

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1028 Budapest, Hidegkúti út 41. szám alatti**

**53000/2 Hrsz.-ú**

kivett lakóház, udvar megnevezésű  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

**1028 Budapest, Hidegkúti út 41. szám alatti**

**53000/2**  
**Hrsz.-ú**

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

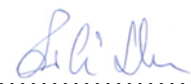
**108 900 000,- Ft**

azaz

**Száznyolcmillió-kilencszázezer forint.**

Budapest, 2023. június 06.

Készítette:



.....  
Mikó Sándor  
ingatlanforgalmi értékelő  
Szakértői engedély szám: 03136/2002

# 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  
1025. Budapest, Mechwart liget 1.

## 1.2 Megbízás tárgya

1028 Budapest, Hidegkúti út 41. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan nyilvtartási nettó 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 forduló napja: 2023. június 06.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben lévő ingatlanok 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 a külső részén a Hidegkúti út mentén helyezkedik el. A közvetlen környezetében régi villák és sok zöldterület található. A terület, közlekedési és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából busszal és az 56-os villamossal elérhető. Gépkocsival a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út vonalán könnyen megközelíthető. Az aszfaltozott út mentén van korlátozott számban parkolási lehetőség, mely nem fizetős. Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammut bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetők el. Az ingatlan környezetében színvonalas régi villák valamint új építésű családi házak és társasházak találhatóak. A terület kedvező adottságai miatt kedvelt a budapestiek és az ingatlanfejlesztők körében.

### 3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület hagyományos építési technológiával készült, a múlt század közepén. A külső homlokzat vakolt fal, a lábazata kővel burkolt. A polgári stílusú ház külső képe megfelelő, a homlokzaton pár helyen felázás nyomai láthatóak. A vizsgált ingatlanon 1999. év óta társasháztulajdon áll fenn 2 társasházi albetéttel (53000/2/A/1 hrsz-ú „lakás” megnevezésű ingatlan (74 m<sup>2</sup>) és 53000/2/A/2 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan (34 m<sup>2</sup>)). A 2 lakás helyiségei 3 szinten helyezkednek el. Az alagsorban (pince szint) az 53000/2/A/1 hrsz-ú lakás konyha és kamra helyisége, a 53000/2/A/2 hrsz-ú lakás konyha helyisége, valamint a közös használatban lévő lépcsőház, közlekedő és tároló helyiségek helyezkednek el. A földszinten az 53000/2/A/1 hrsz-ú 3 lakószobája és fürdőszobája található, valamint a közös használatú lépcsőház. Az épület emeleti szintjén a 53000/2/A/2 hrsz-ú lakás lakószobája, valamint egy közös használatban lévő búvótér és nyitott terasz, valamint a lépcsőház felső része helyezkedik el. Az 53000/2/A/1 hrsz-ú lakás fűtéséről a konyha mögött elhelyezett gázkazán gondoskodik, míg a 2. számú lakásnak nincs kiépített fűtési rendszere. Az ingatlan használható, de műszakilag felújítandó állapotban van. A telek 915 négyzetméteres. A KÉSZ az ingatlant Lke-2/SZ-10 jelű építési övezetbe sorolja. A legnagyobb beépíthetőség 15%-os, legnagyobb szintterületi mutató 0,4 nm/nm és a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter. Az ingatlanon összesen 2 rendeltetési egység alakítható ki. Mivel a mostani épület a megengedett beépíthetőségtől jóval elmarad ezért valószínűsíthető, hogy az esetleges értékesítésnél az ingatlant, mint fejlesztési telek fogják megvásárolni.

### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Hidegkúti út 41.
Helyrajzi szám:	53000/2
Típusa:	kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	Társasház tulajdon
Telek terület:	915 m <sup>2</sup>
Felépítmény hasznos területe:	108 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1940 körül
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- vétel 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 (fejleszthető telekként)

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (134 280,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével (915 m<sup>2</sup>) szorozva és a bontási költséget (14 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$134\,280,- \text{ Ft/m}^2 * 915 \text{ m}^2 - 14\,000\,000,- \text{ Ft.} = 108\,866\,200,- \text{ Ft.}$$

kerekítve: 108 900 000,- Ft.

### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Hidegkúti út 41. szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. június 06.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült bruttó nyíltpiaci értékét**

**108 90 000,- Ft**

azaz

**Száznyolcmillió-kilencszázezer 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. június 06.



  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

## Fotódokumentáció:

