

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.

Kivett közterület
megnevezésű

15733 Hrsz.-ú

Ingatlant érintő leszabályozandó területről



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.

15733 Hrsz.-ú

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

25 800 000,- Forint azaz

Huszonötmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2023. május 15.

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

1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A. szám alatti kivett közterület 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. május 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. május 15.

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 hegyvidéki részén helyezkedik el, a Zöldkert út és Pálvölgyi út között a Cseppkő utca mentén. A közvetlen környezetében családi házak, illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. A legközelebbi tömegközlekedési eszközzel, a 29-es busszal, a Kolosy tér és a Kapy út Húvösvölgyi út kereszteződése elérhető. Gépkocsival a Húvösvölgyi út - Kapy út Csatárka út felől és a Szépvölgyi út - Csatárka út felől közelíthető meg a Belvárosból. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az ingatlantól gyalogosan is elérhető távolságban épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlanrész a nyilvántartás szerint a Cseppkő utca alatti közterületi ingatlan telkéből lesz kiszabályozva. Az ingatlan a Pálvölgyi út és Zöldkert utca közötti közterületi részből áll. Az utcákban minden közmű kapcsolat megtalálható. A vizsgált ingatlan területe enyhén lejtős. Az ingatlan rész jelenleg nincs bekerítve. A vizsgált leszabályozandó terület a Cseppkő utca 23/A című ingatlan előtti rész, mely valamikor az 1960-as években került az ingatlan tulajdonosaitól elcsatolásra a közút szélesítése céljából. Mivel a közterület szélesítése nem valósul meg, ezért a fenti területet az eredeti tulajdonosok részére vissza kell adni. A vizsgált ingatlanrész 130 négyzetméteres terület. A vizsgált ingatlan részen értékes, védett növényzet nem 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-10 övezetbe tartozik, mely lakó célú épület elhelyezését engedi. Felszín feletti beépíthetősége 15%, szintterületi mutatója 0,4, legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, zöldfelületi aránya 75%. Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak. „A” barlangvédelmi zónában van. A vizsgált terület jelenleg közterület, de a 15726/11 Hrsz.-ú beépített ingatlanhoz tervezik csatolni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Cseppkő utca 23/A.
Helyrajzi szám:	15733
Típusa:	Kivett közterület
Tulajdonos:	Budapest II. Kerületi Önkormányzat. 1/1
Telek összterület:	3401 m ²
Vizsgált terület:	130 m ²
Bejegyzés:	Vezetékjog 619+119=838 m ² ., Jogosult: Elmű Hálózati 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 (198 400,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlanrész alapterületével (130 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét. Ezen érték megegyezik a kisajátítással érintett ingatlan értékvesztésével.

$$198\,400,- \text{ Ft/ m}^2 * 130 \text{ m}^2 = 25\,792\,000,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 25 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Cseppkő utca 23/A. szám előtti közterületi ingatlanból kiszabályozandó terület értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. május 15.-i fordulónapra,

**az ingatlanrész nettó értékét
25 800 000,- Ft.**

azaz

Huszonötmillió-nyolcszázezer 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 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 történt.

Budapest, 2023. május 15.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

