

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti

14881/0/A/2 Hrsz.-ú

műhely megnevezésű

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti

14881/0/A/2 Hrsz.-ú

**műhely megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

67 000 000,- Ft.

azaz

Hatvanhétmillió forint.

Budapest, 2023. március 14.

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 Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti műhely nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 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 eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. március 14.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult műhelyek értékesítési árszínvonalát. Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan kereskedelmi hasznosíthatóságát.
- Az ingatlan beépíthetőségét, fejleszthetőségét.

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 ismételten 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, Felhévíz városrész kedvelt részén helyezkedik el. A környéken elsősorban, társasházak, irodaházak találhatók. A terület tömegközlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető. A Lajos utcán illetve Bécsi úton több tömegközlekedési eszköz megállója megtalálható (17-es villamos, 9, 86, 160, 260-as autóbuszok). Az ingatlantól 10 perc sétára található a HÉV megállója is, mely a Batthyány térre visz, ahonnan metró jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Árpád fejedelem útja vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében korlátozott számban fizetős lehetőség van. A közelben található az Új Udvar Bevásárló Központ, illetve a Kolossy tér közelében szinte minden típusú kiskereskedelmi üzlet megtalálható.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan az Ürömi utca 52. és Daru utca 15. szám között elhelyezkedő enyhén lejtős telken található. Az épületet 1895-ben, zárt sorú módon, egy lakóépület és egy pékműhely kialakítással építették. A lakást az 1993-as évben megvásárolták és jelenleg is használják. A pékműhely a Daru utca felőli bejáraton keresztül közelíthető meg. A Daru utcánál kb. 10 méteres előkert található. A műhelynek az 1990-es évek óta nincs bérlelője, állapota folyamatosan romlik. Az épület hagyományos, egyszintes, magastetős, téglafalas kialakításban készült. A műhely épületben 2 kemence is található, még eredeti formájában. A Daru utca magasabbban van, ezért a műhely hátsó fala a föld alatt található. Az előregedett szigetelés miatt a fal folyamatosan vizesedik, penészesedik. A műhely melletti tárolókat a növényzet benőtte, a tetőszerkezet sérül, részben beszakadt.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete értelmében a telek Lk-1/Z-5 övezetbe tartozik.

28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Lk-1		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	átlagos szintterület osztószáma			
4.	Övezetsoport						felett (%)	alatt (%)			parkolási (m ² /m ²)	P _{mu} v. legfőldi homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				telekterület alapján
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B	T	Tsz	Tm	Z %	B%-TF	B%-TA	SZTM _s	SZTM _p	Ém	P _{mu} v. H. v. Ép			
13.	Lk-1/Z-5		Z	-	-	-	25	50	75	1.75	0.45	-	P _{mu}	120	-	-

Az Lk-1/Z jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód zárt sorú. A Lk-1/Z-5 építési övezetben épülethézag létesíthető, a jelenlegi telek két részre osztható, az építési hely az utcafronton kialakítható. A telek közepén kötelező zöldfelületet kell kialakítani. Minimális telekméret nem került meghatározásra, a szintterületi mutató 1,75 m²/m².

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023 Budapest, Ürömi utca 52. fszt. 2.
Helyrajzi szám:	14881/0/A/2
Típusa:	Műhely
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Műhely terület:	195 m ²
Teljes telek terület:	575 m ²
Eszmei hányad:	505/1000
Műhelyhez tartozó telek terület:	290 m ²
Épület építési éve:	1895 körül
Megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az műhely piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Mivel az ingatlan nagyon leromlott állapotú, korszerűtlen, a telek viszont fejleszthető, beépíthető ezért szakértő a telek ingatlanrész értékének meghatározását választotta. 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.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos telek árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (272 100,- Ft/m²), az ingatlanhoz tartozó telekrész alapterületével (290 m²) szorozva és a bontási költséget (12 000 000,- Ft.)levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$272\,100,- \text{ Ft/m}^2 * 290 \text{ m}^2 - 12\,000\,000,- \text{ Ft.} = 67\,011\,038,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$67\,000\,000,- \text{ Ft.}$$

4.4. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint 2. szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. március 14.-i fordulónapra,

az ingatlancsoport becsült nyíltpiaci nettó értékét

67 000 000,- Ft.

azaz

hatvanhétmillió forint

összeben 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, 2023. március 14.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 14881

1023 BUDAPEST, Ürömi utca 52. 14881 Hrsz.
2023.03.14

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
Cím	1023 BUDAPEST, Ürömi utca 52. 14881 Hrsz.	Budapest, II.ker Kapy utca telek	Budapest, II.ker Nyék telek	Budapest, II.ker Vihorlát utca telek	Budapest, II.ker Szépvölgyi út telek	Budapest, II.ker Törökvész telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	359 000 000	450 000 000	299 000 000	395 000 000	425 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	12 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	359 000 000	450 000 000	299 000 000	395 000 000	425 000 000
telek területe (m2)	575	1 336	1 763	1 051	1 000	1 100
Fajlagos ár Ft	--	268 713	255 247	284 491	395 000	386 364
Tulajdonár. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	323 100 000	405 000 000	269 100 000	355 500 000	382 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	241 841	229 722	256 042	355 500	347 727
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, PANORÁMA		Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,98	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőbb 1,30	Kedvezőbb 1,30	Kedvezőbb 1,30	Kedvezőbb 1,25	Kedvezőbb 1,30
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG		Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		254 659	263 399	269 612	284 400	289 309
Kerekített értékek		254 600	263 300	269 600	284 000	289 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	272 100
Teljes terület	575
Eszmei hányad: 505/1000	m 2
Számított telekrész	m 2
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	67 011 038

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	254 659	nem mértékadó adat
2 maximum	289 309	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	272 100	értékindikátor-1