



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a  
**1096 Budapest, Sobieski János u. 39. alagsor 1. szám alatti  
iroda ingatlanról**

Budapest, 2023. május 30.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	3. oldal
<b>1. ELŐZMÉNY</b>	4. oldal
<b>2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI</b>	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	5. oldal
<b>3. ÉRTÉKELÉS</b>	7. oldal
3.1. Értékelési módszerek	7. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	8. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	8. oldal
3.4. Az ingatlan értékének meghatározása	9. oldal
<b>4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE</b>	11. oldal
4.1. Módszerek indokolása	11. oldal
<b>5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b>	11. oldal
<b>6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK</b>	12. oldal
<b>MELLÉKLETEK</b>	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	13. oldal
Tulajdoni lap másolat	14. oldal

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó neve : Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata  
Megbízó címe : 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : 1096 Budapest  
Utca, házsám, em.,ajtószám : Sobieski János u. 39. alagsor 1.  
Helyrajzi szám : 37241/18/A/1  
Az ingatlan megnevezése (tul.lap) : egyéb helyiség  
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : iroda

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata  
1/1 tulajdoni hányadban  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes  
Értékelt tulajdoni hányad : 1/1  
Jelenlegi készültség : 100%  
Értékelt készültség : 100%  
Értékelés célja : aktuális piaci forgalmi érték megállapítása

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer  
Értékelés fordulónapja : 2023. május 30.  
Értékbecslés érvényessége : 180 nap  
Értékelt ingatlan alapterülete : 20 m<sup>2</sup>  
Eszmei hányad közös tulajdonból : 287/10000  
Közműellátottság : áram,víz,csatorna,gáz  
Kömfokozat : összkomfortos

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke :  
**7 200 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-kettőszázezer- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2023. május 30.

**MOLNÁR MÁRIA e.v.**  
1048 Bp., Böröndös u. 7.  
adószám: 56421763-1-41  
nyt.szám: 55064819  
Kisadózó



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő 1096 Budapest, Sobieski János u. 39. alagsor 1. szám alatti társasházi lakás ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2023.05.22. napján kiadott Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtuk fel.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén a korábbi értékelés során, 2023.05.30. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

## 2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1096 Budapest, Sobieski János u. 39. alagsor 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	37241/18/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	20 m <sup>2</sup>
Osztatlan közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	287/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegyzet tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

### 2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

#### 2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, IX.kerület Középső-Ferencváros városrészében, a Sobieski János utca - Üllői út - Telepy utca - Tűzoltó utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik. Környezetében vegyesen található hasonló életkorú és új építésű, nagy és közepes lakásszámú lakóépületek. A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, metró, villamos) kbv 200 m-es távolságban elérhetők. Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

#### 2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

Szabályos négyszög alakú, 245 m<sup>2</sup> térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek az utcafronton zárt sorú beépítéssel.

Az épület az 1890-es évek végén létesített, alagsor + magassírdaszint + 4 emelet+beépítetlen padlástér szintekből álló lakóház. Az utcai fronton alagsori elhelyezkedésű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek találhatóak, a lakások a lépcsőházból nyílnak. A lakóház külső homlokzata megfelelő/átlagos műszaki állapotú.

#### 2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

#### 2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület alagsori szintjén, a kaputól jobbra elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség. A csatlakozó terepszintnél két lépcsővel alacsonyabban fekvő albetét egy közvetlen utcai bejáratú irodahelyiségből, valamint az ebből nyíló közlekedő és wc helyiségből áll. A fűtést kéménybe kötött gázkonvektor, a melegvizet átfolyós rendszerű, elektromos vízmelegítő biztosítja. A helyiség utcai bejárata és ablaka fémrácscsal védett.

**Összességében:** jó környezetben, alagsori szinten fekvő, átlagos műszaki állapotú, üzlet és iroda céljára alkalmas nem lakás céljára szolgáló helyiség.

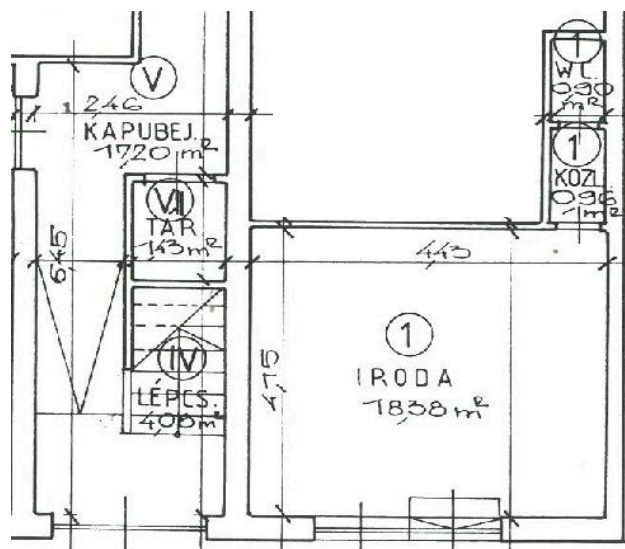
#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + magasföldszint + 4 emelet + beépítetlen padlástér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téгла anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalobozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű összetett fedélidom
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	párkányokkal, boltíves ablakokkal, balusztrádós erkéllyel tagolt
Épület fizikai állapota:	a külső homlokzat jó, belső terek felújításra szorulnak
Felújítás éve:	nem ismert

#### Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett
Vizes helyiségek felületképzése:	festett
Padlóburkolat	laminált padlólap
Külső nyílászárók:	vasráccsal védett, faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, szimpla üvegezésű
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	kéménybe kötött gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:





Környezet és a lakóház homlokzat



Helyiség bejárata



Irodahelyiség, a sarokban az abból nyíló közlekedő (wc előtér)



WC



Gázkonvektor



Vízmelegítő



Víz mérőóra



Gáz- és áram mérőóra

### 3. ÉRTÉKELÉS

#### 3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

##### **Piaci érték fogalma:**

A jelenleg hatályos EVS 2016 (European Valuation Standards 2016) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

##### **Ingatlan értékelés:**

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a **hozadéki értékeléssel**.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

##### **a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás**

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

---

b.) a közvetlen tőkésítés.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobililiákat ki kell zárni.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.

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

### 3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj képezte.

### 3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) a vizsgált ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának eltérését.



## 3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

## 3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	1096 Budapest Sobieski János u. 39. alagsor 1.	Bp.IX.ker. Mihálkovic u.	Bp.IX.ker. Lónyai u.	Bp.IX.ker. Tűzoltó u.
ingatlan megnevezése:	irodahelyiség	irodahelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	20	<b>95</b>	<b>73</b>	<b>52</b>
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>41 900 000</b>	<b>35 400 000</b>	<b>22 000 000</b>
kínálat /adásvétel éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		441 053	484 932	423 077
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>396 947</b>	<b>436 438</b>	<b>380 769</b>

## Összehasonlítóshozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Mihálkovic utcában, utcai bejáratú, 95 m2 alapterületű, elektromos panel fűtésű, teljes körűen felújított, irodaként használt szuterén helyiség
2. adat:	Lónyai utcában, utcai bejáratú, 73 m2 alapterületű, közepes/jó műszaki állapotú, gázcirkó fűtésű, iroda és szoc.helyiségekkel ellátott szuterén helyiség
3. adat:	Tűzoltó utcánál utcai bejáratú, 52 m2 alapterületű, jelenleg fűtés nélküli, felújítandó alagsori üzlethelyiség
Adatok forrása:	ingatlan.com

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-15%	0%	10%
Műszaki szempontok:	eltérő alapterület	10%	5%	5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	-5%	-5%	5%
Infrastruktúra:	kerületen belüli elhelyezkedés	0%	-15%	0%
Építészeti szempontok:	kialakított szoc.blokk	-10%	-10%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-20%</b>	<b>-25%</b>	<b>15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		317 558	327 329	437 885
			<b>360 900</b>	
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>			<b>7 200 000 Ft</b>	

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

**7 200 000 Ft**azaz **Hétmillió-kettőszázezer- Ft .**

## 3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	1096 Budapest Sobieski János u. 39. alagsor 1.	Bp.IX.ker. Ferenc krt.	Bp.IX.ker. Vendel sétány	Bp.IX.ker. Mester u.
ingatlan megnevezése:	irodahelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	20	20	30	23
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	165 000	130 000
kínálat / szerződés éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		8 000	5 500	5 652
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		7 600	5 225	5 370

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
kerületen belüli elhelyezkedés	-20%	-10%	0%
eltérő fűtési rendszer	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot	0%	-10%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-35%</b>	<b>-35%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	4 940	3 396	4 833
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>4 390</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	20	
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 390	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		737 520 Ft
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	1,0%	92 000 Ft
Igazgatási költségek (%)	2,0%	14 750 Ft
Beszédési veszteség (%)	10,0%	73 752 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		180 502 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		557 018 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		7 426 901 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**7 400 000 Ft**azaz **Hétmillió-négyszázezer- Ft .**

## 4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására,
- az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	7 200 000 Ft	100%	7 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	7 400 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>7 200 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**7 200 000 Ft**

azaz **Hétmillió-kettőszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál az itt megállapított piaci érték bruttó értéknek tekinthető.

## 5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.

Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.

Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értébecslés aktualizálása vagy új értébecslés készítése szükséges.

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe: **1096 Budapest, Sobieski János u. 39. alagsor 1.**

Helyrajzi száma: **37241/18/A/1**

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **7 200 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

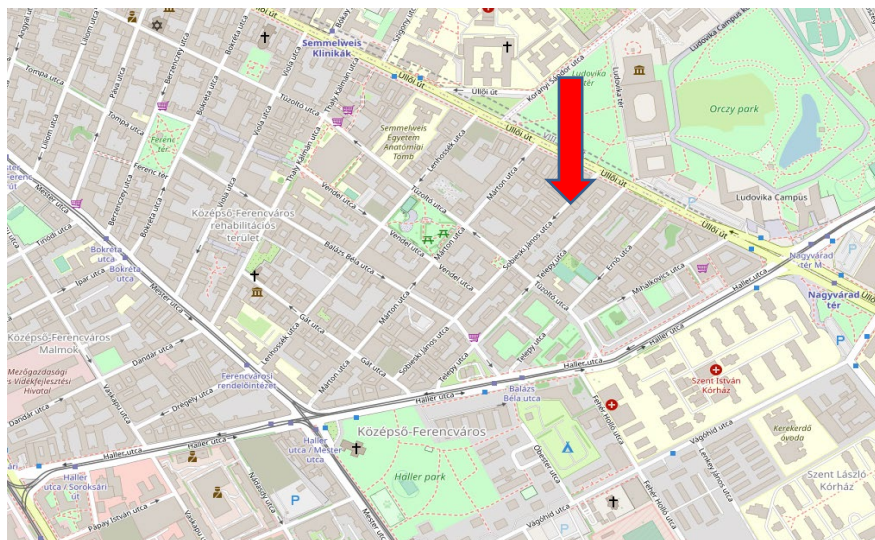
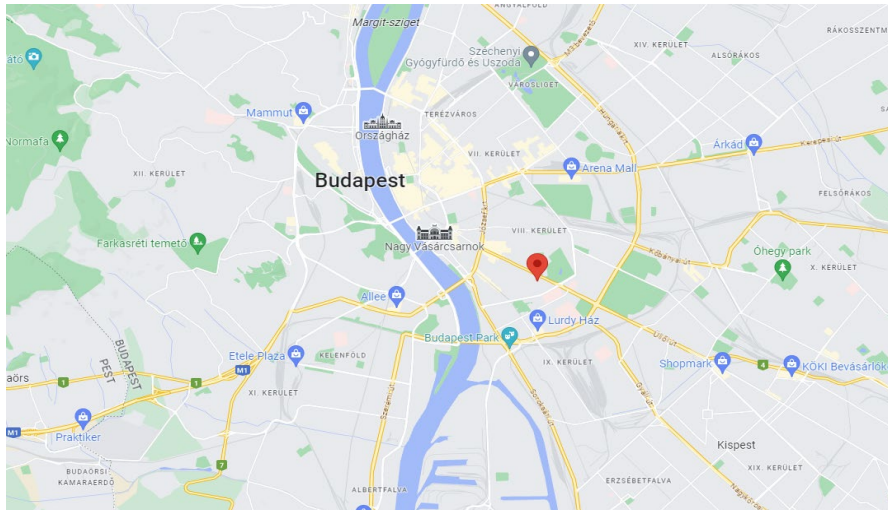
Budapest, 2023. május 30.

**MOLNÁR MÁRIA e.v.**  
1048 Bp., Böröndös u. 7.  
adószám: 56421763-1-41  
nyt.szám: 55064819  
Kisadózó



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

**Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek**



**Tulajdoni lap**

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------	--------------	---------------	-----------------

	m2	egész/fél		
--	----	-----------	--	--

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 alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III. RÉSZ**

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. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**