

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti
kivett lakóház, udvar, egyéb épület és kivett beépítetlen terület
megnevezésű

15147/1 és 15147/2
hrsz.-ú
ingatlanokról



ÉRTÉKELŐ LAP

1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.

**15147/1 és 15147/2
hrsz. alatti**

**kivett lakóház, udvar, egyéb épület és kivett beépítetlen
terület megnevezésű ingatlanok
tehermentes, becsült, nyíltpiaci együttes nettó forgalmi
értéke a hatályos KÉSZ figyelembevételével**

788 300 000,- Ft

azaz

Hétszáznyolcvannyolcmillió-háromszázezer forint

Budapest, 2021. augusztus 24.

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

1025. Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület és kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok nyíltpiaci együttes nettó értékének becslése a hatályos KÉSZ figyelembevételével.

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 2021. augusztus 24.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlanok beépíthetőségét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés 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 értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételten 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 belső, frekventált részén, a klasszikus Rózsadombon található. A terület zöldövezeti, a legtöbb telekről panoráma nyílik a Duna irányába. Emellett közel van a belvároshoz és a közlekedés is kedvező. Az utak aszfaltozottak, jó minőségűek. Tömegközlekedési eszközök közül a 91-es és 191-es buszok vezetnek a budai belváros, illetve a 4-es és 6-os villamossal a Nyugati pályaudvar irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület. Parkolni közvetlenül a ház előtt az utcában nem lehet, viszont a telekre be lehet állni, illetve a környező utcákban található parkolási lehetőség. Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammút bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetők el. A környéken számos oktatási intézmény is található. Az ingatlan környezetében színvonalas régi villák valamint új építésű családi házak és társasházak találhatók. A terület kedvező adottságai miatt kedvelt a budapestiek és az ingatlanfejlesztők körében.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlancsoport kettő telken helyezkedik el. A 15147/1 Hrsz.-ú ingatlan közvetlenül a Józsefhegyi útról közelíthető meg. Egy főépület található rajta. Az épület középső része 1880-as években épült, melyet később bővítettek. Az épület hagyományos építési eljárással készült, földszint + beépített tetőtér kivitelben. Két lakás került benne kialakításra. A ház és a kert is elhanyagolt állapotban van, a külső lépcsők több helyen törtek. A két egymástól elkülönült lakás összesen 220 négyzetméter hasznos alapterülettel rendelkezik. Mindkét lakás komfortos, elhanyagolt műszaki állapotú. Az ingatlan övezeti besorolása Lk-2/Sz-10, mely 15%-os beépíthetőséget és 0,4-es szintterületi mutatót határoz meg az alábbi paraméterek mellett. Tulajdonosi tájékoztatás szerint az ingatlanra a meglévő épület elbontása esetén a jelenlegi épület kontúrjaitól is lehet építkezni. A telek igény esetén két részre is megosztható.

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5a. táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek				az épület											
	legkisebb		legnagyobb						legnagyobb									
3.	Lk-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítési mértéke terezsint	szintterületi mutatója					épület-magassága (m)	Pmu v. leltó felől homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	alkalmas szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.							övezetscsoport	felelt (%)	alatt (%)	alkalmas (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %						B%_TF	B%_TA				SZTM_d	SZTM_p
15.	Lk-2/AI/SZ-10	SZ	1000	-	-	35	30	35	1.5	0.5	9.5	-	x				x	x

A 15147/2 Hrsz.-ú ingatlan a Józsefhegyi út 11. szám alatti lakóház mögötti zárványtelek. Közút kapcsolata nincs. Jelenlegi megközelítése csak a szomszédos telkeken keresztül történhet. Az ingatlan nyugati sarkánál található a Józsefhegyi kilátó. Az ingatlanon sűrűn benőtt özönnövények találhatók. Az ingatlan övezeti besorolása Zez-1/Lk, mely 0%-os beépíthetőséget, 0%-os szintterületi mutatót és legalább 70%-os zöldfelületi arányt határoz meg az alábbi paraméterek mellett.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											17.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Z – beépítésre szánt területen		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. lejött földi homlokzatmagassága v. épület legmagasabb pontja (m)			
4.	övezetszám						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)		partosítás (m ² /m ²)			telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	ém	Pmu v. H, v. Ép	átlagos szintterületi osztószáma			
11.	Zez-1/Lk					70	0	0								

A Zez-1/ Lk jelű övezet területe jellemzően barlangfelszín, ahol

- épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető,
- növényzet a barlang figyelembevételével ültethető,
- felszíni parkoló nem létesíthető,
- közhasználat elől szükség szerint elzárható.

Az ingatlanok területe „A” jelű barlangvédelmi zónába esik.

Építési korlátozás a barlangokkal érintett területen:

5. § (1) Az - 1. és az 5.a. mellékleten feltüntetett - „A”, „B*” és „B” zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.

(2) A karsztos terület barlangtani értékeinek megóvása érdekében a veszélyeztetettség mértéke alapján az 5. mellékleten és a Szabályozási Terven feltüntetett „A” és „B*” zónákban

- épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, vagy megszüntetni csak a legalább 10 m mélységig hatoló, üregkutatásra is kiterjedő geotechnikai jelentés megállapításainak ismeretében szabad,
- a Szabályozási Terven jelölt „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatároláson belül vízzáró burkolat nem létesíthető,
- a természeti értékek védelme érdekében közművek kialakítására csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, mely kizárja, hogy ivóvíz, szennyvíz, gáz - akár meghibásodás esetén - a karsztba jusson,
- a közműveket vízzáró minőségben, vízzáró csatlakozással, ellenőrizhető módon kell megépíteni,
- a meglévő szikkasztókat fel kell számolni.

Az „A” zónában

- a) az építési tevékenységhez kapcsolódó vagy műszakilag szükséges terepmegbontáson túl további jelentős terepmegbontás nem történhet,
- b) ha az építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéke; ba) 20%-nál kisebb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének 20%-át; bb) 20% vagy annál nagyobb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének terepszint felett megengedett beépítési mértékét 5%-kal nagyobb mértékben,
- c) beépítésre nem szánt területen - a közlekedést szolgáló közterületek kivételével
- ca) vízzáróan burkolt felületek sem a felszínen, sem a felszín alatt nem létesíthetők
- cb) a kerítés kivételével építmény nem helyezhető el,
- d) bontást követő új épület vagy vízzáróan burkolt felület kialakítása a meglévő épület vagy vízzáróan burkolt felület helyének igénybevételével történhet.

3.4. Az ingatlanok nyilvántartási adatai:

Ingtalan címe:	1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.
Helyrajzi szám:	15147/1
Típusa:	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	3504 m ²
Építési mód:	Szabadonálló
Megjegyzés:	Nincs bejegyzés

Ingtalan címe:	1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.
Helyrajzi szám:	15147/2
Típusa:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	2853 m ²
Építési mód:	nincs beépítve
Megjegyzés:	Nincs bejegyzés

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlanok 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- vétel 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.
- A területen barlang vagy üregkutatás eredményéről szakértőnek nincs információja.

4.1. Piaci összehasonlítás hatályos KÉSZ esetén

Szakértő a két ingatlan értékét az ingatlanok övezetének és funkciójuknak megfelelő hasonló ingatlanok összehasonlító adataival hasonlította össze.

A 15147/1 Hrsz.-ú ingatlan esetében az 1. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (212 200,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (3504 m²) szorozva valamint a bontási költséget (25 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$212\,200,- \text{ Ft/m}^2 * 3504 \text{ m}^2 - 25\,000\,000,- \text{ Ft} = 718\,548\,800,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$718\,500\,000,- \text{ Ft.}$$

A 15147/2 Hrsz.-ú ingatlan esetében az 2. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (24 460,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (2853 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$24\,460,- \text{ Ft/m}^2 * 2853 \text{ m}^2 = 69\,784\,380,- \text{ Ft}$$

kerekítve

$$69\,800\,000,- \text{ Ft.}$$

Szakértő értelmezésében a két ingatlan együttes értékesítése esetén a két ingatlan együttes értéke az ingatlan becsült értéke.

$$718\,500\,000,- \text{ Ft.} + 69\,800\,000,- \text{ Ft.} = 788\,300\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület és beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok (együttes értékesítés esetén) értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. augusztus 24.-i fordulónapra,

**az ingatlanok becsült nyíltpiaci együttes nettó értékét
a hatályos KÉSZ figyelembevételével**

788 300 000,- Ft

azaz

Hétszáznyolcvannyolcmillió-háromszázezer 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 előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzése, 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, 2021. augusztus 24.

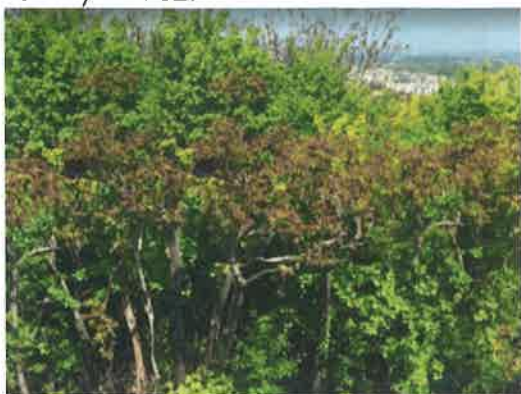
IMMOWELL 2002 KFT.
1038 Budapest
Korács S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció: 15147/1 Hrsz.



15147/2 Hrsz.



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti
kivett lakóház, udvar, egyéb épület és kivett beépítetlen terület
megnevezésű**

**15147/1 és 15147/2
hrsz.-ú
ingatlanokról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.

**15147/1 és 15147/2
hrsz. alatti**

**kivett lakóház, udvar, egyéb épület és kivett beépítetlen
terület megnevezésű ingatlanok
tehermentes, becsült, nyíltpiaci együttes nettó forgalmi
értéke a tervezett KÉSZ figyelembevételével**

738 000 000,- Ft

azaz

Hétszázharmincnyolcmillió forint.

Budapest, 2021. augusztus 24.

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

1025. Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület és kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok nyíltpiaci együttes nettó értékének becslése a tervezett KÉSZ figyelembevételével.

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 2021. augusztus 24.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlanok beépíthetőségét.

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 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, a klasszikus Rózsadombon található. A terület zöldövezeti, a legtöbb telekről panoráma nyílik a Duna irányába. Emellett közel van a belvároshoz és a közlekedés is kedvező. Az utak aszfaltozottak, jó minőségűek. Tömegközlekedési eszközök közül a 91-es és 191-es buszok vezetnek a budai belváros, illetve a 4-es és 6-os villamossal a Nyugati pályaudvar irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület. Parkolni közvetlenül a ház előtt az utcában nem lehet, viszont a telekre be lehet állni, illetve a környező utcákban található parkolási lehetőség. Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammut bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetők el. A környéken számos oktatási intézmény is található. Az ingatlan környezetében színvonalas régi villák valamint új építésű családi házak és társasházak találhatók. A terület kedvező adottságai miatt kedvelt a budapestiek és az ingatlanfejlesztők körében.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlancsoport kettő telken helyezkedik el. A 15147/1 Hrsz.-ú ingatlan közvetlenül a Józsefhegyi útról közelíthető meg. Egy főépület található rajta. Az épület középső része 1880-as években épült, melyet később bővítettek. Az épület hagyományos építési eljárással készült, földszint + beépített tetőtér kivitelben. Két lakás került benne kialakításra. A ház és a kert is elhanyagolt állapotban van, a külső lépcsők több helyen törtek. A két egymástól elkülönült lakás összesen 220 négyzetméter hasznos alapterülettel rendelkezik. Mindkét lakás komfortos, elhanyagolt műszaki állapotú. Az ingatlan övezeti besorolása Lk-2/Sz-10, mely 15%-os beépíthetőséget és 0,4-es szintterületi mutatót határoz meg az alábbi paraméterek mellett. Tulajdonosi tájékoztatás szerint az ingatlanra a meglévő épület elbontása esetén a jelenlegi épület kontúrjaitól is lehet építkezni. A telek igény esetén két részre is megosztható.

28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Sz.	táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek														az épület	
			legkisebb				legnagyobb							legnagyobb				
3.	Lk-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	széllefelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója				épület-magassága (m)	Pmu v. legfőbb homlokzatmagasság v. H, v. Élp		átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	övezetscport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)		parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H, v. Élp						
15.	Lk-2/AI/SZ-10	SZ	1000	*	*	35	30	35	1,5	0,5	9,5	*	x	x	x			

Tulajdonos a jelenlegi övezeti besorolást az alábbiak szerint tervezzi módosítani.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5b.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	területi felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.			Lk-2	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. legfőbb földi horizontálmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)			
4.	övezetcsoport	felület (%)	alatt (%)					átlagos (m ² /m ²)	partiós (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF			B%_TA	SZTM_d	SZTM_p	Em	Pmu v. H. v. Ép	átlagos szintterület osztószáma	területi alapján
15.	Lk-2/SZ-10	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	60	-	-	
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	5/1	-	

A jelenlegi Lk-2=SZ-10 övezetből Lk-2/SZ-24 megnevezésű övezetbe kívánja a 15147/1 Hrsz.-ú ingatlan területét átminősíteni.

Az Lk-2/SZ-24 építési övezet a KÉSZ 84. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol,

- az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt;
- a gépjárműveket épületben vagy önálló terepszint alatti építményben kell elhelyezni;
- legfeljebb 3 db felszíni parkolóhely alakítható ki.

Az átminősítés az alábbi módosításokat eredményezi a majdani fejlesztő részére.

- Az eddig kalkulált 23 rendeltetési egységről 8 db.-ra módosul az építhető lakások, irodák, szálláshelyek száma. Szakértő szerint a Főváros egyik legszebb helyén a majdani fejlesztő egy olyan luxus társasházat, vagy rezidenciát hozna létre ahol a nem cél a sok, kis alapterületű egység megépítése.
- A kötelező zöldfelület 70%-ról 75%-ra növekszik.
- A beépítési paramétereket meghatározó, figyelembe veendő alapterület változik, mivel az 1500 négyzetméter feletti telekrész csak 50%-ban vehető figyelembe. Ez a változás csak részben érinti az ingatlan értékét, mivel az előzetesen kapott információk alapján a telek megosztható. Ennek ellenére amennyiben az ingatlant két részre osztják a 2 x 1500 m² telek felett maradó 504 m² csak 50%-ban vehető figyelembe, ami 252 m² mértékű terület, azaz $252/3504=0,0719$ azaz kb. 7%-os csökkenés a beépíthetőségben.

Szakértő értelmezésében a 15147/1 Hrsz.-ú ingatlan értéke a tervezett KÉSZ módosítást követően kb. 7%-os csökkenést jelent.

A 15147/2 Hrsz.-ú ingatlan a Józsefhegyi út 11. szám alatti lakóház mögötti zárványtelek. Közút kapcsolata nincs. Jelenlegi megközelítése csak a szomszédos telkeken keresztül történhet. Az ingatlan nyugati sarkánál található a Józsefhegyi kilátó. Az ingatlanon sűrűn benőtt özönnövények találhatóak. Az ingatlan övezeti besorolása Zez-1/Lk, mely 0%-os beépíthetőséget, 0%-os szintterületi mutatót és legalább 70%-os zöldfelületi arányt határoz meg az alábbi paraméterek mellett.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok												17.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK												MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület					
			legkisebb			legnagyobb						legnagyobb					
3.	Z – beépítésre szánt területen		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szálfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)		átalános szintterületi osztószáma	telekterület alapján	egyes előírás alapján	
4.	övezetsorozat					felett (%)	alatt (%)	átalános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)		Pmu v. lejtő feletti homokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_A	SZTM_P	fm	Pmu v. H. v. Ép					
11.	Zez-1/Lk	*	*	*	*	70	0	0	*	*	*	*	*	*	*	*	

A Zez-1/ Lk jelű övezet területe jellemzően barlangfelszín, ahol

- a) épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető,
- b) növényzet a barlang figyelembevételével ültethető,
- c) felszíni parkoló nem létesíthető,
- d) közhasználat elől szükség szerint elzárható.

Az ingatlanok területe „A” jelű barlangvédelmi zónába esik.

Építési korlátozás a barlangokkal érintett területen:

5. § (1) Az - 1. és az 5.a. mellékleten feltüntetett - „A”, „B*” és „B” zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.

(2) A karsztos terület barlangtani értékeinek megóvása érdekében a veszélyeztetettség mértéke alapján az 5. mellékleten és a Szabályozási Terven feltüntetett „A” és „B*” zónákban

- a) épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, vagy megszüntetni csak a legalább 10 m mélységig hatoló, üregkutatásra is kiterjedő geotechnikai jelentős megállapításainak ismeretében szabad,
- b) a Szabályozási Terven jelölt „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatároláson belül vízzáró burkolat nem létesíthető,
- c) a természeti értékek védelme érdekében közművek kialakítására csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, mely kizárja, hogy ivóvíz, szennyvíz, gáz - akár meghibásodás esetén - a karsztba jusson,
- d) a közműveket vízzáró minőségben, vízzáró csatlakozással, ellenőrizhető módon kell megépíteni,
- e) a meglévő szikkasztókat fel kell számolni.

Az „A” zónában

- a) az építési tevékenységhez kapcsolódó vagy műszakilag szükséges terepmegbontáson túl további jelentős terepmegbontás nem történhet,
- b) ha az építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéke; ba) 20%-nál kisebb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek

területének 20%-át; bb) 20% vagy annál nagyobb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének terepszint felett megengedett beépítési mértékét 5%-kal nagyobb mértékben,

c) beépítésre nem szánt területen - a közlekedést szolgáló közterületek kivételével

ca) vízzáróan burkolt felületek sem a felszínen, sem a felszín alatt nem létesíthetők

cb) a kerítés kivételével építmény nem helyezhető el,

d) bontást követő új épület vagy vízzáróan burkolt felület kialakítása a meglévő épület vagy vízzáróan burkolt felület helyének igénybevételével történhet.

3.4. Az ingatlanok nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.
Helyrajzi szám:	15147/1
Típusa:	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	3504 m ²
Építési mód:	Szabadonálló
Megjegyzés:	Nincs bejegyzés

Ingatlan címe:	1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.
Helyrajzi szám:	15147/2
Típusa:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	2853 m ²
Építési mód:	nincs beépítve
Megjegyzés:	Nincs bejegyzés

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlanok 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- vétel 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.
- A területen barlang vagy üregkutatás eredményéről szakértőnek nincs információja.

4.1. Piaci összehasonlítás tervezett KÉSZ esetén

Szakértő a két ingatlan értékét az ingatlanok övezetének és funkciójuknak megfelelő hasonló ingatlanok összehasonlító adataival hasonlította össze.

A 15147/1 Hrsz.-ú ingatlan esetében az 1. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult jelenlegi KÉSZ szerinti fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (212 200,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (3504 m²) valamint a bontási költséggel (25 000 000,- Ft) csökkentve és a tervezett KÉSZ miatti beépíthetőség csökkenés miatti 7%-os kompenzációval felszorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$(212\,200,- \text{ Ft/m}^2 * 3504 \text{ m}^2 - 25\,000\,000,- \text{ Ft.}) * (1-0,07) = 668\,250\,384,- \text{ Ft}$$

kerekítve

668 200 000,- Ft.

A 15147/2 Hrsz.-ú ingatlan esetében az 2. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (24 460,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (2853 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$24\,460,- \text{ Ft/m}^2 * 2853 \text{ m}^2 = 69\,784\,380,- \text{ Ft}$$

kerekítve

69 800 000,- Ft.

Szakértő értelmezésében a két ingatlan együttes értékesítése esetén a két ingatlan együttes értéke az ingatlan becsült értéke.

$$668\,200\,000,- \text{ Ft.} + 69\,800\,000,- \text{ Ft.} = 738\,000\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület és beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok (együttes értékesítés esetén) értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. augusztus 24.-i fordulónapra,

**az ingatlanok becsült nyíltpiaci együttes nettó értékét
a tervezett KÉSZ figyelembevételével**

738 000 000,- Ft

azaz

Hétszázharmincnyolcmillió 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 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2021. augusztus 24.

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


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció: 15147/1 Hrsz.



15147/2 Hrsz.



