

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B számú
Kivett beépítetlen terület megnevezésű

15292/3 Hrsz.-ú
Ingatlan



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B számú

15292/3 Hrsz.-ú

**Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

117 800 000,- Ft.

azaz

Száztizenhétmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2022. december 05.

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

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B szám alatti ingatlan 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. december 05.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek 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 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének egyik legszebb részén, a Szépvölgyi út mentén található. A Szépvölgyi út forgalmas, zajos út.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Az ingatlant gyalogosan a menetrendszerinti 65, 165-ös busszal lehet legegyszerűbben megközelíteni. Gépkocsival a forgalmas Bécsi út – Szépvölgyi út vonalán érhető el. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében csak a környező mellékutcákban lehetséges.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan (telek) a Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található.

Az ingatlan jelenleg nincs beépítve. Az adott ingatlan területén gépkocsi beálló lehetőség lett kialakítva.

A vizsgált ingatlan Lk-2/SZ-24-es övezetben található, mely hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület, amelynél a legkisebb terület 1000 nm, 0,4-es szintterületi mutatóval, 15%-os beépíthetőség, 75%-os legkisebb zöldfelülettel. Épületmagasság legfeljebb 7,5 méter. Az ingatlanon 2 db. rendeltetési egység alakítható ki. Az ingatlanon megy keresztül a felső telek gáz, víz és csatorna vezetékei, valamint a telek közepén kialakított lépcsőn át a gyalogos forgalom. A lépcső helye átjárási szolgálommal védett. A tulajdonos az ingatlant többször próbálta értékesíteni, de nem járt sikerrel, melynek oka lehet a telek hasznosításához a szolgáalom jogosultjainak negatív hozzáállása.

3.3. A telek mérete

A vizsgált terület mérete:	1100 m ²
----------------------------	---------------------

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B
Helyrajzi szám:	15292/3
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
Telek összterület:	1 100 m ²
Bejegyzés:	Vezeték jog: 9 m ² területre, Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Átjárási szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz. Gázvezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz. Vízvezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz. Csatornavezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz.

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.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (107 060,- Ft/m²), a vizsgált nettó alapterülettel (1100 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$107\,060,- \text{ Ft/m}^2 * 1100 \text{ m}^2 = 117\,766\,000,- \text{ Ft.}$$

Az ingatlan nettó ára kerekítve: 117 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. december 05.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

117 800 000,- Ft

azaz

Száztizenhétmillió-nyolcszázezer forint.

összegeben állapította meg.

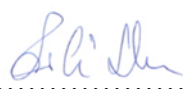
TANÚSÍTVÁNY

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 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, 2022. december 05.




.....
Ügyvezető
Immovell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:

