

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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

**15147/1
hrsz.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.

**15147/1
hrsz. alatti**

**kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke**

718 500 000,- Ft

azaz

Hétszáztizennyolcmillió-ötszázezer forint

Budapest, 2021. június 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

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 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 fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2021. június 07.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

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 panorama 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. Az ingatlan egy 3504 m²-es telken található, mely méretét és elhelyezkedését tekintve egyedi a környéken. 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

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 töröttek. 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	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek														az épület
			legkisebb				legnagyobb						legnagyobb				
3.	Lk-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója				épület-magassága (m)	Pmu v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)			
4.	övezetszopt					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. Ép	átlagos szintterületi osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
15.	Lk-2/AI/SZ-10	SZ	1000	-	-	35	30	35	1.5	0.5	9.5	-	x	x	x		

Az ingatlan 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 jelentés 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 ingatlan 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

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A területen barlang vagy üregkutatás eredményéről szakértőnek nincs információja.

4.1. Piaci összehasonlítás

A 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 kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

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

kerekítve

718 500 000,- 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 becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. június 07.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

718 500 000,- Ft

azaz

Hétszáztizennyolcmillió-ötszázezer 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. június 07.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kurátsorny S. u. 55.
Adószám: 12981531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54212/1

1025 BUDAPEST, Józsefhegyi utca 11. 15147/1 Hrsz.
2021.06.07

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKOZELÍTÉS						
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító -2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
	1025 BUDAPEST, Józsefhegyi utca 11. 15147/1 Hrsz.	Budapest, II.ker Szemlőhegy telek	Budapest, II.ker Gomba utca telek	Budapest, II.ker Újlak telek	Budapest, II.ker Bogár lépcső telek	Budapest, II.ker Barlang utca telek
Cím						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	310 000 000	385 000 000	265 000 000	355 000 000	289 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	25 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	310 000 000	385 000 000	265 000 000	355 000 000	289 000 000
telek területe (m2)	3 504	1 000	1 575	899	1 475	1 061
Fajlagos ár Ft	--	310 000	244 444	294 772	240 678	272 385
Tulajdonátr. viszonylat/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	279 000 000	346 500 000	238 500 000	319 500 000	260 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	279 000	220 000	265 295	216 610	245 146
ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIA TT:						
KÖRNYEZET, PANORÁMA		Kedvezőtlenebb Hasonló Kedvezőbb	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőbb 1,02	Kedvezőbb 1,02
MEGKOZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőtlenebb Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb 0,98	Kedvezőtlenebb 0,97	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, MÉRET		Kedvezőtlenebb Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		224 082	194 040	220 022	198 848	225 044
Kerekített értékek		224 000	194 000	220 000	198 000	225 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárák átlaga(Ft/m2)	212 200
Teljes terület	3 504
Ingatlan becsült értéke (Ft)	718 548 800

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecsítői vélemény

1 minimum	194 040	nem mértékadó adat
2 maximum	225 044	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	212 200	értékindikátor-1

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. szám alatti
kivett beépítetlen terület megnevezésű**

**15147/2
hatsz.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1025. Budapest, Józsefhegyi út 11.

**15147/2
hrsz. alatti**

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

69 800 000,- Ft

azaz

Hatvankilencmillió-nyolcszázezer forint

Budapest, 2021. június 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

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 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 fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2021. június 07.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

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 ismételtten 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. Az ingatlan egy 3504 m²-es telken található, mely méretét és elhelyezkedését tekintve egyedi a környéken. Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammút bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetőek 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

Az 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.

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5a.		táblázat	
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
2.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
			a telek					az épület									
3.	Lk-2	beépítési mód	legkisebb			legnagyobb					legnagyobb						
4.			övezetszám	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)				Pmu v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)
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 osztóssága	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
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 ingatlan 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 jelentés 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.

Értékesítés esetén az ingatlan a mellette fekvő építési ingatlannal közösen tudná a legnagyobb értéket elérni.

3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

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 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A területen barlang vagy üregkutatás eredményéről szakértőnek nincs információja.

4.1. Piaci összehasonlítás

A 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

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

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. szám (Hrsz: 15147/2) alatti kivett beépítetlen terület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. június 07.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

69 800 000,- Ft

azaz

Hatvankilencmillió-nyolcszázezer forint

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 figyelembevételével történt.

Budapest, 2021. június 07.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 54212/1

1025 BUDAPEST, Józsefhegyi utca 11. 15147/2 Hrsz.
2021.06.07

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS						
Össze hasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
	1025 BUDAPEST, Józsefhegyi utca 11. 15147/2 Hrsz.	Buda pest, II. ker János bogár utca telek	Buda pest, II. ker Szép Juhász né út telek	Buda pest, II. ker János bogár utca telek	Buda pest, II. ker Szép Juhász né út telek	Buda pest, II. ker Vöröskő vár utca telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	35 000 000 0	7 900 000 0	26 500 000 0	60 000 000 0	75 000 000 0
Bontási/Telekalakítási költség	0	35 000 000	7 900 000	26 500 000	60 000 000	75 000 000
Korrigált Ár	2 853	3 080	510	899	2 075	2 525
telek területe (m2)	--	11 364	15 490	29 477	28 916	29 703
Fajlagos ár Ft	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekciós tényező	--	31 500 000	7 110 000	23 850 000	54 000 000	67 500 000
Korrigált ár	--	10 227	13 941	26 529	26 024	26 733
Korrigált ár (Ft/m2)	--					
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, PANORÁMA		Kedvezőbb 1,30	Kedvezőbb 1,30	Kedvezőbb 1,02	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,02
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőbb 1,30	Kedvezőbb 1,15	Kedvezőbb 1,02	Kedvezőbb 1,02	Kedvezőbb 1,02
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, MÉRET		Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		19 943	20 842	27 601	27 872	27 813
Kerekített értékek		19 900	20 800	27 600	27 000	27 000
A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELMEBEVÉTELE ELŐTT:						
Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)		24 460				
Teljes terület	m2	2 853				
Ingatlan becsült értéke (Ft)		69 784 380				
STATISZTIKAI ADATOK						
Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény				
1 minimum		19 943	nem mértékadó adat			
2 maximum		27 872	nem mértékadó adat			
3 számtani átlag		24 460	értékindikátor-1			

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő