

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. 1. emelet 1. szám alatti

12515/8/A/3 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. 1. emelet 1. szám alatti

12515/8/A/3 Hrsz.-ú

**lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci, nettó forgalmi értéke:**

80 400 000,- Ft.

azaz

Nyolcvanmillió-négyszázezer forint.

Budapest, 2023. augusztus 28.

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

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1027 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. 1. emelet 1. szám alatti lakás nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. 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 eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. augusztus 28.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult lakások értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan egyéb célú hasznosíthatóságát.

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, közvetlenül a Kapy út és Gárdonyi Géza út kereszteződésénél. A közvetlen környezetében családi házak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. Az ingatlan a Margit körút irányából tömegközlekedési eszközzel elérhető. Gépkocsival a Margit körút felől Bimbó út – Törökvész út irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség. Az ingatlan környezetében épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület hagyományos építési technológiával készült, a múlt század 30-as 40-es éveiben. A 3 szintes ház külső homlokzat vakolt fal, a lábazata kővel burkolt. A ház külső képe leromlott állapotot mutat, a homlokzati burkolat több helyen nagy felületben hiányos.

A vizsgált ingatlan az első emeleten található lakás mely magán tulajdonban van. Az ingatlan többi része önkormányzati tulajdonú. A vizsgált lakás alapterülete 84 m², amely 7 helyiségből áll. Elrendezése előszoba, 3 szoba, kamra, fürdőszoba-wc és konyha. A lakásnak 2 bejárata van a lépcsőházból. A külső és belső nyílászárók fából készültek, melyek az udvarra néznek. A falak festettek, a padló burkolata a szobában parketta, a konyhában és a fürdőszobában kőburkolat. A lakás fűtése egyedi gázfűtéssel lett megoldva. A lakás állapota közepes, teljes körű festést és burkolat felújítást igényel. A vezetékek az építés óta nem vagy csak nagyon kis százalékban lett cserélve, ezért cserére szorul.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. 1. emelet 1. szám
Helyrajzi szám:	12515/8/A/3
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	Petrák József Géza 1/1.
Terület nyilvántartás szerint:	84 m ²
Épület építési éve:	1930 körül
Építési mód:	Hagyományos
Megjegyzés:	Elidegenítési és terhelési tilalom Jogosult: OTP Jelzálogban Rt. Jelzálogjog: 10 240 000,- Ft és járulékai erejéig. Jogosult: OTP Jelzálogbank Rt.

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 műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (957 333,- Ft/m²), a felmérés szerinti nettó alapterületével (84 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$957\,333,- \text{ Ft/m}^2 * 84 \text{ m}^2 = 80\,416\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$80\,400\,000,- \text{ Ft.}$$

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. 1. emelet 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 28.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

80 400 000,- Ft.

azaz

Nyolcvanmillió-négyszázezer 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 történt.

Budapest, 2023. augusztus 28.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lili".

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:

