00	1,03
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	0,75	0,85	0,80	0,78
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	0,65	0,65	0,70	0,70
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	40 516	37 950	34 141	40 926
Kerekített értékek	40 500	37 900	34 000	40 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	39 280
Teljes terület	1 971
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	77 420 880

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

77 400 000

39269,40639

Statiszt. mérőszám

Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	34 141 nem mértékadó adat
2 maximum	44 321 nem mértékadó adat
3 számtani átlag	39 280 értékindikátor-1