

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.

Kivett beépítetlen terület megnevezésű

11820/7 Hrsz.-ú

Ingatlan önkormányzati tulajdonú része



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.

11820/7 Hrsz.-ú

**Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
önkormányzati tulajdonú része**

nettó értéke:

**87 400 000,- Forint azaz
Nyolcvanhétmillió-négyszázezer forint.**

Budapest, 2023. április 06.

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, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonú 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: 2023. április 06.

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. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, közel a Kapy út Vöröstorony utca kereszteződéséhez. A vizsgált telek a Törökvész út és Vöröstorony lejtő közötti területen található. A közvetlen környezetében családi házak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. Az ingatlan a Margit krt. irányából tömegközlekedési eszközzel elérhető. Gépkocsival a Margit krt. felől Bimbó út – Törökvész út – Vöröstorony lejtő irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség, a parkolás nem fizetős. Az ingatlan környezetében épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Vöröstorony lejtő 7. szám alatti kivett beépítetlen terület. A vizsgált ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlan területe erősen lejtős a Vöröstorony lejtő felé. Az ingatlan egy nyeles telek, mely nem lett beépítve. Körülötte minden telek már beépített. 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 telken jelenleg egy teraszosan kialakított területen gyepp és gyümölcsfák találhatók. A telek drótfonatos kerítéssel van elkerítve a szomszédoktól. A telek közterületi kapcsolata a Vöröstorony lejtővel egy támfallal le van zárva. A nyél részen a 11820/8 Hrsz.-ú ingatlanra épült épület átlóg és foglalja a nyél egy részét. A nyél 157,5 négyzetméter, mely az ingatlan beépíthetőségének számításánál nem számít bele. A korlátozott megközelíthetőség és a nyél meredeksége miatt a 2023. február 15.-én kelt Főépítészti tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony hasznosítása a szomszédos ingatlannal (Hrsz:11520/5) történő összevonásával valósítható meg. Ebben az esetben azonban a kialakuló telek 1500 négyzetméter feletti részére csak 50%-os csökkentéssel lehet a beépítési mutatóval számolni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.
Helyrajzi szám:	11820/7
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Kurucz István András 1044/7602, Kurucz Mária 1044/7602, II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602, Dr Boglutz István 837/7602, Koloszár Dénes Mihály 837/7602,
Telek összterület:	1267 m ²
Vizsgált terület:	640 m ²
Bejegyzés:	nincs

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 (155 940,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan nyéllel csökkentett alapterületével (1267-157,5=1109,5 m²) és az önkormányzati tulajdoni hányaddal (3840/7602) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$155\,940,- \text{ Ft/ m}^2 * 1109,5 \text{ m}^2 * (3840/7602) = 87\,395\,324,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 87 400 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú rész 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. április 06.-i fordulónapra,

az önkormányzati tulajdonrész nettó értékét

87 400 000,- Ft.

azaz

Nyolcvanhétmillió-négyszázezer 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, 2023. április 06.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

