

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1022. Budapest, Lévy utca 4.
kivett beépítetlen terület megnevezésű

12212/7
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1022. Budapest, Lévy utca 4.

12212/7
hrsz. alatti

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

262 400 000,- Ft + ÁFA

azaz

Kettőszázhatvankettőmillió-négyszázezer forint + ÁFA

Budapest, 2019. április 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

1022. Budapest, Léway utca 4., Hrsz: 12212/7, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyíltpiaci 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 fotódokumentáció készült.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2019. április 08.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlan 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 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 központi részéhez közel, a Bimbó úttól 200 méterre a Léway utcában található. A Léway utca enyhe forgalmat bonyolít. Az ingatlan közvetlen környezetében villaépületek, családi házak találhatóak. A vizsgált ingatlan gépkocsival a Margit körút – Széll Kálmán tér – Fillér utca – Léway utca vonalán érhető el legkönnyebben. Tömegközlekedéssel a 4-6-os villamossal, majd a 11, 111-es menetrendszerinti autóbusszal.

A vizsgált ingatlan környezetében a parkolás fizetős. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán korlátozott lehetőség van, mivel a Léway utca nagyon keskeny és számos kapubejáró korlátozza a parkolóhelyek számát. A terület jelenleg L3-II-04 övezetben van, mely Kisvárosias lakóterületet jelent, melyre max. 7 lakás építhető. Az övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat mutatja.

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőterben és tetőemelésen	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
L3-II-04	SZ	1000	-	-	-	20 ^[2]	0,60 ^[2]	0,15	65	-	9,5 ^[2]

Az L3-II-04 jelű övezet területén

- a) az ikresen csatlakozó épületeket a 29.§ (11) bekezdés előírásai alapján kell kialakítani;
- d) Az L3-II-04 jelű építési övezet Fillér utca – Garas utca – Marczibányi tér – Lövház utca – Ezredes utca által határolt területén a lakóépületeken kívül csak alapintézményi funkciók helyezhetők el.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan a Léway utca felől megközelíthető, téglalap alakú telek. A telek az utca felől folyamatosan emelkedik. Az utca vonalában jelenleg 3 bontandó garázs került kialakításra. Az ingatlanon egyéb épület nem, de sűrű növényzet található, állapotuk elhanyagolt. A Léway utcában minden közmű megtalálható, az ingatlanba azonban a bekötés nem történt meg. A szomszéd ház gázbekötésének nyomvonal a vizsgált ingatlanon a telekhatárához közel húzódik. A szomszédságban felső kategóriás lakóingatlanok és kisebb társasházak találhatóak. Az ingatlanra egy épület építhető.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingotlan címe:	1022. Budapest, Léway utca 4
Helyrajzi szám:	12212/7
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Budapest, II. Kerületi Önkormányzat
Telek területe:	1119 m ²
Bejegyzés:	---

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 gazdasági állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (236 300,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (1119 m²) szorozva valamint a garázsok bontási költségét (2 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$236\,300,- \text{ Ft/m}^2 * 1\,119 \text{ m}^2,- \text{ Ft} - 2\,000\,000,- \text{ Ft} = 262\,419\,700,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}$$

Ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 262 400 000,- Ft. + ÁFA

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1022 Budapest, Léway utca 4. közötti, Hrsz: 12212/7 telek értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezte, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2019. április 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci bruttó értékét

262 400 000,- Ft + ÁFA

azaz

Kettőszázhatvankettőmillió-négyszázezer forint + ÁFA

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), irányelvi és ajánlái figyelembevételével történt.

Budapest, 2019. április 08.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961631-2-41

Fotó dokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1022 BUDAPEST, Léway utca 4. szám
2019.04.08

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1022 BUDAPEST, Léway utca 4. szám	Budapest, II. ker Rózsadomb	Budapest, II. ker Gábor Áron utca	Budapest, II. ker Vérhalom	Budapest, II. ker Vérhalom	Budapest, II. ker Rózsadomb
		telek	telek	telek	telek	telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	275 000 000	350 000 000	229 000 000	360 000 000	280 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	2 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	275 000 000	350 000 000	229 000 000	360 000 000	280 000 000
telek területe (m ²)	1 119	936	2 158	1 119	1 575	480
Fajlagos ár Ft	--	293 803	162 187	204 647	228 571	583 333
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	247 500 000	315 000 000	206 100 000	324 000 000	252 000 000
Korrigált ár (Fűm ²)	--	264 423	145 968	184 182	205 714	525 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAATT:

KÖRNYEZET, FEKVÉS	Hasonló Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló Kedvezőbb	Hasonló	Kedvezőtlenebb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, MÉRET	Hasonló Kedvezőbb	Hasonló	Kedvezőtlenebb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Hasonló Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
	0,95	1,10	0,95
	1,00	1,10	0,95
	1,00	1,40	0,95
	0,95	0,95	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	238 642	234 907	232 070
Kerekített értékek	238 600	234 900	232 000
			233 928
			233 000
			243 243
			243 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységátlag (Fűm ²)	236 300
Tejles terület	m ² 1 119
Figyelembe vett terület:	m ² 1 119
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	262 419 700

Statiszt. mérőszám

Érték	Értékbecslő vélemény
1 minimum	232 070 nem mértékadó adat
2 maximum	243 243 nem mértékadó adat
3 számtani átlag	236 300 értékinkikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/160554/2019

2019.04.01

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 12212/7 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Lévay utca 4. "Földfelmérés adatai"
1022 BUDAPEST II.KER. Lévay utca 4. "Földfelmérés adatai"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1119 (m2) tör. határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

mérési adatak

mővelési ág/kivett magnevezés/

m.n.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill	alcsiszítvány adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.f.ill
------------------	-----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület

0

1119

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 100336/2/1994/1994.08.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Machwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1,
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Láng Orsolya
Osztályvezető

Ikt. szám: XXIV-88-2/2019
Hiv. szám: XIV-28-12/2019
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

**Vagyonhasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási Osztály**

Tárgy: Tájékoztatás 1022 Budapest, Lévay utca 4.
szám alatti (hrsz.: 12212/7) ingatlannal
kapcsolatban.

HELYBEN

Tisztelt Dr. Láng Orsolya!

A levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom:
A tárgyi ingatlan a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott**, továbbá a településképi védelmről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **sem szerepel**.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról* szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete és mellékletei (a továbbiakban: KVSZ); valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *településképi védelmről* szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazzák.

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant L3-II-04 jelű, *kisvárosias lakóterületek* építési övezetbe sorolja.

4. táblázat

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kiszárolag tetőterület és tetőszelvény		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
L3-II-04	BÉM SZ	LKT 1000	LNT -	LKS -	LKM -	LNB 20	STM 0,60	STT 0,15	LKZ 65	LKE -	LNE 9,5

Felhívom a figyelmét a KVSZ 35. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekre (építési övezeti előírások paraméterei), ezen túlmenően a KVSZ II-IV. fejezetében található Általános előírásokra.

A KVSZ 30. § (2) bekezdés rendelkezései alapján a Településrendezési Osztályon elkészítettük tárgyi ingatlanokat is magába foglaló tömb tömbvizsgálatát.

A 1022 Budapest, Lévay utca 4. (hrsz. 12212/7) alatti telek mérete 1119 m². Az érintett telektömbben 162,49 telek m²/1 lakás létesíthető, ennek eredményeképpen az 1119 m²-en 7 lakás lehetséges. A számítást az Önkormányzatnál rendelkezésünkre álló adatbázis alapján végeztük el.





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A telektömb területének 75,76 %- ára rendelkezünk adattal a lakások számát illetően.

Számításunk alapján a tárgyban ingatlanon összesen 7 db lakás egyidejű megléte lehetséges.

Az állásfoglalás - telken kialakítható lakások számának tekintetében - hat hónapig érvényes.

Tájékoztatom arról, hogy kifüggesztésre került a Kerületi Építési Szabály véleményezési dokumentációja, amelyet az alábbi linken keresztül érheti el:

http://www.masodikkerulet.hu/hirdetotabla/hirdetmenyek/partnersegi_egyeztetes/KESZ_vel_emeny_felhivas_lak_forum.html

Az épületek kialakításakor be kell tartani a KVSZ a beépítésre és a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó általános előírásokról szóló 6.§ (4) bekezdését:

„Az építési övezetben előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét meg nem haladó területű telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – egy épületet szabad elhelyezni.”

A KVSZ 2. melléklete Értelmező rendelkezések 9/a pontja alapján:

„Egy épület: Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:

- az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence,) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészsel összekötött két vagy több épületnek látszó épület*
- felszín felett két- vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészsel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”*

Tájékoztatjuk arról, hogy a tárgyi ingatlan a hatályos TSZT-2017 5. számú tervlapja szerint csúszásveszélyes terület lehatárolásban található a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján.

Összegezve:

- A tárgyi ingatlan nem megosztható;
- Az elő-, oldal- és hátsókert méretét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) határozza meg.
- A kialakítható rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2019. március 28.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

