

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021. Budapest, Alsó völgy utca 1.

Kivett közterület megnevezésű

11443/2 Hrsz.-ú

Ingatlan



ÉRTÉKELŐ LAP

1021. Budapest, Alsó völgy utca 1.

11443/2 Hrsz.-ú

**Kivett közterület megnevezésű ingatlan
nettó értéke:**

**24 100 000,- Forint azaz
Huszonnégymillió-egyszázezer forint.**

Budapest, 2023. június 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, Alsó völgy utca 1. szám alatti kivett közterület megnevezésű ingatlan 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: 2023. június 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 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, Szépilona városrészben, a Hűvösvölgyi úthoz közel az Alsó völgy utcában helyezkedik el. A vizsgált ingatlan az Alsó völgy utca és Zsemlye utca kereszteződésében található.

A közvetlen környezetében kisebb társasházak, lakóházak, elszórta kiskereskedelmi és szolgáltató egységek helyezkednek el. A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a 56, és 61-es villamossal majd a 22-es busszal elérhető, a buszmegálló az ingatlantól kb. 200 méterre található. Gépkocsival az Alsó völgy utcában minden irányból jól megközelíthető, bár az Alsó völgy utca ezen szakasza egyirányú a Hűvösvölgy felé. A parkolás nem fizetős, megfelelő számú parkolóhely található a környező utcákban.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a térképmásolat szerint az Alsó völgy utca 1. szám alatti kivett közterület. Az ingatlan területe enyhén lejtős a város felé. Az utcában minden közmű kapcsolat megtalálható. Az ingatlan egy téglalap alakú terület, mely az Alsó völgy utca és a Széphalom utca között található. Megnevezése közterület, de a valóságban az 56-os és 61-es villamosvonalak pályatestje és megállója található rajta. Az ingatlant az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott – és azóta többször módosított - Budapest Főváros Településszerkezeti Terve a közlekedési infrastruktúra szerint közúti vasút (villamos) vonal megjelöléssel tartja nyilván. Az ingatlanon a vasúti töltés, az emelt magasságban futó villamossínek, a helyi megállóhely, a megállóhoz vezető lépcsők, egy fedett váró, a felsővezeték tartó oszlopok és a védő korlátok találhatók meg. Az említett műtárgyak, közlekedési pályatest nem az ingatlan tulajdonosának a tulajdona, ezért az ingatlan értékelésekor ezen létesítmények értéke nem képezi az értékelés tárgyát. Az ingatlan egyéb célra tovább nem fejleszthető, nem beépíthető.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021. Budapest, Alsó völgy utca 1.
Helyrajzi szám:	11443/2
Típusa:	Kivett közterület
Tulajdonos:	Magyar Állam., 1/1;
Kezelő:	Kincstári Vagyoni Igazgatóság
Telek összterület:	1912 m ²
Bejegyzés:	Egyéb szolgálmi jog. Illetí: 11440/5 Hrsz-t. Vízvezetési szolgálmi jog. Illetí: 11443/1 Hrsz-t. Vízvezetési szolgálmi jog. Illetí: 11452 Hrsz-t.

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 (12 600,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan alapterületével (1912 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$12\,600,- \text{ Ft/ m}^2 * 1912 \text{ m}^2 = 24\,091\,200,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 24 100 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Alsó völgy utca 1. számú ingatlan 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 2023. június 13.-i fordulónapra,

a vizsgált ingatlan nettó értékét

24 100 000,- Ft.

azaz

Huszonnégy millió-egyszázezer 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, 2023. június 13.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

