

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

1021. Budapest, Üdülő út 29.
Kivett lakóház, udvar megnevezésű

11219/2 Hrsz.-ú
Ingatlan



ÉRTÉKELŐ LAP

1021. Budapest, Üdülő út 29.

11219/2 Hrsz.-ú

**Kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanrész
nettó értéke:**

**3 900 000,- Forint azaz
Hárommillió-kilencszázezer forint.**

Budapest, 2023. augusztus 31.

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, Üdülő út 29. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. 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: 2023. augusztus 31.

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, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő esetleges építmények pótlási költségét.
- Az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanítás szabályait.

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 Kurucles területén helyezkedik el. A környéken elsősorban kertés, családi házak, üdülők találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A terület tömegközlekedési és infrastrukturális szempontból gyengének tekinthető. Az ingatlantól kb. 500 méterre található a 22, 222, 22E jelzésű buszok megállója, melyekkel elérhető a Széll Kálmán tér.

Gépkocsival az Üdülő út – Budakeszi út – Szilágyi Erzsébet fasor vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán van lehetőség. Az Üdülő út keskeny, enyhén lejtős, részben aszfalttal burkolt utca. A telkeken belül kocsibeállási lehetőségek lettek kialakítva.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a térképmásolat szerint az Üdülő út 29. szám alatti lakóház telke, mely az ingatlan előtti közterületre fekszik rá. Az ingatlan területe enyhén lejtős a Budakeszi út felé. Az utcában minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált terület egy téglalap alakú terület, mely az Üdülő út 29. számú ingatlan kerítése mellett, a közterület felőli oldalon található. Az ingatlan ezen része a közterületi szabályozás alá esik mivel eredetileg az úttest szélesítése volt a szabályozás célja. A vizsgált ingatlanrész területe 109 négyzetméter. A kerítés már a szabályozás szerinti helyre épült ezért műszaki átalakítás nem szükséges.

A vizsgált ingatlanrész az ingatlan előtti 11221/1 Hrsz.-ú kivett közterülethez lesz hozzácsatolva, melynek besorolása között.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021. Budapest, Üdülő út 29.
Helyrajzi szám:	11219/2
Típusa:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	Armitech Industries Kereskedelmi Kft, 1/1;
Telek összterület:	2239 m ²
Vizsgált terület:	109 m ²
Bejegyzés:	Vezetékjog 19 m ² . Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft-t. Illetti a Hrsz.-ú ingatlanokat terhelő szennyvízelvezetési szolgalmi jog.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (35 800,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan alapterületével (109 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$35\,800,- \text{ Ft/ m}^2 * 109 \text{ m}^2 = 3\,902\,200,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 3 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Üdülő út 29. alatti ingatlanrész értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, illetve a fentiekben bemutatottak alapján számítva, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 31.-i fordulónapra,

a vizsgált ingatlanrész nettó értékét

3 900 000,- Ft.

azaz

Hárommillió-kilencszázezer 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, 2023. augusztus 31.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

