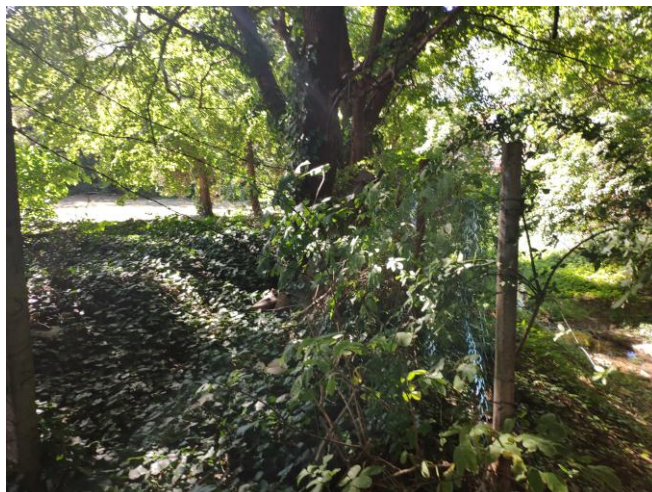


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám mögötti

Kivett épület, udvar megnevezésű

54296/3 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám mögötti

54296/3 Hrsz.-ú

**Kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

11 850 000,- Ft.

azaz

Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész nettó értéke: 3 950 000,- Ft.

Budapest, 2023. augusztus 07.

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, Hidegkúti út 172. szám alatti 54296/3 Hrsz.-ú kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan 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 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 07.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

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 kerületének egyik legforgalmasabb részén, a Hidegkút-Ófalu nevű területen helyezkedik el, a Hidegkúti úton, a Gazda utcai kereszteződéshez közel. A Hidegkúti út zajos és forgalmas környék.

A vizsgált ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől a Hűvösvölgyi – Hidegkúti útról közelíthető meg a legegyszerűbben. Tömegközlekedéssel a 61-es villamossal, majd az 57, 64; 64A; 163; 264-es menetrendszerinti autóbusszal érhető el.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatóak. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A vizsgált ingatlan területénél található a Paprikás patak.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán, valamint az ingatlan területén, az udvarban van lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan közvetlenül nem közelíthető meg a Hidegkúti út felől, mivel az 54296/1 Hrsz.-ú ingatlan választja el a közterülettől.

A telek besorolása Vi-2/SZ-31, azaz intézményi terület, ami 30 %-os beépíthetőséget enged meg 0,8-as szintterületi mutatóval. A legkisebb kialakítható telekméret 2500 nm. A vizsgált telek összterülete: 198 nm. A vizsgált szabálytalan ötszög alakú telek közvetlenül a Paprikás patak mellett található. Egyik oldala a patak meder, másik két oldala pedig a szomszédos telekkel érintkezik. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont a szomszédos telek összközműves. A telek nincs használatban, aljnövényzet benőtte, valamint 3 fa található rajta. A telken középen egy drótfonatos kerítés található. A telek patak felőli oldalán szintén drótfonatos kerítés található. A telek jelen állapotában nem beépíthető a közterületi kapcsolat hiánya és a telekméret miatt. Az egyetlen potenciális vevő az 54296/1 Hrsz.-ú telek tulajdonosa lehetne, aki a saját telkével összevonva többlet beépíthetőséghez jutna. Az ingatlan megközelíthetőségét szolgálat nem biztosítja.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám
Helyrajzi szám:	54296/3
Típusa:	Kivett épület, udvar
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat 6/18; Berger Bernát Gáspár 12/18;
Telek terület:	198 m ²
Bejegyzés:	Elővásárlási jog a II. Kerületi Önkormányzat javára

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.
- Az ingatlan hasznosíthatóságára, beépíthetőségére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (59 940,- Ft/ m²), a nettó alapterülettel (198 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$59\,940,- \text{ Ft/ m}^2 * 198 \text{ m}^2 = 11\,868\,120,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 11 850 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonrész értéke: 11 850 000,- * 6/18 = 3 950 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám alatti 54296/3 Hrsz.-ú ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 07.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
11 850 000,- Ft.**

azaz

Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer forint.

**Önkormányzati tulajdonrész értéke:
3 950 000,- Ft.**

összeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

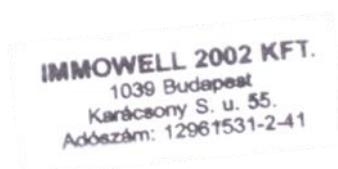
Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- 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. augusztus 07.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

