

Ingatlan-értékbecslés

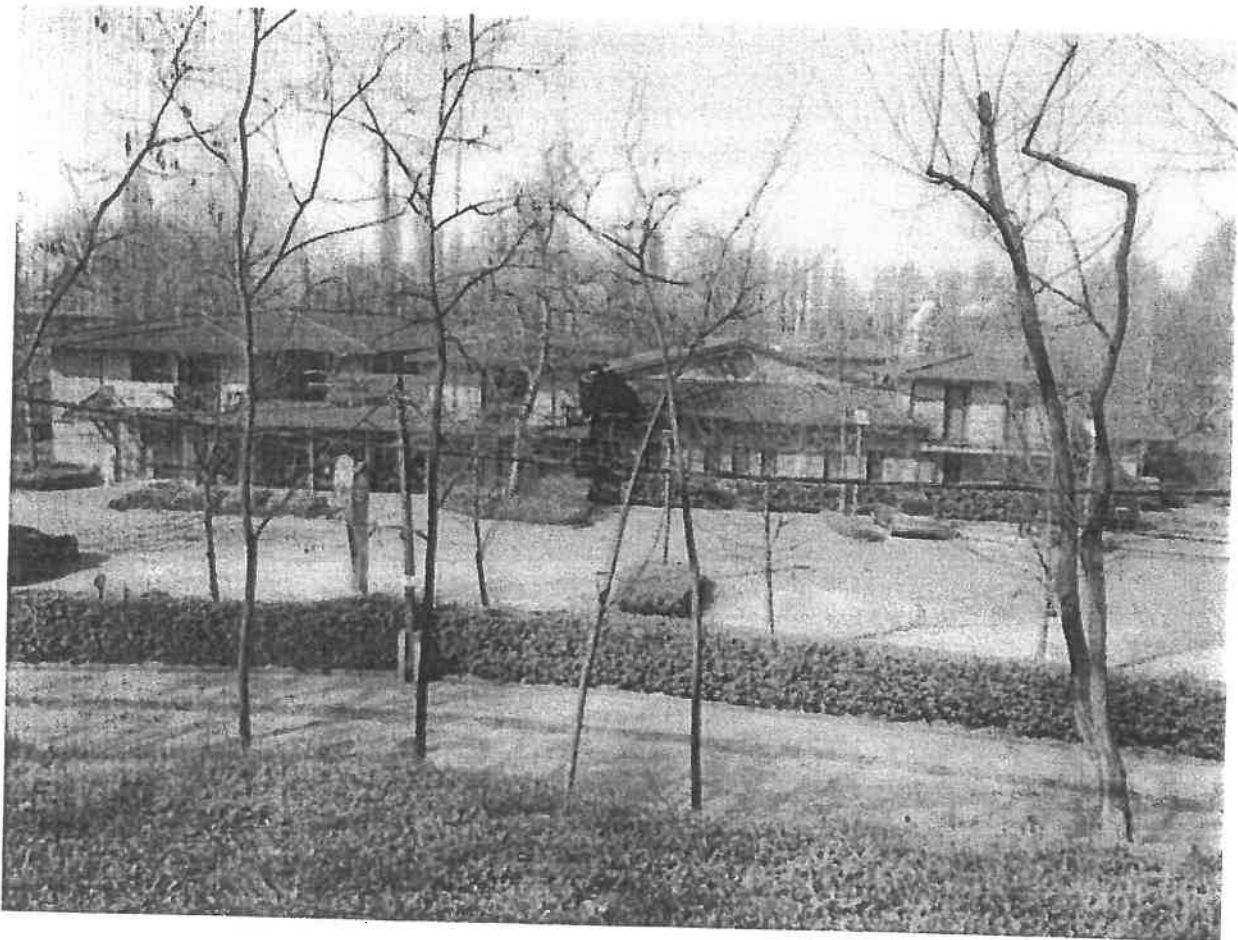
Az ingatlan címe: 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18.

Helyrajzi szám: 170022

Az értékbecslés időpontja: 2021-03-30.

Az értékbecslést készítette: Bálint-Vámos Réka

RENEDA Ingatlanközvetítő és Szolg.Kft



Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	2
Értékbecslési bizonyítvány	3
Az ingatlan környezetének bemutatása	5
Az ingatlan közvetlen környezete	6
Az ingatlan hasznosíthatósága	6
Értékelés:	
Piaci összehasonlító módszerrel	7
A végső érték	8
Mellékletek	
1. sz. melléklet – Tulajdoni lap másolat	
2. sz. melléklet – Alaprajz	
3. sz. melléklet – Fényképek	
4. sz. melléklet – Energetikai Minőségtanúsítvány	
5. sz. melléklet – Műszaki leírás	
7. sz. melléklet – Pesterzsébet térképének részlete	

Értékbecslési bizonyítvány

Ingatlan címe:	1202 Budapest, Vízisport utca 12-18.
Ingatlan helyrajzi száma:	170022
Megnevezése:	kivett beépített terület és csónakház
Telek területe:	24 309 m ²
Tulajdoni hányad:	4468/24309 m ²
Ingatlan tulajdonosa:	Pesterzsébet Önkormányzata
Az értékelés célja:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása
Az értékelés fordulónapja:	2021-03-29.
Az értékelés érvényessége:	90 nap

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az elemzés előtt megvizsgáltam és rendben találtam, így kijelentem a következőket:

- Az ingatlanrész tulajdoni viszonyai rendezettek.
- Az ingatlanrész forgalomképes.
- Az ingatlanrész szabadon eladható. azzal, hogy a 170022/0/A (1372 m²), 170022/0/B (33 m²), 170022/0/C (19 m²) hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosait, (összesen 2264 m² területre) elővásárlási jog illeti meg

(Lásd a továbbiakban a mellékletben szereplő dokumentumokat.)

Az értékbecslés körülményei:

A fent nevezett ingatlan értékének megállapításával megbízott a tulajdonos, Pesterzsébet Önkormányzata képviselőjében az Integrit-XX Kft.

Az értékbecslést az alábbiak alapján végeztem el:


- Az ingatlant az aktuális állapot alapján értékeltem.
- Az ingatlan tulajdoni lapját és a térképmásolatot a XX. kerületi Önkormányzat kérte le Takarneten keresztül (ezen dokumentumok másolatát lásd a mellékletben). Az értékbecsléshez előzőleg (2021-03-29) helyszíni szemlét tartottam a tulajdonos megbízottjával.

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlan piaci értéke az értékelés fordulónapján, azaz 2021-03-30-án:

133 933 000 Ft

azaz Százharminchárommillió kilencszázharminchárom ezer Ft

Budapest, 2021-03-30.


aláírás
RENÉDA
Ingatlanközvetítő és Szolg. Kft.
1183 Bp., Tompa Mihály u. 5.
Adószám: 11719795-1-43

Az ingatlan általános bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18.

Helyrajzi száma: 170022

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): kivett beépített terület és csónakház.

Ingatlan címe (természetbeni): 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18.

Tulajdonviszony: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: 24 309 m²

Értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó telek: 4 468 m².

Széljegy tartalom nincs.

Bejegyzett terhek és jogok: Műemléki környezet;

Helyi védettség, védett települési érték;

Vezetékjog 170 m² területre, jogosult: ELMŰ KFT;

Vezetékjog 12 m² területre, jogosult: ELMŰ KFT;

Vezetékjog 1 m² területre, jogosult: ELMŰ KFT;

Földhasználati jog 170022/0/A (1372 m²), 170022/0/B (33 m²), 170022/0/C (19 m²) hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára, 2264 m² területre;

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013 (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapesten a Dél-pesten helyezkedik el a Duna partját érintve. Területe a főváros összterületének 2,3%-a. Területe 12,18 km², lakosainak száma 65 000 fő.

A környéken található sós-jódos gyógy- és strandfürdő, ettől délre a csónakház sor. Itt található az ötvenes években épült Gubacsi lakótelep és az elmúlt pár évben épült Mediterrán lakópark is.

Tömegközlekedése: H6-os Hév, vonatállomás, buszjáratok.

Az ingatlan közművesítése, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	telken belüli kiállítás
Csatorna :	telken belüli kiállítás
Vezetékes gáz közmű:	telken belüli kiállítás

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	egyéb: K-Rek/4
Beépíthetősége:	40 %
Településen való elhelyezkedése :	Pesterzsébet, a Gubacsi híd közelében.
Beépítettség:	Szabadon álló
Tájolás/lejtésviszonyok :	Nyugati, utcafronti tájolású, sík terep.
Megközelíthetősége:	Személyautó, autóbusz, HÉV, vasút

A telek leírása, az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan Budapest XX. kerület Gubacs városrészén található, a Vízisport utcában fekszik. A Tulajdoni lap szerint a telek területe 24 309 m², melyből az értékelt tulajdoni hányad 4468/24309 m². A telek területén az áram kiépített, egyéb közmű telken belül található.

Övezeti besorolása K-Rek/4. Különleges - Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület, amely maximum 40 %-os beépíthetőséget tesz lehetővé, szabadon álló beépítéssel. Kialakítható legkisebb telekterület 5000 m², legnagyobb építménymagasság 9 m, szintterületi mutató 0,25. A zöldfelület legkisebb mértéke 50 %, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40 %.

Értékbecslés

Az ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításakor az alábbi tényezőket vettem figyelembe:

- iratanyagok,
- ügyfél által közölt információk,
- értéknövelő és értékcsökkenő tényezők,
- helyszíni szemlén tapasztaltak,
- ingatlanpiaci ismeretek.

Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszer szerinti értékelést már meglévő, konkrét és jól ismert ügyletek árainak, a vizsgált esettel való összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, valamint ezen ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlanéval. Minimálisan három tényadatot kell az összehasonlításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és joghelyzeteket (pl. tehermentes ingatlan) szabad összehasonlítani, vagy az eltérő értékformák és joghelyzetek között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlított adatokból kerül sor az összehasonlító érték megállapítására

Az összehasonlításhoz felhasznált ingatlanok a következők:

Az ingatlan címe	Telek területe (m ²)	Felépítmény (m ²)	Forgalmi érték (Ft)	Fajlagos m ² ár (Ft)
XX. Mártírok útja	5936	0	150 000 000	25 270
XX. Ady Endre utca.	1526	0	59 000 000	38 663
XX. Téglagyártó utca	4821	0	317 000 000	65 754
Összesen	12 283	0	526 000 000	42 823

Az összehasonlító ingatlanok átlagos m²-ára: 42 823 Ft

A fenti adatok alapján az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

191 333 000 Ft

azaz Százkilencvenegymillió háromszázharminchárom ezer Ft

Felhívom azonban a figyelmet arra, hogy a fenti érték abban az elméleti esetben lenne valós, amennyiben önálló, építési telekről lenne szó. Mivel az összehasonlító ingatlanok belterületi, építési telkek, az értékelendő ingatlan viszont kivett, beépített terület és csónakház besorolású ingatlan, ez jelentős értékcsökkenő tényező. Az értékben további csökkenést eredményez, hogy az ingatlanrész osztatlan közös tulajdonban van és a jelenlegi szabályozás szerinti 5000 m² legkisebb kiszabályozható telekméretet nem éri el a területe. Csökkentő tényező a területen található három felépítmény (170022/0/A (1372 m²), 170022/0/B (33 m²), 170022/0/C (19 m²) hrsz-ú, összesen 2264 m² terület), mivel az ingatlanok mindenkori tulajdonosait földhasználati jog illeti meg.

Véleményünk szerint, az ismert értékcsökkenő tényezők miatt az ingatlan értéke legalább **30%** -al alacsonyabb egy hasonló adottságú belterületi, építési telkeknél, így az


Az ingatlan aktuális m²-ára: **29 976 Ft**

A csoportos összehasonlító módszerrel és az értékcsökkenéssel kiszámított piaci érték:

133 933 000 Ft

azaz Százharminchárommillió kilencszázharminchárom ezer Ft

Budapest, 2021-03-30.


RENEDA
Ingatlanértékelési és Szolg. Kft.
1183 Bp., Tompa Mihály u. 5.
Adószám: 11719795-1-43

