

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021 Budapest, Budakeszi út 65-67.

Kivett kollégium
megnevezésű

10914 Hrsz.-ú

Ingatlant érintő leszabályozandó területről



ÉRTÉKELŐ LAP

1021 Budapest, Budakeszi út 65-67.

10914 Hrsz.-ú

**Kivett kollégium megnevezésű ingatlanból
leszabályozandó terület
nettó értéke:**

27 900 000,- Forint azaz

Huszonhétmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2023. február 13.

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

1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti kivett kollégium megnevezésű ingatlanból leszabályozandó terület 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 2023. február 10.-én.

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2023. február 13.

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 építmények pótlási költségét.

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. kerületének a külső részén a Budakeszi úton helyezkedik el. A közvetlen környezetében régi villák, irodaház, szálloda, iskola, óvoda és sok zöldterület található. A terület, közlekedési és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából busszal elérhető. Gépkocsival a Szilágyi Erzsébet fasor felől, vagy a Hűvösvölgyi út felől megközelíthető. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az ingatlantól nem messze található a 22-es busz megállója. Az ingatlantól pár kilométerre található a Budagyöngye üzletközpont, melyen belül biztosított az alapvető szolgáltatások nagy része.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlanrész a nyilvántartás szerint a Budakeszi út 65-67. szám alatti ingatlan telkéből lesz kiszabályozva. Az ingatlan a Budakeszi út és Hárshegyi út között található. A Budakeszi út és a Hárshegyi út is aszfaltozott. Az utcákban minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált ingatlan területe enyhén lejtős. Az ingatlan jelenleg be van kerítve. A vizsgált leszabályozandó terület a Hárshegyi út melletti mintegy 512 négyzetméteres terület, melyre a Hárshegyi út szélesítése miatt van szükség. A vizsgált ingatlan részen értékes, védett növényzet nem található. A telken halad át egy nagynyomású gázszállító vezeték melyhez védőövezet tartozik. Az ingatlanon egy műemléki épület is található.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, „Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról” értelmében a terület Lk-2/SZ-2 övezetbe tartozik, mely lakó célú épület elhelyezését engedi. Felszín feletti beépíthetősége 10%, szintterületi mutatója 0,25, legnagyobb épületmagasság 7,5 méter, zöldfelületi aránya 80%.

Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021 Budapest, Budakeszi út 65-67.
Helyrajzi szám:	10914
Típusa:	Kivett kollégium
Tulajdonos:	Sundell Estate Nyrt. 1/1
Telek összterület:	25 275 m ²
Vizsgált terület:	512 m ²
Bejegyzés:	Műemléki környezet, Műemlék. Bányaszolgalmi jog., Jogosult: Siófoki Kőolajvezeték Vállalat., Elővásárlási jog., Jogosult Magyar Állam., Vezetékjog 6+39+12=57 m ² ., Jogosult: Elmű Hálózati Kft., Vezetékjog 2546 m ² ., Jogosult: MVM Földgáz Kft.,

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő 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 (54 400,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (512 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét. Ezen érték megegyezik a kisajátítással érintett ingatlan értékvesztésével.

$$54\,400,- \text{ Ft/ m}^2 * 512 \text{ m}^2 = 27\,852\,800,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 27 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Budakeszi út 65-67. számú ingatlanból kiszabályozandó terület értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 13.-i fordulónapra,

**az ingatlanrész nettó értékét
27 900 000,- Ft.**

azaz

Huszonhétmillió-kilencszázezer 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 értébecslő 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 történt.

Budapest, 2023. február 13.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

