

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató
Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Javaslat a Budapest, II. kerület Hidegkúti út 41. szám alatti önkormányzati tulajdonú 53000/2/A/1 és 53000/2/A/2 hrsz.-ú albetétek értékesítéséről
Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia
Ügyiratszám: XI-87/2023

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest II. kerület, belterület 53000/2 helyrajzi számú, természetben 1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 41. szám alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 915 m² területű ingatlan *(1. sz. melléklet - 53000/2 tulajdoni lap)*.

Az ingatlanon egy többszintes lakóépület található. A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint:

- Budapest, II. kerület 53000/2/A/1 alatt felvett, természetben 1028 Budapest, Hidegkúti út 41. földszint ajtó: 1. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 74 m² alapterületű „lakás” és
- Budapest, II. kerület 53000/2/A/2 alatt felvett, természetben 1028 Budapest, Hidegkúti út 41. 1. emelet ajtó: 1. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 34 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan *(2. sz. melléklet – 53000/2/A/1 és 5300/2/A/2 tulajdoni lapok)*.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület Hidegkúti út 41. szám alatti ingatlan műemléki, régészeti és világörökségi védelem alatt nem áll.

Az ingatlan a Budapest II. kerület belső (II) és külső (II/A) részének a határán, Remetekertváros városrészben, a Hidegkúti út mentén fekvő kettő, egyben hasznosítható önálló ingatlan (2 társasházi albetét), mely természetben egy háromszintes családi ház és annak telekterülete. A jogilag társasházzá alakított családi ház egy egységben (2 albetét együtt) forgalomképes.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadon álló beépített lakóövezet. Az ingatlan közvetlen környezetében, a Hidegkúti út mentén működő üzleti céllal hasznosítható ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 méterre található (56, 59, 61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója cca. 15 méterre található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem megoldható, az ingatlanra a behajtás biztosított. A Hidegkúti út a terület fontos feltárási útja, forgalom- és zajterhelése erős.

A téglalap alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Hidegkúti úti frontja cca. 32 méter), mélysége kb. 28 méter. A telek sík, teljes területén kerített, utcafrontján egy személy és egy gépjármű bejáratral rendelkezik. Az ingatlan beépített, a beépítettsége cca. 9,3 %-os. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal (dió, gesztenye). A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetőek.

A 15/2023 munkaszámú mérési vázlat szerint az 53000/2 hrsz.-ú ingatlan területéből az 53000/1 hrsz.-ú ingatlan 23 m²-t használ el. Az ingatlanon található egy kút. A telken 2 épület található (1 lakóház és 2 tároló épület). A lakóház a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, a tároló azonban a térképmásolaton nem szerepel (3. sz. melléklet – mérési vázlat).

Az épület háromszintes négyzet alaprajzú, a keleti sarkán kialakított bejáratnál elhelyezett lépcsőházban egy kétkarú lépcső biztosítja a szintek összekötését. Az alagsort – mely önálló udvari bejáratral is rendelkezik az északi oldalon – a középső tartófal két részre bontja, melyek között a lépcsőházon keresztül biztosított az átjárás. Az északi oldalon konyha és tároló, a délin közlekedő, kamra és konyha megjelölésű helyiségek találhatóak. A magasszint helyiségei teljesen körbejárhatóak – egymásból nyílnak -, itt 3 szoba és fürdő- WC került elhelyezésre. A tetőtérben egyetlen szoba, egy téglalap alakú, délre tájolt tetőterasz és egy padlástér található (4. sz. melléklet – alaprajzok).

Az épületet 2 lakásos társasházzá alakították, e konstrukció azonban csak jogilag működik, a gyakorlatban az albetétek helyiségei kaotikusak, különböző szinteken helyezkednek el, gyakorlati használhatóságuk kérdéses. A 2. albetét nem rendelkezik önálló fürdő-WC helyiséggel. Az épület egy egységben családi házként használható.

Az épület egyes szerkezeti elemei (bauxitbeton földem) és alaprajzi elrendezése korszerűtlen, szakipari szerkezeti felújítandó, az épületgépészeti hálózatok működőképes állapotban vannak, korszerűsítésük azonban időszerű.

Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

A Főépítész tájékoztatása szerint az 53000/2 helyrajzi számú ingatlan

- Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, műemléki környezetnek nem része, régészeti lelőhelyként nyilvántartott.**
- A településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **nem szerepel.**
- A településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1.a. melléklete alapján a Kerületi helyi védett értékek jegyzékén **nem szerepel.**

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a *településképi védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/Sz-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (1) és (4) bekezdései rendelkeznek.

Az ingatlan a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerint korlátozással, védelmekkel nem érintett.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § és 37. § tartalmazza.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57. § (4) bekezdés ad) pont rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, a tárgyi 915 m² területű ingatlanon összesen **2 db rendeltetési egység** alakítható ki (a meglévő rendeltetési egységek figyelembe vételével együtt).

A tárgyi ingatlan (2 albetét) értékesítése településrendezési szempontból nem ütközik akadályba. (5. sz. melléklet – *Főépítész tájékoztatása*)

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási elveire és a lakáspolitikájára tekintettel célkitűzés, hogy az Önkormányzat lakásállománya minőségben javuljon és mennyiségben növekedjen, továbbá cél a hosszú távú fenntarthatóság biztosítása, valamint a jelentkező lakhatási igények kielégítése.

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a vagyonát hatékonyan kezelve olyan minőségű lakásállományt tartson fenn közép- és hosszútávon, amely egyrészt a kötelezően ellátandó feladatainak maradéktalan megvalósítását szolgálja, másrészt hatékony gazdálkodás mellett **bevételeket biztosít az Önkormányzat részére.**

E kettős feladat megvalósítása érdekében az Önkormányzatnak **azon lakásokat érdemes értékesítenie, amelyek alapterületük, komfortozatuk és műszaki adottságaik alapján nem alkalmasak bérbeadásra, vagy ahol a ráfordított fenntartási költség nagyon magas és a megtérülés nem gazdaságos.**

A Budapest II. kerület belterület **53000/2** helyrajzi számú, természetben **1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 41. szám** alatt található 915 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, ingatlanon található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező **53000/2/A/1** helyrajzi számú lakás megnevezésű 74 m² alapterületű; **53000/2/A/2** helyrajzi számú lakás megnevezésű 34 m² alapterületű önálló helyrajzi számú társasházi albetétek nem alkalmasak bérbeadásra, a használatbavétel előtt teljes felújítás szükséges, mely nagy költséggel járna, ezért **javasoljuk együttesen értékesíteni** nyilvános versenytárgyaláson.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **4. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés, illetve - ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értébecslések - ennek felülvizsgált változatai alapján határozza meg.

A Vagyronrendelet 21. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú helyiség forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 125.000.000,- Ft**, azaz százhuszonötmillió forint összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2023. június 5-én kelt értébecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 108.900.000,- Ft**, azaz száznyolcmillió-kilencszázezer forint összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2023. június 6-án kelt értébecslés alapján (6. melléklet - értébecslések).

A Vagyronrendelet 20. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a vagyon tárgy kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt, amely Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján 2023. évben 25,0 millió forint. Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja.

A Vagyronrendelet 20. § (2)-(3) bekezdéseiben és 23/A §-ában foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételárat a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevétele esetén két részletben köteles megfizetni. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor legalább a vételár húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész teljesítésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A Vagyronrendelet 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a Magyar Államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 39. § (1)-(2) bekezdése** alapján a más, illetve a fővárosi önkormányzatot megillető elővásárlási jog a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 83. § (2) bekezdése** alapján az önkormányzati lakásokra nem áll fenn, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra a **Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga nincs.**

A Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdésében és a 20. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. melléklet 1.1.5. és 1.1.8. pontjai szerint:

„20. § (1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt 1.1.5. a vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is; 1.1.8. ingatlanszakértő bevonásával az ingatlan vételáráról.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja az ötven millió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában, a lakás elidegenítésének és a vételár meghatározásának ügyében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

A Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében – ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket – nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol.

Határozati javaslat

A Bizottság javasolja, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület belterület **53000/2** helyrajzi számú, természetben **1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 41. szám** alatt található 915 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, ingatlanon található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező **53000/2/A/1** helyrajzi számú lakás megnevezésű 74 m² alapterületű és a **53000/2/A/2** helyrajzi számú lakás megnevezésű 34 m² alapterületű önálló helyrajzi számú társasházi albetéteket nyilvános versenytárgyaláson **együttesen értékesítse úgy, hogy a megkötendő adásvételi szerződésben majd a vételárat az egyes albetétek tekintetében egymás között m² arányosan ossza meg.**

A versenytárgyalás induló árát 125.000.000,- Ft, azaz százhuszonötmillió forint összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a Magyar Államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 39. § (1)-(2) bekezdése alapján a más, illetve a fővárosi önkormányzatot megillető elővásárlási jog a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 83. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati lakásokra nem áll fenn, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra a Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga nincs.

A Bizottság javasolja, hogy az értékesítésből befolyó bevételt, az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelet 17. § (2) bekezdésében meghatározott, bérlakás állománnyal kapcsolatos célokra használja fel.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné gazdasági igazgatót, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

Határidő: Képviselő-testület soron következő rendes ülése

Budapest, 2023. június 20.

Örsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ 53000/2 tulajdoni lap
- 2./ 53000/2/A/1 és 5300/2/A/2 tulajdoni lapok
- 3./ mérési vázlat
- 4./ alaprajzok
- 5./ Főépítész tájékoztatása
- 6./ értébecslések



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/211636/2023

2023.05.30

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 915 (m2) törlő határozat:9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar	0	915	0.00	
-------------------------	---	-----	------	--

2.

Társasház

II R É S Z**4. hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 9767/1-2 számú különlapok tartalmazzák.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/202394/2023

2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2/A/1 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	74	3 0	71/100	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.16

2. bejegyző határozat: 91078/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 91078/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/202406/2023

2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2/A/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1 0	29/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.16				

2. bejegyző határozat: 91078/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 91078/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

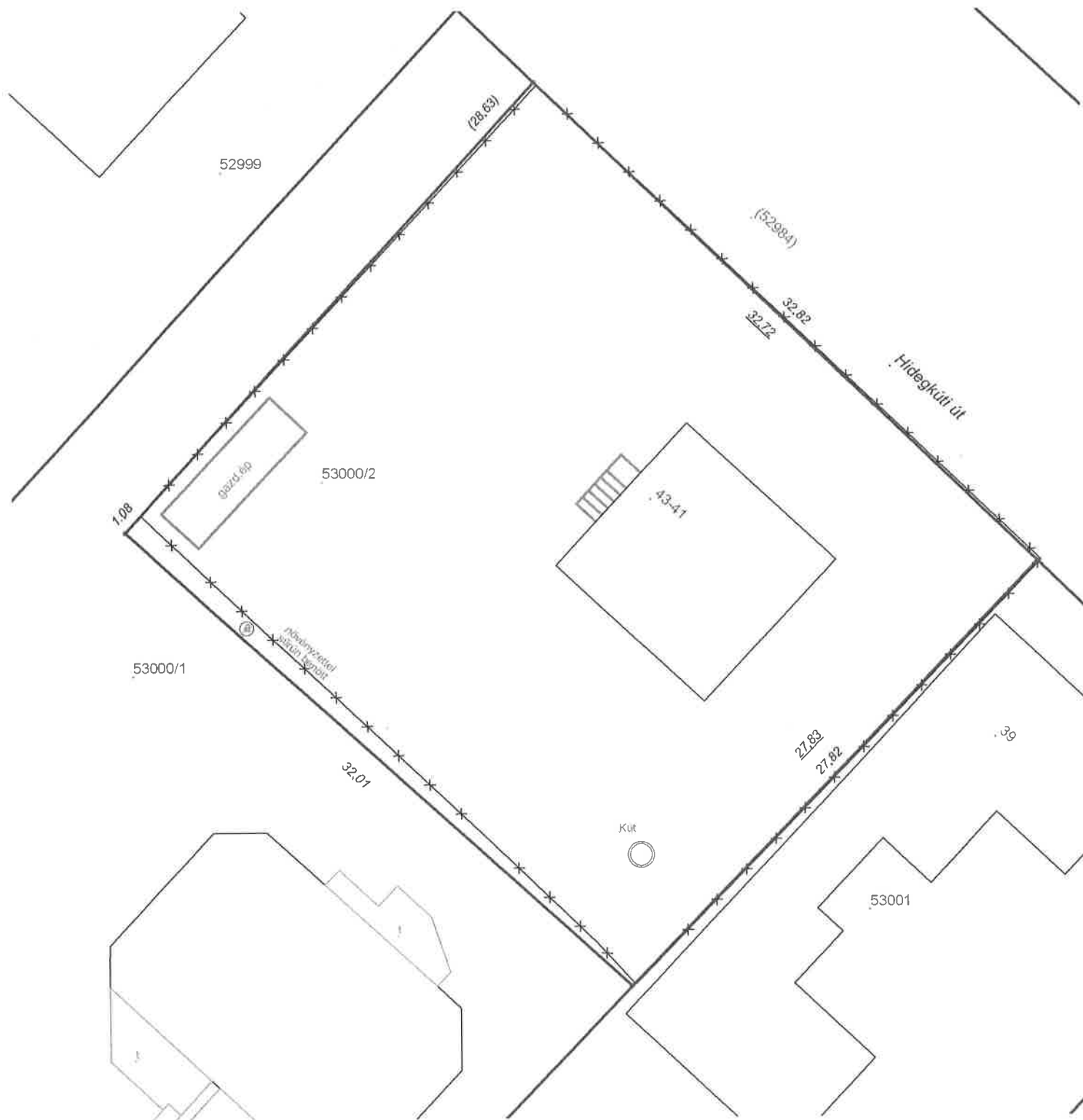
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

a 53000/2 helyrajzi számú földrészlet felméréséről
M=1:250



A 53000/1 hrsz 23 m²-t elhasznál az 53000/2 hrsz ből(a.jelű ter)

Készítette: Perkátai Tamás
Bp.2023.06

Minőséget Tanusító: Perkátai Tamás
irm:2492/2021

földm.ig.sz:6659
mob 06 30 624 1942

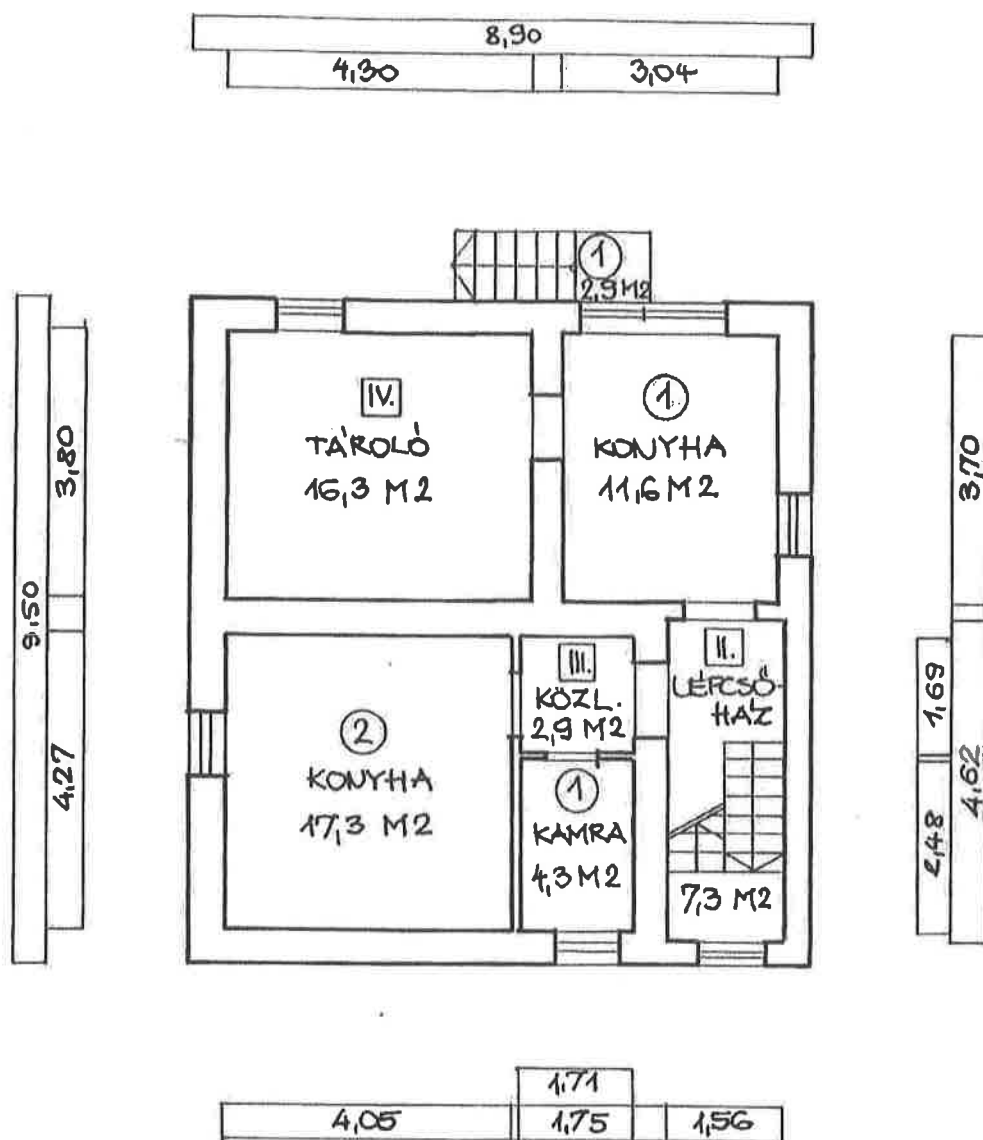
Birtokhatár

mért kerítés

mért táv

szám. táv

—————
x x x x x
13.21
12.12



① FSZ.-I LAKÁSHOZ 15,3 M² ; LÉPCSŐ 2,9 M²

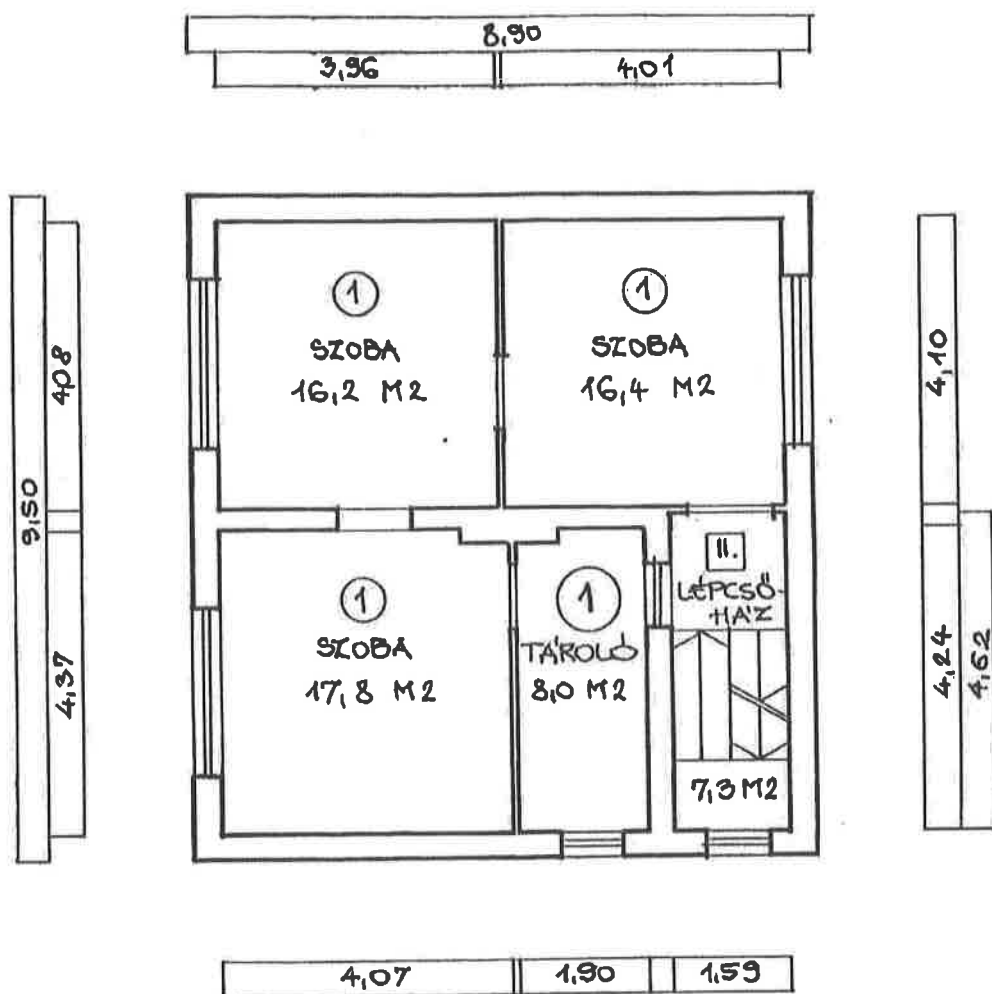
② EM.-I LAKÁSHOZ 17,3 M²

II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M² III. KÖZLEKEDŐ 2,9 M²

IV. TÁROLÓ 16,3 M²

BUDAPEST II. HIDEGKÚTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
 FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
 PINCESZINT ALAPRAJZA

FELMÉRŐ:	MÉRÉTARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNÉ	1:100	1993 DEC.	EF-1.



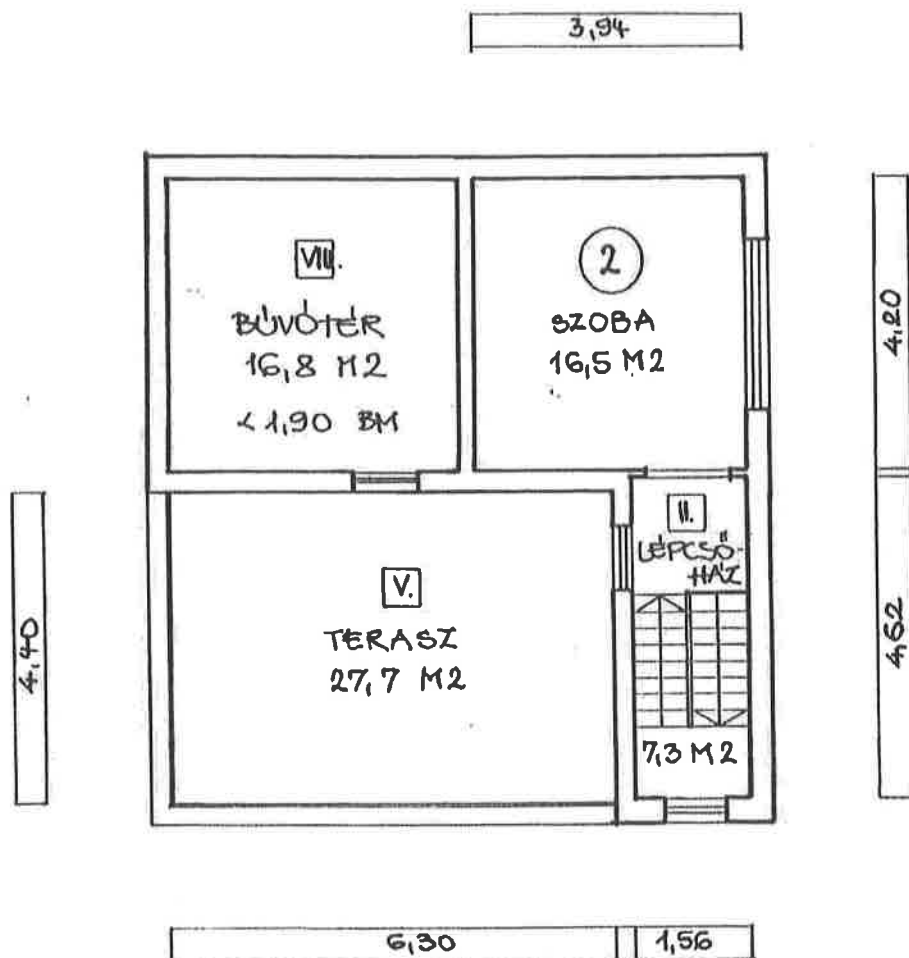
① F SZ.-1 58,4 M² + 15,9 M² PINCESZINTEN
PINTÉR LA'SZLÓ

II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M²

JUHÁSZ GYÖRGYNE
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É 2 01 2970
1027 BP. CSALOGÁNY U 35

BUDAPEST II. HIDEGKÜTT ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELDEGENÍTÉSHEZ
FÖLDSZINT ALAPRAJZA

FELMÉRŐ	MÉRETARÁNY	DÁTUM	RAJZSZÁM
JUHÁSZNE	1:100	1993 DEC.	EF-2.



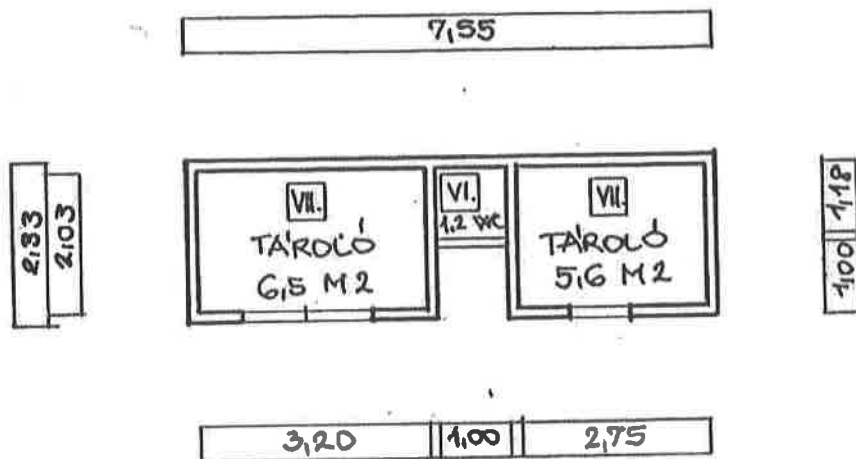
② EM.-1 16,5 M2 + 17,3 M2 PINCESZINTEN

II. LEPCSŐHÁZ 7,3 M2

V. TERASZ 27,7 M2

BUDAPEST II. HIDEGKÚTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
 FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
 EMELETI ALAPRAJZ

FELMÉRŐ:	MÉRETARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JHA'SZNE	1:100	1993 DEC.	EF-3.



VI. WC 1,2 M2

VII. TÁROLÓK 12,1 M2

JUHÁSZ GYÖRGYNÉ
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É 2 01 2920
1027 BP. CSALOGÁNY U 35

BUDAPEST II. HIDEGKÚTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
MELEKÉPÜLET ALAPRAJZA

FELMÉRŐ:	MÉRETARÁNY:	DATUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNÉ	1:100	1993 DEC.	ET-4.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

5. melléklet

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Annus Béláné
Igazgató Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia
varga.lucia@masodikkerulet.hu

Ikt. szám: XXIV/156-2/2023
Hiv. szám: XI/87-1/2023
Ügyintéző: Sulán Gabriella
Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, Hidegkúti út 41-43. szám alatti (hrs.:
53000/2) ingatlan beépítési előírásaival
kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Igazgató Asszony!

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

Tájékoztatom, hogy a tárgyi ingatlannal kapcsolatban 2022. január 20-án kelt, XXIV/45-2/2022 iktatószámú levelünkben már tájékoztattuk Önöket.

A tárgyi ingatlan

- Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, műemléki környezetnek nem része, régészeti lelőhelyként nyilvántartott.**
- A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **nem szerepel.**
- A településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1.a. melléklete alapján a Kerületi helyi védett értékek jegyzékén **nem szerepel.**

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a *településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.
Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településkép / KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/Sz-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (1) és (4) bekezdései rendelkeznek.

Az Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

Az ingatlan a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerint korlátozással, védelmekkel nem érintett.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § és 37. § tartalmazza.

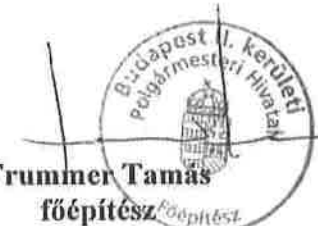
Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ad) pont rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi 915 m² területű ingatlanon összesen **2 db rendeltetési egység** alakítható ki (a meglévő rendeltetési egységek figyelembe vételével együtt).

Álláspontom szerint a tárgyi ingatlan (2 albetét) értékesítése településrendezési szempontból nem ütközik akadályba.

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Budapest, 2023. június 12.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész főosztály

Melléklet:

Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]







1. melléklet

Az Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

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 LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.	Lke-2	övezetcsoporthoz	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.							építési övezet JELE:	B	T	Tsz						Tm
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4		0.2	6	-	§/1	§	
Beépítési mód			Intézményi jelenlét/re/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, Intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerinti közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többször)	Em	= épületmagasság utcai	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	§/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
O	= zártkörű	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	=	H _l	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
Z		Te	= templom sportpálya	S	= saroktelek esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja							
		Á	= jelentős állomás	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerinti							
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							
		B	= benzinkút													
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján	

B E R L I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1028 Budapest, Hidegkúti út 41. sz. alatt elhelyezkedő
53000/2/A/1 és 53000/2/A/2 helyrajzi számú albetét,
természetben

C S A L Á D I H Á Z

forgalmi értékének meghatározásához

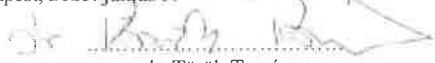
Budapest, 2023. június 5.


VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ					
Megbízás					
Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.				
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás				
Az értékbécslés zárása:	2023. június 5.				
Az értékbécslés hatálya:	2023. szeptember 5.				
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez				
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)				
Az ingatlan adatai					
Az ingatlanok megnevezése:	Társasház (2 albetét), (természetben családi ház)				
Az ingatlanok címe:	1028 Bp., Hidegkúti út 41. (53000/2/A I és 53000/2/A/2 hrsz.)				
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1				
Az ingatlan leírása:	Telek	1 db	915 m ²	felépítmény	1 db 189 m ²
<p>Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Remetekertváros városrészben, a Hidegkúti út mentén fekvő 2, egyben hasznosítható önálló ingatlan (2 társasházi albetét), melyek természetben egy háromszintes családi ház és annak telekterület. A jogilag társasházzá alakított családi ház egy egységben (2 albetét együtt) forgalomképes, ezért egy egységben családi házként kezeljük az értékelésben. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Hidegkúti út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is (cca. 350 m). A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 15 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem megoldható, az ingatlanra a behajtás biztosított. A Hidegkúti út a terület fontos feltáróútja, forgalom- és zajterhelése erős.</p> <p>A téglalap alaprajzú telek, közbelső elhelyezkedésű, közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Hidegkúti úti frontja cca. 32 m), mélysége kb. 28 m. A telek sík, teljes területén kerített, utcafrontján egy személy és egy gépjármű bejáratával rendelkezik. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 9,3 %-os. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal (dió, gesztenye). A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők. A teleken 2 épületet azonosítottunk, 1 lakóház (2 albetetes társasház), valamint 2 tároló épület. A lakóház a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, a tároló azonban nem a térképmásolaton nem szerepel.</p> <p>Az épület három szintes négyzet alaprajzú, a keleti sarkán kialakított bejáratnál elhelyezett lépcsőházban egy kétkarú lépcső biztosítja a szintek összekötését. Az alagsort – mely önálló udvari bejáratával is rendelkezik az északi oldalon – a középső tartófal két részre bontja, melyek között a lépcsőházon keresztül biztosított az átjárás. Az északi oldalon konyha és tároló, a délin közlekedő, kamra és konyha megjelölésű helyiségek találhatók. A magasföldszint helyiségei teljesen körbejárhatóak – egymásból nyílnak -, itt 3 szoba és fürdő-WC került elhelyezésre. A tetőtérben egyetlen szoba, egy téglalap alakú, délre tájolt tetőterasz és egy padlás található.</p> <p>Az épületet 2 lakásos társasházzá alakították, e konstrukció azonban csak jogilag működik, a gyakorlatban az albetétek helyiségei kaotikusan, különböző szinteken helyezkednek el, gyakorlati használhatóságuk kérdéses. A 2. albetét nem rendelkezik önálló fürdő-WC helyiséggel. Az épület egy egységben családi házként használható.</p> <p>Az épület egyes szerkezeti elemei (bauxitbeton földem) és alaprajzi elrendezése korszerűtlen, szakipari szerkezetei felújítandó, az épületgépészeti hálózatok működőképes állapotban vannak, korszerűsítésük azonban időszerű.</p> <p>Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.</p> <p>A vizsgált ingatlan Lke-2/SZ-10 lakóövezetbe tartozik, az előírások szerint a felszínen legfeljebb 15%-ban, építhető be. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 9 %, bővítési tartalékkal rendelkezik. A vizsgált ingatlan nem újjépítésű lakóház, amennyiben az értékesítés AFA köteles, úgy a becsült érték tartalmazza az AFA értéket.</p>					
Forgalmi érték:		1 EUR = 375 HUF			
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	125 000 000 Ft		333 333 EUR		
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	59 000 000 Ft		157 333 EUR		
Költségalapú értékelés	147 000 000 Ft		392 000 EUR		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	125 000 000 Ft		333 333 EUR		
<p>A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”</p>					
Egyéb megjegyzések					
<p>A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki</p>					

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. június 5.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbécselő


Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbécselő, ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Költségalapú értékelés
- 5.5. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy készítse el a 1028 Bp., Hidegkúti út 41. (53000/2 hrsz.) szám alatt kialakított társasház (53000/2/A/1 és 53000/2/A/2 hrsz) forgalmi értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. május 31.
- értékelés zárása 2023. június 5.
- értékelés hatálya 2023. szeptember 5. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolatok
- alaprajz
- alapító okirat módosítás

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint

jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- * forgalmi értékelés,
- * hozamszámításon alapuló értékelés,
- * költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Remetekertváros városrészben, a Hidegkúti út mentén fekvő 2, egyben hasznosítható önálló ingatlan (2 társasházi albetét), melyek természetben egy háromszintes családi ház és annak telekterület. A jogilag társasházzá alakított családi ház egy egységben (2 albetét együtt) forgalomképes, ezért egy egységben családi házként kezeljük az értékelésben.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.05.22 / 2023.05.30)

cím:	1028 Budapest, Hidegkúti út 41.		
helyrajzi szám:	53000/2	53000/2/A/1	53000/2/A/2
terület (m ²):	915	74	34
helyiség típusa:	telek	lakás	lakás
közös tulajdoni hányad	-	71/100	34/100
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat		
tulajdoni hányad	1/1		
jogcím	1991. évi XXXIII. tv		
jelzálog:	-		
szolgálat:	-		
egyéb:	-		
szélsőjegy	-		

**Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, azok per-, teher és igénymentesek.
Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) és külső (II/A) résznek határán, Remetekertváros városrészben fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovács).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, lelegegansabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Hidegkúti út középső részén helyezkedik el. A terület a budai II/A kerületrész kedvelt hegyvidéki lakóövezete. Tágabb környezetében található a város legnagyobb összefüggő erdőségei: a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy és Adyliget csendes

kirándulóhelyei. A szűkebb környezet egy zárvány jellegű, jellemzően villákkal, családi házakkal és kislakásszámú társasházakkal, szabadonállóan beépített lakóövezet. Az épületek karbantartottak, a zöldfelületek aránya nagy, a járműközlekedésből eredő zaj számottevő (a Hidegkúti út), a légszennyezettség mértéke csekély.

A környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Stop Shop, stb.) jól ellátott. A budai városközpont a kb. 5 perc sétányira megálló 57, 64-es busszal, vagy a Völgy utcán közlekedő 61-es villamossal közelíthető meg; a legközelebbi metróállomás a Széll Kálmán téren van. Autóval a Belváros szilárd burkolatú úton érhető el.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Hidegkúti út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is (cca. 350 m).

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 100 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem megoldható, az ingatlanra a behajtás biztosított. A Hidegkúti út a terület fontos feltáróútja, forgalom- és zajterhelése erős.

3.3. A telek

A téglalap alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Hidegkúti úti frontja cca. 32 m), mélysége kb. 28 m. A telek sík, teljes területén kerített, utcafrontján egy személy és egy gépjármű bejárattal rendelkezik. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 9,3 %-os. Az épület a telek észak-keleti oldalán helyezkednek el. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal (dió, gesztenye). Gépkocsival a Hidegkúti út felől lehet behajtani a telekre.

3.4. Közművek

A közterületen az ingatlanon, valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők.

3.5. Felépítmények

A teleken 2 épületet azonosítottunk, 1 lakóház (2 albetétes társasház), valamint 2 tároló épület. A lakóház a földhivatali térképmásolaton feltüntetett, a tároló azonban nem a térképmásolaton nem szerepel.

(1) Főépület

Az épület a földhivatali térképmásolaton a valóságnak megfelelő kontúrokkal szerepel. Az építés ideje az 1930-as évekre tehető.

- szintszám:	3 (alagsor, földszint, tetőtér)
- beépített alapterület:	86 m ²
- hasznos alapterület:	142 m ² lakótér, 47 m ² egyéb tér
- jellemző belmagasság:	2,8 m lakótérben 2,2 m alagsorban

Az épület három szintes négyzet alaprajzú, a keleti sarkán kialakított bejáratnál elhelyezett lépcsőházban egy kétkarú lépcső biztosítja a szintek összekötését. Az alagsort – mely önálló udvari bejáratral is rendelkezik az északi oldalon – a középső tartófal két részre bontja, melyek között a lépcsőházon keresztül biztosított az átjárás. Az északi oldalon konyha és tároló, a délin közlekedő, kamra és konyha megjelölésű helyiségek találhatóak. A magASFöldszint helyiségei teljesen körbejárhatóak – egymásból nyílnak -, itt 3 szoba és fürdő-WC került elhelyezésre. A tetőtérben egyetlen szoba, egy téglalap alakú, délre tájolt tetőterasz és egy padlás található.

Az épületet 2 lakásos társasházzá alakították, e konstrukció azonban csak jogilag működik, a gyakorlatban az albetétek helyiségei kaotikusan, különböző szinteken helyezkednek el, gyakorlati használhatóságuk kérdéses. A 2. albetét nem rendelkezik önálló fürdő-WC helyiséggel. Az épület egy egységben családi házként használható.

Az épület helyiségeiről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Sz.	Helyiség	Burkolat	Albetét / Közös terület	Alapterület	
				lakótér	egyéb
				m2	m2
Alagsor				59,70	2,90
A	Lépcsőház	kerámia	II.	7,30	
A	Közlekedő	kerámia	III.	2,90	
A	Kamra	cem. sim.	1.	4,30	
A	Konyha	pvc	2.	17,30	
A	Konyha	kerámia	1.	11,60	
A	Tároló	cem. sim.	IV.	16,30	
A	fedett lejáró	cem. sim.	1.		2,90
MagASFöldszint				62,05	0,00
F	Lépcsőház	kerámia	II.	3,65	
F	Szoba	lam. parketta	1.	16,40	
F	Szoba	lam. parketta	1.	16,20	
F	Szoba	lam. parketta	1.	17,80	
F	Tároló (fürdő)	kerámia	1.	8,00	
Tetőtér				20,15	44,50
Tt	Lépcsőház		II.	3,65	
Tt	Szoba	hajópadló	2.	16,50	
Tt	Terasz	bitumenes lemez	V.		27,70
Tt	Búvótér		VIII.		16,80
Alapterület				141,90	47,40
Összes alapterület				189	
	1-es albetét		1.	74,30	2,90
	2-es albetét		2.	33,80	
	Közös terület			33,80	44,50

Az épület vélhetően csömöszölt beton sávalapozású, hagyományos téglá tartószerkezetű, hosszfőfalas elrendezésű, a vízszintes teherhordó szerkezetek és az nyílások fölötti áthidalók bauxitbeton szerkezetből készültek (rendszeres statikai felülvizsgálatuk szükséges). A lépcsők a pincszinten és a magASFöldszinten monolit betonból, a felsőbb szinteken fa szerkezetből készültek. A külső homlokzat dörzsölt kőporos vakolat – hőszigetelés nélkül – vélhetően 10 éven belül felújítva, a lábazat terméskövel kirakott. A tető fa szerkezetű manzárdtető, égetett cseréppel fedve. A külső nyílászárók az eredetileg beépített fa szerkezetek, kétrétegű üvegezéssel (a mai hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg), külső oldalukat az építés

idejéből származó rács védi. A bejáratot műanyag szerkezetre cserélték, mely anyagválasztásában és a kivitelezés minőségében sem illik az épülethez.

A belső falak vakoltak festettek, a padozat változatos burkolatú (lásd helyiséglista), a belső nyílászárók az eredetileg beépített szerkezetek, melyeket a magasföldszinten ráccsal egészítették ki.

Az épület villamos hálózata falba süllyesztett vezetékezésű, a megvilágítást hagyományos izzók biztosítják. A fűtési hálózat korszerűsített, radiátoros hőleadású gáz falikazán (pinceszinten) mely azonban már cserére érett. A használati melegvizet elektromos bojlerrel állítják elő. A tetőtéri szoba fűtését korábban parapet gázkonvektor biztosította, ezt azonban a vizsgálat idejére leszerelték. Légtechnika nincs beépítve.

Az épület egyes szerkezeti elemei és alaprajzi elrendezése korszerűtlen, szakipari szerkezeti felújítandó, az épületgépészeti hálózatok működőképes állapotban vannak, korszerűsítésük azonban időszerű.

Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.

(2) Tároló

A tároló a telek észak-nyugati sarkán, a telekhatáron álló két téglalap alaprajzú tárolóból és a köztük elhelyezett udvari WC-ből álló, téglá szerkezetű épület. Összesített alapterülete 13,3 m², szemrevételezés alapján állékonyági problémája nincs. Az épület a földhivatali térképmásolaton nem került feltüntetésre.

3.6. Hasznosítás

Szabályozási terv

Hatályos építési szabályzat: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata Közgyűlésének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról

Az ingatlan hasznosíthatóságát/fejleszthetőségét a település önkormányzatának helyi építési szabályzata rendezi. E szerint a vizsgált ingatlant is magába foglaló telek Lke-2/SZ-10 övezetbe tartozik.

A rendeletben megfogalmazott főbb beépítési keretértékek a következők:

Építési övezet	Beépítési módja	A telek								Az épület	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	min.	max.
					felszíni	szintter.	szintter.	terepsz.	zöldfel.	építmény	
					beépítési	mutató	mutató	alatti	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	mértéke		parkolási	beépítés			
		m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	%	m	
Lke-2/SZ-10	SZ	1000		-	15	0,4	0,2	25	75	-	-

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 9 %, jelentős bővítési tartalékkal rendelkezik (7%).

Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos a vizsgálat idején bérbeadással nem hasznosította.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosításaként mind a felújítás és bővítés, mind a teljes bontás és újjépítés elképzelhető.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
Hasznosítható, felújítható épület	Jelentős gépjárműforgalmú út
Kedvező telekalak	Fel nem tüntetett épület
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>KSH, MNB, Oxford Economics</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,1
Kisker. forgalom változása. (%)	3,0	5,0	8,52	10,0	10,2	2,4	11,2	5,3
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,8
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,6
Infláció éves átlag (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	14,5
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	373,1
Jegybanksi alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenéznük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átvettetésnek köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO

tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökkent föl, jelenleg 380-390 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

4.2. Lakáspiac

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, így az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A 2022-es évben minden lakástípusnál és régióban nőttek az négyzetméterárak a 2021-es

átlaghoz képest, a trend azonban az év második felére megváltozott, az áremelkedés üteme lassult, a negyedik negyedévben pedig már sok helyen csökkenés volt tapasztalható. Országos átlagban a használt lakások árai 4, a házak árai pedig 5 százalékkal mérséklődtek 2022 III. negyedévéhez képest.

A változás a fővárost is elérte, ahol a lakások árában érezhető a fordulat: a használt téglalakások ára 3,5 százalékkal, a paneleké 2,5 százalékkal csökkent átlagosan Budapesten.

A budapesti téglalakások átlagos négyzetméterára Az Otthon Centrum adatai alapján, 963 ezer forint volt 2022 utolsó három hónapjában. A legdrágább továbbra is az V. kerület 1,2 millió forintos átlagos négyzetméterárral, amelyet holtversenyben a II. és III. kerület követ 1,12 millióval. Szintén milliós négyzetméterárat mért az Otthon Centrum a XI., XII. és XIII. kerületben.

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsúlyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét. ellenőrzésként a bruttó pótlási költségek alapján is meghatározzuk az ingatlan értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan periférikus budai lakóövezetben fekvő, az átlagos telekméretű, átlagosnál kisebb méretű családi házzal beépített ingatlan.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a II. kerület külső részén, Remetekertváros, Erzsébettelek környezete;
- méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, mely 800-1000 m²-es méretű telkeket jelent, 100-160 m²-es felépítménnyel.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetéseit szolgáltuk. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
családi házak (adásvételi, kínálati árak) 2022/23						
Bp. II. Hársakalja (2023.06)	1356	103	villamos végállomás közelében, kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1960-ban épült, felújítandó/bontansó állapotú, egyszintes, 4 szobás családi ház közel négyzet alakú, 35 m széles telken, Lke-2/SZ-8 övezet, 25%-os beépíthetőség	150,0		(1 456)
Bp. II. Máriaremete (2023.06)	1070	110	kertvárosi környezetben fekvő, 1962-ben épült, felújítandó/bontansó állapotú, háromszintes, 2 szobás családi ház téglalap alakú telken, Lke-2/SZ-10 övezet, 15%-os beépíthetőség	149,9		(1 363)
Bp. II. Hársakalja (2023.06)	867	103	villamos végállomás közelében, kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1970-ben épült, felújítandó/bontansó állapotú, egyszintes, 3 szobás családi ház (Kádár-kocka) téglalap alakú, 18 m széles telken, Lke-2/SZ-8 övezet, 25%-os beépíthetőség	120,0		(1 165)
telek (adásvételi, kínálati árak) 2022/23						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2022.09)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széchalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Máriaremete Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora

- árendemény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekció nem szükséges.
 - A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- *A befoglaló épület* szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állapotú épületeket.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bp., II. Remetékertváros Hidegkúti 41	Bp., II. Hársakalja	Bp., II. Máriaremete	Bp., II. Hársakalja
Utca, hrsz.					
Házszám					
emelet					
Jelleg			családi ház	családi ház	családi ház
Telek terület	m2	915	1 356	1 070	867
Épület összterület	m2	189	103,0	110,0	103,0
Elsődleges terület	100% m2	142	103,0	110,0	103,0
Másodlagos terület	50% m2		0,0	0,0	0,0
Egyéb terület (garázs, alagsor)	25%			0,0	0,0
Terasz, erkély	33% m2	47	0,0	0,0	0,0
Redukált terület		158	103,0	110,0	103,0
épület/telek arány		20,69%	7,60%	10,28%	11,88%
Kínálati ár	eFt		150 000	149 900	120 000
Értékesítési ár	eFt				
Dátum			2023.06.	2023.06.	2023.06.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	1 328,029	1456,31	1362,73	1165,05
Kiinduló fajlagos érték (nettó)			1146,70	1073,01	917,36
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%
Üzletrész/ ingatlan vásárlás			0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció			0%	0%	0%
Fajlagos érték (nettó)	eFt/m2	1 128,825	1237,864	1158,318	990,291
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-5%	-5%	-5%
megközelítés, közlekedés		100%			
épület/telek arány		100%	-5%	-5%	-5%
lift		100%			
méret		100%	-20%	-20%	-20%
építészeti karakter		100%			
épületszerk., bontandó részek		100%			
szakipar		100%			
épületgépészet		100%			
funkció, alaprajz		100%			
bővítési lehetőség		100%			
panoráma, látvány, benapozás		100%			
egyéb (bérleti hasznosíthatóság)		100%			
egyéb (jogi helyzet)		100%			
Korrekció mértéke			70%	70%	70%
Korrigált fajlagos árak átlaga	eFt/m2	790,177	866,505	810,823	693,204
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek súlyozott átlaga	eFt/m2	790,177			
Becsült érték (nettó)	Ft	124 486 089			

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 125,0 M Ft.

A vizsgált ingatlan nem újjépítésű lakóház, amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték tartalmazza az ÁFA értékét.

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Irodai célra hasznosítható ingatlanok (bérleti díjak)						
Nagykovácsi (2022.09)		718	Központi fekvésű, 2021-ben épült, önálló épületben fekvő (de jogilag nem önálló) 3 szintes, liftes, „B+” kategóriás iroda	3 446,0	4 800	(12,0)
Bp. II. Adyliget (2022.09)	1000	125	Kertvárosi környezetben fekvő, 3 szintes önálló, panorámás, jó állapotú családi ház, irodai vagy lakócéllra	500,0	4 000	(10,0)
Bp. II. Máriaremte Hídegkúti út (2022.09)	500	200	Kertvárosi környezetben fekvő, 4 szintes ikerházfél, jó állapotban, irodai vagy lakócéllra	640,0	3 200	(8,0)
Bp. II. Máriaremte (2022.09)	1000	350	Kertvárosi környezetben fekvő, korszerű ikerház fél, irodai vagy lakócéllra bérlet: 1 600 EUR/hó	640,0	1 828	(4,6)

Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált önálló épület esetében, lakó célú hasznosítást modellezve 1400 EUR/hó (520 eFt/hó), azaz 9,7 EUR/m²/hó, nettó bérleti díjat veszünk figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, a teljes időszakra 85%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a

becsült újraelállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)

- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelállítási költség 0,15%-ban határoztuk meg;
- a kerületben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Kezdeti ráfordításként érvényesítjük az ingatlan kiadhatóságához feltétlenül szükséges munkálatok elvégzésének költségét.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium irodai ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országban belüli elhelyezkedés	
	Városban belüli elhelyezkedés	1,00%
0,50%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
0,50%	6,50%	1,00%
3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint		
6,50%		

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR= 375,0 Ft				85%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	HUF	%	Ft
I. BÉRLETI BEVÉTEL	142				1 400	525 000		5 355 000
	142	142	9,87	3 700	1 400	525 000	85%	5 355 000
II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI								998 355
Management		1 fő	50,00	18 750				225 000
Biztosítás					49 665 000		0,10%	49 665
Közmű költség	(bérlő fizeti)							0
Társasházi közös költség	(bérlő fizeti)							0
Felújítási alap		142		350 000	49 665 000		1,00%	496 650
Építményadó		142				1 600		227 040
III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL								4 356 645
Tőkésítési ráta							6,50%	
IV. DIREKT TÖKÉSZÍTETT ÉRTÉK								472 342 67 025 308
Kezdeti ráfordítások				60 000				8 514 000
V. Becsült érték aktuális állapotban								412 342 58 511 308

Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve 59,0 M Ft.

5.4. Pótlási költség alapú értékmeghatározás

A telek értékelése

Összehasonlításra a környék lakó besorolású és üdülő telkei a legalkalmasabbak. A válogatásnál törekedtünk a vizsgálthoz hasonló intimitású, és beépíthetőséget biztosító telkeket fellelni.

Elsődleges korrekciók (a tranzakció jellegére vonatkozóan)

- eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az ingatlanok piacán jelenleg erősödő kínálat és jelentősen visszaesett kereslet tapasztalható, ezért a kínálati árak esetében 10-15%-os korrekciót alkalmazunk.
- tranzakció körülményei jellemzően arra vonatkozik, hogy ingatlan vagy az ingatlant tulajdonló társaság üzletrésze került értékesítésre. Ide tartozik, amennyiben az árat befolyásolta valami „nem piaci” körülmény (önkormányzati, állami értékesítés, cégcsoporton belüli értékesítés).
- tranzakció dátuma a 12 hónapnál korábbi adásvételek esetében a piac változásait lekövető pozitív korrekció alkalmazása indokolt.

Másodlagos korrekciók

Az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal, negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

- A makrokörnyezeti adottságokat vizsgálva, előnyként értékeljük a nagyobb, jelentősebb városokat, a fővároshoz, vagy környező nagyvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabbi telepítést.
- A mikrokörnyezeti adottságokat vizsgálva előnyként értékeljük az értékes építészeti, vagy természeti környezetet, hátrányként a kevésbé értékes, elhagyatott, gondozatlan terület szomszédságát.
- A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi elhelyezkedést és a megközelítési utak jó minőségét.;
- A kereskedelmi hasznosíthatóság lehetősége az ingatlanok értékét növeli,
- A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.
- A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalts formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket;
- A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat. A vizsgált ingatlan közműellátással nem rendelkezik.
- A telekfejlesztések közül csak azt vesszük figyelembe, amely a későbbi használat szempontjából is előnyt jelent.
- A beépíthetőséget vizsgálva, a meglévő felépítmények az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.
- A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb beépítési százalék, valamint

építménymagasság, illetve a nagyobb szintterületi mutató.

- A funkcionális adottságok a beépíthetőség funkcionális adottságait, korlátait jelentik.
- Az egyéb tényezők között értékeljük pl. a tulajdoni viszonyokat, vagy a talajadottságokat.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe.

	Vizsgált	Összehasonlító adatok		
		1.	2.	3.
Település	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Utca, közterület	I Hidegkúti	Erzsébettelek	Széphalom	Csongor
Házszám	41	Ördögárok	I Hidegkúti	
Terület	915			
Övezet	1.ke-2/SZ-10	1.ke-2/SZ-10	1.ke-2/SZ-10	1.ke-3/SZ-3
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	137	104	92	103
Építhető szintterület	366	276	246	274
Kínálati ár	eFt	89 000	79 900	109 000
Értékesítési ár	eFt			
Dátum		2022.09	2022.09	2022.09
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)	139,27	128,80	130,13	158,89
Kiinduló fajlagos érték (nettó)		101,42	102,46	125,11
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció				
Fajlagos érték	eFt/m2	125,35	115,919	117,117
				143,003
Kiindulási érték		100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%		
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-5%	-5%
megközelítés		100%		
közlekedési adottságok		100%		
területi méret		100%		
alak, lejtésviszonyok		100%		
közművek		100%		
telekfejlesztések		100%		
beépítés, bontás		100%		
beépítés lehetősége		100%		
fejlesztési terv, engedély		100%	-10%	
egyéb hasznosítási korlátok		100%		
panoráma, benapozás		100%		-10%
egyéb (kész szerkezet)		100%		
Korrekció mértéke		85%	95%	85%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2	98,531	111,261	121,552
Súly		3	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	110,448		
Becsült érték	Ft	101 060 223		

A telek becsült aktuális forgalmi értéke kerekítve 101,0 M Ft.

A felépítmények pótlási költségének meghatározása

A műszaki paraméterek alapján megbecsüljük az adott létesítmény újraelőállításának építési költségigényét (nettó alapterületre vetített) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálunk kiindulásként (2002-2021 évi adatok). A műszaki színvonalról a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok, valamint a rendelkezésünkre bocsátott tervek és műleírások nyújtanak információt. A létesítmény egyedi műszaki megoldásait mérlegelve, a fajlagos nettó felújítási költség (hasznos területre vetített) jellemző értékét a kis alapterületű, magas minőségű lakófunkció esetén nettó 270-350 eFt/m²-ra becsüljük. A becslésben kulcsrakész állapotot feltételezünk. A következő lépésben ezt az alapértéket felhasználva, a különféle egyéb funkciójú helyiségcsoportok kialakításától függő korrekciós tényezők beiktatásával, minden markánsan eltérő funkcióra önálló költség szintet kalkulálunk.

Kivitelezési költségek

Bontási munkák a földszinti belső falak és nyílászárók, cserépkályha, illetve a teljes tetőszerkezet kapcsán merültek fel.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vettük a szakmai sztenderdként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2010-2022 évi vonatkozó értékeit. Illetve saját adatbázisunkban szereplő luxus igény szintű létesítmények építési költségeit.

Egyedileg elszámolást igényeltek az olyan önálló elemek, mint például az infrasauna, a beépített konyha, illetve a beépített bútorok. Külön kalkulációt tartottunk szükségesnek a homlokzati kőburkolat kapcsán.

Külső munkák költsége

Ebben a számításban meghatározzuk a fejlesztéshez kapcsolódó külső munkák, úgymint a fejlesztési terület előkészítésének, közművesítésének, a nem építmény jellegű létesítmények kialakításának költségeit. A külső munkák kapcsán számoltunk a víz közmű bevezetésével, a csatornázás korszerűsítésével, a növelt elektromos kapacitással, valamint a parkosítás, kertészet, a kerítés és a kapu, a kerti burkolatok, illetve térvilágítás költségeivel. Számításunkat a műszaki dokumentumokból elérhető/számítható természetes méretek és aktuális fajlagos költségtételek alkalmazásával végezzük.

Járulékos költségek

Járulékos költségek esetében figyelembe vettük az engedélyezési, kiviteli és belsőépítészeti részlettervek költségét, továbbá a lebonyolítás műszaki ellenőrzés költségét.

Avulás

A következő lépésben a vizsgált vagyonelemek kora, állapota, karbantartottsága szerint meghatározzuk azok avultságának mértékét. Az avulás a műszaki elhasználódásból, élettartamból, karbantartottságból levezethető műszaki jellegű, a funkcionális alkalmasságból,

technikai korszerűségből adódó funkcionális jellegű és a tágabb környezetre, illetve annak átalakulására visszavezethető piaci avulásra tagolhatók. Az avulást további számításainkban a könnyebb követhetőség érdekében annak inverzével, azaz az állagszorzóval jellemezzük.

Értékképzés

Épületrészek	E. Terület			Bruttó pótlási költség	Avulás			Nettó pótlási költség
	db	m2	Ft/m2, Ft/db		Fizikai	Funkció	Piaci	
				Ft	x	x	x	Ft
I. TELEK		915	110 448	101 060 223				101 060 223
telek		915	110 448	101 060 223				101 060 223
II. ÉPÍTÉSI MUNKÁK		189	0	291 437				42 531 110
Épület közvetlen		189	0	51 324 000				39 262 860
Alagsor		59,7	350 000	20 895 000	85%	90%	100%	15 984 675
Magasföldszint		62,1	350 000	21 717 500	85%	90%	100%	16 613 888
Tetőtér		20,2	350 000	7 052 500	85%	90%	100%	5 395 163
terasz		47,4	35 000	1 659 000	85%	90%	100%	1 269 135
Külső munkák		915	4 202	3 845 000				3 268 250
Térburkolat, járda, behajtó	m2	25	25 000	625 000	85%	100%	100%	531 250
Kerítés, kapuk	m2	92	35 000	3 220 000	85%	100%	100%	2 737 000
Kertészet, öntözőr., térvil.		0	8 000	0	85%	100%	100%	0
III. EGYÉB KÖLTSÉGEK		189	17 486	3 310 140				3 310 140
Tervezési díjak			4,0%	2 206 760				2 206 760
Lebonyolítás, szakértők			2,0%	1 103 380				1 103 380
ÖSSZESEN				159 539 363				146 901 473

A vizsgált ingatlan költségbázison meghatározott bruttó pótlási költsége 147,0 M Ft.

A telek értéke 101,0 M Ft.

5.5. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

A hozadéki érték nem tükrözi a telekben, illetve az épület felújíthatóságában, bővíthetőségében rejlő potenciált, ugyanakkor befektetést igényel a bérleti díj beszédhetősége, ezen tényezők indokolják a lényegesen alacsonyabb értéket. Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	125 000 000	333 333
Hozadéki értékelés	0%	59 000 000	157 333
Költségalapú értékelés	0%	147 000 000	392 000
Egyeztetett érték , kerekítve		125 000 000	333 333

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
125,0 M Ft,
azaz
egyszázhuszonötmillió forint.**

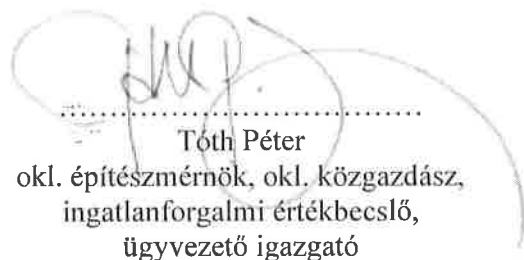
Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFA-t tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Budapest, 2023. június 5.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő,
ügyvezető igazgató

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/211636/2023

2023.05.30

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Belterület 53000/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

915 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai		
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
				ha m2	k.fill.

- Kivett lakóház, udvar

0

915

0.00

2.

Társasház

II. RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot a 9767/1-2 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/202394/2023

2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2/A/1 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	74	3 0	71/100	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.16

2. bejegyző határozat: 91078/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 91078/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/202406/2023

2023.05.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 53000/2/A/2 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Hidegkúti út 41. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	34	1 0	29/100	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.16

2. bejegyző határozat: 91078/1994/1994.03.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91078/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 91078/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

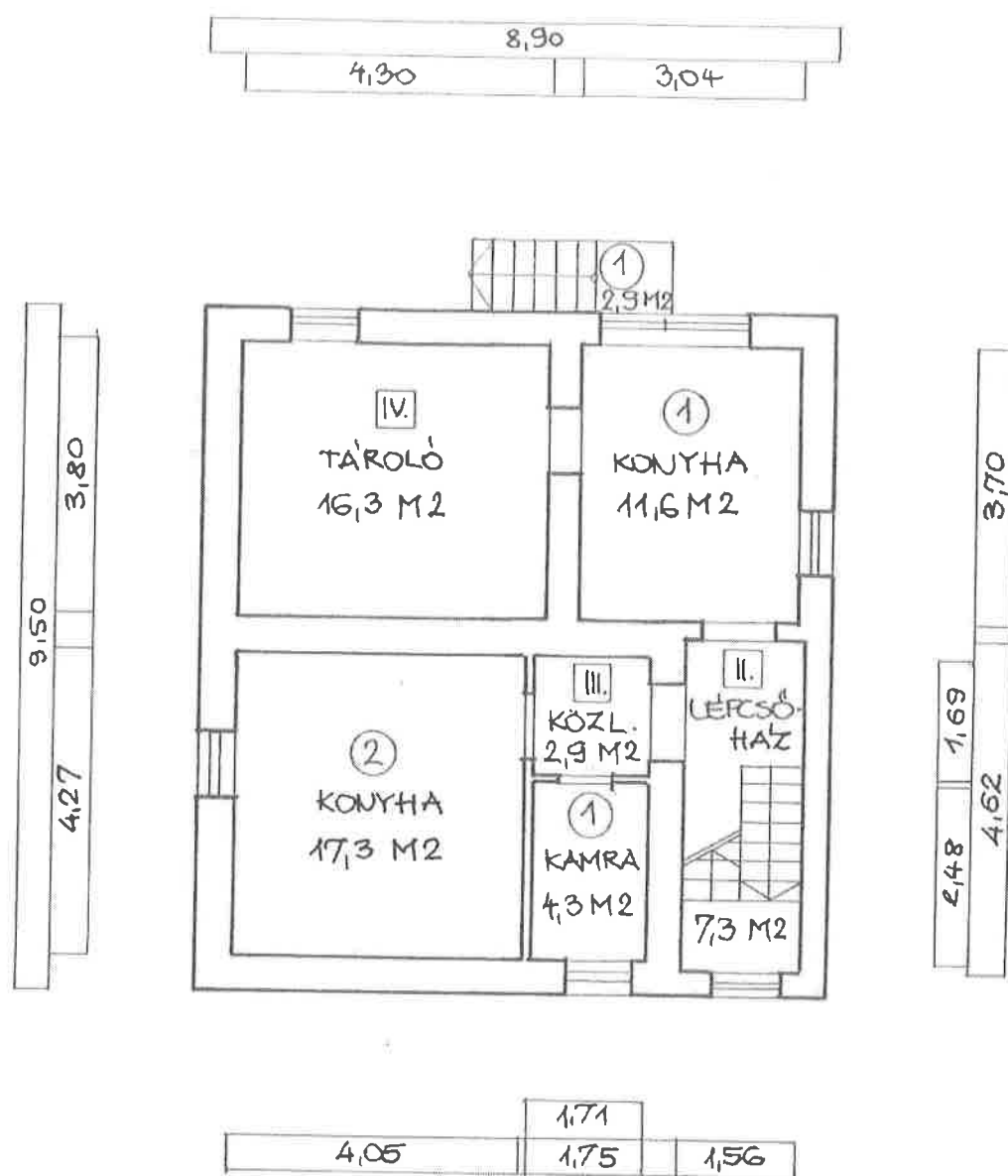
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



① FSZ.-I LAKÁSHOZ 15,3 M² ; LEPCSŐ 2,9 M²

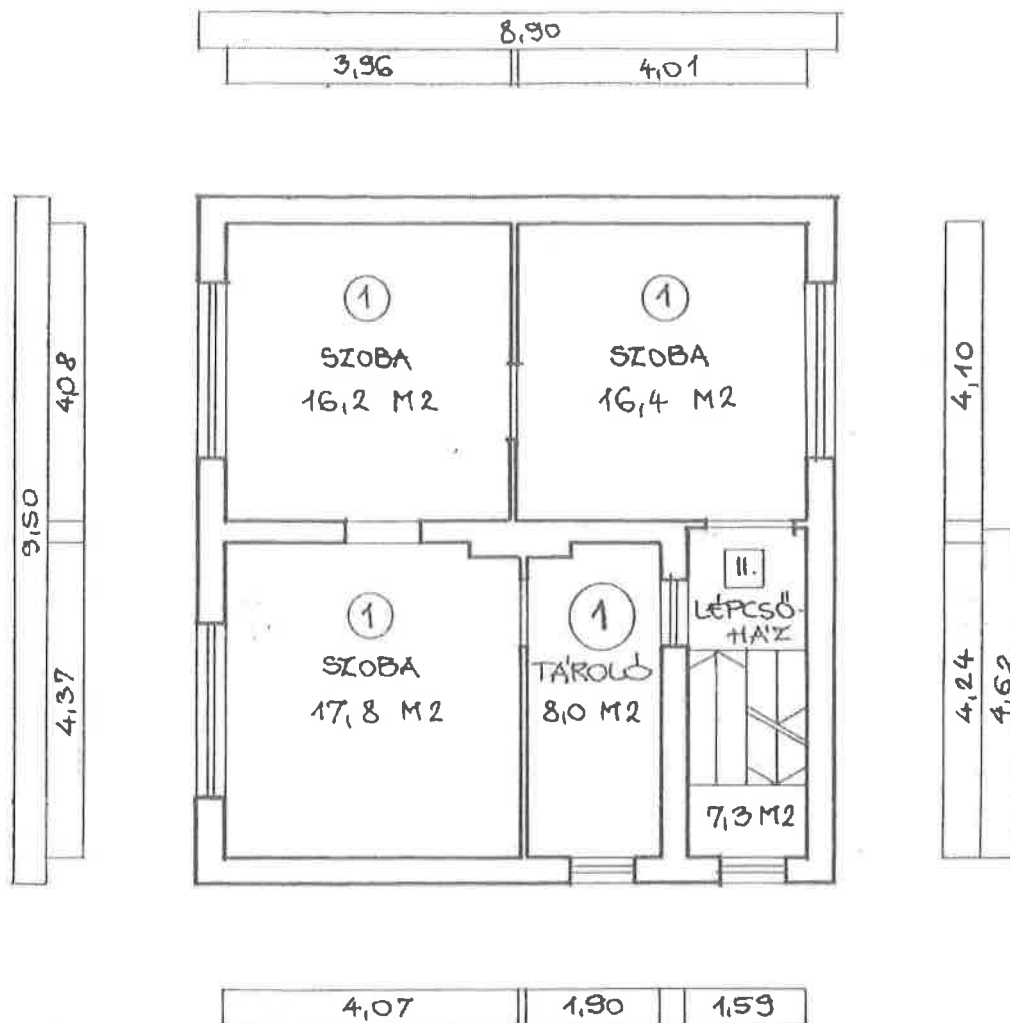
② EM.-I LAKÁSHOZ 17,3 M²

II. LEPCSŐHAZ 7,3 M² II. KÖZLEKEDŐ 2,9 M²

IV. TÁROLÓ 16,3 M²

BUDAPEST II. HIDEGKÚTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
 FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
 PINCESZINT ALAPRAJZA

FELMÉRŐ:	MÉRETARÁNY:	DATUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNÉ	1:100	1993 DEC.	EF-1.

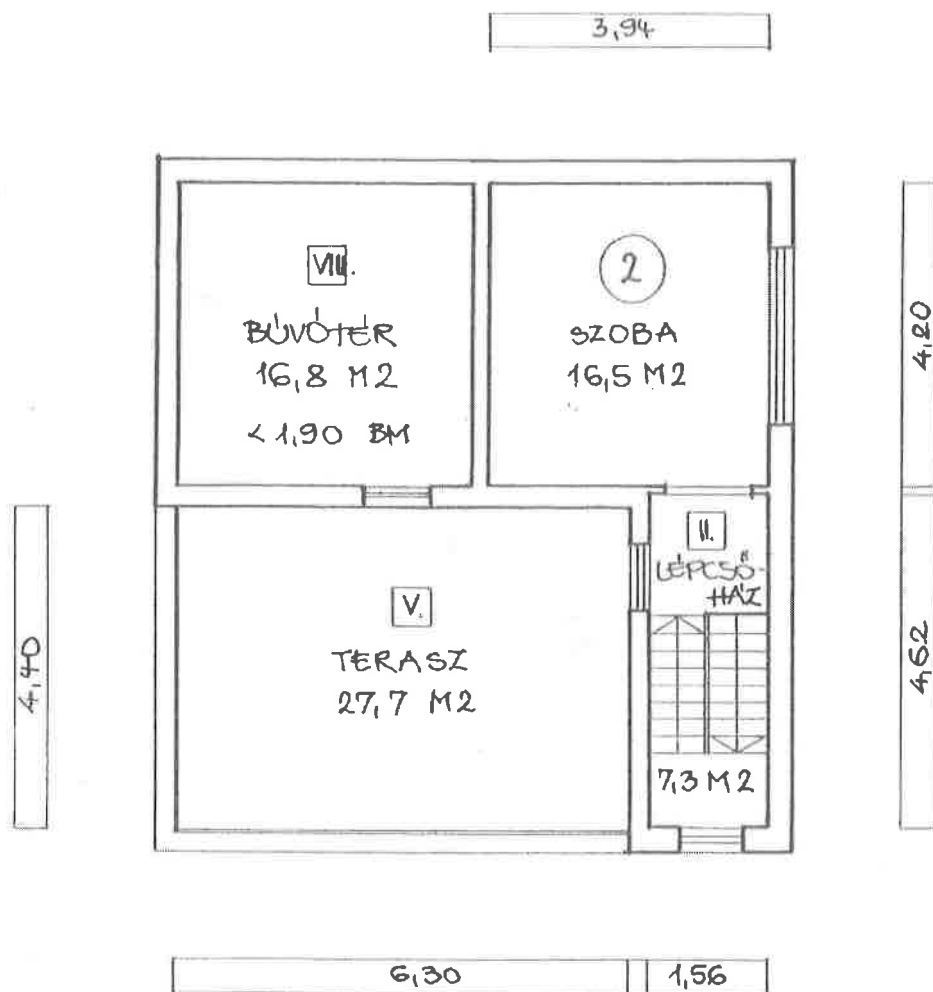


- ① FSZ.-1 58,4 M2 + 15,9 M2 PINCESZINTEN
PINTÉR LA SZLÓ
- II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M2

JUHÁSZ GYÖRGYNE
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É 2 0 1 2 9 7 0
1027 BP. CSALOGÁNY U 35

BUDAPEST II. HIDEGKÜTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELDEGENÍTÉSHEZ
FÖLDSZINT ALAPRAJZA

FELMÉRŐ	MÉRETARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNE	1:100	1993 DEC.	EF-2



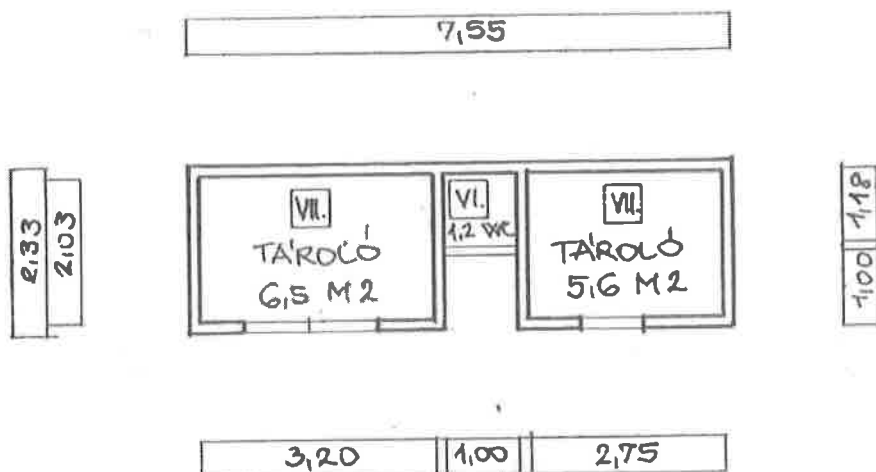
② EM.-1 16,5 M2 + 17,3 M2 PINCESZINTEN

II. LÉPCSŐHÁZ 7,3 M2

V. TERASZ 27,7 M2

BUDAPEST II. HIDEGKÜTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
 FELMÉRÉSTERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
 EMELETI ALAPRAJZ

FELMÉRŐ	MÉRÉTHATÁNY	DÁTUM	RAJZSZÁM
JUHÁSZNÉ	1:100	1993 DEC.	EF-3.



VI. WC 1,2 M2

VII. TÁROLÓK 12,1 M2

JUHÁSZ GYÖRGYNE
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É2 01 2920
1027 BP. CSALOGÁNY U 35

BUDAPEST II. HIDEGKÜTI ÚT 41. 53000/2 HRSZ
FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ
MELLÉKÉPÜLET ALAPRAJZA

FELMÉRŐ:	MÉRETARÁNY:	DÁTUM:	RAJZSZÁM:
JUHÁSZNE	1:100	1993 DEC.	EF-4.



1028 Bp., Hidegkúti út 41.
53000/2 hrsz.

- Hírközlés
- - - Szénhidrogén
- Távhő
- == Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

52. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg

- a) a telken létesíthető általános színterületre vonatkozó osztószáma, vagy
- b) a telekterület, vagy
- c) az építési övezet egyedi előírása

alapján.

(2) A számítás során

a) az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelembe kívül kell hagyni a 1:1-V és az ún. jelű zátsorú beépítési módú építési övezetekben,

b) egy apartmán-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.

(3) Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető általános színterületet és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

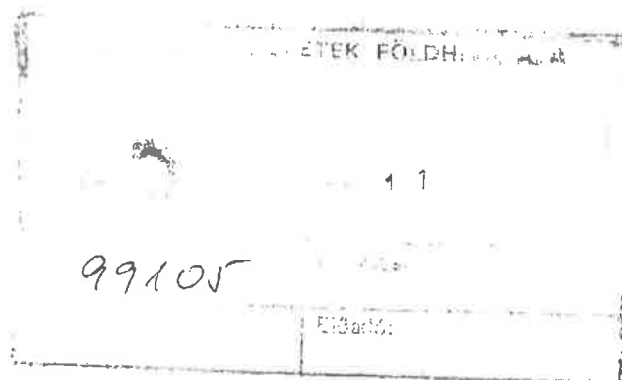
(4) Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma

a) a 2. melléklet „5/1” jelölése esetén

aa) az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

ab) az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

ac) az 1.500 m²-nél nagyobb telek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;



Társasháztulajdont alapító okiratot módosító okirat

Budapest, II.ker. Hidegkúti út 41.

1995

Budapest II. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, II.ker. Hidegkúti út 41.****I. Általános rendelkezések**

A Fővárosi II.kerületi Önkormányzat, mint a budapesti II.ker. **9767 sz.** tulajdoni lapon nyilvántartott **53000/2** hrsz-ú, természetben Budapest, II.ker. Hidegkúti út 41.sz. alatti társasház tulajdonosa, a társasház 1994.január 27-én kelt, és a **91078/1994** számú, 1994.március 30-án kelt határozattal bejegyzett alapító okiratát a mellékelt rajzoknak megfelelően az alábbiak szerint módosítja úgy, hogy jelen alapító okirat az előző helyére lép.

A társasház öröklásai jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.Közös és külön tulajdon**A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek	915 m2
II. Lépcsőház	14.60 m2
III. Közlekedő	2.90 m2
IV. Búvótér (belmagasság 1.90 m alatt)	16.80 m2
V. Tetőterasz	27.70 m2
VI. Közös WC	1.20 m2
VII. Tárolók	12.10 m2
VIII. Alap- és felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak, kémények	
IX. Közbenső- és zárófüdémek burkolat nélkül	
X. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek	
XI. Bádagszerkezetek (kéményszegélyek, párkányfedések, függőeresz- és lefolyócsatornák)	
XII. Külső homlokzatvakolat és lábazat	
XIII. Elektromos vezetékek az utcai csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig	
XIV. Vízvezetékek a kerti csapig mérőórán át	

Az osztatlan közös tulajdon 100/100 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

1. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest II. ker. 9767/1 számú tulajdoni lapon 53000/2/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 41. fsz. 1. sz. alatti 3 szobás, 74.30 m² (kerekítve: 74 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, kamra, tároló helyiségekkel, 2.90 m² alapterületű külső lépcsővel, 16.30 m² tárolóval, együttesen 83.90 m² (kerekítve: 84 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 71/100 hányad.
2. A Bp. II. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest II. ker. 9767/2 számú tulajdoni lapon 53000/2/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hidegkúti út 41. I.1. sz. alatti 1 szobás, 33.80 m² (kerekítve: 34 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha helyiséggel teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 29/100 hányad.

III. Az ingatlanvilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Bp. II. ker-i Önkormányzat a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I- XIV. sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint - jegyezteti be az ingatlanvilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**1. A társasháztulajdon egysége**

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás)

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását. E hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I-XIV. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.



Utcai homlokzat



Udvari homlokzat



Udvari homlokzat



Bejárat



Alagsor konyha



Tároló, gázkazán



Tároló



Közlekedő



Kamra



Konyha



Magasföldszint szobák



Magasföldszintfürdő-WC



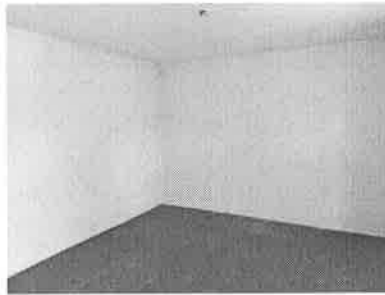
Lépcsőház



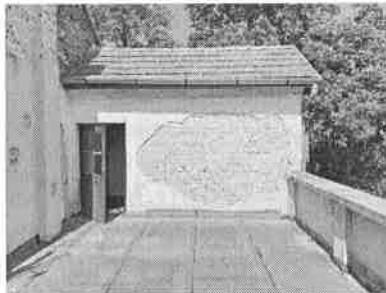
Tetőtér szoba



Tetőtér szoba



Tetőtersz



Padlás



Tároló



Tároló



Telek utcafront



Telek utcafront



Telek udvari rész



Gázfogadó



Villanyórák



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 nyíltpiaci 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 vagyonértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyonértékelési 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 - Húvösvölgyi 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 találhatók. 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 m²) és 53000/2/A/2 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan (34 m²)). 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 feszlő 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 ²
Felépítmény hasznos területe:	108 m ²
Épület építési éve:	1940 körül
Bejegyzés:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 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/m²), a nettó alapterületével (915 m²) szorozva és a bontási költséget (14 000 000,- Ft) levonva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

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

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

Száznnyolcmillió-kilencszázezer 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 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.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karlócsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 53000/2

1028 Budapest, Hidegkúti út 41
2023.06.06

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1028 Budapest, Hidegkúti út 41	Budapest, II. ker Hidegkúti út telek	Budapest, II. ker Szekfü utca telek	Budapest, II. ker Hársakalja telek	Budapest, II. ker Remete- kertváros telek	Budapest, II. ker Remete- kertváros telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	179 900 000	165 000 000	97 900 000	125 000 000	100 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	14 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	179 900 000	165 000 000	97 900 000	125 000 000	100 000 000
telek területe (m ²)	915	1 175	725	1 426	1 142	1 182
Fajlagos ár Ft	--	153 106	227 586	68 654	109 457	84 602
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Korrigált ár	--	170 905 000	156 750 000	93 005 000	118 750 000	95 000 000
Korrigált ár (Ft/m ²)	--	145 451	216 207	65 221	103 984	80 372

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, PANORÁMA	Kedvezőtlenebb	Kedvező	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	0,94		0,90	1,20	1,00	1,20
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, JOGI KORLÁT	1,05		0,90	1,20	1,20	1,20
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	1,00		0,90	1,20	1,00	1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	1,05		1,00	1,00	1,00	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	150 738	157 615	112 702	124 781	127 310	127 000
Kerekített értékek	150 700	157 000	112 700	124 000	127 000	127 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységarak átlaga (Ft/m ²)	134 280
Vizsgált terület	m ² 915
Ingatlan becsült értéke (Ft)	108 866 200

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum	112 702	nem mértékadó adat
2 maximum	157 615	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	134 280	értékkindítór-1