

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám alatti

lakás megnevezésű

11458/1/A/1 Hrsz.-ú

ingatlanról



Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám

alatti

11458/1/A/1 Hrsz.-ú

lakás megnevezésű ingatlan

tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke

84 700 000,- Ft.

azaz

Nyolcvannégymillió-hétszázezer forint.

Budapest, 2024. január 08.

Készítette:



.....
Mikó Sándor

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
1021. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám alatti lakás nyíltpiaci értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft-t 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 eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2024. január 08.

Értékelés érvényességi ideje: 90 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 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 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, zöldövezeti részén, Lipótmező városrészben helyezkedik el, a Vadaskerti útra merőleges utcában. A terület közlekedési szempontból közepesnek tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül legközelebb az 56-os villamos megállója van (gyalogosan legalább 2 perc séta), amely a Széll Kálmán téri városközpont felé visz, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival a Hűvösvölgyi út vezet a belváros felé. A Széphalom utca kényelmes, de lejtős, közepes minőségű aszfaltozott út. Parkolásra az utcában kevés lehetőség van, az ingatlan udvarában van beállási lehetőség.

Infrastrukturális szempontból a terület nem kedvező adottságú. A kisebb bevásárlási lehetőségek gyalogosan nehezen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Stop Shop bevásárlóközpont, Rózsadomb Center), tömegközlekedési eszközökkel illetve gépkocsival közelíthetők csak meg. Az ingatlan környezetében elsősorban családi házak találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált lakásnak helyt adó északi lejtésű hatalmas, ősfás telken egy a múlt században hagyományos technológiával épült kétlakásos ház található. A vizsgált ingatlan az épület északi oldalán a földszinten helyezkedik el. Az épület statikai állapota megfelelő, hő és vízszigetelése ellenben nem megfelelő. A falakon helyenként penészfoltok tapasztalhatóak. A falak tömör égetett téglából készültek. A lakás szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra kialakítású. A konyhában az eredetileg beépített gáztűzhelyet és mosogatót leszerelték. A használati melegvizet és a fűtést a fürdőszobai gázcirkó biztosítja. A szobában, félszobában parketta, az egyéb helyiségekben kő burkolat található. A fürdőszobában egy kád, wc és kézmosó került beépítésre. A szobában egy hagyományos tüzelésű cserépkályha található. A fürdőszoba mennyezete beszakadt, a csapadékvíz befolyik a lakásba. A lakásnak minden közműmérője megvan. Az ingatlan övezeti besorolása Lke-2/SZ-9 lakóövezet, mely 15%-os beépíthetőséget és 0,4-es szintterületi mutatót engedélyez. Legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. sz.
Helyrajzi szám:	11458/1/A/1
Típusa:	lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat 1/1
Telek terület:	1136 m ²
Eszmei hányad:	495/1000
Lakás területe:	50 m ²
Lakás komfort fokozata:	komfortos
Építési mód:	Hagyományos
Bejegyzés:	--

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a lakás 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 műszaki állapotára és mikrokörnyezetbeli elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás lakás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (965 500,- Ft/m²), a nettó alapterületével (50 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$965\,500,- \text{ Ft/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 48\,275\,000,- \text{ Ft} \\ \text{kerekítve} \\ 48\,300\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Piaci összehasonlítás telek

A 2. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos telek árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (170 040,- Ft/m²), a nettó telek alapterületével (1136 m²) szorozva valamint a bontási költséget (22 000 000,- Ft.) levonva és az eszmei hányaddal (49,5%) módosítva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$(170\,040,- \text{ Ft/m}^2 * 1136 \text{ m}^2 - 22\,000\,000,- \text{ Ft}) * 49,5\% = 84\,726\,892,- \text{ Ft} \\ \text{kerekítve} \\ 84\,700\,000,- \text{ Ft.}$$

Mivel a vizsgált ingatlan telekhányadának értéke jóval magasabb, mint a lakás forgalmi értéke ezért szakértő az ingatlan érték meghatározásánál a telekhányad értékét veszi alapul.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021. Budapest, Széphalom utca 16. földszint 1. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2024. január 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

84 700 000,- Ft.

azaz

Nyolcvannégymillió-hétszázezer forint

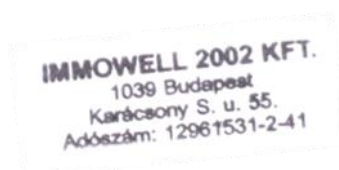
összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

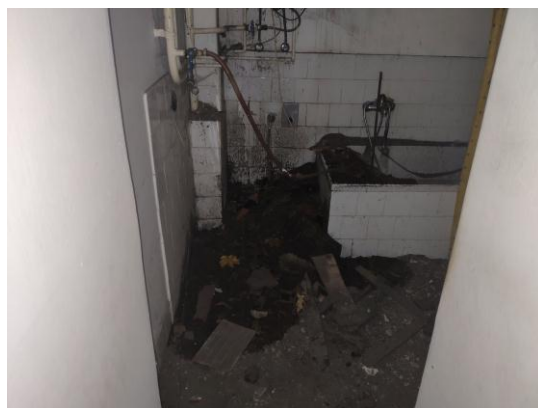
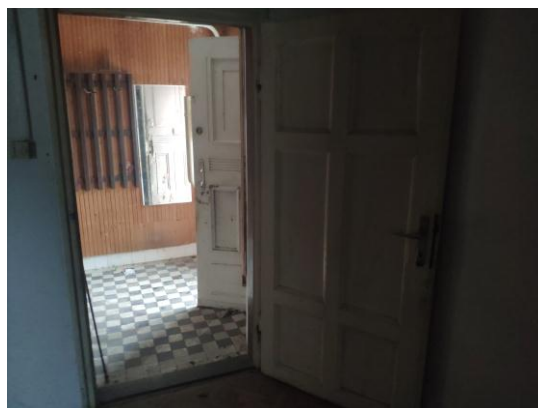
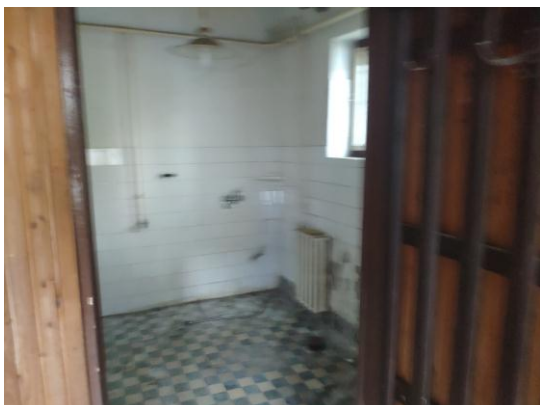
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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, 2024. január 08.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Telekhányad értékelése:

Értékelés tárgya

Értékelés időpontja:

2021 BUDAPEST, Széphalom utca 16. szám

2024.01.08

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
	1021 BUDAPEST, Széphalom utca 16. szám	Budapest, II.ker Kurucles	Budapest, II.ker Törökvész	Budapest, II.ker Törökvész	Budapest, II.ker Pálvölgy	Budapest, II.ker Csátárka Látóhegy telek
Cím		telek	telek	telek	telek	telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	280 000 000	395 000 000	295 000 000	599 000 000	399 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	22 000 000	0	32 000 000	0	0	34 000 000
Korrigált Ár	--	280 000 000	395 000 000	295 000 000	599 000 000	399 000 000
telek területe (m2)	1 136	1 098	1 068	1 336	2 190	1 000
Fajlagos ár Ft	--	255 009	369 850	220 808	273 516	399 000
Tulajdonatr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektios tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	252 000 000	355 500 000	265 500 000	539 100 000	359 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	229 508	302 903	198 728	246 164	325 100

ÉRTÉKILIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, FEKVÉS	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	1,00	0,85	0,85	0,90	0,80
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,85	0,85	0,90	0,95	0,80
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, JOGI KORLÁT	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

	165 820	186 020	144 425	178 900	176 854
Kerekített értékek	165 800	186 000	144 400	178 000	176 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

	Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)			
Teljes terület	m2	1 136	
Figyelembe vett terület:	m2	1 136	
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)		171 165 440	

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

84726892,8

Lakás értékelése:

Értékelési tárgya

Értékelés időpontja:

2021. Budapest, Szépalom utca 16. fszt. 1. sz.

2024.01.08

ok=összkomfort, k= komfort, m= megfélelő, f= felújítandó, ú= újszerű, fk=félekcomfort

FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
	1021. Budapest, Szépalom utca 16. fszt. 1. sz.	1025 Budapest Alsó Völgy utca lakás	1025 Budapest Vadaskerti utca lakás	1025 Budapest Hűvösvölgyi út lakás	1025 Budapest Hűvösvölgyi út lakás	1025 Budapest Hűvösvölgyi út lakás	1025 Budapest Batai út lakás
Cím							
Komfortfokozat	k.	ok.	ok.	ok.	ok.	ok.	ok.
Lakás állapota	f.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:	1930	1930	1950	1920	1920	1920	1920
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	--	75 000 000	58 000 000	44 900 000	89 900 000	120 000 000	84 900 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	75 000 000	58 000 000	44 900 000	89 900 000	120 000 000	84 900 000
Lakás hasznos területe (m2)	50	54	43	47	67	82	78
Tároló hasznos területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	--	1 388 889	1 348 837	955 319	1 341 791	1 463 415	1 088 462
Telek érték							
Tulajdonatr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós tényező	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	67 500 000	52 200 000	40 410 000	80 910 000	108 000 000	76 410 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	1 250 000	1 213 953	859 787	1 207 612	1 317 073	979 615

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDÉS

ÉPÜLET ÁLLAGA

MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNOSÍTHATÓSÁG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	956 250	980 267	898 478	975 147	1 007 561	977 166
Kerekített értékek	956 000	980 000	898 000	975 000	1 007 000	977 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

965 500

Teljes terület

m2

Figyelembe vett terület

m2

Tároló területe

m2

Tároló értéke Ft

Lakás becslő értéke (Ft)

48 275 000

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

898 000

2 maximum

1 007 000

3 számtani átlag

965 500

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő