

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

1028. Budapest, Községháza utca 8. szám alatti
kivett általános iskola megnevezésű

54556
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Községháza utca 8. szám

**54556
hrs. alatti**

**kivett általános iskola megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke**

1 606 000 000,- Ft.

azaz

Egymilliárd-hatszázhatmillió forint.

Budapest, 2023. június 08.

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

1028. Budapest, Községháza utca 8. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlan nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 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.

Az értékelés fordulónapja 2023. június 08.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A környékbeli ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan beépíthetőségét, használhatóságát, egyéb célú hasznosíthatóságát.

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, Pesthidegkút-Ófalu területén található. A terület zöldövezeti, zömében családi házakkal, telekkel, kertekkel a környéken. Az utak zömében aszfaltozottak. Tömegközlekedési eszközök közül a Hűvösvölgyi végállomásról, 257, 264-es menetrend szerinti autóbusszal, a megállótól gyalogosan érhető el az adott ingatlan. Gépkocsival a Hidegkúti útról közelíthető meg. Parkolni közvetlenül az ingatlan előtti utcákban és az udvaron lehet. A parkolás nem fizetős. Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek nem a legkedvezőbbek, kiskereskedelmi egységek a Széphalom Bevásárlóközpontban állnak rendelkezésre. Az adott ingatlantól kb 1000 méterre található a kerületi uszoda. A telek a Hidegkúti út felől a Paprikás patak felé lejt. A telek besorolása Vi-2/SZ-27, azaz vegyes intézményi terület, ami 50 %-os beépíthetőséget enged meg 1,5-ös szintterületi mutatóval, a legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlant általános iskola céljára építették, melyet többször felújítottak. Az épületet a Községház utca felőli gyalogos kapun keresztül lehet megközelíteni. Az udvarra a gépkocsi behajtón keresztül juthatunk el. Az ingatlanhoz rendezett, sport és pihenő kialakítású udvar is csatlakozik, melyen részben gumiborítású sportterület található. Az épületet jelenleg is általános iskolaként használják, általános állapota megfelelő, jól karbantartott. Az épület 3 szintes, földszint, emelet, tetőtér kialakítású. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan fűtését a pincei gázkazánok és hozzá kapcsolódó radiátorok biztosítják. A használati melegvizet a gázkazán és helyi elektromos bojlerok szolgáltatják. Az ingatlan fa nyílászáróinak általános állapota megfelelő, de több helyen már elvetemedett. A különböző szinteken az előírásoknak megfelelő mosdók, wc-k lettek kialakítva. Az iskolának saját konyhája, étkezője van. A épület szintjei között lépcsőház biztosítja az átjárást. A tantermek parkettázottak, a vizes helyiségek kőborítást kaptak. Az épületen több helyen beázás nyomai láthatóak.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Községháza utca 8.
Helyrajzi szám:	54556
Típusa:	Kivett általános iskola
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat;
Telek terület:	6478 m ²
Övezeti besorolása:	Vi-2/SZ-27
Épület hasznos alapterület:	4952 m ²
Megjegyzés:	Vagyonkezelő: Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság VezetékJog 47 nm-re. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a kivett általános iskola 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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan, mint az üzletileg leginkább hasznosítható, cégközponti irodaház került összehasonlításra.

4.1. Piaci összehasonlítás 54556 Hrsz.-ú teljes ingatlan.

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (324 317,- Ft/m²), az épület hasznos alapterületével (4952 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$324\,317,- \text{ Ft/m}^2 * 4952 \text{ m}^2 = 1\,606\,016\,133,- \text{ Ft.}$$

kerekítve
1 606 000 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, a 1028. Budapest, Községháza utca 8. szám alatti kivett általános iskola értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. június 08.-i

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
1 606 000 000,- Ft

azaz

Egymilliárd-hatszázhatmillió forint

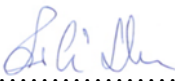
összegeben állapította meg.

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 telek 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. június 08.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

