

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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

55104/5 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

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

**55104/5 Hrsz.-ú
ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

9 800 000,- Ft.

azaz

Kilencmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2022. szeptember 06.

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 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 06.

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 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./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, Mammút 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 zárvány telek, mely a szomszédos 55104/10 Hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg. Az ingatlan nincs beépítve, de a szomszédos telkek tulajdonosai használják, mint parkoló és a saját ingatlanjaik gépkocsival történő megközelítése. A szomszédos ingatlant az elmúlt időszakban úgy alakították ki és úgy építkeztek, hogy az épületek megközelítése kizárólag a Tisza utcán és ezen az ingatlanon keresztül történik. Az ingatlan a Tisza utcai burkolt felület folytatása. 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 ingatlan egy zárvány telek, mely nem beépíthető, mert nincs közterületi kapcsolata. Az utcában teljes közmű kapcsolat elérhető. Az utcaburkolat alatt csatorna, víz és gázvezeték került beépítésre. Az utcában az elektromos vezetékek oszlopai is megtalálhatóak.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1029 Budapest, Zerind Vezér utca
Helyrajzi szám:	55104/5
Típusa:	Kivett, beépítetlen terület
Tulajdonos:	Budapest II. Kerületi Önkormányzat 1/1
Vizsgált terület:	380 m ²
Bejegyzés:	Vezetékjog: 1 m ² területre. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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 telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (25 720,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (380 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét.

$$25\,720,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 380 \text{ m}^2 = 9\,773\,600,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 9 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1029 Budapest, Zerind Vezér utca alatti kivett, beépítetlen terület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. szeptember 06.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

9 800 000,- Ft.

azaz

Kilencmillió-nyolcszázezer 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. szeptember 06.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1038 Budapest
Károlyi S. u. 55.
Adószám: 12081531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 55104/5

1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca,
2022.09.06

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Összehasonlítás szempontjai			Budapest, II. ker Máriaremete telek	Budapest, II. ker Kassa utca telek	Budapest, II. ker Máriaremete telek	Budapest, II. ker Kaptató utca telek	Budapest, II. ker Remete kertváros telek
Cím		1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca,					
GAZDASÁGI TENYEZŐK							
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)		380	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
Korrekciós 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

ÉRTÉKELIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb
		1,00	1,00	1,00	1,00
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,75	0,85	0,80	0,75
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,44	0,45	0,45	0,44
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,80	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	27 426	26 273	21 948	27 704	27 859
Kerekített értékek	27 400	26 200	21 000	27 000	27 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	25 720
Teljes terület	380
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	9 773 600

Statiszt. mérőszám

1 minimum	21 948	Érték	Értékbecsítői vélemény
2 maximum	27 859		
3 számtani átlag	25 720		

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

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 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./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 érhetőek 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 közterülethől 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 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- 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 telekárat, 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:

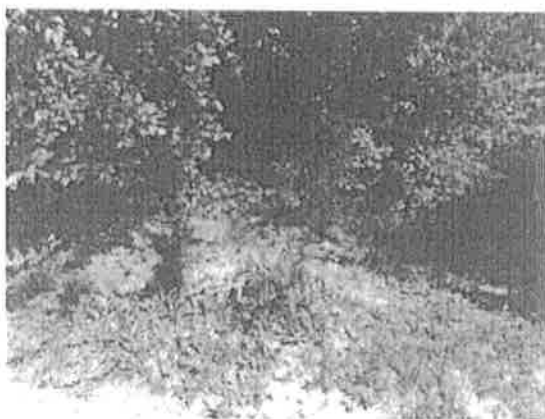
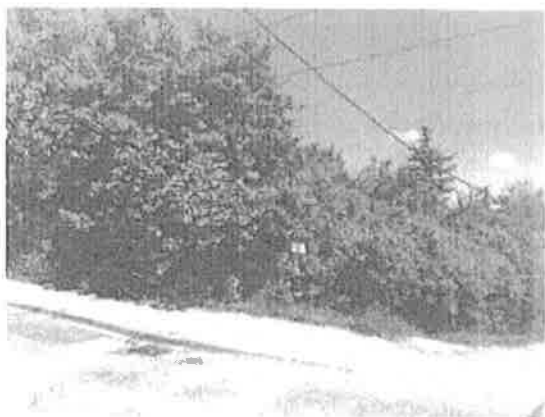
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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. szeptember 02.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1039 Budapest
Károlyi S. u. 58.
Adószám: 12061531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54212/1

1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca 36.

2022.09.02

forrás: ingatlan.com

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
		Budapest, II. ker Máriaremete	Budapest, II. ker Kassa utca telek	Budapest, II. ker Máriaremete telek	Budapest, II. ker Kaptató utca telek	Budapest, II. ker Remete kertváros telek
Cím	1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca 36.	telek	telek	telek	telek	telek
GAZDASÁGÍTÉNYEZŐK						
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
Korrektós 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

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb
	1,00	1,00	1,00	1,03
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,75	0,85	0,80	0,78
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,65	0,65	0,70	0,70
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,80	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	40 516	37 950	34 141	40 926	44 321
Kerekített értékek	40 500	37 900	34 000	40 000	44 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

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

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecsloői vélemény

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

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

77 400 000

39269,40639

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
11/2022.**

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. szeptember 26-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 3. pont

Javaslat a Budapest II. kerület, Zerind vezér utcáról megközelíthető, belterületi 55104/10 és 55104/5 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 242/2022.(IX.26.) határozata**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatának Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület 55104/5 hrsz-ú, 380 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant a Bering Stúdió Kft. 2022. szeptember 15. napján kelt értébecslésében megállapított 10.200.000,-Ft+0% ÁFA, azaz bruttó 10.200.000,-Ft forgalmi érték alapján, a jelenlegi használattal terhelt állapotában, első körben az önkormányzati ingatlannal közvetlenül szomszédos Budapest II. kerület, belterület 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesíti; a versenytárgyalás induló árát nettó 10.200.000,-Ft+0% ÁFA összegben határozza meg; továbbá tekintettel arra, hogy a Budapest II. kerület, belterület 55104/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonostársai természetes személyek, ezért a pályázati alapdíjat a nettó induló ár 5 %-ában határozza meg.

Abban az esetben, amennyiben a jelen határozat alapján kiírt zártkörű versenytárgyalás közjegyző által felvett jegyzőkönyvben rögzítve eredménytelenül zárul, akkor a közjegyzői jegyzőkönyv felvételének napján jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó pályázati kiírásban rögzítésre kerül, hogy

- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók a Budapest II. kerület, belterület 55104/5 hrsz-ú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgálommal és egyéb használattal terhelt állapotát teljeskörűen ismerik,
- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók a versenytárgyaláson ajánlatukat az ingatlan állapotának teljes ismeretében teszik meg; továbbá

- az ingatlan állapotával kapcsolatban a pályázók sem most, sem a jövőben a kiíró Önkormányzattal szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. március 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. szeptember 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. szeptember 26-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 3. pont

Javaslat a Budapest II. kerület, Zerind vezér utcáról megközelíthető, belterületi 55104/10 és 55104/5 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 243/2022.(IX.26.) határozata

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatának Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület 55104/10 hrsz-ú, 1029 Budapest II. kerület, Zerind vezér utca „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott, 1.971 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant a Bering Stúdió Kft. 2022. augusztus 30. napján kelt értékbecslésében megállapított nettó 83.000.000,-Ft+27% ÁFA, azaz bruttó 105.410.000,-Ft forgalmi érték alapján, a jelenlegi használattal terhelt állapotában, első körben nyilvános versenytárgyaláson értékesítse; a versenytárgyalás induló árát nettó 83.000.000,-Ft+27% ÁFA összegben határozza meg; továbbá a pályázati alapidíjat a nettó induló ár 10 %-ában határozza meg.

Abban az esetben, amennyiben a jelen határozat alapján kiírt nyilvános versenytárgyalás közjegyző által felvett jegyzőkönyvben rögzítve eredménytelenül zárul, akkor a közjegyzői jegyzőkönyv felvételének napján jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati kiírásban rögzítésre kerül, hogy

- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók a Budapest II. kerület, belterület 55104/10 hrsz-ú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgálommal és egyéb használattal terhelt állapotát teljeskörűen ismerik,
- a versenytárgyalásra regisztrációs lapot benyújtó pályázók a versenytárgyaláson ajánlatukat az ingatlan állapotának teljes ismeretében teszik meg; továbbá
- az ingatlan állapotával kapcsolatban a pályázók sem most, sem a jövőben a kiíró Önkormányzattal szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

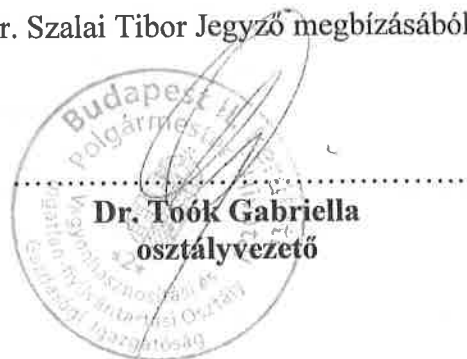
A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. március 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. szeptember 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából



**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
11/2022.**

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. szeptember 26-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 3. pont

Javaslat a Budapest II. kerület, Zerind vezér utcáról megközelíthető, belterületi 55104/10 és 55104/5 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 244/2022.(IX.26.) határozata**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatának Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben a Budapest II. kerület, belterület 55104/5 hrsz-ú és 55104/10 hrsz-ú ingatlanok első körben történő versenytárgyalásos értékesítése mindkettő ingatlan esetében eredménytelenül zárul, akkor külön döntés keretében megvizsgálja a Budapest II. kerület, belterület 55104/5 hrsz-ú és 55104/10 hrsz-ú ingatlanok versenytárgyaláson történő együttes értékesítésének lehetőségét.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. május 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. szeptember 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

.....
Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

