



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: FVÖ-021

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1096 Budapest, Sobieski János utca 39. alagsor

1.



szám alatti

37241/18/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

---

Budapest, 2023. június

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: FVÖ-021
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Középső-Ferencváros
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1096 Budapest, Sobieski János utca 39. alagsor 1.
Helyrajzi száma	: 37241/18/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 352 566 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 245 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 287 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

**7 050 000 Ft**

azaz **Hétmillió-ötvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. május 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. június 12.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1096 Budapest, Sobieski János utca 39. alagsor 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	20,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	37241/18/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest IX. kerület Középső-Ferencváros kerület részében, az Üllői útról nyíló Sobieski János utcában fekszik. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapotuk közepes-felújítandó.

A terület gyalogosan és gépjárművel aszfaltozott úton közelíthető meg, a tömegközlekedés (autóbusz és villamos megálló) az ingatlan közvetlen közelében érhető el. Az alapellátást biztosító egységek (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltatók, hivatalok, orvosi rendelő, gyógyszertár stb.) az ingatlan közelében, ill. néhány villamos megállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg fődémmel, faszkeretű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Az épületet Valkó Sándor tervezte és építette 1937-ben.

Az ingatlan a STANDARD Kft. telephelye, jelenleg irodaként funkcionál. Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 20 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség megnevezésű utcafronti ingatlan, amely a társasház alagsori részén helyezkedik el. Az albetétbe 2 lépcső vezet, bejárati nyílás magassága 2,50 m. A bejárati ajtó és a mellette lévő nyílászáró hagyományos faszkeret, szimpla üveggel, melyek ráccsal vannak védve. Belső tere 3 helyiségre osztott, iroda, wc és közlekedő. Az iroda helyiségben található a kézmosó, ez a rész csempézett, az iroda többi része festett és műanyag falburkolattal ellátott. Fűtése gázkonvektorral üzemel, a kémény nincs bélelve. Melegvíz-ellátás a kézmosó részen kialakított felső elhelyezésű helyi villanybojlerrel megoldott. A belső tér az elmúlt 15 évben nem volt felújítva, a nyílászárók hőtechnikailag elavultak, a padozat cseréjére érett, a falazat újra festése (talajvíz elleni szigetelése) javasolt.

Az albetétben gázóra, villanyóra és vízóra kiépített, belmagasság 2,77 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében az ingatlan teljes körű felújítást, korszerűsítést igényel.

**Épület:**

Épület építési éve:	1937	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

**Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség**

Belső terek felülete:	festett, csempézett, műanyag falburkolattal ellátott	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, ráccsal védve	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,50 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,77 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	nem történt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

**Megjegyzés:**

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

A társasházon épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható, külső homlokzata átlagos állapotú, korának megfelelő.

#### Albetét:

A lábazati részen kisebb felázás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Gáz közmű – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – felső elhelyezésű villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlanak van bérlője, de felújítás nem történt a helyiségben.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	PVC	festett, csempézett, műanyag falburkolattal ellátott	18,38 m <sup>2</sup>	100%	18,38 m <sup>2</sup>
közlekedő	PVC	festett	0,96 m <sup>2</sup>	100%	0,96 m <sup>2</sup>
wc	PVC	festett	0,90 m <sup>2</sup>	100%	0,90 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,24 m <sup>2</sup>	100%	-0,24 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			20,00 m <sup>2</sup>		20,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>20 m<sup>2</sup></b>		<b>20 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció.  $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$  lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1096 Budapest, Sobieski János utca 39. alagsor 1	IX. ker., Knézits	IX. ker., Mester	Bp., IX. Mihálkovics
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	iroda
alapterület (m <sup>2</sup> ):	20	56	29	95
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	T	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		24 500 000	10 900 000	41 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	0%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		393 750	375 862	396 947
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		4%	1%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
eltérő funkció		-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-11%</b>	<b>-9%</b>	<b>-8%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		348 863	341 659	367 176
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>352 566 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>7 051 320 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>7 050 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti, félszuterén, jó műszaki állapotú, lakásnak kialakított, üzletként nyilvántartott ingatlan, vizesblokkal. ingatlan.com/32493993
2. adat: Utcafronti, szuterén, jó műszaki állapotban lévő iroda, cirkó fűtéssel, vizesblokkal. ingatlan.com/33464099
3. adat: Pincszinten lévő felújítást igénylő állapotú, műhely. ingatlan.com/33492673

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**7 050 000 Ft**

azaz **Hétmillió-ötvenezer- Ft .**



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1096 Budapest, Sobieski János utca 39. alagsor 1.	Bp., IX. Ráday	Bp., IX. Sobieski János	Bp., IX. Ferenc krt
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	20	60	30	24
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	39 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 250	1 170	2 625
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		4%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	20%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-16%</b>	<b>21%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 890 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 416 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 111 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 805 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, klimatizált vizesblokkal ellátott, szuterén szinten lévő üzlethelyiség. Ingatlan.com/33544668
2. adat: Lépcsőházi, földszinti szeparált helyiség. Ingatlan.com/26901398
3. adat: Felújított kozmetikai helyiség. Ingatlan.com/32519783

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		1 805 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>368 220 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	11 047 Ft
Igazgatási költségek:	2%	7 364 Ft
Egyéb költségek:	5%	18 411 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>36 822 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		331 398 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>4 730 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**4 730 000 Ft**

azaz **Négymillió-hétszázharmincezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	7 050 000 Ft	100%	7 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 730 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>7 050 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**7 050 000 Ft**

azaz, **Hétmillió-ötvenezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdonja).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1096 Budapest, Sobieski János utca 39. alagsor 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 050 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-ötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. május 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. június 12.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/201088/2023

2023.05.22

**BUDAPEST IX.KER.**

**Belterület 37241/18/A/1 helyrajzi szám**

1096 BUDAPEST IX.KER. Sobieski János utca 39. alagsor. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**II R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	20	0 0	287/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 241915/1/2000/00.10.16

2. bejegyző határozat: 161005/1993/1993.06.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 161005/1993/1993.06.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat /1093 Budapest, Bakáts tér 14./ a Budapest IX. ker. 510. sz. Tulajdoni lapon, 37241/18. hrsz. alatt felvett, 245 m<sup>2</sup> területű, természetben a IX. kerület Sobieski János u. 39. szám alatt, a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ház-ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. /IX. 30./ Korm. számú rendelet 2. § /2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajz szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a kijelölt ingatlan elidegenítő szerv útján értékesítve -, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

- 3 -

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések.

I.	Telek /ebből udvar: 34,62 m <sup>2</sup> /	245,00 m <sup>2</sup>
II.	Alap- és felmenő falak, lépcsőházi falak, kémények, szellőzőkürtők	
III.	Közbenő- és zárófödémek burkolatok nélkül	
IV.	Lépcsőház alagsor mfszt-tól III. em.-ig IV. emelet	4,08 m <sup>2</sup> 4x15,49 m <sup>2</sup> 18,74 m <sup>2</sup>
	Összesen:	84,78 m <sup>2</sup>

- 4 -

V.	Kapubejárat		17,20 m <sup>2</sup>
VI.	Légakna		
	alagsor		0,90 m <sup>2</sup>
	mfszt-től padlásig	5 x	0,90 m <sup>2</sup>
		5 x	0,90 m <sup>2</sup>
	Összesen:		9,90 m <sup>2</sup>
VII.	Tároló alagsorban		1,43 m <sup>2</sup>
VIII.	Fáskamra	12 x	2,70 m <sup>2</sup>
			1,60 m <sup>2</sup>
	Összesen:		34,00 m <sup>2</sup>
IX.	Közös WC		1,05 m <sup>2</sup>
X.	Mosókonyha		15,20 m <sup>2</sup>
XI.	Padlás		45,95 m <sup>2</sup>
			45,10 m <sup>2</sup>
	Összesen:		91,05 m <sup>2</sup>
XII.	Nyereg- félnyereg tető- szerkezet, hornyolt cserép- fedéssel és lapostető horgany- lemez fedéssel		
XIII.	Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek		

- 7 -

B.

### KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával -, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseiével, nevezetesen: az épület egyes szerkezeti egységeinek /földem, szerkezeti fal, kéménypillér stb./ kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás /nem lakás céljára szolgáló helyiség/ szerves egységét képezik.

Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek a szerelvényekkel, az elektromos- és gázhálózatból az öröklakáshoz /nem lakás céljára szolgáló helyiséghez/ tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

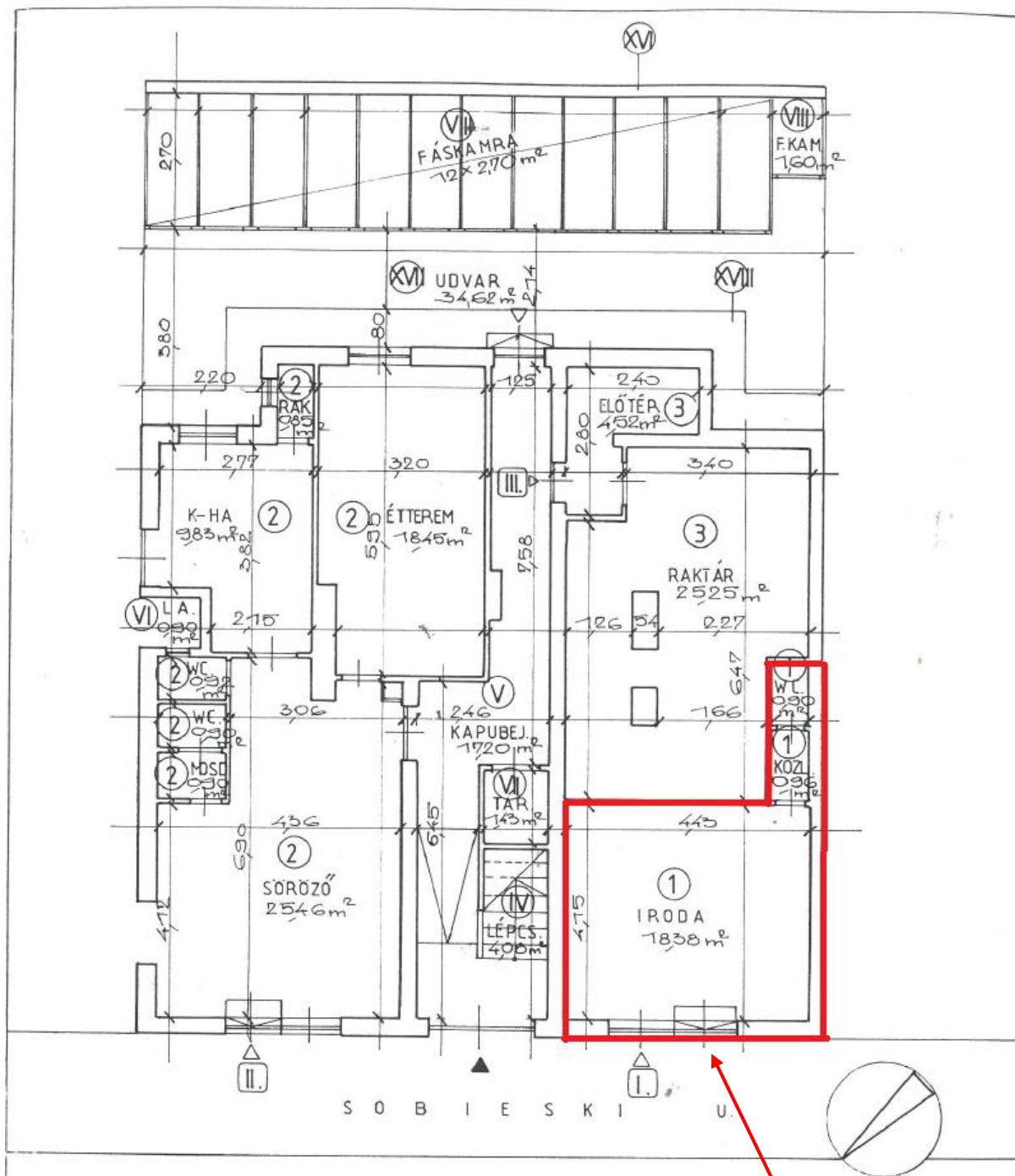
A lakáshoz tartozó erkély az alapterület számításánál figyelmen kívül van hagyva.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

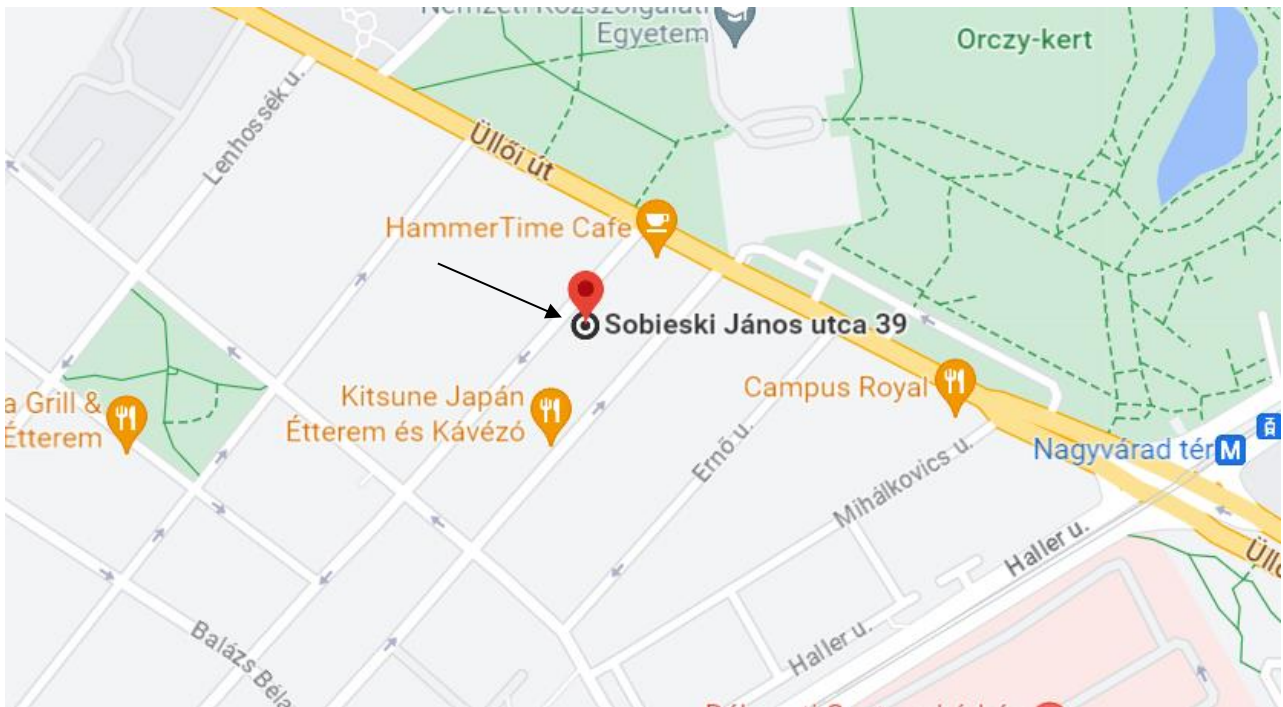
1. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt, alagsor I. ajtószámú, 1 /egy/ irodából, 1 /egy/ közlekedőből, 1 /egy/ WC-ből álló örökhelyiség 20,24 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonban álló fásrekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 331/10.000 hányaddal.



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



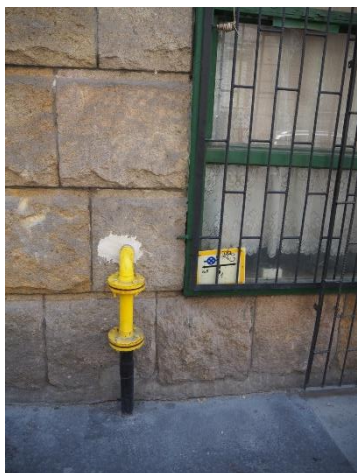
03. homlokzat



04. emeleti szintek



05. utcafront



06. gáz kiállítás



07. bejárat



08. bejárat



09. lépcső



10. belső tér



11. gázkonvektor



12. kézmosó



13. kisebb lábazati vizesedés



14. villanyóra/gázóra



15. wc



16. vízóra



17. ráccsal védett nyílászáró