

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Cseppkő utca 75. szám alatti
telek megnevezésű

15816/7
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Cseppkő utca 75. szám

15816 / 7
hrs. alatti

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

77 200 000,- Ft.

azaz

hetvenhétmillió kettőszázezer forint.

Budapest, 2013. július 29.

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 Önkormányzata
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1025 Budapest, Cseppkő utca 75. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (telek) nyíltpiaci bruttó 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 2013. július 22.-én.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást, és a közvetlen tőkésítés módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2013. július 29.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A környékbeli telkek közművesítettségét.

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 2003 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 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, közel a Zöldkert út Verecke köz között a Cseppkő utca mentén. A közvetlen környezetében családi házak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatóak. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagosnál gyengébb. A legközelebbi tömegközlekedési eszközzel, a 29-es busszal, a Kolosy tér és a Kapy út Hűvösvölgyi út kereszteződése elérhető. Gépkocsival a Hűvösvölgyi út - Kapy út Csatárka út felől és a Szépvölgyi út – Csatárka út felől közelíthető meg a Belvárosból. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az ingatlan környezetében épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

A telek üresen áll. Az úttest felé enyhén lejt. Fekvése D-DNY-i. Az érvényben lévő övezeti besorolás alapján a besorolása L6-II-08. Ami 15%-os alapterületi beépítést engedélyez, 0,3-as szintterületi mutatóval és 75 %-os zöldfelülettel. Az ingatlan felszínmozgásos, instabil lejtős felszíntípus, „B” jelű barlangvédelmi zónában helyezkedik el a fokozottan védett barlang felszíni védőterületén. Az ingatlan utcájában az összes közmű megtalálható. Az ingatlanon jelenleg dísz- és gazdasági növények találhatóak. A II. kerületi Önkormányzattól kapott tájékoztatás alapján az ingatlan jogilag rendezett, a telekalakítás megtörtént, mely az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre került.

3.3. A telek mérete

A telek mérete:	859 m ²
------------------------	--------------------

3.4. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Cseppkő utca 75.
Helyrajzi szám:	15816/7
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	859 m ²
Bejegyzés:	15806 hrsz-u ingatlan területéből 21 m ² a területhez csatolásra került

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a telek piaci összehasonlításra 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 mikrokörnyezetbeli elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (89 820,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (859 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$89\,820,- \text{ Ft/m}^2 * 859 \text{ m}^2 = 77\,155\,380,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$77\,200\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, Budapest, II. Kerület, Cseppkő utca 75. szám alatti telek becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2013. július 29.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

77 200 000,- Ft

azaz

hetvenhétmillió kettőszázezer forint

összegben állapította meg,

TANÚSÍTVÁNY

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

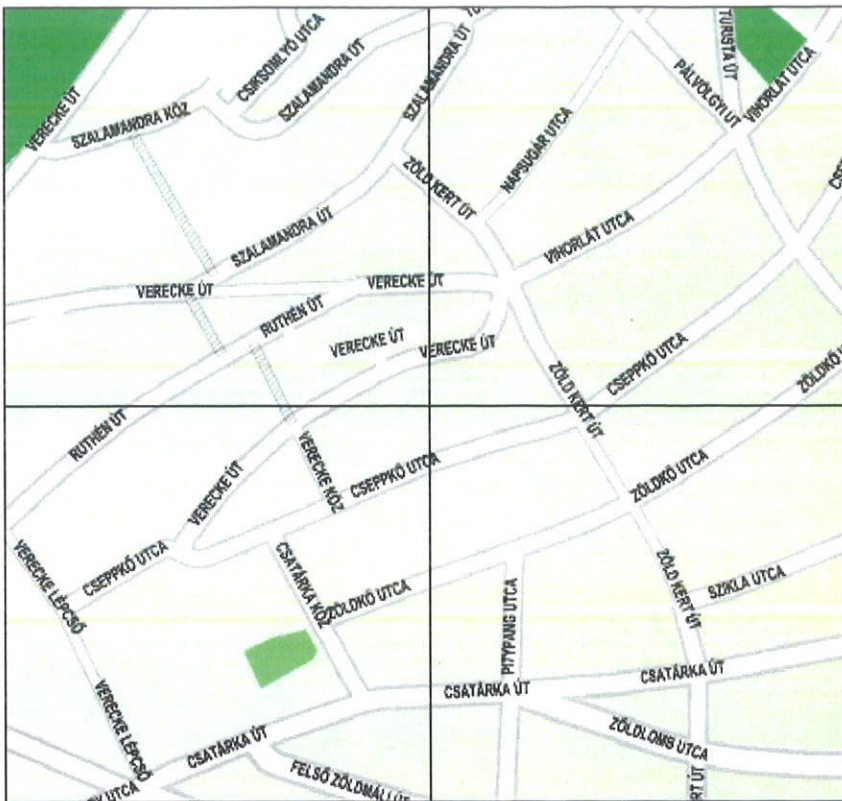
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2013. július 29.

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



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya

BUDAPEST, II. kerület Cseppkő utca 75. telek

2013.07.29

Értékelés időpontja:

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: origoingatlan.hu, Villanegyed Kft

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
	BUDAPEST, II. kerület Cseppkő utca 75.	Budapest, II. ker Pálvölgy Gugerhegy	Budapest, II. ker Pálvölgy Cseppkő utca	Budapest, II. ker Pálvölgy	Budapest, II. ker Pálvölgy	Budapest, II. ker Pálvölgy Törökvesz
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	102 000 000	140 000 000	120 000 000	99 900 000	140 000 000
Bontási/Kompenz. költség	0	0	7 000 000	10 000 000	5 000 000	10 000 000
Korrigált Ár	--	102 000 000	140 000 000	120 000 000	99 900 000	140 000 000
telek területe (m ²)	859	1 079	1 199	900	1 104	1 200
Fajlagos ár Ft	--	94 532	116 764	133 333	90 489	116 667
Tulajdonár. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	91 800 000	119 000 000	98 000 000	84 910 000	116 000 000
Korrigált ár (Ft/m ²)	--	85 079	99 249	108 889	76 911	96 667

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

Környezeti tényező	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA						
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE						
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG						
Ár (Ft)	--	89 333	94 287	93 100	80 757	91 833
Korrigált egységárak átlaga (Ft/m ²)	m ²	859	859	859	859	859
Telek becsült bruttó értéke (Ft)		77 155 380	77 155 380	77 155 380	77 155 380	77 155 380

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Korrigált bruttó értékek	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
89 333	94 287	93 100	80 757	91 833	
89 300	94 200	93 100	80 700	91 800	

A TELEK ÉRTÉKE A SZORGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m ²)	89 820
Telek terület	m ²
Telek becsült bruttó értéke (Ft)	77 155 380

Statiszt. mérőszám

Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	80 757
2 maximum	94 287
3 számtani átlag	89 820

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő