

XIV-4/2023

2023 / 7510

INGATLANFORGALMI

Budapesti Ingatlanforgalmi és Értékbecsülési Hivatal

2023 FEBR 03.

ÉRTÉKBECSLÉS

XIV/4-8 szám
e.a.

Melléklet: 2 db

Előadó: Múrdy Orsolya

1028 Budapest, Úrbéres utca

Kivett, beépítetlen terület megnevezésű

54429/4

hrsz.-ú

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Úrbéres utca

**54429/4
hrsz. alatti**

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

24 800 000,- Ft

azaz

Huszonnégymillió-nyolyszázezer forint

Budapest, 2023. február 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

1028. Budapest, Úrbéres utca alatti telek nyíltpiaci értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t 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 2023. február 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
- A telek egyéb célú hasznosíthatóságát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés 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 értékebecsléshez 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 kerületének egyik legszebb részén, a Hidegkút-Ófalu nevű területen helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból közepes alattinak tekinthető. Az ingatlantól nem messze található az 54-es, és a 164-es busz, amely a Hűvösvölgyi végállomásra visz, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hűvösvölgyi út – Szilágyi Erzsébet fasor vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán van lehetőség. A telken belül kocsibeállási lehetőség nincs kialakítva.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált telket az aszfaltozott Úrbéres utcáról nem lehet megközelíteni, csak a szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telken keresztül. A telek az utcától enyhén lefelé lejt. A telken közművet a szemrevételezés során a szakértő nem talált. A közművek kialakítása a szomszédos telken keresztül megoldható. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete 506 m². Szakértő az érték megállapításánál ebből az adatból indult ki. A telek beépítés céljára történő hasznosítása önmagában nem lehetséges, csak ha a közútkapcsolat megoldásra kerülne. A szakértő az érték megállapításánál figyelembe vette, hogy a telek nem beépíthető a vizsgálat időpontjában.

A telek besorolása Lke-2/O-4, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. Kialakítható legkisebb telekméret 1000 nm.

Az ingatlan közterületi kapcsolat hiánya miatt a szomszédos ingatlannal történő összevonása célszerű. Az ingatlan patak felőli részén egy 10 méter széles zöldövezeti védelem található, erre a részre épület nem építhető.

3.3. A telek mérete

A telek mérete:	506 m ²
-----------------	--------------------

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Úrbéres utca
Helyrajzi szám:	54429/4
Típusa:	Kivett, beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. ker. Önkormányzata 1/1 rész
Telek terület:	506 m ²
Bejegyzés:	Egyéb szolgalmi jog illeti az 54429/3 Hrsz. ingatlanra.

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

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (49 020,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (506 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$49\,020,- \text{ Ft/m}^2 * 506 \text{ m}^2 = 24\,804\,120,- \text{ Ft}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 24 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Úrbéres utca alatti telek becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 02.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nettó nyíltpiaci értékét
24 800 000,- Ft
azaz
Huszonnégy millió-nyolcszáz ezer 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. február 02.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotó dokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54429/4

1028. BUDAPEST, Úrbéres utca.
2023.02.02

INGATLAN ÉRTEKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS							
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	
GAZDASÁGI TENYEZŐK							
Ár (Ft)	--	159 900 000	119 000 000	115 000 000	210 000 000	119 000 000	
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0	
Korrigált Ár	--	159 900 000	119 000 000	115 000 000	210 000 000	119 000 000	
telek területe (m2)	506	1 030	1 000	911	1 281	931	
Fajlagos ár Ft	--	155 243	119 000	126 235	163 934	127 820	
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Korrektációs tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Korrigált ár	--	143 910 000	107 100 000	103 500 000	189 000 000	107 100 000	
Korrigált ár (Ft/m2)	--	139 718	107 100	113 611	147 541	115 038	
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:							
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Hasonló	
		0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	
		0,70	0,85	0,85	0,70	0,80	
TELEK BEEPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	
		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	
		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		47 532	49 159	49 540	50 193	49 696	
Kerekített értékek		47 500	49 100	49 500	50 000	49 000	

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:			Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)			1 minimum	47 532	nem mértékadó adat
Teljes terület			2 maximum	50 193	nem mértékadó adat
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)			3 számtani átlag	49 020	értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő