

## 1380/2022. (VIII. 1.) Korm. határozat

### a ferencvárosi lakótömb rehabilitációjának támogatásához szükséges intézkedésekről

A Kormány - a Ferencvárosi Szabadidő- és Sportpark megvalósításával, a 2023. évi IAAF Atlétikai Világbajnokság megrendezésével és a Budapesti Atlétikai Központ megvalósításának támogatásával összefüggésben, a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Ferencvárosi Önkormányzat) képviselő-testületének felkérése alapján -

1. egyetért a Soroksári út - Koppány utca - Földváry utca által határolt lakótömb rehabilitációjának (a továbbiakban: ferencvárosi lakótömb rehabilitáció), az ott élők méltatlan lakhatási körülményeinek megoldását szolgáló intézkedések kormányzati támogatásával;

2. egyetért a ferencvárosi lakótömb rehabilitációjának I. ütemeként a Budapest IX. kerület belterület, 38168 helyrajzi számú, természetben az 1095 Budapest, Koppány u. 3. szám alatti ingatlan, valamint a Budapest IX. kerület belterület, 38145 helyrajzi számú, természetben az 1095 Budapest, Soroksári út 84. szám alatti ingatlan (a továbbiakban együtt: Ingatlanok) bérlőinek - a Ferencvárosi Önkormányzat által történő - elhelyezésével, majd azt követően az Ingatlanok lebontásához és a hulladékok elszállításához szükséges 1 239 584 983 forint központi költségvetési támogatás nyújtásával és az Ingatlanoknak ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába kerülésével;

3. az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 33. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elrendeli a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 1. melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet címrendjének a 14. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata feladatainak támogatása címmel történő kiegészítését;

*Felelős:* pénzügyminiszter  
belügyminiszter

*Határidő:* azonnal

4. az Áht. 33. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva - a Ferencvárosi Önkormányzat részére a 2. pontban meghatározott bontási feladat 2023. május 31-ig történő megvalósításának támogatása érdekében - elrendeli 1 239 584 983 forint egyszeri átcsoportosítását a Kvtv. 1. melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet, 2. A helyi önkormányzatok működési célú kiegészítő támogatásai cím, 1. A helyi önkormányzatok általános feladatainak működési célú támogatása alcím terhére, a Kvtv. 1. melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet, 14. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata feladatainak támogatása cím javára, az 1. melléklet szerint;

*Felelős:* pénzügyminiszter  
belügyminiszter

*Határidő:* azonnal

5. felhívja a belügyminisztert, hogy a 4. pont szerint átcsoportosított forrás terhére, külön pályázat és kérelem benyújtása nélkül, támogatási előlegként, vissza nem térítendő egyedi támogatást nyújtson, és ennek érdekében adjon ki támogatói okiratot a Ferencvárosi Önkormányzat részére, a támogatás felhasználásának és elszámolásának részletes feltételeinek rögzítésével;

*Felelős:* pénzügyminiszter  
belügyminiszter

*Határidő:* a Ferencvárosi Önkormányzat képviselő-testülete által az Ingatlanok ingyenes tulajdonba adásáról szóló határozatát és a 4. pont szerinti forrás rendelkezésre állását követő 30 napon belül

6. felhívja a gazdaságfejlesztési minisztert, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen

működő Részvénytársaság útján gondoskodik a bérlőknek az Ingatlanokból történő kiköltözését és az épületek lebontását, a hulladékok elszállítását követően a Ferencvárosi Önkormányzattal az Ingatlanoknak az állam részére történő ingyenes tulajdonba adásáról szóló megállapodás megkötéséről.

*Felelős:* gazdaságfejlesztési miniszter

*Határidő:* a bérlők Ingatlanokból történő kiköltözését és az épületek lebontását, a hulladékok elszállítását követően azonnal

1. melléklet az 1380/2022. (VIII. 1.) Korm. határozathoz

IX. Helyi önkormányzatok támogatásai

**ADATLAP A KÖLTSÉGVETÉSI ELŐIRÁNYZATOK MÓDOSÍTÁSÁRA**

**Költségvetési év: 2022.**

Állam-háztartási egyedi azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Alcím szám	Jog-cím csop. szám	Jog-cím szám	Ki-emelt előir. szám	Fejezet név	Cím név	Alcím név	Jog-cím csop. név	Jog-cím név	KIADÁSOK	
												Kiemelt előirányzat nev	
	IX.						Helyi önkormányzatok támogatásai						
380073		2	1					A helyi önkormányzatok működési célú kiegészítő támogatás A helyi önkormányzatok általános feladatainak működési célú támogatása					
396906		14				K5		Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat feladatainak támogatása					Egyéb működési célú kiadások
						K8						Egyéb felhalmozási célú kiadások	
Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű													

Állam-háztartási egyedi azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Alcím szám	Jog-cím csop. szám	Jog-cím szám	Ki-emelt előir. szám	Fejezet név	Cím név	Alcím név	Jog-cím csop. név	Jog-cím név	BEVÉTEL
												Kiemelt előirányzat nev
Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű												

Állam-háztartási egyedi azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Alcím szám	Jog-cím csop. szám	Jog-cím szám	Ki-emelt előir. szám	Fejezet név	Cím név	Alcím név	Jog-cím csop. név	Jog-cím név	TÁMOGATÁS
												Kiemelt előirányzat nev
Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű												

											Foglalkoztatottak létszáma időszakra
Az adatlap 1 eredeti példányban töltendő ki					A támogatás folyósítása/zárolása (módosítása +/-)					Összesen	
Magyar Államkincstár 1 példány					időarányos teljesítésarányos egyéb: <u>azonnal</u>					1 239 58	

\* Az összetartozó előirányzat-változásokat (+/-) egymást követően kell szerepeltetni.

---

## TARTALOMJEGYZÉK

A tartalomjegyzék megjelenítéséhez kattintson a szürke háttérű szövegrészen jobb egér gombbal és válassza ki a Mező frissítése menüpontot.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/385728/2022

2022.08.18

Szektor : 5

BUDAPEST IX.KER.

Beltérület 38145 helyrajzi szám

- |                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84.                     |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:41. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:20. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:38. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:46. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:8.             |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:30. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:18. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:33. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:43. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:21. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:16.            |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:23. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:49. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:5.             |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:57. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:1.  |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:42. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:14. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:6.             |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:40. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:52. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:32. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:25. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:51. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:13.            |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:28. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:17. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:31. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:29. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:37. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:48. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:24. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:14.            |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:45. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:30. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:11.            |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:9.             |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:22. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:36. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:44. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:47. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:2.             |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:36. |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:12.            |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:10.            |
| 1095 BUDAPEST IX.KER. | Soroksári út 84. ajtó:7.             |

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/385728/2022

2022.08.18

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 5

Belterület 38145 helyrajzi szám

		Folytatás az előző lapról	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	2. emelet. ajtó:39.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	ajtó:15.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	1. emelet. ajtó:27.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	2. emelet. ajtó:53.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	1. emelet. ajtó:26.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	1. emelet. ajtó:19.	
1097 BUDAPEST IX.KER.	Földvály utca 1.		

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m<sup>2</sup>

terület, kat. E. jöv. osztály adatok  
ha m<sup>2</sup> k.Fiill. ter. kat. jöv  
ha m<sup>2</sup> k.Fiill

- Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

0

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.02.25  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1094 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47976/1/2019/12.07.13

Vezetékjog  
2m<sup>2</sup> területre, VNS-122/2012.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váciút 72-74.

Ez a tulajdoni lap kezeltetési hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

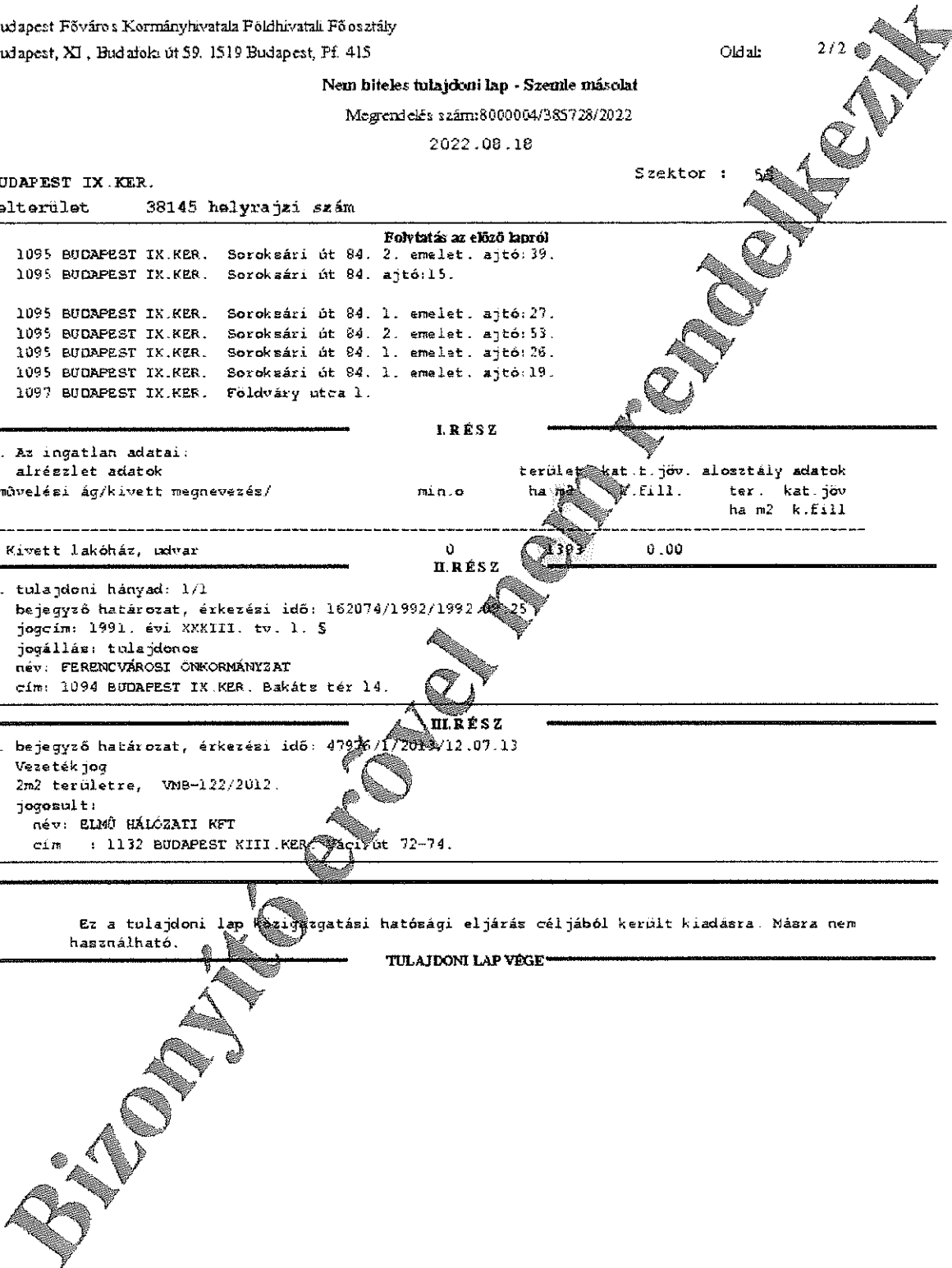
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/385722/2022

2022.08.18

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 5

Belterület 38168 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:48.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:49.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:44.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:35.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:20.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:40.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:1.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:36.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:9.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:12.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:46.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:42.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:23.

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:6.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:32.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:11.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:5.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:1.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:15.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:79.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:26.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:13.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:28.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:22.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:25.

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:7.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:21.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:34.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:14.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:53.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:4.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:49.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:47.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:8.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:52.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:39.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:11.

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:2.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:43.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:17.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:3.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:30.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:10.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:18.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:50.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:45.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:38.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/385722/2022

2022.08.18

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 59

Belterület 38168 helyrajzi szám

## Folytatás az előző lapról

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:19.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:37.  
  
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:41.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:16.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:27.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:24.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m <sup>2</sup> k.Fill
- Kivett lakóház, utvar	0	1090	0.00	

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.08.25  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

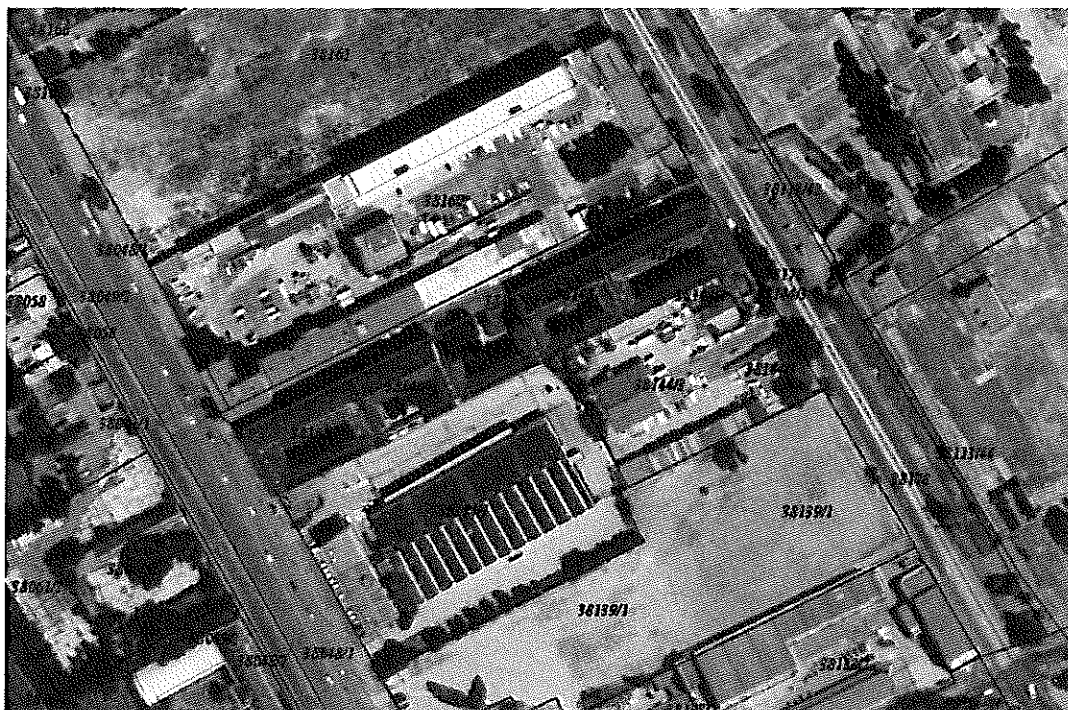
TULAJDONI LAP VÉGE



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

1095 Budapest, Soroksári út 84. Hrsz: 38145;  
1097 Budapest, Földváry utca 3. Hrsz: 38146;  
1097 Budapest, Földváry utca 5. Hrsz: 38147;  
1097 Budapest, Földváry utca 7. Hrsz: 38148 és  
1097 Budapest, Gubacsi út 21. Hrsz: 38149 alatti  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanokra vonatkozóan



1 példány mellékletekkel együtt 51 oldalt tartalmaz.

**Budapest, 2020. szeptember 22.**

## TARTALOM

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	<b>3</b>
<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA</b>	<b>5</b>
<b>1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK</b>	<b>6</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE</b>	<b>8</b>
2.1. Helyszíni szemle	8
2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai	8
2.3. A tulajdoni lapok adatai	8
<b>3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE</b>	<b>10</b>
3.1. Az ingatlanok környezetének bemutatása	10
3.2. A vizsgált ingatlanok ismertetése	12
3.3. Az ingatlanok övezeti besorolása	14
3.4. Az ingatlanpiaci szempontok	15
<b>4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE</b>	<b>16</b>
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet	16
4.2. Alkalmazandó módszer kiválasztása	17
4.3. Az ingatlanok értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	17
4.4. Az ingatlanok értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
4.5. Az ingatlanok végső értéke	34
<b>5. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>35</b>
<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>36</b>
- helyszíni fényképfelvételek	
- tulajdoni lap másolatok	
- térképmásolat	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. A Megbízó

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.** (székhely: 1093 Budapest, Csarnok tér 3.; Adószám: 10753170-2-43. képviselőjében Pataki Márton Dániel vezérigazgató)

### 2. A Megbízott

**Krisánszky Tímea** igazságügyi ingatlan-értékbecslő, igazságügyi ig.szám: 007014, (székhely: 1023 Budapest, Orgona u. 8.; Tel: 06 (1) 315-1998; 06 -20 986-5411).

### 3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1095 Budapest IX. ker. belterület 38145 hrsz.		
(természetben):	1095 Budapest, Soroksári út 84.		
hrsz.:	38145		
Megnevezése tul.lap:	kivett lakóház, udvar	(természetben):	fejlesztési terület
Területe (tul.lap):	1393 m <sup>2</sup>	Épület nettó területe:	- m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul.lap:	1097 Budapest IX. ker. belterület 38146 hrsz.		
(természetben):	1097 Budapest, Földvály utca 3.		
hrsz.:	38146		
Megnevezése tul.lap:	kivett lakóház, udvar	(természetben):	fejlesztési terület
Területe (tul.lap):	1091 m <sup>2</sup>	Épület nettó területe:	- m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul.lap:	1097 Budapest IX. ker. belterület 38147 hrsz.		
(természetben):	1097 Budapest, Földvály utca 5.		
hrsz.:	38147		
Megnevezése tul.lap:	kivett lakóház, udvar	(természetben):	fejlesztési terület
Területe (tul.lap):	1097 m <sup>2</sup>	Épület nettó területe:	- m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul.lap:	1097 Budapest IX. ker. belterület 38148 hrsz.		
(természetben):	1097 Budapest, Földvály utca 7.		
hrsz.:	38148		
Megnevezése tul.lap:	kivett lakóház, udvar	(természetben):	fejlesztési terület
Területe (tul.lap):	1092 m <sup>2</sup>	Épület nettó területe:	- m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul.lap:	1097 Budapest IX. ker. belterület 38149 hrsz.		
(természetben):	1097 Budapest, Gubacsi út 21.		
hrsz.:	38149		
Megnevezése tul.lap:	kivett lakóház, udvar	(természetben):	fejlesztési terület
Területe (tul.lap):	1489 m <sup>2</sup>	Épület nettó területe:	- m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1		

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljára.

### 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

## 6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

## 7. Az értékbecslés fordulónapja

2020. szeptember 22.

## 8. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlanok értékbecslését elvégeztem. Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

Cím	HRSZ	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Nettó fogalmi érték
1095 Budapest, Soroksári út 84.	38145	kivett lakóház, udvar	1 393	265 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 3.	38146	kivett lakóház, udvar	1 091	185 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 5.	38147	kivett lakóház, udvar	1 097	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 7.	38148	kivett lakóház, udvar	1 092	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Gubacsi út 21.	38149	kivett lakóház, udvar	1 489	283 000 000 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>4 769</b>	<b>1 105 000 000 Ft</b>

**Megjegyzés:** A fentiekben meghatározott értékek, az ingatlanokon található épületek bontása után keletkező forgalmi értéket, azaz az üresen álló ingatlanok értékét tartalmazza.

## 9. Az értékesítés ÁFA szabályai

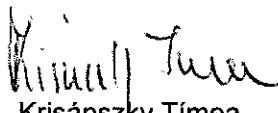
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így **az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.** (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 3 hónap. "A koronavírus-járvány bekövetkezése, illetve veszélyhelyzet megszüntetése, majd újra várható szigorítások figyelembevételével, a jelenlegi meghatározott értékek véleményünk szerint a 2020. szeptember 10-i fordulónapra vonatkoztatva nagy pontossággal megállapítható. Amennyiben jelentős szigorítások várhatók a fent megjelölt értékek, akár 10%, esetleg 15%-kal is csökkenhetnek, egyes esetekben."

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

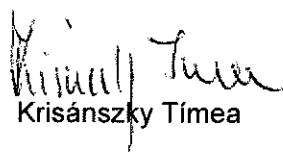
**Budapest, 2020. szeptember 22.**

  
Krisánszky Tímea  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő  
igazságügyi ig.szám: 007014



## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci, gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telkek geodéziai kitűzése nem képezte megbízásom tárgyát. A Megbízó által átadott területi adatokat elfogadtam, mert helyszíni szemle során valóságúnak találtam. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalok. *Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.*
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat, de a biztosított dokumentumokat alapul vettem. A látottak alapján az ingatlanon, ill. a szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, melyek eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az általam megállapított forgalmi érték lehetőségeim szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
7. Az értékelő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. A tudomásomra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem egyúttal kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeim, díjazásom nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.
9. Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentem, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozom, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak

  
Krisánszky Tímea

## 1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Beépítetlen, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk. Az üres telekingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő ún. maradványérték.

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

### **Értékelési módszer kiválasztása**

**Beépítetlen területek, illetve fejlesztésre váró ingatlanok értékelése fenti rendelet és az EVS ajánlása szerint két különböző módszerrel történhet:**

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző értékmódosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. Maradványértékelés módszere

Beépítetlen telek, ill. fejlesztésre váró területek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (egyszerűbb esetben az építési telkek, vagy másik esetben a felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához. **Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a piaci forgalmi értéket.**

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

### 2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében, a megbízást követően 2020. szeptember 08-án helyszíni szemlét tartottam. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

### 2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

A tulajdoni lap adatok a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal nyilvántartásából származnak.

- tulajdoni lap - nem hiteles szemle másolat
- térképmásolat
- szabályozási terv-kivonat

### 2.3. A tulajdoni lapok adatai

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>38145</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	1095 Budapest, IX. kerület 38145 helyrajzi szám, 1095 Budapest, Soroksári út 84.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	1393 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Lásd mellékletben tulajdoni lapon (48 db lakás)
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/3 Ferencváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. Vezetékjog 2 m <sup>2</sup> területre VMB-122/2012 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>38146</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	1097 Budapest, IX. kerület 38146 helyrajzi szám, 1097 Budapest, Földvály utca 3.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	1091 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Lásd mellékletben tulajdoni lapon (35 db lakás)
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/3 Ferencváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. Vezetékjog 24 m <sup>2</sup> területre VMB-122/2012 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.



<b>Helyrajzi szám</b>	<b>38147</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	1097 Budapest, IX. kerület 38147 helyrajzi szám, 1097 Budapest, Földváry utca 5.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	1097 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Lásd mellékletben tulajdoni lapon (21 db lakás)
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/3 Ferencváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. Vezetékjog 2 m <sup>2</sup> területre VMB-122/2012 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>38148</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	1097 Budapest, IX. kerület 38148 helyrajzi szám, 1097 Budapest, Földváry utca 7.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	1092 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Lásd mellékletben tulajdoni lapon (40 db lakás)
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/3 Ferencváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. Vezetékjog 5 m <sup>2</sup> területre VMB-122/2012 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

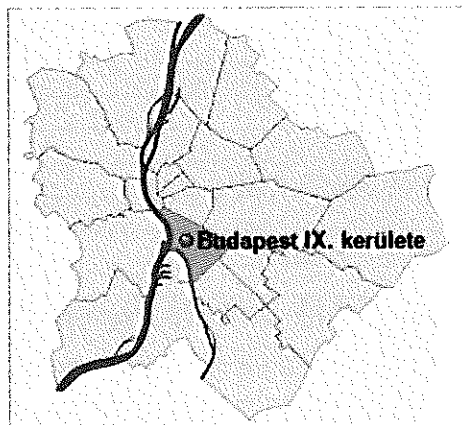
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>38149</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	1097 Budapest, IX. kerület 38149 helyrajzi szám, 1097 Budapest, Gubacsi út 21.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	1489 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Lásd mellékletben tulajdoni lapon (52 db lakás)
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/3 Ferencváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	III/1. Vezetékjog 7 m <sup>2</sup> területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. III/3. Vezetékjog 5 m <sup>2</sup> területre VMB-122/2012 jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

**Jogi helyzet:**

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.

### 3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

#### 3.1. Az ingatlanok környezetének bemutatása:



Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben, Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta e nevet.

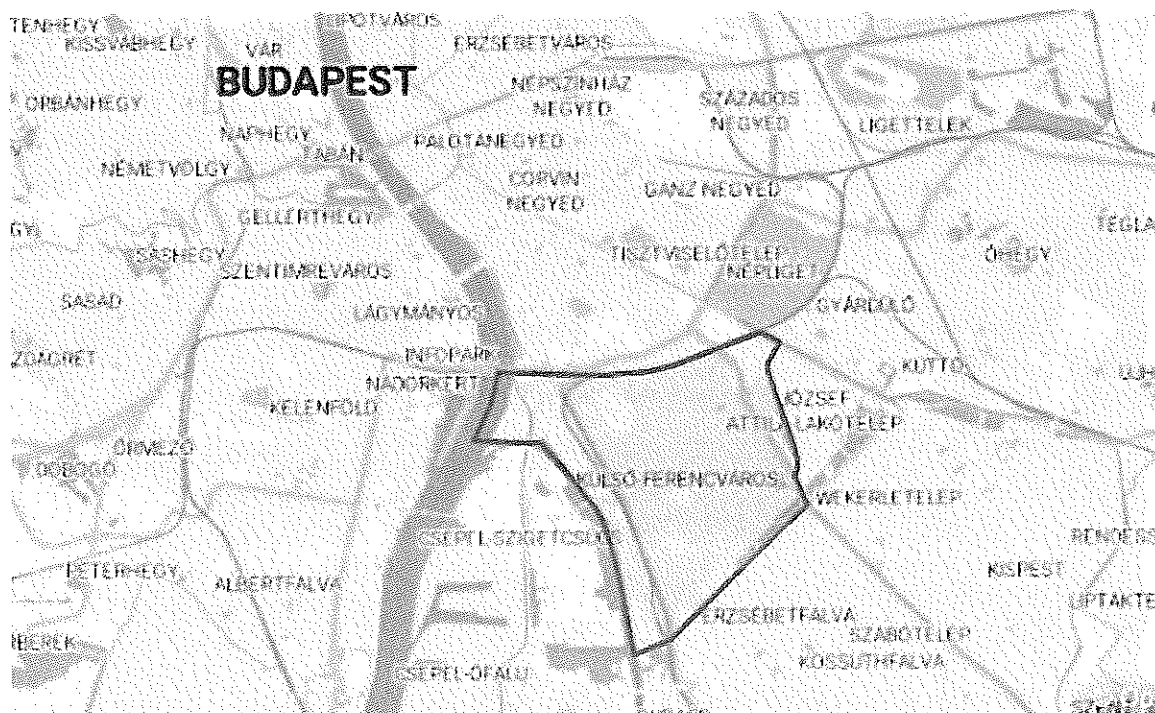
Észak-nyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

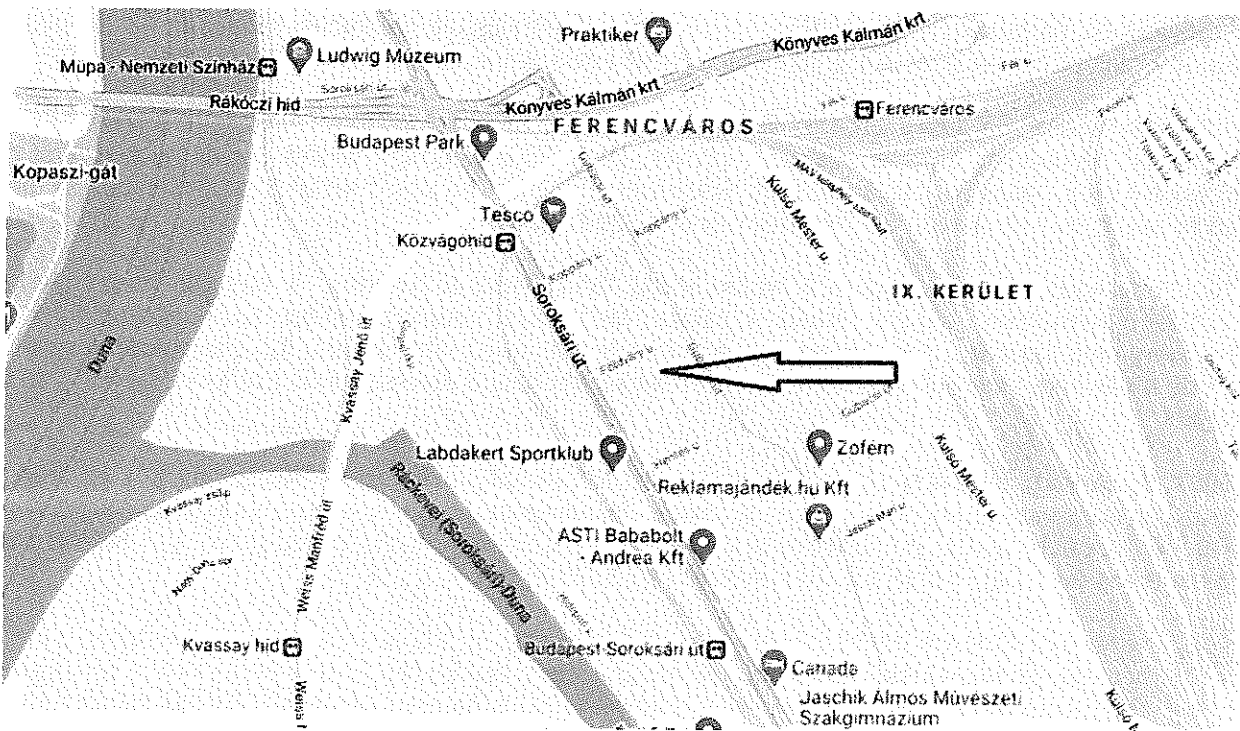
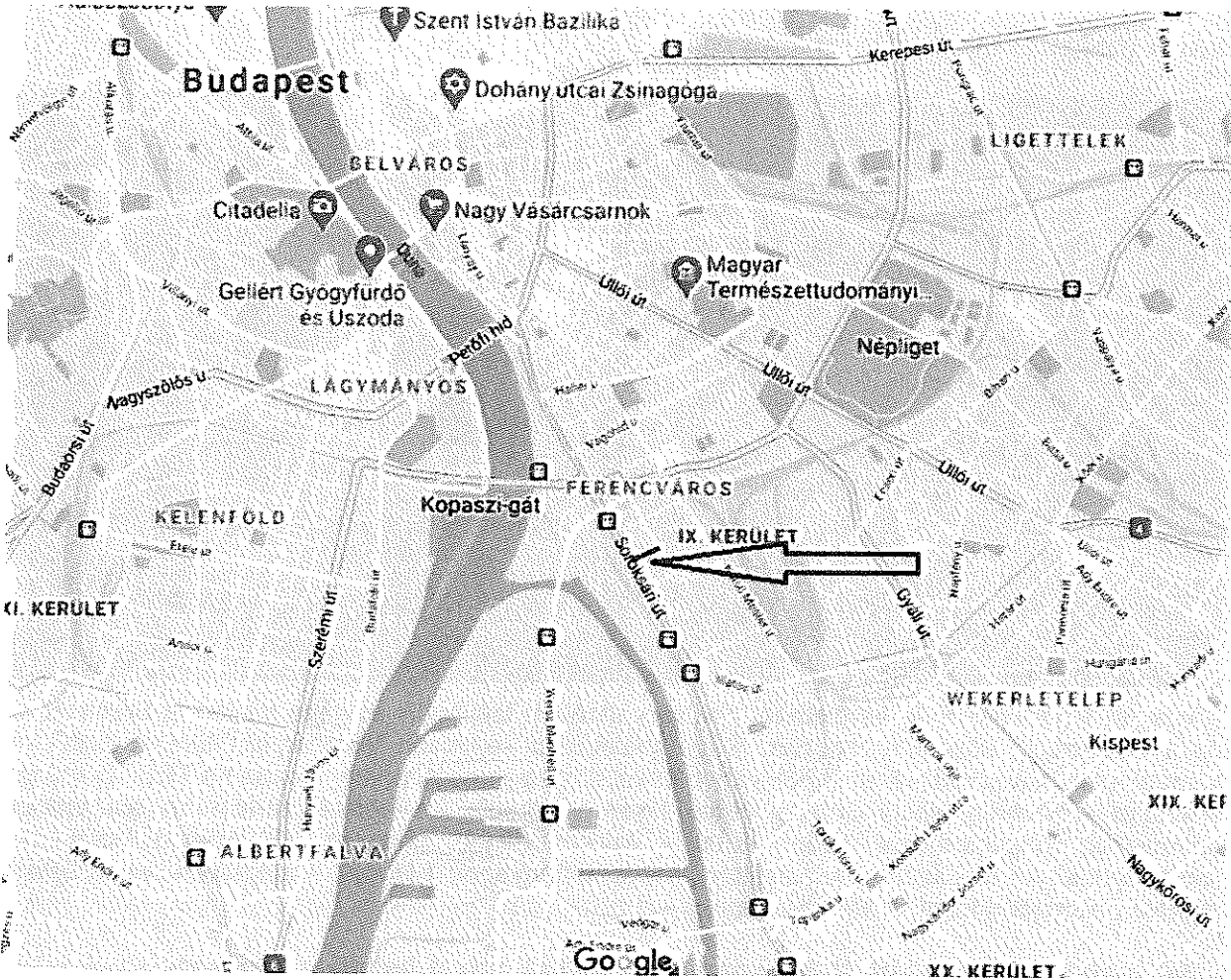
Teljes népesség	59.720 fő (2019. jan. 1.)
Terület	12,53 km <sup>2</sup>

A vizsgált ingatlanok a IX. kerületben, Külső-Ferencvárosban a Soroksári út, a Földvály utca, a Gubacsi út és a Hentes utca által határolt tömbben található. A Közvágóhíd kb. 600-900 m gyalogtávolságra elérhető.

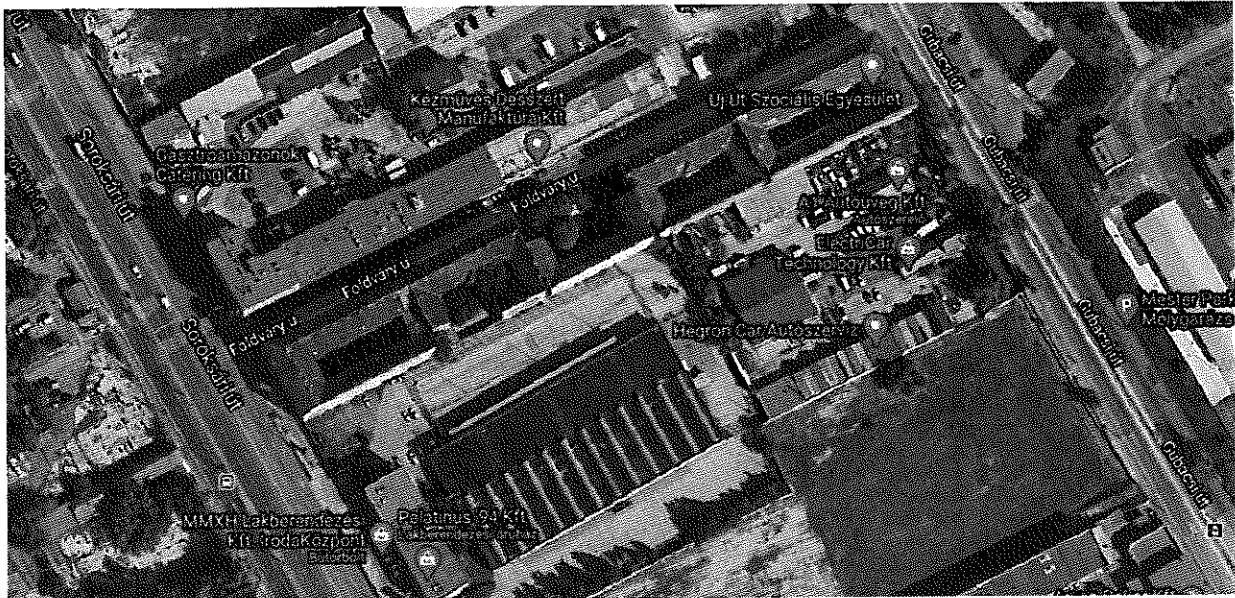
Infrastrukturális ellátottsága és megközelítése mind gépkocsival, mind tömegközlekedéssel kiváló. A terület összközműves. A parkolás a környező utcákban jelenleg még parkolási díj nélkül lehetséges.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térképek mutatják:





### 3.2. A vizsgált ingatlanok ismertetése:



A vizsgált ingatlanok a IX. kerületben, Földvár utcában találhatók egymás mellett, a Soroksári út és a Gubacsi út közötti szakaszon. A környezetében vegyesen telephelyek, kereskedelmi- és lakóépületek helyezkednek el. A Földvár utcával párhuzamos Koppány utcában a TESCO áruház érhető el. A Földvár utca a Gubacsi út felé kissé emelkedik. Az épületek zárt sorúan illeszkednek egymáshoz, hagyományos módon épült 4 szintes (pince, földszint, +2 emelet) kialakítású lakóépületek. Az öt háztömb kifejezetten, rossz, elhanyagolt állapotú. Az épületekben található lakások jellemzően komfort nélküli lakások.

**1095 Budapest, Soroksári út 84. szám alatti 38145 hrsz-ú ingatlan:** A vizsgált sarok telek, 1.393 m<sup>2</sup> térmértékű, téglalap alakú, 4 szintes lakóházzal beépített terület. Dél-nyugat felől a Soroksári út, és észak-nyugat felől a Földvár utca határolja. Az épületben összesen 48 db lakás került kialakításra, melyből 37 db lakás lakott és 11 db üresen áll. Bontandó épület 7761 légm<sup>3</sup>.

**1097 Budapest, Földvár utca 3. szám alatti 38146 hrsz-ú ingatlan:** A vizsgált köztes telek, 1.091 m<sup>2</sup> térmértékű, téglalap alakú, 4 szintes, lakóházzal beépített terület, észak-nyugat felől a Földvár utca határolja. Az épületben összesen 35 db lakás került kialakításra, melyből 34 db lakás lakott és 1 db üresen áll. Bontandó épület 5366 légm<sup>3</sup>.

**1097 Budapest, Földvár utca 5. szám alatti 38147 hrsz-ú ingatlan:** A vizsgált köztes telek, 1.097 m<sup>2</sup> térmértékű, téglalap alakú, 4 szintes lakóházzal beépített terület, észak-nyugat felől a Földvár utca határolja. A telken egy „U” alakban épített lakóépület látható. Az épületben összesen 21 db lakás került kialakításra, melyből 18 db lakás lakott és 3 db üresen áll. Bontandó épület 2691 légm<sup>3</sup>.

**1097 Budapest, Földvár utca 7. szám alatti 38148 hrsz-ú ingatlan:** A vizsgált köztes telek, 1.092 m<sup>2</sup> térmértékű, téglalap alakú, 4 szintes, lakóházzal beépített terület, észak-nyugat felől a Földvár utca határolja. Az épületben összesen 40 db lakás került kialakításra, melyből 30 db lakás lakott és 10 db üresen áll. Bontandó épület 5975 légm<sup>3</sup>.

**1097 Budapest, Gubacsi út 21. szám alatti 38149 hrsz-ú ingatlan:** A vizsgált köztes telek, 1.489 m<sup>2</sup> térmértékű, téglalap alakú, 4 szintes, lakóházzal beépített terület, Észak-kelet felől a Soroksári út és észak-nyugat felől a Földvár utca határolja. Az épületben összesen 52 db lakás került kialakításra, melyből 41 db lakás lakott és 11 db üresen áll. Bontandó épület 7983 légm<sup>3</sup>.

<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	vezetékes hálózatra kötött
Csatornázás:	vezetékes hálózatra kötött
Gázellátás:	vezetékes hálózatra kötött
Elektromos áramellátás:	vezetékes hálózatra kötött

**Épületek általános jellemzői:**

Szerkezeti ismertetés	hosszfalás szerkezetű
Alapozás módja:	vegyes (tégla és kő) sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet:	nagyméretű téglafalak
Vízszintes teherhordó szerkezet	pince: boltozott lakószintek: csapos gerendafödém ill. acélgerendás / téglabetétes poroszsüveg boltozat
Külső homlokzat	A Soroksári út 84 és a Földváry utca 3. számú épületeknél: rizalittal és egyéb elemekkel díszített kőporos vakolat A többi épület esetében egyszerű kőporos vakolat
Belső válaszfalak:	téglafalak
Tetőfedés, bádogozás:	magastető (nyereg- és félnyereg), égetett cserép héjalással
Padlóburkolatok:	funkciók szerint változó
Falfelületek:	vakolt, festett, mellékhelyiségben részleges csempe falburkolat
Nyílászárók:	hagyományos, kapcsolt gerébtokos ablakok, faszerkezetű ajtók
Közműellátás	összközmű
Fizikai állapot	az épület szerkezetei koruknak megfelelően avultak, de tartószerkezetei stabilak, állékonyság károsodására utaló jelek (repedés, süllyedés stb) szemrevételezéssel nem láthatók

A lakóépületek régi építésűek korszerűtlen épületek, az építésük óta jelentősebb felújítás nem történt. Szemrevételezés alapján elmondható, a tartószerkezetek szilárdak, állékonyak, de a talajvíz elleni szigetelés tönkremenetele miatt a lábazati falakon foltokban felszívódó nedvesség és vakolat leválás tapasztalható, a falak, vízesek, salétromosak. A vakolt homlokzatok rossz állapotúak, mállnak, erősen hiányosak.

A szakipari szerkezetek, úgymint nyílászárók, burkolatok teljesen elkorhadtak, elhasználódtak. A tetőszerkezetek igen gyengének látszanak. A függőfolyósok több épületben alátámasztásra kerültek.

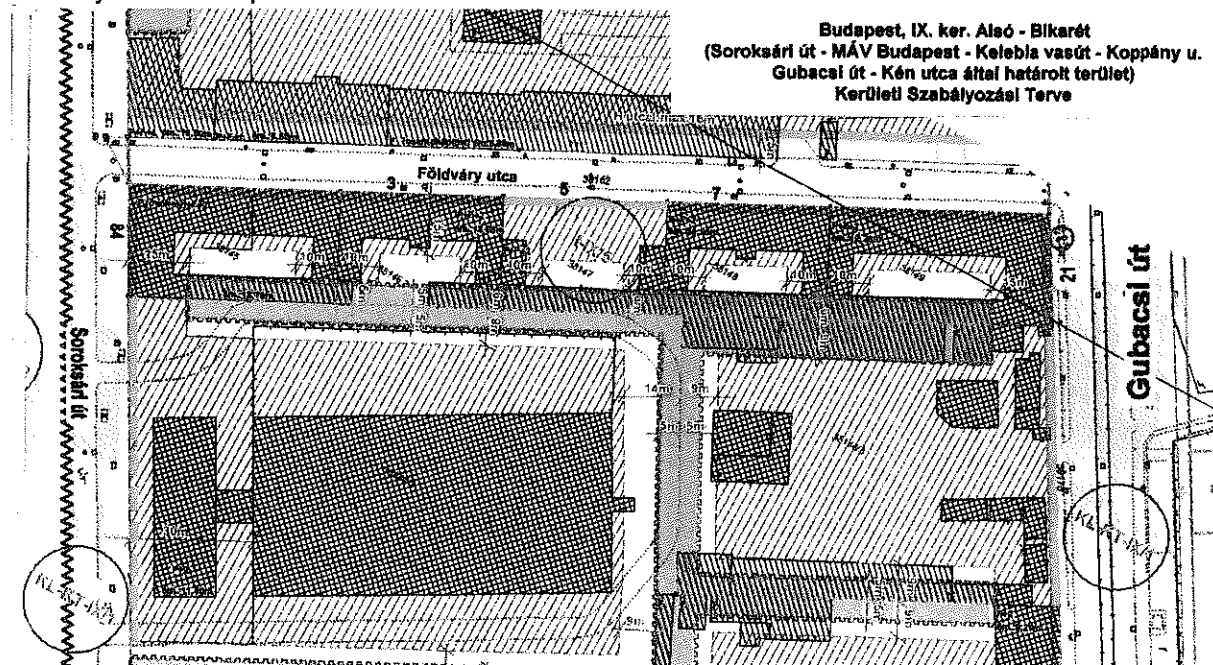
Az épületekbe a víz, villany, csatorna és gáz bevezetésre került, a vezetékek előregedtek, feladatukat, azért még részlegesen ellátják.

Összességében elmondható, hogy a lakóépületek bontásra szorulnak, az épületek felújítása teljességében gazdaságtalan és értelmetlen volna. Ezért az értékelés során, az ingatlanok értéke, mint fejlesztési / beépítetlen területként került meghatározásra.

### 3.3. Az ingatlanok övezeti besorolása:

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2004. (XI. 17.) rendelete a Budapest, Ferencváros - Alsó Bikarét (Sorokaári út – MÁV Budapest-Kelebia vasút – Koppány u. – Gubacsi út – Kén utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terve a következőket tartalmazza: - **A vizsgált ingatlanok: I-IX-5 övezetbe tartoznak.**

Szabályozási tervlap kivonat:



I-IX/5 jelű kistelkes, zárt sorú beépítési módú lakófunkcióval vegyes intézményterület építési övezete

**12. § (1)** Az I-IX/5 jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- közintézmények épületei,
- igazgatási épületek,
- irodaépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- szolgáltatás épületei,
- vendéglátás épületei,
- legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi célú szintterületű épületek,
- lakóépületek,

valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el,

amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértéket.

(2) Az I-IX/5 jelű építési övezet jellemzőit a 5. sz. táblázat tartalmazza.

5. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		
jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett beépítési mértéke (%)		legkisebb zöldfelületi mértéke	legkisebb építménymagassága	legnagyobb építménymagassága	
			szint alatti	földszinten				
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /szint	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	%	m	m	
I-IX/5	Z	600	60(75)	50(65)	2,5(3,0)	20	4,0	14,0 m

( ) saroktelek esetén

### 3.4. Az ingatlanpiaci szempontok

<b>Gyengeségek</b>	<b>Erősségek</b>
épületek kora	Külső-Ferencváros – kedvező elhelyezkedés a hasznosítás, az értékesíthetőség szempontjából
épületek állapota	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
nem tartoznak az ingatlanhoz parkolók	bővítési lehetőség
<b>Lehetőségek</b>	<b>Kockázatok/Veszélyek</b>
lebontás után új lakások értékesítése	élenkülés a kedvező áfa támogatások miatt, de kiszámíthatatlan ingatlanpiaci tendenciák
több funkcióra is alkalmas fejlesztési ingatlanok	épület öregedéséből eredő váratlan kiadások, nehezen behatárolható fejlesztési költségek

## 4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

### 4.1. Ingatlanforgalmi helyzet

#### A koronavírus átbillentette az ingatlanpiacot

szerző: hvg.hu 2020. szeptember. 08.

Nagyobb a kereslet a házakra, mint a lakásokra.

Jelentősen átrajzolta az új lakóingatlanok iránti keresletet a koronavírus, mivel a vevőjelöltek körében népszerűbbé váltak az új építésű házak a társasházi lakásokhoz képest – áll az ingatlan.com legfrissebb elemzésében. Április eleje óta az érdeklődők 52 százaléka új építésű családi, iker- és sorházakat keres, szemben az előző év azonos időszakával, amikor még csak 42 százalék volt ez az arány.

„Ez jelentős eltérés az aktuális keresleten belül és azt jelzi, hogy a vevőjelöltek most már szeretnének kerttel rendelkező ingatlant vásárolni. Ebben pedig szerepet játszik a karanténhatás, a tavaszi kijárási korlátozások után ugyanis sokan a lakások helyett inkább a kerttel rendelkező ingatlanok felé fordultak. Ezt mutatja, hogy a járványt megelőző január-februári időszakhoz képest júliusban és augusztusban az új építésű házak iránti kereslet 36 százalékkal nőtt, a társasházi lakásoké viszont 14 százalékkal csökkent” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

Az utóbbi hetekben az új lakóingatlanok iránti érdeklődés enyhén csökken, egyrészt azért, mert a vevők kívánnak, másrészt a piacon elérhető lakások ára a megfizethetőség határát súrolja.

Mindkét tényező összefügg a tervezett rozsdáövezeti lakásfejlesztésekkel - véli Balogh László. Sokan várják, hogy a döntéshozók ismertessék, mely rozsdáövezetekben lehet majd elindítani a lakásépítéseket, ami várhatóan szeptemberben fog megtörténni. Egyrészt nő majd a kínálat, másrészt ezeket 5 százalékos kedvezményes áfával, vagyis olcsóbban lehet megvásárolni.

Összességében a rozsdáövezeti lakások megjelenése a lakásépítéseknek adhat lendületet, emellett fokozhatja a versenyt az új lakások piacán, növelheti a bérlakásállományt is.

Forrás: MNB lakáspiaci jelentés

#### A kedvezményes lakásáfa bevezetése barnamezős övezetekben, és annak várható hatása az újlakás piacra

2019. év végével lezárult a 2016 óta tartó, ideiglenes, kedvezményes, 5 százalékos újlakás áfakulcs időszaka. 2023. december 31-ig azon lakásprojekteket lehet még 5 százalékos áfakulccsal értékesíteni, amelyek esetén a végleges építési engedély 2018. november 1-ig rendelkezésre állt. Az elmúlt években a lakáspiaci áremelkedéssel párhuzamosan az újépítésű lakások ára is jelentősen megemelkedett, aminek hatására már 2019-ben is csökkent az új lakások iránti kereslet, 2018-hoz képest 16,4 százalékkal kevesebb új lakás kelt el Budapesten. A visszaemlékedő, 27 százalékos áfakulcs összességében visszafogja a fejlesztési aktivitást, mivel a magasabb áfa vevőkre történő áthárítása miatt a kereslet túlzottan lecsökkenhet. Az értékesítési ár szinten tartása mellett viszont a fejlesztői profit apadhat el.

A Kormány 2020. áprilisi bejelentése alapján, 27 százalék helyett 5 százalékos lesz az áfakulcs barnamezős övezetekben új lakások értékesítése és bérbeadása esetén. A bejelentéssel kapcsolatosan jelentésünk készítésekor még számos részlet tisztázatlan volt, de előzetesen megállapítható, hogy a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes lakásáfa érdemi pozitív hatást gyakorolhat az elkövetkező években az új építésű lakások piacára. Barnamezős területnek általában a városok jellemzően belterületein található korábban hasznosítás alatt álló, jelenleg azonban elhagyott vagy alulhasznosított, sok esetben ipari vagy építési hulladékkal erősen szennyezett területeket hívjuk (a végleges, törvény szerinti definíció a jelentés készítésekor még nem jelent meg). A barnamezős övezetek területei jellemzően már kiépített közlekedési infrastruktúrával rendelkeznek, azonban a fejlesztések elindulását gátolja a költséges kármentesítés. A kedvezményes áfakulcs alkalmazási lehetősége azonban versenyképessé teheti e területeket is a zöldmezős beruházásokhoz képest. A barnamezős lakásfejlesztések előnye, hogy az adott város a már meglévő területén tud fejlődni, nincs szükség olyan mértékű infrastrukturális beruházásra, és a város kifelé terjeszkedésével ellentétben nem nő a lakosság utazási, ingázási ideje.

Összességében a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs bevezetése két oldalról is támogathatja az újlakás-piacot. Egyrészt a koronavírus-járvány elterjedésével és az általános makrogazdasági környezet romlásával a már előkészítés alatt álló projektek 27 százalékos áfakulcs melletti elindítása kérdéses lehet, ezek megvalósításában a kedvezményes áfakulcs segíthet. Másrészt előtekintve több új fejlesztés indulhat el, mint 27 százalékos áfakulcs mellett. A barnamezős övezetekben felépült lakások bérbeadása esetén is alkalmazható kedvezményes kulcs emellett bérházak építését is elősegítheti.



## 4.2. Alkalmazandó módszer kiválasztása

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom, de legalább két módszerrel ajánlatos elvégezni

Adott esetben – a fejlesztési ingatlanokhoz területhez / telekértékeléséhez - elfogadható számú összehasonlító adattal rendelkezünk az ingatlan piaci összehasonlító értékeléséhez.

Ellenőrző módszernek maradványértékelést alkalmaztunk, eredményét ellenőrzésként fogadjuk el, mert a jelenlegi járványügyi helyzetben, a hozamszámítás meglehetősen spekulatív jellegűként értékelhető megközelítés.

## 4.3. Az ingatlanok értékbecslése piac összehasonlító megközelítéssel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

**Értékelő táblázat: - Földvály utca 3.; 5.; 7. szám alatti ingatlanok esetében**

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.
<b>Cím</b>	<b>IX. ker. Budapest Földvály u. 3.; 5.; 7.</b>	IX. ker. Budapest Soroksári út	IX. ker. Budapest Ferencváros	VIII. ker. Budapest Magdolna negyed	IX. ker. Budapest Duna közelében
<b>Kiinduló alapadatok</b>					
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	1 091	2 186	2 000	2 276	50 000
Adásvételi ár (Ft)		340 000 000	322 000 000	455 200 000	10 000 000 000
Adat forrás		ingatlan.com/ 22797441	ingatlanet.hu/ 5570388	dh.hu/ T028095	ingatlanet.hu/ 1514056
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		155 535	161 000	200 000	200 000
Az ingatlan jellege	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Ingatlan ismertetése</b>	I-IX/5; max. beép.: 50(65%); Max. építmény magasság 14,0 m; legnagyobb szintterület 2,5(3,0)	Intézményi; max. beép.: 55%; Max. építmény magasság 25,0 m; legnagyobb szintterület 3,0	I-IX/1; max. beép.: 40%; Max. építmény magasság 18,0 m; legnagyobb szintterület	L1-VIII-5 max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 19,5 m; legnagyobb szintterület 3,5	Intézményi max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 26,5 m; legnagyobb szintterület 3,0
Adásvétel időpontja		2020	2020	2020	2020
Adásvétel időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		139 982	144 900	180 000	180 000
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Telekméret		nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 20%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműellátottság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -15%
Övezeti besorolás beépíthetőség		jobb -5%	rosszabb 10%	jobb -5%	jobb -10%
Jogi helyzet		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		0%	10%	0%	-5%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>170 130</b>	139 982	159 390	180 000	171 000
<b>PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>					
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>				<b>170 130 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>KERÉKITEIT KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>				<b>170 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	

Melyből az egyes ingatlanok forgalmi értéke a következők szerint alakul kerekítve:

Cím	HRSZ	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Fogalmi értéke kerekítve
1097 Budapest, Földvály utca 3.	38146	kivett lakóház, udvar	1 091	185 000 000 Ft
1097 Budapest, Földvály utca 5.	38147	kivett lakóház, udvar	1 097	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Földvály utca 7.	38148	kivett lakóház, udvar	1 092	186 000 000 Ft

**Megjegyzés:** A fentiekben meghatározott értékek, az ingatlanokon található épületek bontása után keletkező forgalmi értéket, azaz az üresen álló ingatlanok értékét tartalmazza.

**Értékelő táblázat: - Soroksári út 84. és Gubacsi út 21. szám alatti ingatlanok esetében**

Osszehasonlító szempont	Értékelő ingatlan	Osszehasonlító 1.	Osszehasonlító 2.	Osszehasonlító 3.	Osszehasonlító 4.
Cím	<b>IX. ker. Budapest</b> <b>Soroksári út 84. és Gubacsi út 21</b>	IX. ker. Budapest Soroksári út	IX. ker. Budapest Ferencváros	VIII. ker. Budapest Magdolna negyed	IX. ker. Budapest Duna közelében
<b>Kiinduló alapadatok</b>					
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	1 400	2 186	2 000	2 276	50 000
Adásvételi ár (Ft)		340 000 000	322 000 000	455 200 000	10 000 000 000
Adat forrás		ingatlan.com/ 22797441	ingatlanet.hu/ 5570388	dh.hu/ T028095	ingatlanet.hu/ 1514056
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		155 535	161 000	200 000	200 000
Az ingatlan jellege	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	I-IX/5; max. beép.: 50(65)%; Max. építmény magasság 14,0 m; legnagyobb szintterület 2,5(3,0)	Intézményi; max. beép.: 55%; Max. építmény magasság 25,0 m; legnagyobb szintterület 3,0	I-IX/1; max. beép.: 40%; Max. építmény magasság 18,0 m; legnagyobb szintterület	L1-VIII-5 max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 19,5 m; legnagyobb szintterület 3,5	Intézményi max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 26,5 m; legnagyobb szintterület 3,0
Adásvétel időpontja		2020	2020	2020	2020
Adásvétel időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		139 982	144 900	180 000	180 000
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Telekméret		nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 20%
Alak, forma	sarok telek	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Közműellátottság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Eihelyezkedés/megközelítés		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -15%
Övezeti besorolás		hasonló 0%	rosszabb 15%	hasonló 0%	jobb -5%
Jogi helyzet		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		10%	20%	10%	5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	186 960	153 980	173 880	198 000	189 000
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>					
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>				<b>186 960 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>KERÉKÍTETT KORRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>				<b>190 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	

Melyből az egyes ingatlanok forgalmi értéke a következők szerint alakul kerekítve:

Cím	HRSZ	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Fogalmi érték
1095 Budapest, Soroksári út 84.	38145	kivett lakóház, udvar	1 393	265 000 000 Ft
1097 Budapest, Gubacsi út 21.	38149	kivett lakóház, udvar	1 489	283 000 000 Ft

**Megjegyzés:** A fentiekben meghatározott értékek, az ingatlanokon található épületek bontása után keletkező forgalmi értéket, azaz az üresen álló ingatlanok értékét tartalmazza.

#### 4.4. Az ingatlanok értékének meghatározása hozam (maradványérték) módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékéből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakíthassák az ingatlant. Ez magába foglalja a már létező épület bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékéből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért.

##### 4.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

Az ingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő ún. maradványérték. Az utca ezen szakaszán jellemzően zártos beépítéssel kialakított terület, melyen többnyire lakófunkciójú épületek találhatók. A fejlesztési terület rész közvetlen szomszédságában földszint + 1, illetve földszint + 2 emelet + tetőtér magasságban megépített lakóépületek, illetve egyszintes téglaeépítésű telephely épületek láthatók.

Az értékeléshez nem kaptam konkrét fejlesztési dokumentációt, ezért a hatályos építési szabályozás alapján került számításra a maradványértékelés.

A jelenlegi elképzelt fejlesztés során, a pincszinten mélygarázsok, a földszinten üzletek, a többi szinten új építésű lakások kerülnek kialakításra. A kialakítandó lakások 60 m<sup>2</sup> átlag alapterülettel kerültek figyelembe vételre.

#### INGATLANONKÉNTI BEÉPÍTHETŐSÉG SZÁMÍTÁSA:

##### FÖLDVÁRY U. 3.

###### Alapadatok:

Építési övezet	I-IX/5
beépíthetőség (felsz.felett)	50(65) %
beépíthetőség (felsz.alatt)	60(75) %
szinter. mutató	2,5(3,0) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
zöldfelület mértéke	20 %
max. építmény magasság	14,0 m

Fejlesztés paraméterei:	megnev.	telek ter.		bttó beép.ter.	korr.	nettó beép.ter.	korr.	hasznos eladható ter.	össz.m <sup>2</sup>	db	
pincszint	teremgarázs	1091	60%	655	0,85	556	0,80	445	445	36	/átl.12,5m <sup>2</sup> /
utcaszint	üzletek/irodák	1091	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /
1.em	lakások	1091	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /
2.em	lakások	1091	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /
3.em	lakások	1091	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /
tetőtér	lakások	1091	50%	546	0,50	273	0,90	245	245	4	/átl.60m <sup>2</sup> /
				össz. beép.ter.		3 382		2 458	2 458	32	albetét db
				össz. beép.ter. talajszint felett		2 728		2 013	2 013	25	lakás db

**FÖLDVÁRY U. 5.****Alapadatok:**

Építési övezet I-IX/5  
 beépíthetőség (felsz.felett) 50(65) %  
 beépíthetőség (felsz.alatt) 60(75) %  
 szinter. mutató 2,5(3,0) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 zöldfelület mértéke 20 %  
 max. építmény magasság 14,0 m

Fejlesztés paramétere:	megnev.	telek ter.		bttó beép.ter.	korr.	nettó beép.ter.	korr.	hasznos eladható ter.	össz.m <sup>2</sup>	db		
pinceszint	teremgarázs	1097	60%	658	0,85	559	0,80	448	448	36	/átl.12,5m <sup>2</sup> /	
utcaszint	üzletek/irodák		50%	549	0,90	494	0,90	444	444	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
1.em	lakások	1097	50%	549	0,90	494	0,90	444	444	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
2.em	lakások	1097	50%	549	0,90	494	0,90	444	444	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
3.em	lakások	1097	50%	549	0,90	494	0,90	444	444	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
tetőtér	lakások	1097	50%	549	0,50	274	0,90	247	247	4	/átl.60m <sup>2</sup> /	
				össz. beép.ter.		3 401		2 808	2 472	2 472	32	albetét db
				össz. beép.ter. talajszint felett		2 743		2 249	2 024	2 024	25	lakás db

**FÖLDVÁRY U. 7.****Alapadatok:**

Építési övezet I-IX/5  
 beépíthetőség (felsz.felett) 50(65) %  
 beépíthetőség (felsz.alatt) 60(75) %  
 szinter. mutató 2,5(3,0) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 zöldfelület mértéke 20 %  
 max. építmény magasság 14,0 m

Fejlesztés paramétere:	megnev.	telek ter.		bttó beép.ter.	korr.	nettó beép.ter.	korr.	hasznos eladható ter.	össz.m <sup>2</sup>	db		
pinceszint	teremgarázs	1092	60%	655	0,85	557	0,80	446	446	36	/átl.12,5m <sup>2</sup> /	
utcaszint	üzletek/irodák		50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
1.em	lakások	1092	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
2.em	lakások	1092	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
3.em	lakások	1092	50%	546	0,90	491	0,90	442	442	7	/átl.60m <sup>2</sup> /	
tetőtér	lakások	1092	50%	546	0,50	273	0,90	246	246	4	/átl.60m <sup>2</sup> /	
				össz. beép.ter.		3 385		2 796	2 460	2 460	32	albetét db
				össz. beép.ter. talajszint felett		2 730		2 239	2 015	2 015	25	lakás db

**SŐROKSÁRI UT 84.****Alapadatok:**

Építési övezet I-IX/5  
 beépíthetőség (felsz.felett) 50(65) %  
 beépíthetőség (felsz.alatt) 60(75) %  
 szinter. mutató 2,5(3,0) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 zöldfelület mértéke 20 %  
 max. építmény magasság 14,0 m

Fejlesztés paramétere:	megnev.	telek ter.		bttó beép.ter.	korr.	nettó beép.ter.	korr.	hasznos eladható ter.	össz.m <sup>2</sup>	db		
pinceszint	teremgarázs	1393	75%	1 045	0,85	888	0,80	710	710	57	/átl.12,5m <sup>2</sup> /	
utcaszint	üzletek/irodák		60%	836	0,90	752	0,90	677	677	11	/átl.60m <sup>2</sup> /	
1.em	lakások	1393	60%	836	0,90	752	0,90	677	677	11	/átl.60m <sup>2</sup> /	
2.em	lakások	1393	60%	836	0,90	752	0,90	677	677	11	/átl.60m <sup>2</sup> /	
3.em	lakások	1393	60%	836	0,90	752	0,90	677	677	11	/átl.60m <sup>2</sup> /	
tetőtér	lakások	1393	60%	836	0,50	418	0,90	376	376	6	/átl.60m <sup>2</sup> /	
				össz. beép.ter.		5 224		4 315	3 795	3 795	50	albetét db
				össz. beép.ter. talajszint felett		4 179		3 427	3 084	3 084	39	lakás db

**GUBACSI ÚT 21.****Alapadatok:**

Építési övezet	I-IX/5
beépíthetőség (felsz.felett)	50(65) %
beépíthetőség (felsz.alatt)	60(75) %
szinter. mutató	2,5(3,0) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
zöldfelület mértéke	20 %
max. építmény magasság	14,0 m

Fejlesztés paramétere:	megnev.	telek ter.		bttó beép.ter.	korr.	nettó beép.ter.	korr.	hasznos eladható ter.	össz.m <sup>2</sup>	db	
pinceszint	teremgarázs	1489	75%	1 117	0,85	949	0,80	759	759	61	/átl.12,5m <sup>2</sup> /
utcaszint	üzletek/irodák	1489	60%	893	0,90	804	0,90	724	724	12	/átl.60m <sup>2</sup> /
1.em	lakások	1489	60%	893	0,90	804	0,90	724	724	12	/átl.60m <sup>2</sup> /
2.em	lakások	1489	60%	893	0,90	804	0,90	724	724	12	/átl.60m <sup>2</sup> /
3.em	lakások	1489	60%	893	0,90	804	0,90	724	724	12	/átl.60m <sup>2</sup> /
felőtér	lakások	1489	60%	893	0,50	447	0,90	402	402	7	/átl.60m <sup>2</sup> /
össz. beép.ter.				5 584		4 612		4 056	4 056	55	albetét db
össz. beép.ter. talajszint felett				4 467		3 663		3 297	3 297	43	lakás db

**4.4.2 Az ingatlanok várható fejlesztési költségei:****Bontás:**

Értékelésünk során feltételeztük, hogy az ingatlan jogilag rendezett, és a bontást semmilyen jogcím nélküli használat nem hátráltatja.

A várható bontási költséget a Hunginvest Mérnökiroda Kft. által szerkesztett Építőipari Költségbecslési Segédlet adatai alapján vettük számításba:

**15. fejezet: Kiegészítő tételek****15.1.1. Hagyományos szerkezetű max. három, vagy több szintes épület bontása.**

A tétel tartalmazza a bontáshoz szükséges építési segédszerkezeteket, az épület bontását, törmelék továbbmozgatását, konténeres elszállítását 20 km távolsáig, lerakóhelyi díjat és belső anyagmozgatást.

Egységár: 8.000 Ft/ légm<sup>3</sup> került figyelembe vételre

**Épület várható építési költsége:**

A telkek megosztását, kitűzését, közmű fejlesztés költségeit, valamint úthálózat kiépítésének fejlesztési költségét a Hunginvest Kft. által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az aktuális érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítást, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazzák.

A talajszint alatti területekre, feltételeztük, hogy ezek a területek kizárólag a kötelezően előírt/vagy maximálisan elhelyezhető személygépkocsi elhelyezésére szolgálnak. A megtérülés csak a garázs által kiszolgált épülettel együttesen vizsgálható.

**Az építési munka nettó költsége,** még nem egyezik a teljes beruházási költséggel, mert hozzá kell adni a szakértői, tervezési, beruházás igazgatási- és műszaki ellenőrzési díjakat. Az ÉKS becslése szerint a tervezési, beruházás igazgatási költségek összege 100 -1.000 millió Ft közötti beruházások esetén 5 - 7%-ára tehető, illetve a műszaki ellenőrzési díjak összege 1 - 3%-ára tehető Számításaink során 6% egyéb beruházási költséggel számoltunk.

**A teljes megvalósítás várható nettó költsége** a bontás, építés és egyéb beruházási költségek összegeként adódik:

Számításaink során 18 hónap megvalósítási időt feltételeztünk, és a költségek időarányos felmerülésével számoltunk.

## BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK:

VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK 1097 Budapest, Földvály utca 3. HRSZ: 38146			
Épület bontási költsége	Bontási költség Ft/légm <sup>3</sup>	Mennyiség légm <sup>3</sup>	Épület nettó bontási költsége
Bontási költség	8 000	5 366	42 931 200 Ft
<b>Bontási költség összesen kerekítve:</b>			<b>42 900 000 Ft</b>
Épület építési költsége	Fajlagos pótlási kts. Ft/m <sup>2</sup>	Alapterület m <sup>2</sup>	Épület nettó építési költsége
<b>Terepszint feletti alapterület</b>			
- földszint	416 100	491	204 284 295 Ft
- 1. emelet	416 100	491	204 284 295 Ft
- 2. emelet	416 100	491	204 284 295 Ft
- 3. emelet	416 100	491	204 284 295 Ft
- tetőtér	416 100	273	113 491 275 Ft
<b>Terepszint feletti alapterület összesen</b>			<b>930 628 455 Ft</b>
<b>Mélygarázs költsége</b>	186 000	556	<b>103 492 260 Ft</b>
<b>Összesen:</b>			<b>1 034 120 715 Ft</b>
<b>Építési munka nettó összesen kerekítve:</b>			<b>1 030 000 000 Ft</b>
Egyéb beruházási költség <small>szakértői, tervezési, beruházás ig.- és műszaki ellenőrzési díjak</small>	6%		61 800 000 Ft
<b>A beruházás várható nettó költsége:</b>			<b>1 090 000 000 Ft</b>

VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK 1097 Budapest, Földvály utca 5. HRSZ: 38147			
Épület bontási költsége	Bontási költség Ft/légm <sup>3</sup>	Mennyiség légm <sup>3</sup>	Épület nettó bontási költsége
Bontási költség	8 000	2 691	21 528 000 Ft
<b>Bontási költség összesen kerekítve:</b>			<b>21 500 000 Ft</b>
Épület építési költsége	Fajlagos pótlási kts. Ft/m <sup>2</sup>	Alapterület m <sup>2</sup>	Épület nettó építési költsége
<b>Terepszint feletti alapterület</b>			
- földszint	416 100	494	205 407 765 Ft
- 1. emelet	416 100	494	205 407 765 Ft
- 2. emelet	416 100	494	205 407 765 Ft
- 3. emelet	416 100	494	205 407 765 Ft
- tetőtér	416 100	274	114 115 425 Ft
<b>Terepszint feletti alapterület összesen</b>			<b>935 746 485 Ft</b>
<b>Mélygarázs költsége</b>	186 000	559	<b>104 061 420 Ft</b>
<b>Összesen:</b>			<b>1 039 807 905 Ft</b>
<b>Építési munka nettó összesen kerekítve:</b>			<b>1 040 000 000 Ft</b>
Egyéb beruházási költség <small>szakértői, tervezési, beruházás ig.- és műszaki ellenőrzési díjak</small>	6%		62 400 000 Ft
<b>A beruházás várható nettó költsége:</b>			<b>1 100 000 000 Ft</b>

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK 1097 Budapest, Földvály utca 7. HRSZ: 38148			
Épület bontási költsége	Bontási költség Ft/légm <sup>3</sup>	Mennyiség légm <sup>3</sup>	Épület nettó bontási költsége
Bontási költség	8 000	5 975	47 798 400 Ft
<b>Bontási költség összesen kerekítve:</b>			<b>47 800 000 Ft</b>
Épület építési költsége	Fajlagos pótlási kts. Ft/m <sup>2</sup>	Alapterület m <sup>2</sup>	Épület nettó építési költsége
<b>Terepszint feletti alapterület</b>			
- földszint	416 100	491	204 471 540 Ft
- 1. emelet	416 100	491	204 471 540 Ft
- 2. emelet	416 100	491	204 471 540 Ft
- 3. emelet	416 100	491	204 471 540 Ft
- tetőtér	416 100	273	113 595 300 Ft
<b>Terepszint feletti alapterület összesen</b>			<b>931 481 460 Ft</b>
<b>Mélygarázs költsége</b>	186 000	557	<b>103 587 120 Ft</b>
<b>Összesen:</b>			<b>1 035 068 580 Ft</b>
<b>Építési munka nettó összesen kerekítve:</b>			<b>1 040 000 000 Ft</b>
Egyéb beruházási költség <small>szakértői, tervezési, beruházás ig.- és műszaki ellenőrzési díjak</small>	6%		62 400 000 Ft
<b>A beruházás várható nettó költsége:</b>			<b>1 100 000 000 Ft</b>

VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK 1095 Budapest, Soroksáry út 84. HRSZ: 38145			
Épület bontási költsége	Bontási költség Ft/légm <sup>3</sup>	Mennyiség légm <sup>3</sup>	Épület nettó bontási költsége
Bontási költség	8 000	7 761	62 088 000 Ft
<b>Bontási költség összesen kerekítve:</b>			<b>62 100 000 Ft</b>
Épület építési költsége	Fajlagos pótlási kts. Ft/m <sup>2</sup>	Alapterület m <sup>2</sup>	Épület nettó építési költsége
<b>Terepszint feletti alapterület</b>			
- földszint	416 100	752	312 998 742 Ft
- 1. emelet	416 100	752	312 998 742 Ft
- 2. emelet	416 100	752	312 998 742 Ft
- 3. emelet	416 100	752	312 998 742 Ft
- tetőtér	416 100	418	173 888 190 Ft
<b>Terepszint feletti alapterület összesen</b>			<b>1 425 883 158 Ft</b>
<b>Mélygarázs költsége</b>	186 000	888	<b>165 174 975 Ft</b>
<b>Összesen:</b>			<b>1 591 058 133 Ft</b>
<b>Építési munka nettó összesen kerekítve:</b>			<b>1 590 000 000 Ft</b>
Egyéb beruházási költség <small>szakértői, tervezési, beruházás ig.- és műszaki ellenőrzési díjak</small>	6%		95 400 000 Ft
<b>A beruházás várható nettó költsége:</b>			<b>1 690 000 000 Ft</b>



VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK 1097 Budapest, Gubacsi út 21. HRSZ: 38149			
Épület bontási költsége	Bontási költség Ft/légm <sup>3</sup>	Mennyiség légm <sup>3</sup>	Épület nettó bontási költsége
Bontási költség	8 000	7 983	63 866 400 Ft
<b>Bontási költség összesen kerekítve:</b>			<b>63 900 000 Ft</b>
Épület építési költsége	Fajlagos pótlási kts. Ft/m <sup>2</sup>	Alapterület m <sup>2</sup>	Épület nettó építési költsége
<b>Terepszint feletti alapterület</b>			
- földszint	416 100	804	334 569 366 Ft
- 1. emelet	416 100	804	334 569 366 Ft
- 2. emelet	416 100	804	334 569 366 Ft
- 3. emelet	416 100	804	334 569 366 Ft
- tetőtér	416 100	447	185 871 870 Ft
<b>Terepszint feletti alapterület összesen</b>			<b>1 524 149 334 Ft</b>
<b>Mélygarázs költsége</b>	186 000	949	<b>176 558 175 Ft</b>
Összesen:			1 700 707 509 Ft
<b>Építési munka nettó összesen kerekítve:</b>			<b>1 700 000 000 Ft</b>
Egyéb beruházási költség szakértői, tervezési, beruházás ig.- és műszaki ellenőrzési díjak	6%		102 000 000 Ft
<b>A beruházás várható nettó költsége:</b>			<b>1 800 000 000 Ft</b>

#### 4.4.3. Hozamszámítás

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, a diszkontált cash-flow módszert alkalmaztuk.

Az ingatlan számítását 3 éves időtartamra évi bontásban végeztük el, mivel a jelenlegi ingatlan piaci változásoknak megfelelően, a hasonló jellegű ingatlanok értékesítése 3 év alatt lezajlik.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

#### Bevételek:

A lakások, üzletek és garázsok bevételeit a környéken kialakult értékesítési árak alapján határoztuk meg.

#### Költségek:

Az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a működési bevétel 2%-ában határozzuk meg.

Az építkezésre számításaink során 18 hónap megvalósítási időt feltételeztünk, és az építési költségek időarányos felmerülésével számoltuk.

**A fejlesztői profitot a fejlesztési költségek 10%-ában határoztuk meg.**

**A finanszírozás költségeit az építési költségek 30%-ának az 5%-ában vettük figyelembe.**

**Bevételek:**

Lakások fajlagos értékének megállapítása:

Osszehasonlító szempont	Értékelendő	Osszehas.1.	Osszehas.2.	Osszehas.3.	Osszehas.4.	Osszehas.5.
<b>Cím</b>	<b>Külső-Ferencváros Földvár utca</b>	<b>Középső-Ferencváros Mester u.</b>	<b>Középső-Ferencváros Pápay István u.</b>	<b>Középső-Ferencváros Bárd u.</b>	<b>Középső-Ferencváros Sobieski u.</b>	<b>Középső-Ferencváros Vágóhíd u.</b>
<b>HRSZ</b>						
<b>Kiinduló alapadatok</b>						
Felép. red. ater: (m <sup>2</sup> )	60	63	64	49	65	92
Ebből lakás terület (m <sup>2</sup> )		60	61	43	61	75
Erkély területe (m <sup>2</sup> )		5,00	6,24	11,37	8,68	33,00
Ingatlan hird. ára (Ft)		50 990 000	53 030 000	42 200 000	52 353 000	66 900 000
Ingatlan nettó ára (Ft)		48 561 905	50 504 762	40 190 476	49 860 000	63 714 286
Infó forrás		ingatlan.com/ 31437966	ingatlan.com/ 28325891	ingatlan.com/ 31506833	ingatlan.com/ 29229122	ingatlan.com/ 31455913
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		776 990	787 660	825 521	763 085	696 331
Az ingatlan jellege	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Építés/Felújítás éve	2021-2022	2020	2020	2020	2020	2020
Állapot	Új építésű	Új építésű	Új építésű	Új építésű	Új építésű	Új építésű
Szint	2. és 3. emelet	3.em.	5.em.	4.em.	1.em.	9.em.
Fűtési mód /extrák		hőszivattyú, házközponti egyedi méréssel	hőszivattyú, házközponti egyedi méréssel	hőszivattyú, házközponti egyedi méréssel	hőszivattyú, házközponti egyedi méréssel	hőszivattyú, házközponti egyedi méréssel
Kilátás utcai / udvari	Utcai	Utcai	Udvari	Utcai	Utcai	Utcai
Közművek	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	közműves	közműves
Kínálati ár / időpontja		2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		738 141	748 277	784 245	724 931	661 514
<b>Értékmódosító tényezők</b>						
Felép. alapter.	60	hasonló	hasonló	kisebb	hasonló	nagyobb
		0%	0%	-5%	0%	15%
Elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Építési kor		2020	2020	2020	2020	2020
		0%	0%	0%	0%	0%
Fizikai állapot		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	rosszabb	rosszabb	jobb	rosszabb
		0%	5%	5%	-5%	5%
Közművesítettég		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
<b>korrekciók összesen:</b>		-5%	0%	-5%	-10%	15%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>721 545</b>	<b>701 234</b>	<b>748 277</b>	<b>745 032</b>	<b>652 438</b>	<b>760 742</b>
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>						
<b>EGYSÉGÁR:</b>						
					721 545 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>KERÉKÍTVE NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>						
					720 000 Ft	

**Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## Teremgarázsok fajlagos értékének megállapítása:

Osszehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.	Összeas.4.	Összeas.5.
Cím	Külső-Ferencváros Földvály utca	Középső-Ferencváros Mester u.	Középső-Ferencváros Pápay István u.	Középső-Ferencváros Bárd u.	Középső-Ferencváros Sobieski u.	Középső-Ferencváros Vágóhid u.
<b>HRSZ</b>						
<b>Kiinduló alapadatok</b>						
Teremgarázs beálló (db)	1	1	1	1	1	1
Ingatlan hird.ára (Ft)		4 290 000	5 000 000	4 000 000	4 500 000	5 000 000
Ingatlan nettó ára (Ft)		3 377 953	3 937 008	3 149 606	3 543 307	3 937 008
Info forrás		ingatlan.com/ 31437966	ingatlan.com/ 28325891	ingatlan.com/ 31506833	ingatlan.com/ 29229122	ingatlan.com/ 31455913
Fajlagos ingatlanár (Ft/db)		3 377 953	3 937 008	3 149 606	3 543 307	3 937 008
Az ingatlan jellege	Teremgarázs beálló	Teremgarázs beálló	Teremgarázs beálló	Teremgarázs beálló	Teremgarázs beálló	Teremgarázs beálló
Építés/Felújítás éve	2021-2022	2020	2020	2020	2020	2020
Állapot	Új építésű	Új építésű	Új építésű	Új építésű	Új építésű	Új építésű
Szint	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
Kínálati ár / időpontja		2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )		3 209 055	3 740 157	2 992 126	3 366 142	3 740 157
<b>Értékmódosító tényezők</b>						
Darab	1	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Építési kor		2020	2020	2020	2020	2020
		0%	0%	0%	0%	0%
Fizikai állapot		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesültség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
korrekciók összesen:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/db)	3 239 051	3 048 602	3 553 150	2 842 520	3 197 835	3 553 150
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>						
<b>EGYSÉGÁR:</b>					3 239 051 Ft/db	
<b>KERÉKÍTVE NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>					3 200 000 Ft	

## Üzletek fajlagos értékének megállapítása:

Osszehasonlító szempont	Értékelendő	Osszehas.1	Osszehas.2.	Osszehas.3.	Osszehas.4.
Cím	Külső-Ferencváros Földvály utca	IX. ker., Budapest Viola u	IX. ker., Budapest Vaskapu u.	IX. ker., Budapest Márton u.	IX. ker., Budapest József A. ltp.
<b>Kiinduló alapadatok</b>					
Felép. red. ater. (m2)	60	69	60	110	200
Ingatlan nettó hird. ára (Ft)		44 000 000	35 900 000	81 500 000	110 000 000
Infó forrás		ingatlan.com 31711519	ingatlan.com 28436576	ingatlan.com 28557431	ingatlan.com 31716921
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		637 681	598 333	740 909	550 000
Az ingatlan jellege	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejárátú, földszinti üzlet újszerű állapotú	utcai bejárátú, földszinti üzlet újszerű állapotú	utcai bejárátú, földszinti üzlet újszerű állapotú	utcai bejárátú, földszinti üzlet, önálló épület,közepes állapotú
Közművek	szilárd út, összközműves	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Kínálati ár / időpontja		2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó	2020.09.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		573 913	538 500	666 818	495 000
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Felép. alapter.	60	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 10%
Tulajdoni hányad		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 15%
Közműellátottság	szilárd út, összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési mód		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb parkoló	utcán	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
Elhelyezkedés		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		-5%	-5%	0%	20%
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	579 403	545 217	511 575	666 818	594 000
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>					
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>					
<b>KORRIGÁLT NETTÓ</b>					
<b>EGYSÉGÁR KEREKÍTVE: 580 000 Ft/m<sup>2</sup></b>					

**Maradványérték számítás:****HOZAMSZÁMÍTÁS - 1097 Bp., Földváry u. 3. Hrsz: 38146**

Megnevezés	db	Alapterület egység/m <sup>2</sup>	Fajlagos nettó ár Ft/m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek	7	60	580 000
1. emeleti lakások	7	60	792 000
2. és 3. emeleti lakások	14	60	720 000
Tetőtér	4	60	828 000
Garázsok	36	13	3 200 000

DCF ráta: 5,00%

DCF szerinti évek	Megj.	1.	2.	3.
Naptári év		2020.	2021.	2022.
<b>Kiadások és bevételek</b>				

**A BEVÉTELEK**

<b>a</b> Földszinti üzletek	db	2	3	2
Értékesítés	Ft	69 600 000	104 400 000	69 600 000
<b>b</b> Emeleti lakások 1. em.	db	5	1	1
Értékesítés	Ft	237 600 000	47 520 000	47 520 000
<b>c</b> Emeleti lakások 2. és 3.em.	db	6	7	1
Értékesítés	Ft	259 200 000	302 400 000	43 200 000
<b>d</b> Emeleti lakások tetőtér	db	3	1	0
Értékesítés	Ft	149 040 000	49 680 000	0
<b>e</b> Garázsok	db	16	16	4
Értékesítés	Ft	51 200 000	51 200 000	12 800 000
<b>Σ BEVÉTEL (a+b+c+d)</b>	<b>Ft/év</b>	<b>766 640 000</b>	<b>555 200 000</b>	<b>173 120 000</b>

**B KIADÁSOK**

1 Menedzsment költség 2,0 %	Ft/év	15 332 800	11 104 000	3 462 400
2 Bontási költség	Ft/év	42 900 000		
3 Építési költségek (18 hónap alatt)	Ft/év	228 888 889	686 666 667	114 444 444
4 Szakértői díjak, tervezés (Az építési költségek 6%-a)	Ft/év	13 733 333	41 200 000	6 866 667
5 Fejlesztő haszna (A megvalósítási költségek 10%-a)		103 000 000		
5 Projekthitel kamattörlesztése (feltételezve építési költség 30%-ára)		15 450 000	12 016 667	
<b>Σ KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>Ft/év</b>	<b>419 305 022</b>	<b>750 987 333</b>	<b>124 773 511</b>

**C TISZTA JÖVEDELEM**

<b>Tiszta jövedelem (A-B)</b>	<b>Ft/év</b>	<b>347 334 978</b>	<b>-195 787 333</b>	<b>48 346 489</b>
-------------------------------	--------------	--------------------	---------------------	-------------------

**D JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS**

Jelenérték tényező		0,9524	0,9070	0,8638
Évenkénti cash flow jelenértéke	Ft/év	330 795 217	-177 584 883	41 763 515
<b>Jelenérték összege</b>	<b>Ft/év</b>	<b>194 973 849</b>		

**DISZKONTÁLT CASH FLOW ELEMZÉssel BECSÜLT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE: 195 000 000 Ft****Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## HOZAMSZÁMITÁS - 1097 Bp., Földvály u. 5. Hrsz: 38147

Megnevezés	db	Alapterület egység/m <sup>2</sup>	Fajlagos nettó ár F/m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek	7	60	580 000
1. emeleti lakások	7	60	792 000
2. és 3. emeleti lakások	14	60	720 000
Tetőtér	4	60	828 000
Garázsok	36	12,5	3 200 000

DCF ráta: 5,00%

DCF szerinti évek	Megj.	1.	2.	3.
Naptári év		2020.	2021.	2022.
Kiadások és bevételek				

## A BEVÉTELEK

	db	2	3	2
a Földszinti üzletek	db	2	3	2
Értékesítés	Ft	69 600 000	104 400 000	69 600 000
b Emeleti lakások 1. em.	db	5	1	1
Értékesítés	Ft	237 600 000	47 520 000	47 520 000
c Emeleti lakások 2. és 3.em.	db	6	7	1
Értékesítés	Ft	259 200 000	302 400 000	43 200 000
d Emeleti lakások tetőtér	db	3	1	0
Értékesítés	Ft	149 040 000	49 680 000	0
e Garázsok	db	16	16	4
Értékesítés	Ft	51 200 000	51 200 000	12 800 000
<b>Σ BEVÉTEL (a+b+c+d)</b>	<b>Ft/év</b>	<b>766 640 000</b>	<b>555 200 000</b>	<b>173 120 000</b>

## B KIADÁSOK

1 Menedzsment költség 2,0 %	Ft/év	15 332 800	11 104 000	3 462 400
2 Bontási költség	Ft/év	21 500 000		
3 Építési költségek (18 hónap alatt)	Ft/év	231 111 111	693 333 333	115 555 556
4 Szakértői díjak, tervezés (Az építési költségek 6%-a)	Ft/év	13 866 667	41 600 000	6 933 333
5 Fejlesztő haszna (A megvalósítási költségek 10%-a)		104 000 000		
5 Projekthitel kamattörlesztése (feltételezve építési költség 30%-ára)		15 600 000	12 133 333	
<b>Σ KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>Ft/év</b>	<b>401 410 578</b>	<b>758 170 667</b>	<b>125 951 289</b>

## C TISZTA JÖVEDELEM

Tiszta jövedelem (A-B)	Ft/év	365 229 422	-202 970 667	47 168 711
------------------------	-------	-------------	--------------	------------

## D JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Jelenérték tényező		0,9524	0,9070	0,8638
Évenkénti cash flow jelenértéke	Ft/év	347 837 545	-184 100 378	40 746 106
<b>Jelenérték összege</b>	<b>Ft/év</b>	<b>204 483 273</b>		

DISZKONTÁLT CASH FLOW ELEMZÉssel BECSÜLT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

204 000 000 Ft

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## HOZAMSZÁMITÁS - 1097 Bp., Földváry u. 7. Hrsz: 38148

Megnevezés	db	Alapterület egység/m <sup>2</sup>	Fajlagos nettó ár Ft/m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek	7	60	580 000
1. emeleti lakások	7	60	792 000
2. és 3. emeleti lakások	14	60	720 000
Tetőtér	4	60	828 000
Garázsok	36	12,5	3 200 000

DCF ráta: 5,00%

DCF szerinti évek Naptári év	Megj.	1. 2020.	2. 2021.	3. 2022.
Kiadások és bevételek				

## A BEVÉTELEK

		2	3	2
a Földszinti üzletek	db	2	3	2
Értékesítés	Ft	69 600 000	104 400 000	69 600 000
b Emeleti lakások 1. em.	db	5	1	1
Értékesítés	Ft	237 600 000	47 520 000	47 520 000
c Emeleti lakások 2. és 3.em.	db	6	7	1
Értékesítés	Ft	259 200 000	302 400 000	43 200 000
d Emeleti lakások tetőtér	db	3	1	0
Értékesítés	Ft	149 040 000	49 680 000	0
e Garázsok	db	16	16	4
Értékesítés	Ft	51 200 000	51 200 000	12 800 000
<b>Σ BEVÉTEL (a+b+c+d)</b>	<b>Ft/év</b>	<b>766 640 000</b>	<b>555 200 000</b>	<b>173 120 000</b>

## B KIADÁSOK

		15 332 800	11 104 000	3 462 400
1 Menedzsment költség 2,0 %	Ft/év	15 332 800	11 104 000	3 462 400
2 Bontási költség	Ft/év	47 800 000		
3 Építési költségek (18 hónap alatt)	Ft/év	231 111 111	693 333 333	115 555 556
4 Szakértői díjak, tervezés (Az építési költségek 6%-a)	Ft/év	13 866 667	41 600 000	6 933 333
5 Fejlesztő haszna (A megvalósítási költségek 10%-a)		104 000 000		
5 Projekthitel kamattörlesztése (feltételezve építési költség 30%-ára)		15 600 000	12 133 333	
<b>Σ KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>Ft/év</b>	<b>427 710 578</b>	<b>758 170 667</b>	<b>125 951 289</b>

## C TISZTA JÖVEDELEM

Tiszta jövedelem (A-B)	Ft/év	338 929 422	-202 970 667	47 168 711

## D JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Jelenérték tényező		0,9524	0,9070	0,8638
Évenkénti cash flow jelenértéke	Ft/év	322 789 926	-184 100 378	40 746 106
<b>Jelenérték összege</b>	<b>Ft/év</b>	<b>179 435 654</b>		

DISZKONTÁLT CASH FLOW ELEMZÉssel BECSÜLT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE: 179 000 000 Ft

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## HOZAMSZÁMÍTÁS - 1095 Bp., Soroksári út 84. Hrsz. 38145

Megnevezés	db	Alapterület egység/m <sup>2</sup>	Fajlagos nettó ár Ft/m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek	11	60	580 000
1. emeleti lakások	11	60	792 000
2. és 3. emeleti lakások	22	60	720 000
Tetőtér	6	60	828 000
Garázsok	57	12,5	3 200 000

DCF ráta: 5,00%

DCF szerinti évek	Megj.	1.	2.	3.
Naptári év		2020.	2021.	2022.
Kiadások és bevételek				

## A BEVÉTELEK

a Földszinti üzletek	db	2	3	2
Értékesítés	Ft	69 600 000	104 400 000	69 600 000
b Emeleti lakások 1. em.	db	8	3	1
Értékesítés	Ft	380 160 000	142 560 000	47 520 000
c Emeleti lakások 2. és 3.em.	db	15	5	2
Értékesítés	Ft	648 000 000	216 000 000	86 400 000
d Emeleti lakások tetőtér	db	4	2	0
Értékesítés	Ft	198 720 000	99 360 000	0
e Garázsok	db	29	24	5
Értékesítés	Ft	92 800 000	76 800 000	16 000 000
<b>Σ BEVÉTEL (a+b+c+d)</b>	<b>Ft/év</b>	<b>1 389 280 000</b>	<b>639 120 000</b>	<b>219 520 000</b>

## B KIADÁSOK

1 Menedzsment költség 2,0 %	Ft/év	27 785 600	12 782 400	4 390 400
2 Bontási költség	Ft/év	62 100 000		
3 Építési költségek (18 hónap alatt)	Ft/év	353 333 333	1 060 000 000	176 666 667
4 Szakértői díjak, tervezés (Az építési költségek 6%-a)	Ft/év	21 200 000	63 600 000	10 600 000
5 Fejlesztő haszna (A megvalósítási költségek 10%-a)	Ft/év	159 000 000		
5 Projekthitel kamattörlesztése (feltételezve építési költség 30%-ára)	Ft/év	23 850 000	18 550 000	
<b>Σ KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>Ft/év</b>	<b>647 268 933</b>	<b>1 154 932 400</b>	<b>191 657 067</b>

## C TISZTA JÖVEDELEM

Tiszta jövedelem (A-B)	Ft/év	742 011 067	-515 812 400	27 862 933
------------------------	-------	-------------	--------------	------------

## D JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Jelenérték tényező		0,9524	0,9070	0,8638
Évenkénti cash flow jelenértéke	Ft/év	706 677 206	-467 857 052	24 069 049
<b>Jelenérték összege</b>	<b>Ft/év</b>	<b>262 889 204</b>		

DISZKONTÁLT CASH FLOW ELEMZÉssel BECSÜLT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

263 000 000 Ft

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com



## HOZAMSZÁMÍTÁS - 1097 Bp., Gubacsi út 21. Hrsz: 38149

Megnevezés	db	Alapterület egység/m <sup>2</sup>	Fajlagos nettó ár Ft/m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek	12	60	580 000
1. emeleti lakások	12	60	792 000
2. és 3. emeleti lakások	24	60	720 000
Tetőtér	7	60	828 000
Garázsok	61	12,5	3 200 000

DCF ráta: 5,00%

DCF szerinti évek	Megj.	1.	2.	3.
Naptári év		2020.	2021.	2022.
Kiadások és bevételek				

## A BEVÉTELEK

a Földszinti üzletek	db	2	3	2
Értékesítés	Ft	69 600 000	104 400 000	69 600 000
b Emeleti lakások 1. em.	db	8	3	1
Értékesítés	Ft	380 160 000	142 560 000	47 520 000
c Emeleti lakások 2. és 3.em.	db	15	7	2
Értékesítés	Ft	648 000 000	302 400 000	86 400 000
d Emeleti lakások tetőtér	db	4	3	0
Értékesítés	Ft	198 720 000	149 040 000	0
e Garázsok	db	29	27	5
Értékesítés	Ft	92 800 000	86 400 000	16 000 000
<b>Σ BEVÉTEL (a+b+c+d)</b>	<b>Ft/év</b>	<b>1 389 280 000</b>	<b>784 800 000</b>	<b>219 520 000</b>

## B KIADÁSOK

1 Menedzsment költség 2,0 %	Ft/év	27 785 600	15 696 000	4 390 400
2 Bontási költség	Ft/év	63 900 000		
3 Építési költségek (18 hónap alatt)	Ft/év	377 777 778	1 133 333 333	188 888 889
4 Szakértői díjak, tervezés (Az építési költségek 6%-a)	Ft/év	22 666 667	68 000 000	11 333 333
5 Fejlesztő haszna (A megvalósítási költségek 10%-a)	Ft/év	170 000 000		
5 Projekthitel kamattörlesztése (feltételezve építési költség 30%-ára)	Ft/év	25 500 000	19 833 333	
<b>Σ KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>Ft/év</b>	<b>687 630 044</b>	<b>1 236 862 667</b>	<b>204 612 622</b>

## C TISZTA JÖVEDELEM

Tiszta jövedelem (A-B)	Ft/év	701 649 956	-452 062 667	14 907 378
------------------------	-------	-------------	--------------	------------

## D JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Jelenérték tényező		0,9524	0,9070	0,8638
Évenkénti cash flow jelenértéke	Ft/év	668 238 053	-410 034 165	12 877 553
Jelenérték összege	Ft/év	271 081 442		

DISZKONTÁLT CASH FLOW ELEMZÉSSEL BECSÜLT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

271 000 000 Ft

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

#### 4.5. Az ingatlanok végső értéke

Az ingatlan végső forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg:

<b>Érték megállapítás módja:</b> <b>Földvály u. 3. Hrsz: 38146</b>	<b>Megállapított nettó érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	185 000 000	100%	185 000 000 Ft
Maradványérték módszerrel	195 000 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>185 000 000 Ft</b>

<b>Érték megállapítás módja:</b> <b>Földvály u. 5. Hrsz: 38147</b>	<b>Megállapított nettó érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	186 000 000	100%	186 000 000 Ft
Maradványérték módszerrel	204 000 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>186 000 000 Ft</b>

<b>Érték megállapítás módja:</b> <b>Földvály u. 7. Hrsz: 38148</b>	<b>Megállapított nettó érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	186 000 000	100%	186 000 000 Ft
Maradványérték módszerrel	179 000 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>186 000 000 Ft</b>

<b>Érték megállapítás módja:</b> <b>SOROKSÁRI ÚT 84. Hrsz: 38145</b>	<b>Megállapított nettó érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	265 000 000	100%	265 000 000 Ft
Maradványérték módszerrel	263 000 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>265 000 000 Ft</b>

<b>Érték megállapítás módja:</b> <b>GUBACSI ÚT 21. Hrsz: 38149</b>	<b>Megállapított nettó érték (Ft)</b>	<b>Súlyozás %</b>	<b>Súlyozott érték (Ft)</b>
Piaci összehasonlító módszer	283 000 000	100%	283 000 000 Ft
Maradványérték módszerrel	271 000 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>283 000 000 Ft</b>

#### Következtetések:

A piaci összehasonlítással meghatározott érték tükrözi a fejlesztési területek iránti kereslet és kínálat viszonyait.

A maradványértékeléssel meghatározott érték a fejlesztési elképzelésekből került levezetésre, és annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb legjobb hasznosításnak. Megállapítása során több feltételezéssel éltünk (Pl.: fejlesztői kockázat mértéke, beépítés mértéke) amelyek reális feltételezések ugyan, mégis nagyban növelik a becslés bizonytalanságát.

Fenti okok miatt a piaci összehasonlítás eredményét fogadtam el végeredményként, a maradványértékelésnek csak ellenőrző szerepet van.

Végső forgalmi értékek a következők szerint alakulnak:

Cím	HRSZ	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Nettó forgalmi érték
1095 Budapest, Soroksári út 84.	38145	kivett lakóház, udvar	1 393	265 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 3.	38146	kivett lakóház, udvar	1 091	185 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 5.	38147	kivett lakóház, udvar	1 097	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 7.	38148	kivett lakóház, udvar	1 092	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Gubacsi út 21.	38149	kivett lakóház, udvar	1 489	283 000 000 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>4 769</b>	<b>1 105 000 000 Ft</b>

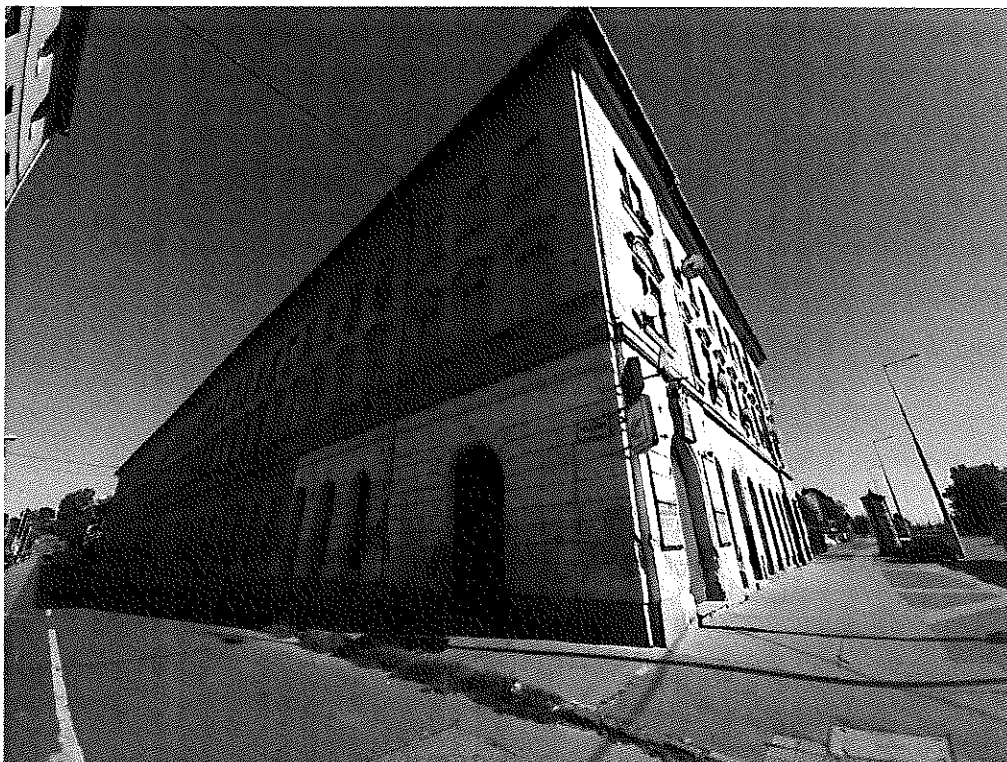
## 5. MEGJEGYZÉSEK

- Az ingatlan tulajdoni lapja 2020.09.07-i dátumú.
- **Az ingatlanok forgalomképes.**
- **Környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltünk.**
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő három hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2020. szeptember 22.

## HELYSZÍNI FÉNYKÉPFELVÉTELEK

1095 Budapest, Soroksári út 84.



**Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

**1097 Budapest, Földvály utca 3.**



**1097 Budapest, Földvály utca 5.**



**Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

**1097 Budapest, Földvály utca 7.**



**1097 Budapest, Gubacsi út 21.**





## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/331950/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 53

Belterület 38146 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:12A.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:15.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:12.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:28.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:41.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:43.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:19.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:18.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:7.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:29.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:2.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:16.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:35.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:34.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:27.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:42.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:32.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:34.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:37.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:20.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:39.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:6.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:33.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:17.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:14.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:31.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:21.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:30.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 1. emelet. ajtó:8.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:5.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:4.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:1.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:11.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. 2. emelet. ajtó:45.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 3. ajtó:3.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai alrészlet adatai művelési ág/kivétel megnevezés/	nin.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

- Kivett lakóház, udvar	0	1091	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

II R É S Z

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Timea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 3 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelés szám:8000004/351950/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 54

Beltérület 38146 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H.É.S.Z.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

H.É.S.Z.

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 47976/1/2013/12.07.13

Vasúti jog

24n2 területre, VM-122/2012.

jogosult:

név: ELŐH HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás keretében került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle március

Megrendelés szám:8000004/351958/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 50

Belterület 38147 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:42B.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. ajtó:10.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:24.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:37.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. ajtó:7.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:27.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:38.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:23.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:21.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:25.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:40.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:36.

1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:22A.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 1. emelet. ajtó:26.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:41.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. ajtó:5.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. ajtó:8.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. ajtó:6.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. ajtó:9.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:39.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földvály utca 5. 2. emelet. ajtó:42A.

Nem hiteles tulajdoni lap

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alouztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.Fill

- Kivett lakóház, udvar	0	1097	0.00
H I R É S Z			

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, árkeresési idő: 162074/1992/1992.09.25  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. § 5  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1094 BUDAPEST IX. KER. Békáts tér 14.

H I R É S Z

2. bejegyző határozat, árkeresési idő: 47976/1/2013/12.07.13

Vezeték jog  
2m2 területre, 2012.07.22/2012  
jogosult:  
név: ELMO HÁZTARTI KFT  
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020.09.07.

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 3 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2 / 2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 8000004/351958/2020 2020.09.07</p> <p>BUDAPEST IX.KER. Belterület 38147 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapon</p> <p style="text-align: center;">Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, másra nem használható.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</p>	
Nem hiteles tulajdoni lap		
Nem hiteles tulajdoni lap		
Nem hiteles tulajdoni lap		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Mégrendelési szám:8000004/351961/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 52

Beltérület 38148 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:7.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:27.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:26.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:37.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:5.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:17.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:42.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:30.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:43.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:8.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:33.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:24.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:18.

Nem hiteles tulajdoni lap

1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:6.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:19.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:12.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:15.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:21.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:44.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:20.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:23.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:38.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:45.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:41.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:32.

1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:29.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:9.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:46.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:28.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:40.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:3.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:25.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:35.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:36.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:12.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:39.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:14.

Nem hiteles tulajdoni lap

1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:22.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:1.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:16.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:10.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. ajtó:11.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 1. emelet. ajtó:31.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7. 2. emelet. ajtó:34.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Földváry utca 7.

I R É S Z

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/351961/2020

2020.09.07

Szektor : 5

BUDAPEST IX.KER.

Balterület 38146 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alaprészlet adatak terület kat. jöv. k. fill.
--	-------	------------------	--------------------------	--

- Kivett lakóház, udvar	0	1092	0.00	
<b>ÖSSZE</b>				

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 162072/1992/1992.09.25  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 10.

H.É.S.Z.

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47976/1/2013/12.07.13  
Vesztékjog  
5m2 területre, VMB-122/2012.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020.09.07.

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/351967/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 54

Belterület 38145 helyrajzi szám

1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 41.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 20.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 38.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 46.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 8.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 30.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 18.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 33.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 43.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 21.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 16.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 23.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 49.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 5.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 55.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 42.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 35.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 6.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 40.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 52.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 32.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 25.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 51.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 13.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 28.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 17.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 31.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 29.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 37.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 48.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 24.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 18.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 45.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 30.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 11.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 9.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 22.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó: 36.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 44.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 7. emelet.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 47.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 2.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó: 36.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 12.	
1095 BUDAPEST IX.KER.	Soroksári út 84. ajtó: 10.	

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 3 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle kiadvány

Megrendelési szám: 8000004/351967/2020

2020.09.07

Szektor : 5

BUDAPEST IX.KER.

Balterület: 38145 helyrajzi szám

Polváltás az előző lapról

1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. ajtó:7.  
1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:39.  
  
1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. ajtó:15.  
1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:27.  
1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. 2. emelet. ajtó:53.  
1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:26.  
1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 84. 1. emelet. ajtó:19.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Főlevélgyár utca 1.

IRÉSE

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	ter. jöv. k.Fiil.	alosztály adatai ter. kat. jöv. ha m2 k.Fiil.
- Kivett lakóház, udvar	0	1,93	0.00	

IRÉSE

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.09.  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1096 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 16.

IRÉSE

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 83977/2013/12.07.13

Vezetéki jog  
2m2 területre, VNB-122/2012.  
jogosult:  
név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT  
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Fáy utca 72-74.

Ex a tulajdoni lap közzétételének hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com



## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márcsián

Megrendelés szám:8000004/351971/2020

2020.09.07

Szektor : 50

BUDAPEST IX.KER.

Belterület: 38149 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:53
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:49.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:27.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:29
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:47.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:10.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:28
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:5.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:9.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:24.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:32.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:44.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:19.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:26.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:52.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:30.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:33.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:41.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:55.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:47.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:38.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:45.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:54.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:1.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:31.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:14.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:22.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:39.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:18.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:17.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:25.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:3.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:42.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:11.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:48.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:36.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:50.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:56.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:12.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:13.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:34.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:7.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:43.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 2. emelet. ajtó:40.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. ajtó:4.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:20.
1097 BUDAPEST IX.KER.	Gobacsi út 21. 1. emelet. ajtó:23.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020.09.07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megerősítés szám:8006004/351971/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 5

Belterület 38149 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

1097 BUDAPEST IX.KER. Gabacsi út 21. 2. emelet. ajtó:41.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Gabacsi út 21. 1. emelet. ajtó:35.  
  
1097 BUDAPEST IX.KER. Gabacsi út 21. 1. emelet. ajtó:30.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Gabacsi út 21. ajtó:2.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Gabacsi út 21. 1. emelet. ajtó:21.  
1097 BUDAPEST IX.KER. Gabacsi út 21.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.f.jöv. k.FiII.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.FiII
- Kivett lakóház, udvar	0	1788		0.00

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1972/1972.09.23  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1096 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80650/1/2011/10.10.08  
Vezetéki jog  
7 m2 területre.  
jogosult:  
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47876/1/2013/12.07.13  
Vezetéki jog  
5m2 területre, VMB-122/2013  
jogosult:  
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST IX.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

## TÉRKÉPMÁSOLAT



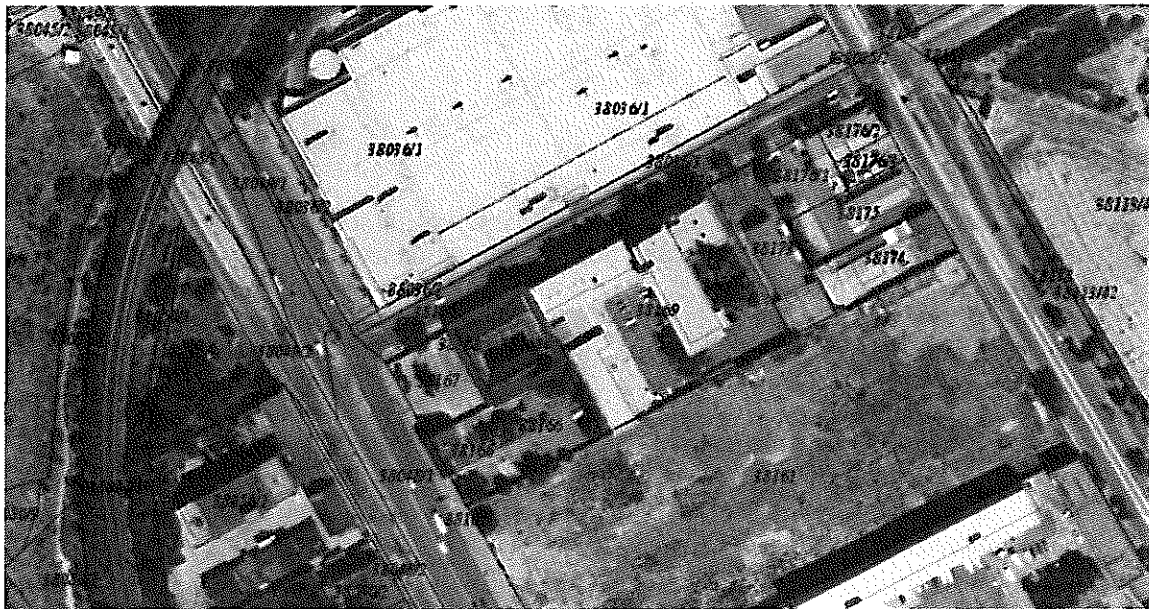
**Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

1097 Budapest, Koppány utca 3. Hrsz: 38168 alatti  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan



1 példány mellékletekkel együtt 30 oldalt tartalmaz.

**Budapest, 2020. szeptember 22.**

## TARTALOM

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	<b>3</b>
<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA</b>	<b>5</b>
<b>1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK</b>	<b>6</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE</b>	<b>8</b>
2.1. Helyszíni szemle	8
2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai	8
2.3. A tulajdoni lap adatai	8
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE</b>	<b>9</b>
3.1. Az ingatlan környezetének bemutatása	9
3.2. A vizsgált ingatlan ismertetése	11
3.3. Az ingatlan övezeti besorolása	13
3.4. Az ingatlanpiaci szempontok	14
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE</b>	<b>15</b>
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet	15
4.2. Alkalmazandó módszer kiválasztása	18
4.3. Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	18
4.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
4.5. Az ingatlan végső értéke	25
<b>5. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>25</b>
<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>26</b>
- helyszíni fényképfelvételek	
- tulajdoni lap másolatok	
- térképmásolat	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. A Megbízó

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.** (székhely: 1093 Budapest, Csarnok tér 3.; Adószám: 10753170-2-43. képviseletében Pataki Márton Dániel vezérigazgató)

### 2. A Megbízott

**Krisánszky Tímea** igazságügyi ingatlan-értébecslő, igazságügyi ig.szám: 007014, (székhely: 1023 Budapest, Orgona u. 8.; Tel: 06 (1) 315-1998; 06 –20 986-5411).

### 3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1097 Budapest IX. ker. belterület 38168 hrsz.		
(természetben):	1097 Budapest, Koppány utca 3.		
hrsz.:	38168		
Megnevezése tul.lap:	kivett lakóház, udvar	(természetben):	fejlesztési terület
Területe (tul.lap):	1090 m <sup>2</sup>	Épület nettó területe:	- m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1		

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

### 6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az értébecslés fordulónapja

2020. szeptember 22.

## 8. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlanok értékbecslését elvégeztem. Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

A 1097 Budapest IX. kerület, Koppány utca 3. Hrsz.: 38168 szám alatti,  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan  
becsült forgalmi értéke kerekítve:  
173 000 000 Ft azaz százhetvenhárommillió forint.

**Megjegyzés:** A fentiekben meghatározott érték, az ingatlanon található épület bontása után keletkező forgalmi értéket, azaz az üresen álló ingatlan értékét tartalmazza.

## 9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így **az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.** (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

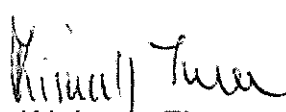
## 10. Az értékbecslés érvényességi ideje:


A keltezésétől számított 3 hónap.

"A koronavírus-járvány bekövetkezése, illetve veszélyhelyzet megszüntetése, majd újra várható szigorítások figyelembevételével, a jelenlegi meghatározott értékek véleményünk szerint a 2020. szeptember 10-i fordulónapra vonatkoztatva nagy pontossággal megállapítható. Amennyiben jelentős szigorítások várhatók a fent megjelölt értékek, akár 10%, esetleg 15%-kal is csökkenhetnek, egyes esetekben."

*(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)*

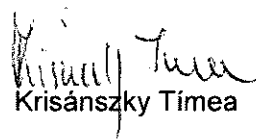
Budapest, 2020. szeptember 22.

  
Kriszta Tímea  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő  
igazságügyi ig.szám: 007014



## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci, gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telkek geodéziai kitézése nem képezte megbízásom tárgyát. A Megbízó által átadott területi adatokat elfogadtam, mert helyszíni szemle során valósághűnek találtam. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalom. Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat, de a biztosított dokumentumokat alapul vettem. A látottak alapján az ingatlanon, ill. a szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, melyek eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az általam megállapított forgalmi érték lehetőségeim szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
7. Az értékelő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. A tudomásomra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem egyúttal kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeim, díjazásom nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.
9. Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentem, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozom, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak

  
Krisánszky Tímea



## 1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmodosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Beépítetlen, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk. Az üres telekingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő ún. maradványérték.

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

### **Értékelési módszer kiválasztása**

**Beépítetlen területek, illetve fejlesztésre váró ingatlanok értékelése fenti rendelet és az EVS ajánlása szerint két különböző módszerrel történhet:**

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző érték módosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. Maradványértékelés módszere

Beépítetlen telek, ill. fejlesztésre váró területek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (egyszerűbb esetben az építési telkek, vagy másik esetben a felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához. **Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a piaci forgalmi értéket.**

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

### 2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében, a megbízást követően 2020. szeptember 08-án helyszíni szemlét tartottam. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

### 2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

A tulajdoni lap adatok a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal nyilvántartásából származnak.

- tulajdoni lap - nem hiteles szemle másolat
- térképmásolat
- szabályozási terv-kivonat

### 2.3. A tulajdoni lap adatai

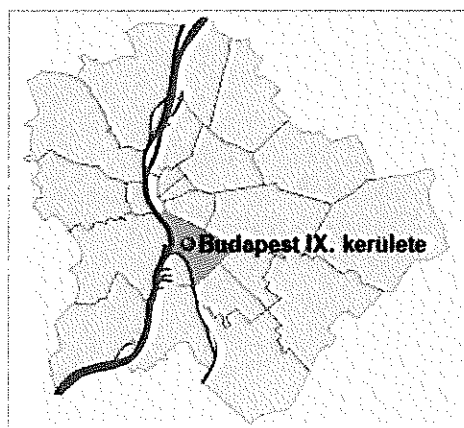
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>38168</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	1097 Budapest, IX. kerület 38168 helyrajzi szám, 1097 Budapest, Koppány utca 3.
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett lakóház, udvar
Terület	1090 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	Lásd mellékletben tulajdoni lapon (46 db lakás)
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/3 Ferencváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	Nem tartalmaz bejegyzést

#### Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Az ingatlan környezetének bemutatása:



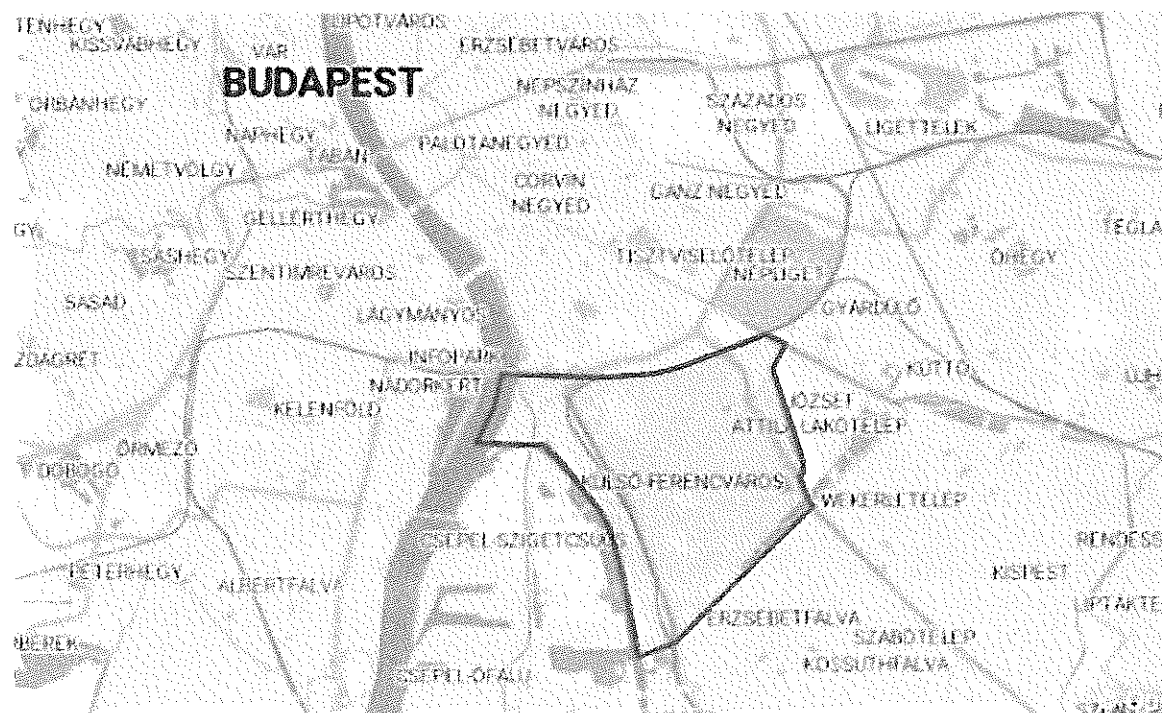
Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben, Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta e nevet.

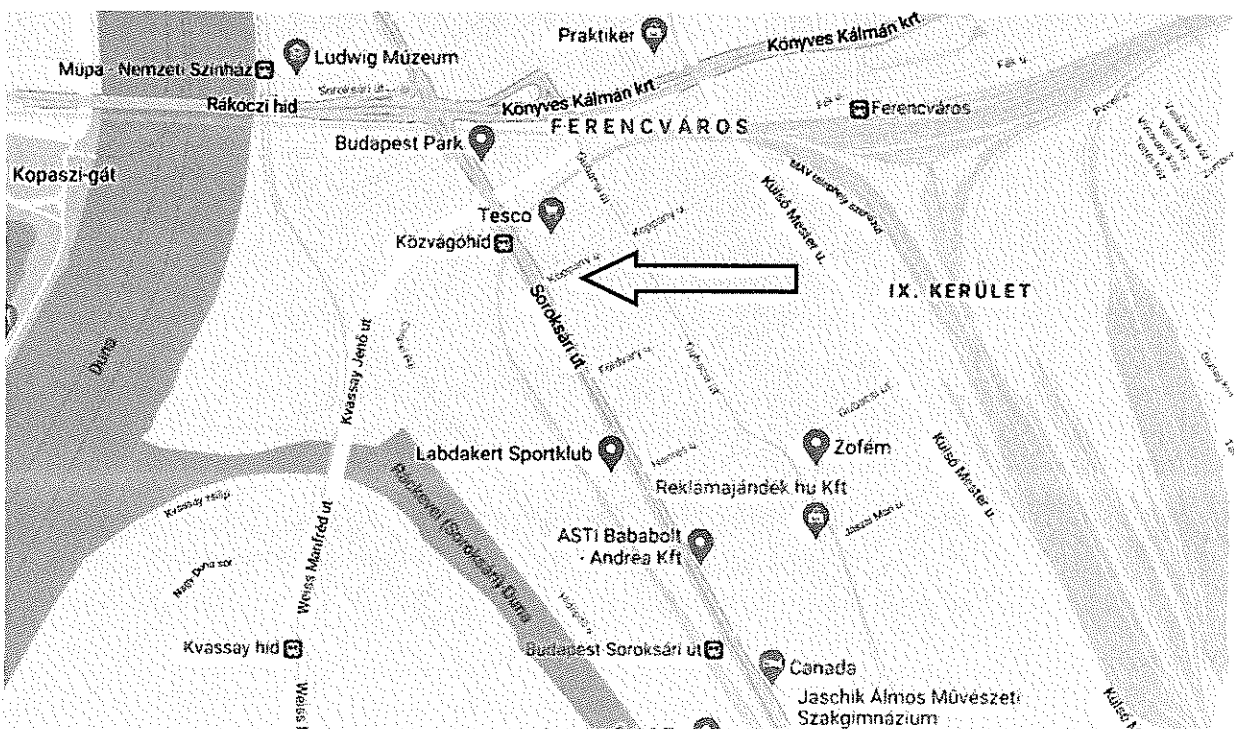
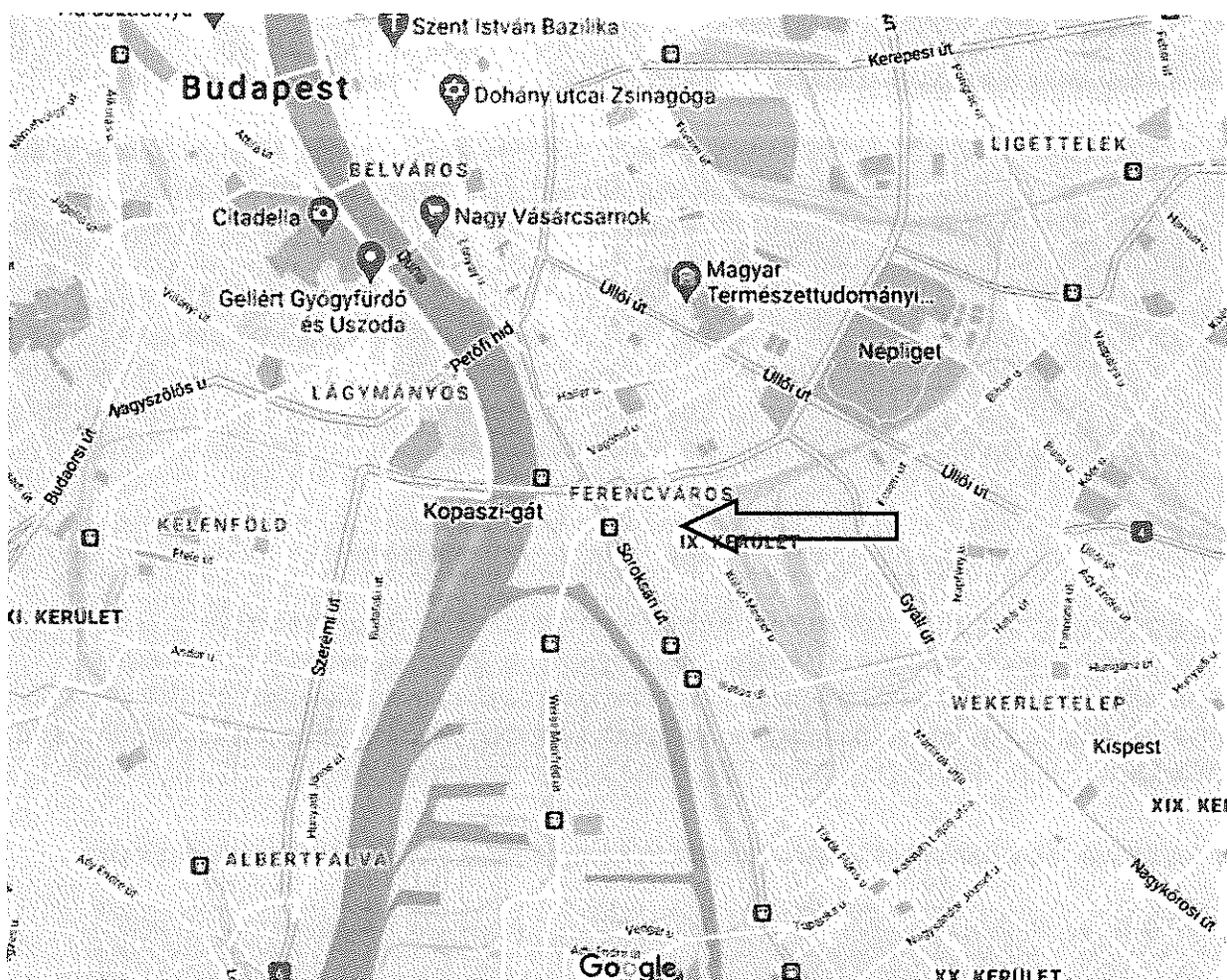
Észak-nyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

Teljes népesség	59 720 fő (2019. jan. 1.)
Terület	12,53 km <sup>2</sup>

A vizsgált ingatlanok a IX. kerületben, Külső-Ferencvárosban a Soroksári út, és a Gubacsi út között húzódó Koppány utcában található. A Közvágóhid kb. 200 m gyalogtávolságra elérhető. Infrastrukturális ellátottsága és megközelítése mind gépkocsival, mind tömegközlekedéssel kiváló. A terület összközműves. A parkolás a környező utcákban jelenleg még parkolási díj nélkül lehetséges.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térképek mutatják:





**Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

### 3.2. A vizsgált ingatlan ismertetése:



A vizsgált ingatlan a IX. kerületben, Koppány utcában található, a Soroksári út és a Gubacsi út közötti szakaszon. A környezetében vegyesen telephelyek, kereskedelmi- és lakóépületek helyezkednek el. A Koppány utcában az épülettel szemben a TESCO áruház érhető el. Az utcában az jellemzően épületek zárt sorúan illeszkednek egymáshoz.

hagyományos módon épült 4 szintes (pince, földszint, +2 emelet) kialakítású lakóépületek. Az öt háztömb kifejezetten, rossz, elhanyagolt állapotú. Az épületekben található lakások jellemzően komfort nélküli lakások.

#### 1097 Budapest, Koppány utca 3. szám alatti 38168 hrsz-ú ingatlan:

A vizsgált köztes telek, 1.090 m<sup>2</sup> térmértékű, téglalap alakú, 4 szintes (pince, földszint, +2 emelet), lakóházzal beépített terület, észak-nyugat felől a Koppány utca határolja. Az épületben összesen 46 db lakás került kialakításra, melyből 26 db lakás lakott és 20 db üresen áll.

A vizsgált épület kifejezetten, rossz, elhanyagolt állapotú. Az épületekben található lakások jellemzően komfort nélküli lakások.

Bontandó épület 6111 légm<sup>3</sup>.

Közművesítettség:	
Vízellátás:	vezetékes hálózatra kötött
Csatornázás:	vezetékes hálózatra kötött
Gázellátás:	vezetékes hálózatra kötött
Elektromos áramellátás:	vezetékes hálózatra kötött

**Épületek általános jellemzői:**

Szerkezeti ismertetés	hosszfófalas szerkezetű
Alapozás módja:	vegyes (tégla és kő) sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet:	nagyméretű téglafalak
Vízszintes teherhordó szerkezet	pince: boltozott lakószintek: csapos gerendafödém ill. acélgerendás / téglabetétes poroszsüveg boltozat
Külső homlokzat	rizalittal és egyéb elemekkel díszített kőporos vakolat
Belső válaszfalak:	téglafalak
Tetőfedés, bádogozás:	magastető (nyereg- és félnyereg), égetett cserép héjalással
Padlóburkolatok:	funkciók szerint változó
Falfelületek:	vakolt, festett, mellékhelyiségben részleges csempe falburkolat
Nyílászárók:	hagyományos, kapcsolt gerébtokos ablakok, faszerkezetű ajtók
Közműellátás	összközmű
Fizikai állapot	az épület szerkezetei koruknak megfelelően avultak, de tartószerkezetei stabilak, állékonyság károsodására utaló jelek (repedés, süllyedés stb) szemrevételezéssel nem láthatók

A lakóépület régi építésűek korszerűtlen épület, az építési kora óta jelentősebb felújítás nem történt. Szemrevételezés alapján elmondható, a tartószerkezetek szilárdak, állékonyak, de a talajvíz elleni szigetelés tönkremenetele miatt a lábazati falakon foltokban felszívódó nedvesség és vakolat leválás tapasztalható, a falak, vízések, salétromosak. A vakolt homlokzatok rossz állapotú, mállik, erősen hiányos.

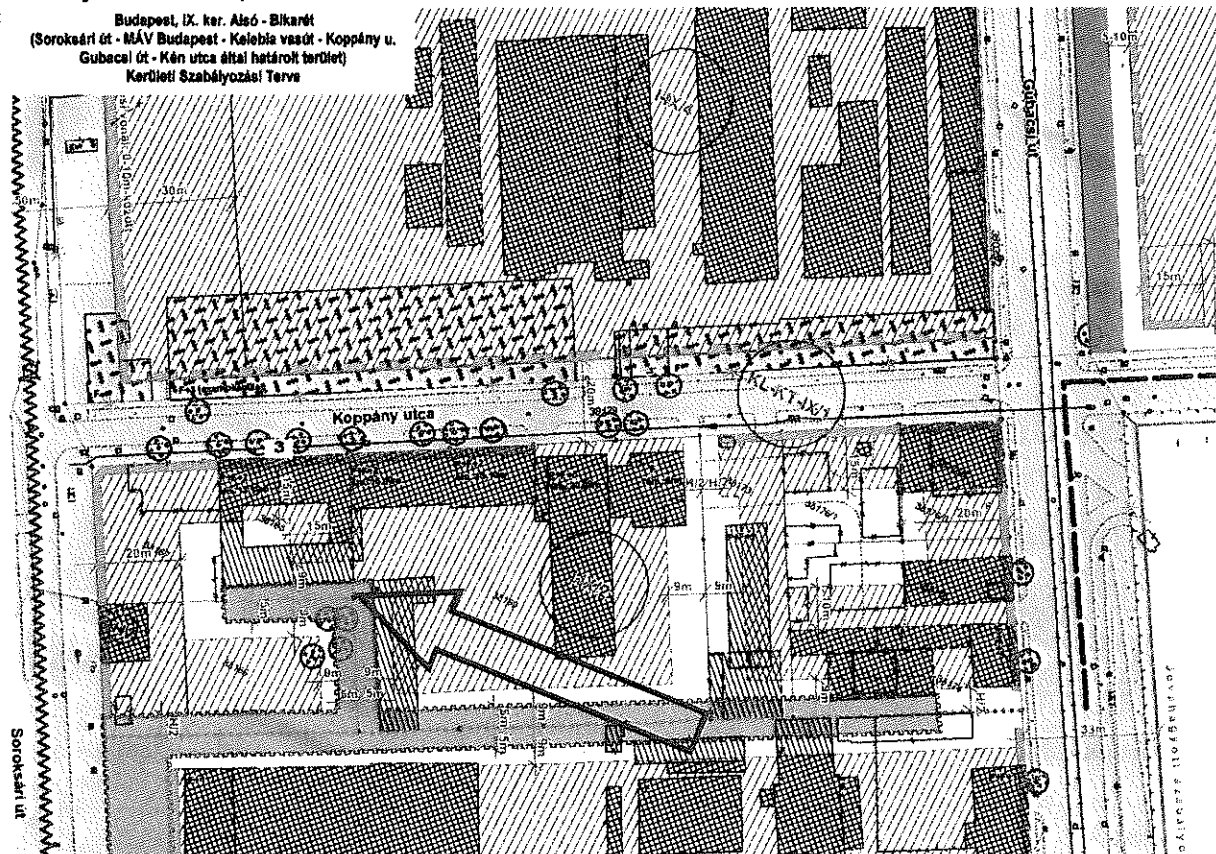
A szakipari szerkezetek, úgymint nyílászárók, burkolatok teljesen elkorhadtak, elhasználódtak. A tetőszerkezetek igen gyengének látszanak. A függőfolyósok rossz állapotúak, a vasalat kilátszik. Az épületbe a víz, villany, csatorna és gáz bevezetésre került, a vezetékek előregedtek, feladatukat, azért még részlegesen ellátják.

Összességében elmondható, hogy a lakóépület bontásra szorul, az épület felújítása teljességében gazdaságtalan és értelmetlen volna. Ezért az értékelés során, az ingatlan értéke, mint fejlesztési / beépítetlen területként került meghatározásra.

### 3.3. Az ingatlan övezeti besorolása:

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2004. (XI. 17.) rendelete a Budapest, Ferencváros - Alsó Bika rét (Soroksári út – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal – Koppány u. – Gubacsi út – Kén utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terve a következőket tartalmazza: - **A vizsgált ingatlan: I-IX-2 övezetbe tartoznak.**

Szabályozási tervlap kivonat:



A hivatkozott rendelet szerint az értékelt ingatlanra a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

#### ***I-IX/2 jelű Zártorú beépítési módú intézményterület építési övezete***

**9. § (1)** Az I-IX/2 jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h) sportépítmények
- i) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények,
- j) legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi célú szintterületű épületek,
- k) parkolóházak,



valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el,

amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt környezetterhelési határértéket.

(2) Az építési övezetben lakás - kivéve a tulajdonos vagy a személyzet számára létesítendő szolgálati lakást - csak az ingatlan teljes egészére vonatkozó rendeltetési mód változás esetén létesíthető, ha a lakóépületre vonatkozó környezetterhelési határértékek (zaj, rezgés, légszennyezés, talajállapot, stb.) biztosíthatók.

(3) Az I-IX/2 jelű építési övezet jellemzőit a 2. sz. táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett		legkisebb zöldfelületi mértéke	legkisebb építmény-magassága	legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója				
		m <sup>2</sup>	szint alatt	föld-szinten	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	%	m	m
I-IX/2	Z	2000	60	50	2,0	20	4,0	18,0 m

### 3.4. Az ingatlanpiaci szempontok

Gyengeségek	Erősségek
épületek kora	Külső-Ferencváros – kedvező elhelyezkedés a hasznosítás, az értékesíthetőség szempontjából
épületek állapota	gépjárművel, tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a terület ellátottsága jó,
nem tartoznak az ingatlanhoz parkolók	bővítési lehetőség
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
lebontás után új lakások értékesítése	élénkülés a kedvező áfa támogatások miatt, de kiszámíthatatlan ingatlanpiaci tendenciák
több funkcióra is alkalmas fejlesztési ingatlanok	épület öregedéséből eredő váratlan kiadások, nehezen behatárolható fejlesztési költségek

## 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

### 4.1. Ingatlanforgalmi helyzet

#### A koronavírus átbillentette az ingatlanpiacot

szerző: hvg.hu 2020. szeptember. 08.

Nagyobb a kereslet a házakra, mint a lakásokra.

Jelentősen átrajzolta az új lakóingatlanok iránti keresletet a koronavírus, mivel a vevőjelöltek körében népszerűbbé váltak az új építésű házak a társasházi lakásokhoz képest – áll az ingatlan.com legfrissebb elemzésében. Április eleje óta az érdeklődők 52 százaléka új építésű családi, iker- és sorházakat keres, szemben az előző év azonos időszakával, amikor még csak 42 százalék volt ez az arány.

„Ez jelentős eltérés az aktuális keresleten belül és azt jelzi, hogy a vevőjelöltek most már szeretnék kerttel rendelkező ingatlant vásárolni. Ebben pedig szerepet játszik a karanténhatás, a tavaszi kijárási korlátozások után ugyanis sokan a lakások helyett inkább a kerttel rendelkező ingatlanok felé fordultak. Ezt mutatja, hogy a járványt megelőző január-februári időszakhoz képest júliusban és augusztusban az új építésű házak iránti kereslet 36 százalékkal nőtt, a társasházi lakásoké viszont 14 százalékkal csökkent” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

Az utóbbi hetekben az új lakóingatlanok iránti érdeklődés enyhén csökken, egyrészt azért, mert a vevők kívánnak, másrészt a piacon elérhető lakások ára a megfizethetőség határát súrolja.

Mindkét tényező összefügg a tervezett rozsdaovezeti lakásfejlesztésekkel - véli Balogh László. Sokan várják, hogy a döntéshozók ismertessék, mely rozsdaovezetekben lehet majd elindítani a lakásépítéseket, ami várhatóan szeptemberben fog megtörténni. Egyrészt nő majd a kínálat, másrészt ezeket 5 százalékos kedvezményes áfával, vagyis olcsóbban lehet megvásárolni.

Össességében a rozsdaovezeti lakások megjelenése a lakásépítéseknek adhat lendületet, emellett fokozhatja a versenyt az új lakások piacán, növelheti a bérlakásállományt is.

Forrás: MNB lakáspiaci jelentés

#### A kedvezményes lakásáfa bevezetése barnamezős övezetekben, és annak várható hatása az újlakás piacra

2019. év végével lezárult a 2016 óta tartó, ideiglenes, kedvezményes, 5 százalékos újlakás áfakulcs időszaka. 2023. december 31-ig azon lakásprojekteket lehet még 5 százalékos áfakulccsal értékesíteni, amelyek esetén a végleges építési engedély 2018. november 1-ig rendelkezésre állt. Az elmúlt években a lakáspiaci áremelkedéssel párhuzamosan az újépítésű lakások ára is jelentősen megemelkedett, aminek hatására már 2019-ben is csökkent az új lakások iránti kereslet, 2018-hoz képest 16,4 százalékkal kevesebb új lakás kelt el Budapesten. A visszaemelkedő, 27 százalékos áfakulcs összességében visszafogja a fejlesztési aktivitást, mivel a magasabb áfa vevőkre történő áthárítása miatt a kereslet túlzottan lecsökkenhet. Az értékesítési ár szinten tartása mellett viszont a fejlesztői profit apadhat el.

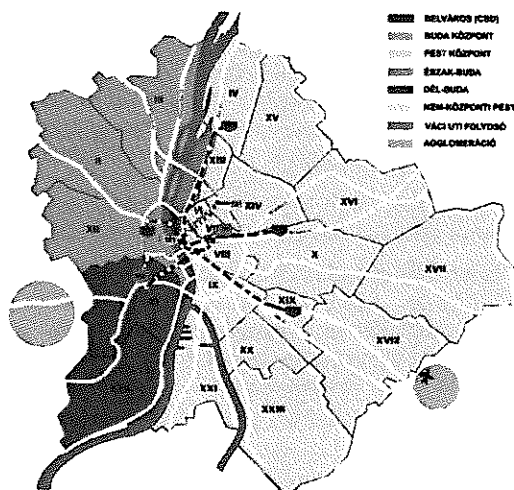
A Kormány 2020. áprilisi bejelentése alapján, 27 százalék helyett 5 százalékos lesz az áfakulcs barnamezős övezetekben új lakások értékesítése és bérbeadása esetén. A bejelentéssel kapcsolatosan jelentésünk készítésekor még számos részlet tisztázatlan volt, de előzetesen megállapítható, hogy a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes lakásáfa érdemi pozitív hatást gyakorolhat az elkövetkező években az új építésű lakások piacára. Barnamezős területnek általában a városok jellemzően belterületein található korábban hasznosítás alatt álló, jelenleg azonban elhagyott vagy alulhasznosított, sok esetben ipari vagy építési hulladékkal erősen szennyezett területeket hívjuk (a végleges, törvény szerinti definíció a jelentés készítésekor még nem jelent meg). A barnamezős övezetek területei jellemzően már kiépített közlekedési infrastruktúrával rendelkeznek, azonban a fejlesztések elindulását gátolja a költséges kármentesítés. A kedvezményes áfakulcs alkalmazási lehetősége azonban versenyképessé teheti e területeket is a zöldmezős beruházásokhoz képest. A barnamezős lakásfejlesztések előnye, hogy az adott város a már meglévő területén tud fejlődni, nincs szükség olyan mértékű infrastrukturális beruházásra, és a város kifele terjeszkedésével ellentétben nem nő a lakosság utazási, ingázási ideje.

Össességében a barnamezős övezetekben alkalmazható kedvezményes áfakulcs bevezetése két oldalról is támogathatja az újlakás-piacot. Egyrészt a koronavírus-járvány elterjedésével és az általános makrogazdasági környezet romlásával a már előkészítés alatt álló projektek 27 százalékos áfakulcs mellett elindítása kérdéses lehet, ezek megvalósításában a kedvezményes áfakulcs segíthet. Másrészt előzetekintve több új fejlesztés indulhat el, mint 27 százalékos áfakulcs mellett. A barnamezős övezetekben felépült lakások bérbeadása esetén is alkalmazható kedvezményes kulcs emellett bérházak építését is elősegítheti.

Itt a nagy irodakörkép: ezek lesznek a jövőben a főváros legnépszerűbb területei

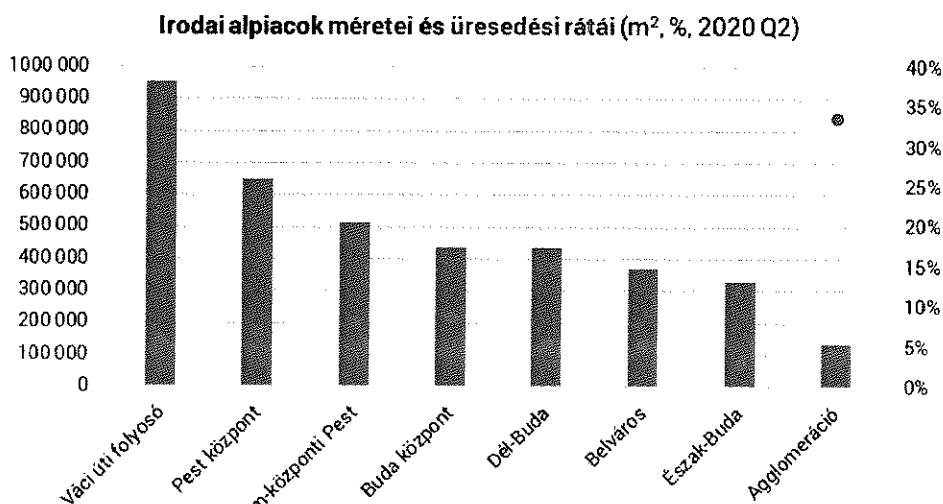
A hazai irodapiacról a BRF rendszeresen, negyedéves gyakorisággal publikálja a legfontosabb számokat, ezúttal azonban a főváros egészét megbontva, a nyolc nagy alpiacot hasonlította össze. Az alábbiakban ezeket mutatjuk be kiegészítve az Eston keresletre és üresedésre vonatkozó adataival, valamint megnézzük, hogy a következő években mely alpiacok bővíülhetnek a legnagyobb mértékben.

A budapesti irodaállomány az idei második negyedévben elérte a 3,8 millió négyzetmétert, és a most zajló fejlesztésekkel akár év végére / jövő év elejére elérheti a 4 milliót. A városon belül azonban meglehetősen egyenlőtlen az irodaterületek eloszlása. Míg a Váci út mentén az elmúlt két évtizedben létrejött a főváros legnagyobb egybefüggő irodafolyosója, addig Észak-Budán vagy az agglomerációban jelentősen kevesebb iroda található.



Forrás: BRF

Jelenleg a teljes állomány negyede található a Váci úti folyosón, Pest központ részesedése 17, míg a Nem-központi Pest részesedése 13 százalék. Ezt követi Buda központ és Dél-Buda, 11-11 százalékkal, ami után sorrendben a Belváros, Észak-Buda és az Agglomeráció következnek, rendre 10, 9 és 3 százalékos területi részesedéssel.



Forrás: BRF, Portfolio

## Idei kereslet

Az Eston felmérése szerint az első hat hónap során az irodapiaci kereslet (168 ezer négyzetméter) jelentős, 38 százalékos visszaesést mutatott az előző év azonos időszakában mérthez képest. A nettó kereslet aránya a teljes keresleten belül is visszaesett, 73 százalékról 51 százalékra. A keresleti visszaesés visszavezethető a COVID-19 világjárvány okozta gazdasági visszaesésre és a piaci környezet bizonytalanságaira. A keresleti visszaesés ellenére, az év első hat hónapjában mért nettó abszorpció 54 ezer négyzetméter volt, ami kedvező a piac stabilitása szempontjából.

Market Riport 2020 H1

## Milyen változást látunk fél évvel a járvány kirobbanása után? Mi a jövőkép?

A hazai üzleti célú ingatlanpiac első féléves teljesítménye sok tekintetben felülmúlta az egy évvel korábbit, a COVID vírus okozta járványhelyzet miatti gazdasági visszaesés azonban már tetten érhető a keresleti adatokból – derül ki az ESTON első féléves piaci jelentéséből.

Az ESTON Market Reportban közöltek szerint a január-júniusi időszakban több mint négyszer annyi új iroda és logisztikai ingatlan került piacra, mint egy évvel korábban. Szintén jelentősen, csaknem 40%-kal több ingatlanbefektetés zárult sikerrel az év első hat havában mint 2019 első felében; a tranzakciók több mint háromnegyedét az iroda és a logisztikai piacon regisztrálták. A raktáringatlanok iránti bérleti kereslet is nagyot nőtt (közel 50%-ot); az ellátási láncok megerősítése iránti igény, az e-kereskedelem dinamikus bővülése és az új logisztikai megrendelések egyaránt növelték a keresletet.

Komolyabb (38%-os) visszaesést mutatott ugyanakkor a bérirodák iránti igény, melynek hatására a 2012. óta fokozatosan csökkenő üresedési mutató ismét emelkedni kezdett. Szintén nagy ütést kapott a turizmus és a vendéglátás: a KSH adatai szerint 2020. január–májusban a kereskedelmi szálláshelyek 56%-kal kevesebb (4,4 millió) vendégéjszakát regisztráltak az előző év azonos időszakához képest, összes bruttó árbevételük pedig folyó áron 53%-kal csökkent (87 milliárd forint).

Salamon Adorján, az ESTON International Zrt. vezérigazgatója szerint „Mozgalmas időszakot élünk, hiszen a gazdasági vállalkozások életében jelentős változás következett be szinte egyik napról a másikra, és a most tapasztalt válságból való kilábalás körülményei továbbra is homályosak. Az ingatlanpiac szempontjából nem mondanám kilátástalannak a helyzetet, inkább úgy gondolom, hogy a gyors helyzetfelismerés, a rugalmasság és az erőforrások okos felhasználása a kulcs a negatív hatások kivédésékor.” A cégvezető elmondása alapján a kereskedelmi ingatlanpiac fő szektorait eltérő mértékben és más-más időintervallumra vonatkozóan érinti a járványhelyzet, és nagy vonalakban minden területen ez a hatás fogja meghatározni az idei év teljesítményét. „A bérirodák vonatkozásában az év végéig romló keresleti adatokra, és tovább emelkedő üresedésre számítok. Fontos hangsúlyozni, hogy a megfelelő bérleti összetétellel rendelkező prémium irodaházak várhatóan nem sýnylik meg a válságot, emellett a jelentősebb üresedéssel bíró ingatlanoknál érdemes lehet megfontolni a korábban talán már tervezett felújítások, átalakítások előrehozását.” Salamon Adorján hozzátette: „Az idei év nyertese a logisztikai piac lehet, ahol visszajelzéseink szerint alig lehet kielégíteni a felmerülő bérleti igényeket. Ez a részpiac továbbra is koncentrált, mind földrajzilag, mind tulajdoni helyzet szerint, hiszen tíznél kevesebb bérbeadó kezében összpontosul az állomány több mint 60%-a; ugyanakkor a fejlesztők jelentős tartalékterületekkel rendelkeznek, ahol az új építkezések további, kiegyensúlyozott növekedésnek adnak teret.” A befektetési ügyletekre vonatkozóan a szakember kifejtette: „Bár az első félév tranzakciós adatai kedvezőek, várakozásaink szerint a likviditásbőség ellenére sem közelítjük meg az előző év ingatlanbefektetési volumenét. A folyamatban lévő tárgyalások alapján idén is átlépjük az egymilliárd eurós küszöböt, de az elmúlt három év 1,8 milliárdos átlaga nem látszik reális célnak.”

## 4.2. Alkalmazandó módszer kiválasztása

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom, de legalább két módszerrel ajánlatos elvégezni

Adott esetben – a fejlesztési ingatlanokhoz területhez / telekértékeléséhez - elfogadható számú összehasonlító adattal rendelkezünk az ingatlan piaci összehasonlító értékeléséhez.

Ellenőrző módszernek maradványértékelést alkalmaztunk, eredményét ellenőrzésként fogadjuk el, mert a jelenlegi járványügyi helyzetben, a hozamszámítás meglehetősen spekulatív jellegűként értékelhető megközelítés.

## 4.3. Az ingatlan értékbecslése piac összehasonlító megközelítéssel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alpra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

***Részletes összehasonlító elemzést lásd a következő oldalon található táblázatban!***

## Értékelő táblázat:

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.
<b>Cím</b>	<b>IX. ker. Budapest Koppány u. 3.</b>	IX. ker. Budapest Soroksári út	IX. ker. Budapest Ferencváros	VIII. ker. Budapest Magdolna negyed	IX. ker. Budapest Duna közelében
<b>Kiinduló alapadatok</b>					
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	1 090	2 186	2 000	2 276	50 000
Adásvételi ár (Ft)		340 000 000	322 000 000	455 200 000	10 000 000 000
Adat forrás		ingatlan.com/ 22797441	ingatlanet.hu/ 5570388	dh.hu/ T028095	ingatlanet.hu/ 1514056
Fajlagos ingatlanár (Ft/m <sup>2</sup> )		155 535	161 000	200 000	200 000
Az ingatlan jellege	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	I-IX/2; max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 18,0 m; legnagyobb szintterület 2,0	Intézményi; max. beép.: 55%; Max. építmény magasság 25,0 m; legnagyobb szintterület 3,0	I-IX/1; max. beép.: 40%; Max. építmény magasság 18,0 m; legnagyobb szintterület	L1-VIII-5 max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 19,5 m; legnagyobb szintterület 3,5	Intézményi max. beép.: 50%; Max. építmény magasság 26,5 m; legnagyobb szintterület 3,0
Adásvétel időpontja		2020	2020	2020	2020
Adásvétel időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft./m <sup>2</sup> )		139 982	144 900	180 000	180 000
<b>Értékmódosító tényezők</b>					
Telekméret		nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 20%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműellátottság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -15%
Övezeti besorolás beépíthetőség		jobb -15%	rosszabb 5%	jobb -15%	jobb -15%
Jogi helyzet		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		-10%	5%	-10%	-10%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>158 715</b>	<b>125 984</b>	<b>152 145</b>	<b>162 000</b>	<b>162 000</b>
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>					
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>				<b>158 715 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>KERÉKHEZT KÖRIGÁLT NETTÓ EGYSÉGÁR:</b>				<b>159 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>TELEK BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE:</b>				<b>172 999 350 Ft</b>	
<b>TELEK BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE (összesen):</b>				<b>172 999 350 Ft</b>	

**Megjegyzés:** A fentiekben meghatározott érték, az ingatlanon található épület bontása után keletkező forgalmi értéket, azaz az üresen álló ingatlan értékét tartalmazza.

#### 4.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam (maradványérték) módszerrel

A maradványértékelési módszer a telek vagy épület fejlesztett vagy átalakított formában történő értékeléséből áll (vagy összehasonlítással vagy hozamszámítással), majd a számított bruttó fejlesztési értékéből le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítható az ingatlan. Ez magába foglalja a már létező épület bontását, tervezési költségeket, infrastrukturális munkákat, építési költségeket, szakértőket, finanszírozási költségeket és a ki- vagy eladás költségeit. A végeredményből le kell vonni a gyakran „fejlesztési profitnak” is nevezett, fejlesztési kockázatra félretett összeget. Ezt gyakran a fejlesztési költségek %-ában határozzák meg, és nagysága a fejlesztés tervezett befejezésének időpontjától függ. A végső piaci értékéből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetnie a telekért.

##### 4.4.1. A tervezett fejlesztési lehetőség bemutatása

Az ingatlan értéke, mint a legjobb és legértékesebb hasznosításhoz kötődő ún. maradványérték. Az utca ezen szakaszán jellemzően zárt sorú beépítéssel kialakított terület, melyen jellemzően telephelyek és kereskedelmi épületek találhatók. A fejlesztési terület rész közvetlen szomszédságában egy üresen álló beépítetlen terület, illetve egy földszint + 2 emelet magasságban megépített irodaépület található.

Az értékeléshez nem kaptam konkrét fejlesztési dokumentációt, ezért a hatályos építési szabályozás alapján került számításra a maradványértékelés.

A jelenlegi elképzelt fejlesztés során, az épület irodaházként kerül figyelembevételre. Az irodaház a pinceszintjén mélygarázsok, a földszinten és három emeletén irodák kerülnek kialakításra. Az alacsony szintterületi mutató miatt, csak 4 szintes irodaház alakítható ki. A megfelelő számú parkolóhely biztosítására, a jelenlegi feltételezés szerint a belső udvaron is kialakításra kell, hogy kerüljenek parkolók.

#### BEÉPÍTHETŐSÉG SZÁMÍTÁSA:

##### KOPPÁNY U. 3.

###### Alapadatok:

Építési övezet	I-IX/2
beépíthetőség (felsz. felett)	50 %
beépíthetőség (felsz. alatt)	60 %
szinter. mutató	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
zöldfelület mértéke	20 %
max. építmény magasság	18,0 m

Fejlesztés paraméterei:	megnev.	telek ter.		bttó beép.ter.	korr.	nettó beép.ter.
pinceszint	teremgarázs	1090	60%	654	0,85	556
utcaszint	üzletek/irodák	1090	50%	545	0,90	491
1.em	irodák	1090	50%	545	0,90	491
2.em	irodák	1090	50%	545	0,90	491
3.em	irodák	1090	50%	545	0,90	491
össz. beép.ter.				2 834		2 518
össz. beép.ter. talajszint felett				2 180		1 962

#### 4.4.2 Az ingatlan várható fejlesztési költségei:

##### **Bontás:**

Értékelésünk során feltételeztük, hogy az ingatlan jogilag rendezett, és a bontást semmilyen jogcím nélküli használat nem hátráltatja.

A várható bontási költséget a Hunginvest Mérnökiroda Kft. által szerkesztett Építőipari Költségbecslési Segédlet adatai alapján vettük számításba:

15. fejezet: Kiegészítő tételek

15.1.1. Hagyományos szerkezetű max. három, vagy több szintes épület bontása.

A tétel tartalmazza a bontáshoz szükséges építési segédszerkezeteket, az épület bontását, törmelék továbbmozgatását, konténeres elszállítását 20 km távolságig, lerakóhelyi díjat és belső anyagmozgatást.

Egységár: 8.000 Ft/légm<sup>3</sup> került figyelembe vételre

##### **Épület várható építési költsége:**

A telkek megosztását, kitűzését, közmű fejlesztés költségeit, valamint úthálózat kiépítésének fejlesztési költségét a Hunginvest Kft. által közölt átlagos fajlagos építési költség alapján becsültük meg. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az aktuális érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezióradij figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. Általános forgalmi adót az árak nem tartalmazzák.

A talajszint alatti területekre, feltételeztük, hogy ezek a területek kizárólag a kötelezően előírt/vagy maximálisan elhelyezhető személygépkocsi elhelyezésére szolgálnak. A megtérülés csak a garázs által kiszolgált épülettel együttesen vizsgálható.

**Az építési munka nettó költsége**, még nem egyezik a teljes beruházási költséggel, mert hozzá kell adni a szakértői, tervezési, beruházás igazgatási- és műszaki ellenőrzési díjakat. Az ÉKS becslése szerint a tervezési, beruházás igazgatási költségek összege 100 -1.000 millió Ft közötti beruházások esetén 5 - 7%-ára tehető, illetve a műszaki ellenőrzési díjak összege 1 - 3%-ára tehető. Számításaink során 6% egyéb beruházási költséggel számoltunk.

**A teljes megvalósítás várható nettó költsége** a bontás, építés és egyéb beruházási költségek összegeként adódik:

Számításaink során 18 hónap megvalósítási időt feltételeztünk, és a költségek időarányos felmerülésével számoltunk.



## BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK:

VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK 1097 Budapest, Koppány utca 3. HRSZ: 38168			
Épület bontási költsége	Bontási költség Ft/légm <sup>3</sup>	Mennyiség légm <sup>3</sup>	Épület nettó bontási költsége
Bontási költség	8 000	6 104	48 828 000 Ft
<b>Bontási költség összesen kerekítve:</b>			<b>48 800 000 Ft</b>
Épület építési költsége	Fajlagos pótlási kts. Ft/m <sup>2</sup>	Alapterület m <sup>2</sup>	Épület nettó építési költsége
<b>Terepszint feletti alapterület</b>			
- földszint	492 800	491	241 718 400 Ft
- 1. emelet	492 800	491	241 718 400 Ft
- 2. emelet	492 800	491	241 718 400 Ft
- 3. emelet	492 800	491	241 718 400 Ft
<b>Terepszint feletti alapterület összesen</b>			<b>966 873 600 Ft</b>
<b>Mélygarázs költsége</b>	220 000	654	<b>143 880 000 Ft</b>
Összesen:			1 110 753 600 Ft
<b>Építési munka nettó összesen kerekítve:</b>			<b>1 110 000 000 Ft</b>
Egyéb beruházási költség szakértői, tervezési, beruházás ig.- és műszaki ellenőrzési díjak	6%		66 600 000 Ft
<b>A beruházás várható nettó költsége:</b>			<b>1 180 000 000 Ft</b>

## 4.4.3. Hozamszámítás

A módszer alkalmazásánál az ingatlan jövőbeni bevételeinek és kiadásainak becsléséből indultunk ki, a diszkontált cash-flow módszert alkalmaztuk.

Az ingatlan számítás 5 éves időtartamra évi bontásban végeztük el.

**Költségek:**

Az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a működési bevétel 2%-ában határozzuk meg.

Az építkezésre számításaink során 18 hónap megvalósítási időt feltételeztünk, és az építési költségek időarányos felmerülésével számoltuk.

**A fejlesztői profitot** a fejlesztési költségek 10%-ában határoztuk meg.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az ingatlanértékelési számításokban a bevételeket, és a kiadásokat mindig nettó (áfa nélküli) áron vesszük számításba, így kiküszöböljük azt a bizonytalanságot, mely az ÁFA szabályok változásából adódhat.

**Bevételek:**

A bevételt a környéken kialakult iroda bérleti díjak alapján határoztuk meg.

Irodák fajlagos értékének megállapítása:

### Bérleti díj összehasonlító táblázat

Forrás: irodahaz.hu

Cím	Építés éve	Kategória	Havi bérleti díj €/m <sup>2</sup> /hó	Üzemeltetési díj Ft/m <sup>2</sup> /hó; €/m <sup>2</sup> /hó	Parkolók száma db	Parkolási díj €/gk/hó
<b>Dobos Ház</b> 1094 Budapest, Tűzoltó utca 59.	1950/2000	B	7 -8,5	3,7	19	75
<b>Liberty Irodaház</b> 1097 Bp. Könyves Kálmán krt.	1990/2000	A+	15-16	3,9	682	110
<b>Páva Point Irodaház</b> 1092 Bp. Páva utca	1990/2000	B	8-12,0	3,0	45	100
<b>VENDEL Irodaház</b> 1096 Budapest, Vendel u. 11.	2006	A	12	3,5	94	100
<b>Office Campus</b> 1097 Budapest, Gubacsi u. 6/b	2009	A	11 -11,5	898	294	100
<b>D2 Irodaház</b> 1094 Budapest, Tűzoltó utca 57.	1953	A	11 -13	4	79	75 / 40
<b>Népliget Center</b> 1097 Budapest, Könyves K. krt. 11.	2006/2010	A	11 -13	1350	450	90
<b>myhive Haller Gardens</b> 1095 Bp, Soroksári út 30-34.	2007	A	14,5-17	1250	603	114
<b>Máriássy Ház Modern</b> 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	2006	A	11-12,9	3,9	117	75

**Bevételi terv:**

Bérbeadható terület elhelyezkedése	Terület (m <sup>2</sup> )+5%	Fizetett díj (€/m <sup>2</sup> /hó)	Piaci bérleti díj (€/m <sup>2</sup> /hó)	Felszívás (hó)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Földszint	491	-	13,0	6	0	38 298	76 596	76 596	76 596	76 596
1. emelet	491	-	13,0	6	0	38 298	76 596	76 596	76 596	76 596
2. emelet	491	-	13,0	6	0	38 298	76 596	76 596	76 596	76 596
3. emelet	491	-	13,0	6	0	38 298	76 596	76 596	76 596	76 596
<b>Összesen:</b>	<b>1964</b>				<b>0</b>	<b>153 192</b>	<b>306 384</b>	<b>306 384</b>	<b>306 384</b>	<b>306 384</b>

Mélygarázs	Férőhely (db)	Fizetett díj (€/db/hó)	Piaci bérleti díj (€/db/hó)	Max. kihasználás	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Udvari beálló	36	-	60,0	6	0	12 960	25 920	25 920	25 920	25 920
Pince	36	-	100,0	6	0	21 600	43 200	43 200	43 200	43 200
<b>Összesen:</b>	<b>72</b>				<b>0</b>	<b>34 560</b>	<b>69 120</b>	<b>69 120</b>	<b>69 120</b>	<b>69 120</b>

<b>Összes bérleti bevétel (€)</b>	<b>0</b>	<b>187 752</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>
-----------------------------------	----------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

## Maradványérték számítás:

FEJLESZTÉS HOZAMSZÁMÍTÁSOS ÉRTEKELÉSE								
357,44 FVC								
DCF szerinti évek		0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	Exit
Naptári év		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>A. BEVÉTELEK</b>								
Bérszandható irada területek éves bérleti bevétel	É/év	0	153 102	306 384	306 384	306 384	306 384	306 384
Bérszandható parkolók éves bérleti bevétel	É/év	0	34 560	69 120	69 120	69 120	69 120	69 120
<b>Összes bérleti bevétel</b>	<b>É/év</b>	<b>0</b>	<b>187 752</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>	<b>375 504</b>
Nem fizetendő adódó veszteség	0,5%	0	938	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878
Bevételi tervek figyelembe nem vett kihasználatlanság	8,0%	0	15 020	30 040	30 040	30 040	30 040	30 040
<b>Összes tervezhető bevétel</b>	<b>É/év</b>	<b>0</b>	<b>171 793</b>	<b>343 586</b>	<b>343 586</b>	<b>343 586</b>	<b>343 586</b>	<b>343 586</b>
<b>Összes működési bevétel</b>	<b>Ft/év</b>	<b>0</b>	<b>61 405 719</b>	<b>122 811 437</b>	<b>122 811 437</b>	<b>122 811 437</b>	<b>122 811 437</b>	<b>122 811 437</b>
<b>B. KIADÁSOK</b>								
Megvalósítás költségek	Bontási, építési, tervezési, bemutatói igazgatási kts.	Ft/év	1 180 000 000 Ft / 18 hó	786 666 667	385 333 333	0	0	0
Fejlesztési kockázat (profil)	Megvalósítási költség 10%-a		78 666 667	38 333 333				
Felújítási alap	Építési kts. 1%-a (1 170 000 000 Ft 1 %-a az 4. év után kezdődően)		0	0	0	0	12 000 000	12 000 000
Menedzsment díja	Összes működési bevétel 2 %-a		0	1 228 114	2 456 229	2 456 229	2 456 229	2 456 229
Építványadó	Ft hasznos alapterület Bérleti költségértékes, nem tulajdonosi kiadás		0	0	0	0	0	5 136 300
Építéfbiztosítás, üzemeltetési kts.	Bérleti költségértékes, nem tulajdonosi kiadás		0	0	0	0	0	0
Projektbirelői kamattörlesztés	Feltételezés: Építési költségek feletti hitel 3 éves törlesztéssel 5,0 % kamatra annuitással		0	17 700 000	17 700 000	17 700 000	0	0
<b>Összes kiadás</b>			<b>885 333 333</b>	<b>451 504 781</b>	<b>20 156 229</b>	<b>2 456 229</b>	<b>14 456 229</b>	<b>19 592 529</b>
<b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)</b>			<b>-885 333 333</b>	<b>-380 180 083</b>	<b>102 655 206</b>	<b>102 655 206</b>	<b>108 355 206</b>	<b>103 218 908</b>
Diszkontírozó	7,00%		0,9340	0,8734	0,8183	0,7622	0,7130	0,6663
<b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)</b>			<b>-808 722 741</b>	<b>-340 806 239</b>	<b>83 797 229</b>	<b>78 315 167</b>	<b>85 811 600</b>	<b>72 201 650</b>
<b>EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE</b> (országaradék / 0,06) * diszkontírozó								<b>1 011 457 601</b>
<b>INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE (Ft)</b>								<b>162 000 000</b>

#### 4.5. Az ingatlan végső értéke

Az ingatlan végső forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg:

Érték megállapítás módja Koppány u. 3. Hrsz: 38168	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	173 000 000	100%	173 000 000 Ft
Maradványérték módszerrel	182 000 000	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>173 000 000 Ft</b>

#### Következtetések:

A piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték tükrözi a fejlesztési területek iránti kereslet és kínálat viszonyait.

A maradványértékeléssel meghatározott érték a fejlesztési elképzelésekből került levezetésre, és annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb legjobb hasznosításnak. Megállapítása során több feltételezéssel éltünk (Pl.: fejlesztői kockázat mértéke, beépítés mértéke) amelyek reális feltételezések ugyan, mégis nagyban növelik a becslés bizonytalanságát.

Fenti okok miatt a piaci összehasonlítás eredményét fogadtam el végeredményként, a maradványértékelésnek csak ellenőrző szerepet van.

#### Végső forgalmi érték a következők szerint alakul:

A 1097 Budapest IX. kerület, Koppány utca 3. Hrsz.: 38168 szám alatti,  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan  
becsült forgalmi értéke kerekítve:  
173 000 000 Ft azaz százhetvenhárommillió forint.

## 5. MEGJEGYZÉSEK

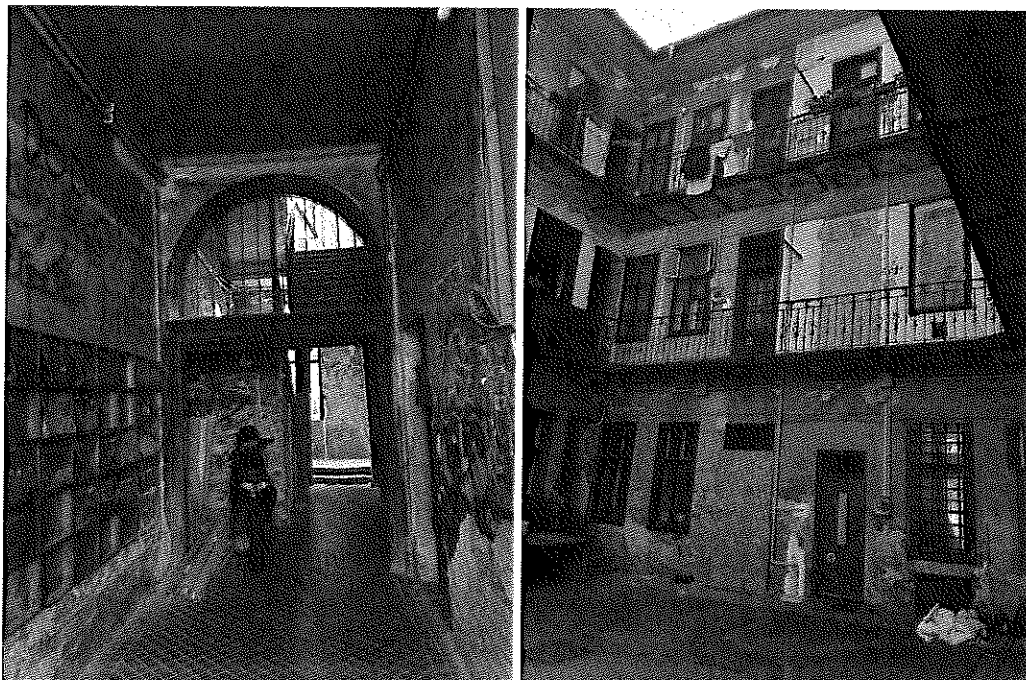
- Az ingatlan tulajdoni lapja 2020.09.07-i dátumú.
- **Az ingatlanok forgalomképes.**
- **Környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltünk.**
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő három hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2020. szeptember 22.

## HELYSZÍNI FÉNYKÉPFELVÉTELEK

1097 Budapest, Koppány utca 3.





## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 2 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám:8000004/351974/2020

2020.09.07

Szektor: 54

BUDAPEST IX.KER.

Beltérület 39168 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:6A.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:49.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:44.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:35.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:20.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:40.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:1.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:36.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:9.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:12.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:46.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:42.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:23.

Nem hiteles tulajdoni lap

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:6.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:32.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:31.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:7.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:23.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:15.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:29.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:26.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:13.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:28.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:22.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:25.

Nem hiteles tulajdoni lap

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:7.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:21.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:34.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:14.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:53.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:4.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:48.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:47.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:8.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:52.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:39.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:11.

1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:2.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:43.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:17.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:3.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:30.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. ajtó:10.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:18.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:50.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:45.  
 1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:38.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

## TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 3 of 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/351974/2020

2020.09.07

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 56

Belterület 38168 helyrajzi szám

	Folytatás az előző lapról
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:19.	
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:37.	
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 2. emelet. ajtó:41.	
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:16.	
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:27.	
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3. 1. emelet. ajtó:24.	
1097 BUDAPEST IX.KER. Koppány utca 3.	

## I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület kat.f.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill.	alomstály adatak ter. kat.jöv ha m <sup>2</sup> k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	2090	0.00

## H R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 162074/1992/1992.09.25  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
 jogállás: tulajdonos  
 név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

## H R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0...) 2020. 09. 07.

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com



## TÉRKÉPMÁSOLAT



**Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

**Krisánszky Tímea**  
igazságügyi szakértő  
ig. szám: 007014

ingatlan értékbecslő

1023 Budapest, Orgona utca 8.  
Tel: 06 - (1) 315-1998  
Mobil: 06 20 986-5411

**Megbízó:** FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.  
**Megbízó címe:** 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.  
**Feladat:** 2020.09.22. fordulónapi ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálása  
**Megbízás tárgya:** 1095 Budapest, Koppány u.3. Hrsz: 38168 alatti ingatlanok

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő  
és Városfejlesztő Zrt.**

**Pataki Márton Dániel Úr részére  
vezérigazgató**

**1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.**

Tisztelt Címzett!

A 2020. szeptember 22. napján készített szakvéleményemben az ingatlan forgalmi értéke a következők szerint került megállapításra.

**A 1097 Budapest IX. kerület, Koppány utca 3. Hrsz.: 38168 szám alatti,  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan  
becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:  
173 000 000 Ft, azaz százhetvenhárommillió forint.**

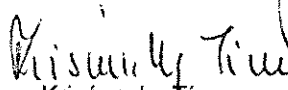
A fenti megbízásnak megfelelően a következő nyilatkozatot teszem.

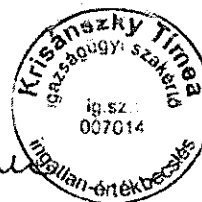
**A fenti táblázatban található ingatlanra vonatkozó szakvéleményben rögzítetteket, forgalmi értéket, továbbra is fenntartom, valamint a szakvélemény érvényességét 2020. november 09. napjától számítottan további 6 hónappal meghosszabbítom.**

Jelen aktualizálás során megállapításra került, hogy az ingatlanpiacon hasonló jellegű ingatlanok körében jelentős érték változás nem történt.

Budapest, 2021. január 22.

Tisztelettel:

  
Krisánszky Tímea  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő  
igazságügyi ig.szám: 007014



**Krisánszky Tímea**  
igazságügyi szakértő  
ig. szám: 007014

ingatlan értékbecslő

1023 Budapest, Orgona utca 8.  
Tel: 06 - (1) 315-1998  
Mobil: 06 20 986-5411

**Megbízó:** FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.  
**Megbízó címe:** 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.  
**Feladat:** 2020.09.22. fordulónapi ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálása  
**Megbízás tárgya:** 1095 Budapest, Soroksári út 84. Hrsz: 38145;  
1097 Budapest, Földváry utca 3. Hrsz: 38146,  
1097 Budapest, Földváry utca 5. Hrsz: 38147  
1097 Budapest, Földváry utca 7. Hrsz: 38148 és  
1097 Budapest, Gubacsi út 21. Hrsz: 38149 alatti ingatlanok

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő  
és Városfejlesztő Zrt.**

**Pataki Márton Dániel Úr részére  
vezérigazgató**

**1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.**

Tisztelt Címzett!

A 2020. szeptember 22. napján készített szakvéleményemben az ingatlanok forgalmi értékei a következők szerint kerültek megállapításra.

Cím	HRSZ	Megnevezés	Terület m <sup>2</sup>	Nettó forgalmi érték
1095 Budapest, Soroksári út 84.	38145	kivett lakóház, udvar	1 393	265 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 3.	38146	kivett lakóház, udvar	1 091	185 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 5.	38147	kivett lakóház, udvar	1 097	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Földváry utca 7.	38148	kivett lakóház, udvar	1 092	186 000 000 Ft
1097 Budapest, Gubacsi út 21.	38149	kivett lakóház, udvar	1 489	283 000 000 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>4 769</b>	<b>1 105 000 000 Ft</b>

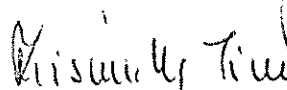
A fenti megbízásnak megfelelően a következő nyilatkozatot teszem.

**A fenti táblázatban található ingatlanokra vonatkozó szakvéleményben rögzítetteket, forgalmi értékeket, továbbra is fenntartom, valamint a szakvélemény érvényességét 2020. november 09. napjától számítottan további 6 hónappal meghosszabbítom.**

Jelen aktualizálás során megállapításra került, hogy az ingatlanpiacon hasonló jellegű ingatlanok körében jelentős érték változás nem történt.

Budapest, 2021. január 22.

Tisztelettel:

  
Krisánszky Tímea  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő  
igazságügyi ig.szám: 007014

