

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. szám alatti

**12515/8** Hrsz.-ú

kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

**1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. szám alatti**

**12515/8Hrsz.-ú**

**kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci, nettó forgalmi értéke:**

**254 000 000,- Ft.**

azaz

**Kettőszázötvennégymillió forint.**

Budapest, 2023. szeptember 12.

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. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület 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. szeptember 12.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult kivett lakóház, udvar, egyéb épület ok 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 lakások közül az emeleti van használatban, de ennek állapota is felújítandó. Az utcai oldalon egy üzlethelyiség működik, melynek állapota megfelelő.

A telek 1000 négyzetméteres, övezeti besorolása Lke-2/SZ-9, mely építési övezet.

**97. § (1) Az Lke-2/SZ jelű építési övezetek területe** jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - szabadonálló.

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete\*

| 2. MELLÉKLET |                                  |               | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                |              |                         |                              |           |                                           |     |                                             |                     |                                                                        | 6b.                                                                 | táblázat              |                     |     |   |
|--------------|----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-------------------------|------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----|---|
|              | A                                | B             | C                                                                      | D              | E            | F                       | G                            | H         | I                                         | J   | K                                           | L                   | M                                                                      | N                                                                   | O                     |                     |     |   |
| 1.           | terület-felhasználási kategória: | beépítési mód | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK                                                  |                |              |                         |                              |           |                                           |     |                                             |                     |                                                                        | MAXIMÁLISAN<br>LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ<br>RENDELTELESI EGYSÉGEK<br>SZÁMA |                       |                     |     |   |
| 2.           |                                  |               | a telek                                                                |                |              |                         |                              |           |                                           |     | az épület                                   |                     |                                                                        |                                                                     |                       |                     |     |   |
|              | legkisebb                        |               |                                                                        |                | legnagyobb   |                         |                              |           | legnagyobb                                |     |                                             |                     |                                                                        |                                                                     |                       |                     |     |   |
| 3.           | Lke-2                            |               | területe (m <sup>2</sup> )                                             | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint |           | szintterületi mutatója                    |     |                                             | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma                                     | telek terület alapján | egydi előír alapján |     |   |
| 4.           | övezetcsoport                    |               |                                                                        |                |              |                         | felett (%)                   | alatt (%) | átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |     | parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                     |                                                                        |                                                                     |                       |                     |     |   |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:             | T             | Tsz                                                                    | Tm             | Z %          | B%_TF                   | B%_TA                        | SZTM_á    | SZTM_p                                    | ém  | Pmu v. H. v. Élp                            |                     |                                                                        |                                                                     |                       |                     |     |   |
| 14.          | Lke-2/SZ-9                       | SZ            | 1000                                                                   | 20             | 30           | 75                      | 15                           | 25        | 0.4                                       | 0.2 | 7.5                                         | -                   | -                                                                      |                                                                     |                       |                     | §/1 | - |

**93. § (1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:**

a) lakás, b) szállás jellegű, c) kereskedelmi, szolgáltató, d) alapintézményi, e) intézményi, úgymint ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, eb) hitéleti, ec) kulturális ed) igazgatási, valamint ee) egyéb intézményi, f) irodai, g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású ga) \* vendéglátó - az (5) bekezdés figyelembevételével -, gb) sport, gc) önálló parkolóház, mélygarázs, gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek - ha az építési övezet másként nem szabályoz - egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

(3) \* Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve

a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.

(4) Kereskedelmi rendeltetés

a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és

b) telkenként legfeljebb összesen a beépíthető telekterület 50%-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(5) Vendéglátó rendeltetést - az általános szintterületének több mint felében - tartalmazó épület csak a KÖu övezetbe sorolt utak vagy a legalább 16 méter széles közterülettel határos telken létesíthető, meglévő épület rendeltetése is csak ilyen esetben módosítható, kivéve, ha az építési övezet a rendeltetést a telken lehetővé teszi. A rendelkezés nem vonatkozik szállás jellegű, rekreációs, sport és az alapintézményhez, intézményhez tartozó vendéglátó rendeltetésre.

(6) Az újjépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m<sup>2</sup>-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.

(7) Nem létesíthető

a) \* a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású - a tárolást szolgáló vagy egyéb - nem zárt építmény, b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárápület - kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja, c) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz - sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben, d) sorgarázs - a legfeljebb háromegységes sorolt támfalgarázs kivételével.

(8) A telken - ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával:

a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét; b) \* az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken - eltérő szabályozás hiányában - a (9) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.

(9) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.

(11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető.

(12) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(13) \* A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül - amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása - csak az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben helyezhető el:

a) a kerti pavilon, b) a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kerti tető.

(14) A telken az előírt zöldfelület területére számított 150 m<sup>2</sup>-ként egy nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

#### **94. § A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:**

a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása aa) elsődlegesen a főépületen belül, ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban, vagy ad) lejtőoldali telken terepszint alatti előkerti építményben, emelőszerkezetes kialakítással történhet;

ae) \* felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen túli járművek elhelyezését szolgálja, vagy ha a Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű - a TKR-ben lehatárolt - településképi szempontból meghatározó területeken a KÖu övezetbe sorolt közterület melletti telken a kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetéshez tartozó parkolási kötelezettség szerinti járművek elhelyezését szolgálja;

b) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az ba) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy

bb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

|                       |                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingotlan címe:        | 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. szám                                                                            |
| Helyrajzi szám:       | 12515/8                                                                                                             |
| Típusa:               | kivett lakóház, udvar, egyéb épület                                                                                 |
| Tulajdonos:           | BP. II. Kerület, Kapu út 55. alatti Társasház                                                                       |
| Telek terület:        | 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Hasznos szintterület: | 226 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Épület építési éve:   | 1930 körül                                                                                                          |
| Építési mód:          | Hagyományos                                                                                                         |
| Megjegyzés:           | Földrészlethez tartoznak az Alapító Okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek. |

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ 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

Szakértő az ingatlant a meglévő épület műszaki avulása miatt, mint bontandó épület és fejlesztési telek vette figyelembe. A piaci összehasonlítást fejlesztési telekként végezte el. A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (278 060,- Ft/m<sup>2</sup>), a nyilvántartás szerinti nettó alapterületével (1000 m<sup>2</sup>) szorozva valamint a bontási költséget levonva (24 000 000,- Ft.) kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$278\,060,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 1000 \text{ m}^2 - 24\,000\,000,- \text{ Ft.} = 254\,060\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

254 000 000,- Ft.

#### 4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 66. szám alatti kivett lakóház, udvar, egyéb épület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. szeptember 12.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét  
254 000 000,- Ft.**

azaz

**Kettőszázötvennégy millió forint.**

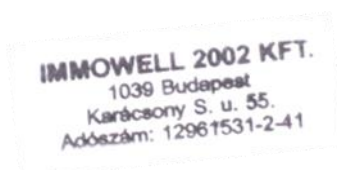
összegben állapította meg.

### 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 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. szeptember 12.



  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

## Fotódokumentáció:

