

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

1026. Budapest, Endrődi Sándor utca 38.

Kivett beépítetlen terület megnevezésű

12408 Hrsz.-ú

Ingatlan (12408/1 Hrsz.-ú) része



ÉRTÉKELŐ LAP

1026. Budapest, Endrődi Sándor utca 38.

12408 Hrsz.-ú

**Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból
kialakításra kerülő 12408/1 Hrsz.-ú terület**

nettó értéke:

**6 100 000,- Forint azaz
Hatmillió-egyszázezer forint.**

Budapest, 2022. október 10.

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

I.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

I.2 Megbízás tárgya

1026. Budapest, Endrődi Sándor utca 38. szám alatti ingatlanból leszabályozásra kerülő 12408/1 Hrsz.-ú rész értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. 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 a telek értékének meghatározásánál.

Az értékelés fordulónapja: 2022. október 10.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő esetleges építmények pótlási költségét.
- Az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanítás szabályait.

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 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében a közismert Rózsadomb dél-nyugati lejtőjén, Pasarét felett, a Pasaréti úttal párhuzamosan futó Endrődi Sándor utcában található. Az ingatlan a Fullánk utca és az Avedin utca közötti területen található. A közvetlen környezetében többszintes polgári stílusú bérházak, társasházak találhatók. Az ingatlantól kb. 200 méterre található a 49-es és 149-es busz megállója.

A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból kedvező. Az aszfaltozott utcában korlátozott számban van parkolási lehetőség. A közterületi parkolás nem fizetős. Az ingatlan közvetlen környezetében alakult ki a II. kerület egyik kereskedelmi központja, a Budagyöngye bevásárló központ, ezen kívül számos sport és szabadidős tevékenységnek helyt adó létesítmény található a közelben.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint az Endrődi Sándor utca 38. szám alatti kivett beépítetlen terület. Az ingatlan területe enyhén lejtős a Bimbó út felé. Az ingatlanon található útszakasz aszfalt burkolatú, mellette kiépített járdával. A területen minden közmű kapcsolat megtalálható. Az ingatlant kötelező szabályozás érinti, mely műszaki kialakítása már végrehajtásra került. Az ingatlanról a közterület részére átadásra kerül 54 négyzetméternyi terület. Ez a terület képezi az értébecslés tárgyát. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról alapján a terület Lke-2/SZ-9 övezetbe tartozik, melynél a beépítési legnagyobb mértéke 15% és a szintterületi mutatója 0,4. A legnagyobb épületmagasság 7,5 méter. A T-103085 számú telekalakítási vázrajz alapján kialakításra kerülő terület 54 négyzetméteres (12408/1 Hrsz.). A telken jelenleg a közút és a járda található. A vizsgált ingatlanon értékes, védett növényzet vagy kiváltandó építmény nem található.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1026. Budapest, Endrődi Sándor utca 38.
Helyrajzi szám:	12408
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	ES38 Kft., 1/1;
Telek összterület:	2165 m ²
Kialakuló terület:	A T-103085 számú telekalakítási vázrajz szerint 12408/1 Hrsz.-ú
Vizsgált terület:	54 m ²
Bejegyzés:	6+22 m ² vezeték szolgalmi jog. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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 közművesítettségére és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (113 500,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan alapterületével (54 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$113\,500,- \text{ Ft/ m}^2 * 54 \text{ m}^2 = 6\,129\,000,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 6 100 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026. Budapest, Endrődi Sándor utca 38. számú ingatlanrész értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, illetve a fentiekben bemutatottak alapján számítva, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. október 10.-i fordulónapra,

**a kialakításra kerülő 12408/1 Hrsz.-ú ingatlanrész nettó értékét
6 100 000,- Ft.**

azaz

Hatmillió-egyszázezer 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 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, 2022. október 10.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

