

Cégjegyzékszám: 01-09-386623

Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

Tel.: +

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



**BUDAPEST,**

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.

Készítette:

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

2023. június 9.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## MEGBÍZÓ

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

## AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: BUDAPEST
Utca, házszám	: [REDACTED]
Hrsz.	: [REDACTED]
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás

## TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 74 m <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 74 m <sup>2</sup>
Védettség	: helyi védettségű
Lakószobák száma	: 2 egész szoba
Eszmei hányad	: 140/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: komfortos

## ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2023. június 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2023. június 2.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2023. november 29.

**Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:**

**49 500 000 Ft** azaz **Negyvenkilencmillió-ötszázézer- Ft .**

**A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes**

Készült: **elektronikusan hitelesített példányban**

Készítette:

Digitális aláírás  
DIN: c  
email:  
Dátum: 2023.06.11 19:03:32 +02:00

ingatlanvagyon-értékelő

Budapest, 2023. június 9.

Tel.: [REDACTED]

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviselőjében **[REDACTED]** ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

**[REDACTED]** BUDAPEST **[REDACTED]**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:

Bérlő: **[REDACTED]**

Ingatlanvagyon-értékelő: **[REDACTED]**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint): **[REDACTED]** BUDAPEST **[REDACTED]**

Ingatlan címe (természetbeni): **[REDACTED]** BUDAPEST **[REDACTED]**

Helyrajzi száma: **[REDACTED]**

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): lakás

Jelenlegi hasznosítása: lakás

Tulajdoni lap szerinti alapterület : 74 m<sup>2</sup>

Tulajdonviszony:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 hányad

Széljegy tartalma:

nincs

Bejegyzett terhek és jogok:

tehermentes

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldal
Város (kerület):	Budapest IX. kerület
Városrész:	Belső-Ferencváros
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zártosított beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

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

Északnyugatról 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.

Területe: 12,53 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 59 244 fő (2022. jan. 1.)

Az értékelte ingatlan Budapest pesti oldalán, a IX. kerületben, "Belső-Ferencváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben, a [redacted] ca találkozásánál fekszik. Mindkét utca sík felszínű, fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, jó minőségű szilárd út és járda burkolattal ellátott mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya cca. 20%. A környező épületek jellemzően az 1800-as évek végén, vagy az 1900-as évek elején épült klasszikus belvárosi, bérház jellegű többlakásos lakóépületek, földszinti utcai bejáratos üzlethelyiségekkel, éttermekkel, kávézókkal. Az épületek műszaki, esztétikai állapota többségében karbantartott, jó, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást több BKK busz, villamos, trolibusz, valamint az M3 és M4 jelű metró járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

**4.2.2. A telek általános jellemzői:**

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és ÉNy-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 65%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	fák, örökzöldek, dísznövények és füves terület
Általános állapot:	gondozott
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

**4.2.3. Az épület általános jellemzői:**

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, klasszikus belvárosi bérház jellegű többlakásos lakóépület
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	földszint fölött dongafödém, felsőbb szinteken acélgerendás közbenső fődém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (év, jelleg):	a közelmúltban homlokzat, függőfolyosók és tető felújítása
Egyéb:	az épület földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiség

Az értékelt ingatlan befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával. Pincszint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású két traktusos lakóház, földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiséggel. A belső udvar gondozott díszkert, fákkal, dísznövényekkel beültetett. A lakóépület mindkét utca felől rendelkezik bejárással. A belső terek tiszták karbantartottak, az épület jó műszaki és esztétikai állapotú.

**4.2.4. A lakás általános jellemzői:**

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	csendes utcára és udvarra néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	ÉNy-i			
Benapozottság:	közepes			
Komfort fokozat:	komfortos			
Bruttó hasznos területe:	74 m <sup>2</sup>			
Nettó lakóterülete:	74 m <sup>2</sup>			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	dongafödém, legmagasabb ponton 4,2 m.		
Alaprajzi elrendezés:	jó			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	gázkonvektor			
Alternatív fűtési lehetőség:	cserépkályha			
Használati meleg víz:	átfolyós gázbojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú	ablak(ok)	
	gerébtokos ablakok, bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, a bejárati ajtó és az udvarra néző ablakok vagyónvédelmi ráccsal felszereltek			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	falfesték			
Belső terek burkolata:	parketta			
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Konyha beépítettsége/jellege:	alap felszereltségű, szerény kivitel			
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: van	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	több helyen ázások, gombásodás látható, a lakás erősen lelakott állapotú			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó			
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékeit lakás az épület földszintjén található, bejárata az épület udvaráról nyílik. A lakás komfortos, a lakószobák ablakai a Gönczy Pál utcára néznek, a konyha és a tároló megnevezésű helyiség ablakai pedig az épület udvarára.. A benapozottság megfelelő, közepesnek mondható.

A lakás fölött dongafödém került kialakításra, a legmagasabb ponton 4,2 m-es belmagasságot mértem. A lakás önálló gáz, víz és villany mérőórákkal rendelkezik. Fűtésre 2 db. gázkonvektor szolgál. A lakás erősen lelakott, több helyen beázás nyomai láthatók, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>földszint 9.</b>				
előszoba	kerámia	8,97	100%	8,97
tároló	parketta	4,82	100%	4,82
konyha	kerámia	7,21	100%	7,21
fürdő-WC	kerámia	4,37	100%	4,37
kamra	kerámia	2,50	100%	2,50
szoba	parketta	20,93	100%	20,93
szoba	parketta	25,65	100%	25,65
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>74,45</b>		<b>74,45</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>74,00</b>		<b>74,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>74,00</b>



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

***Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:***

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

#### ***5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer***

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

**A módszer fő lépései:**

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

**Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:**

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegek közelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, tartós létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	BUDAPEST,	IX. kerület, Högyes Endre utca	IX. kerület, Lónyay utca	IX. kerület, Ráday utca	IX. kerület, Ráday utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	74,0	76	68	92	79
Emelet	földszint	2. emelet	2. emelet	1. emelet	földszint
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb
Fekvés (lakószobák):	utcára és udvarra	udvari	udvari	udvari	udvari
Benapozottság:	közepes	jó	jó	közepes	közepes
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor
Műszaki állapot:	felújítandó	közepes	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Lift	nincs	nincs	van	van	-
Épület állapota:	jó	jó	közepes	közepes	jó
<b>Ajánlat ára</b>		<b>65 000 000</b>	<b>54 900 000</b>	<b>73 800 000</b>	<b>71 900 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		855 263	807 353	802 174	910 127
Ajánlat ideje		2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-15%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>769 737</b>	<b>726 618</b>	<b>681 848</b>	<b>773 608</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
építészeti szempontok	alapterület	0%	-2%	3%	0%
építészeti szempontok	emelet	-3%	-5%	-3%	0%
használati szempontok	fekvés	2%	2%	2%	2%
használati szempontok	benapozottság	-3%	-2%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-10%	-5%	-5%	-15%
építészeti szempontok	alaprajzi elr.	0%	0%	-3%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	2%	3%	3%	0%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-12%</b>	<b>-9%</b>	<b>-3%</b>	<b>-13%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		677 368	661 222	661 392	673 039
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>668 255</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>49 500 000 Ft</b>			

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

49 500 000 Ft

azaz **Negyvenkilencmillió-ötszázezer-** Ft .

**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	UDAPEST,	IX. kerület, Lónyay utca	IX. kerület, Lónyay utca	IX. kerület, Pipa utca	IX. kerület, Közraktár utca
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	74,0	76	90	80	75
Emelet:	földszint	földszint	földszint	földszint	félemelet
Fekvés (lakószobák):	utcára és udvarra	udvari	utcai és udvari	udvari	utcai
Benapozottság:	közepes	közepes	jó	közepes	jó
Műszaki állapot:	jó állapotra vonatkozóan	jó	jó	jó	felújított
Fűtés rendszer:	gázkonvektor	gáz cirkó	gázkonvektor	gáz cirkó	gáz cirkó
Klíma	nincs	nincs	nincs	van	nincs
galéria	nincs			van	nincs
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
<b>Ajánlat ára</b>		<b>265 000</b>	<b>280 000</b>	<b>250 000</b>	<b>310 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 487	3 111	3 125	4 133
Ajánlat ideje		2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>3 313</b>	<b>2 956</b>	<b>2 969</b>	<b>3 927</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
építészeti szempontok	alapterület	0%	5%	2%	0%
építészeti szempontok	emelet	0%	0%	0%	-5%
használati szempontok	fekvés	2%	0%	2%	0%
használati szempontok	benapozottság	0%	-3%	0%	-3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-5%	-5%	-10%
építészeti szempontok	fűtés	-5%	0%	-5%	-5%
használati szempontok	klíma	0%	0%	-5%	0%
használati szempontok	galéria	0%	0%	-5%	0%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-8%</b>	<b>-3%</b>	<b>-16%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 048	2 867	2 494	3 024
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>2 858</b>			
Becsült piaci bérleti díj komfortosított, felújított állapotban, kerekítve:		<b>210 000 Ft</b>			

**Hozamszámítás**

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	74	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	2 858	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 284 048 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	68 521 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	68 521 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	45 681 Ft
Költségek összesen:		182 724 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		2 101 324 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		42 026 485 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	85 000	6 290 000 Ft
Becsült érték:		35 736 485 Ft

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**35 700 000 Ft**

azaz Harmincötmillió-hétszázézer- Ft .

Megjegyzés:

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

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintve, hogy a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték jellemzően már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért jelen esetben a módszer által kapott értéket 100 %-os súlyozással vettem figyelembe.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, társasházi lakások esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	49 500 000 Ft	100%	49 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	35 700 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>49 500 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**49 500 000 Ft**

azaz **Negyvenkilencmillió-ötszázezer- Ft .**



## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A [redacted] által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott [redacted] z OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2023. június 9.

[redacted]  
ingatlanvagyon-értékelő

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: 8000004/201320/2023

2023.05.22

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [REDACTED] Elyrajzi szám [REDACTED]

[REDACTED] BUDAPEST IX.KER. [REDACTED]

II R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	74	2 0	140/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 58198/1/2010/09.11.25

1. bejegyző határozat: 58198/1/2010/09.11.25

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

III R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58198/1/2010/09.11.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992.09.26 37428/2002.01.10

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

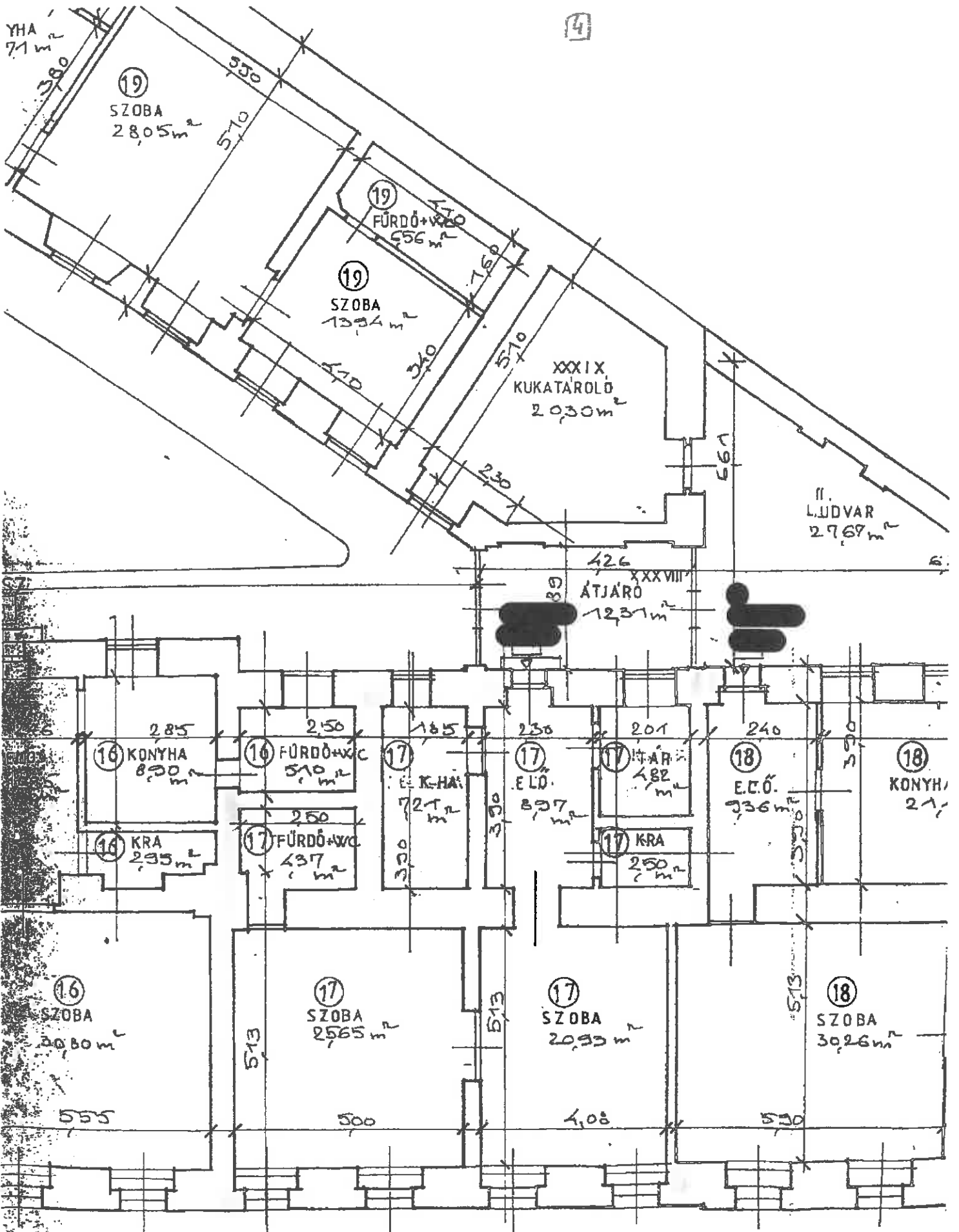
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

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



A Budapest [redacted] számú ingatlanon  
lévő lakóépület

### LÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA



Budapesti 1. számú Közföldhivatal  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum 2009. November 25.



1100322780002009

Ikt.szám: ..... / ..... / .....

Mellékletek (db): 1

Aláírás: 

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, IX. kerület

Helyrajzi száma: [redacted]

7

[redacted]

## I.

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint a Budapest, IX. [REDACTED] alatti, a Fővárosi Kerületek Földhivatala ingatlan-nyilvántartásában Bp. IX. [REDACTED] hrsz-on szereplő ingatlannak a tulajdonosa az ingatlant társasházzá alakítja, és kéri a társasház földhivatali bejegyzését.

A társasházra az 2003. évi CXXXIII. Törvény rendelkezései vonatkoznak. A társasházat a tulajdonos a jelen okirat aláírásával és az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások feltételeivel hozza létre.

## II.

## KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON

## A.

## KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek birtoklási és használati jogával, a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tartozékaikkal és felszereléseikkel.

Igy különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

A közös tulajdoni hányadok számításánál az erkély fél alapterülettel szerepel.

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

1.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajz [REDACTED] számmal jelölt [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db pinceraktár, kamra helyiségekből áll.

Területe: 81 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 153/10.000

7.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra, tároló helyiségekből áll.

Területe: 74 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 140/10.000

18.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 86 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 163/10.000

19.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, fürdőszoba+WC, kamra helyiségekből áll.

Területe: 63 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 19/10.000

20.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, közlekedő helyiségekből áll.

Területe: 43 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 81/10.000

21.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 34 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 64/10.000

22.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből áll.

Területe: 75 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 142/10.000

23.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 3 és fél (három és fél) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségekből áll.

Területe: 114 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 216/10.000

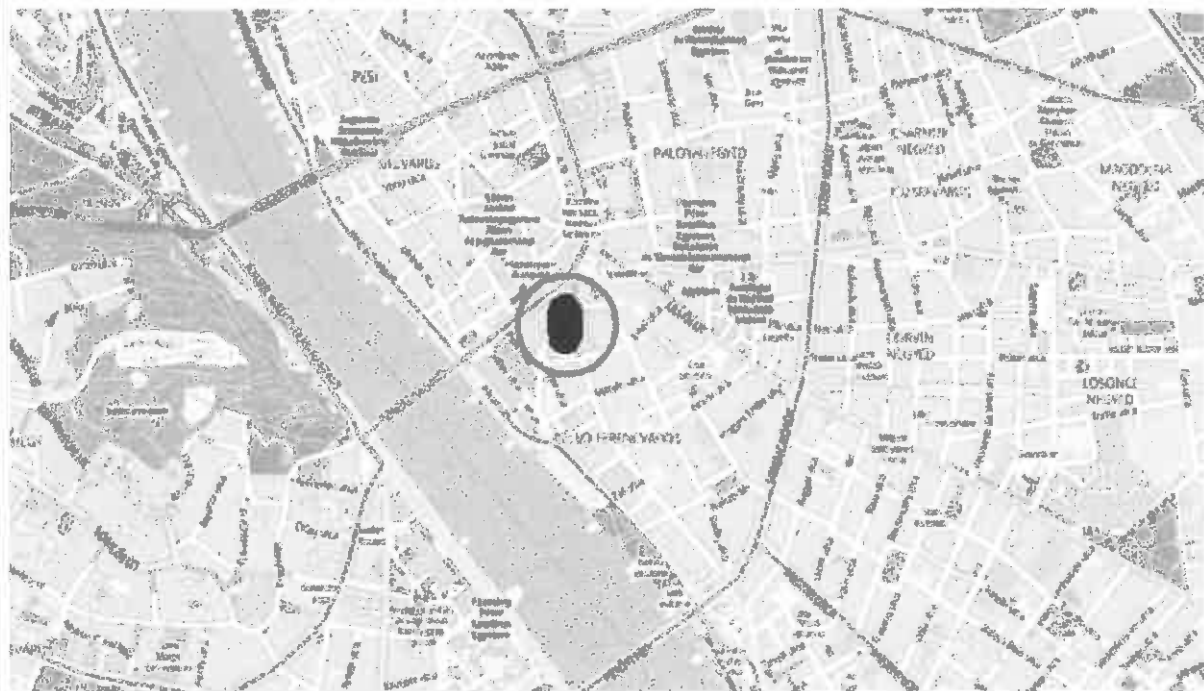
24.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] hrsz-ú [redacted] szám alatti öröklakás, mely 1 és fél (másfél) szoba, konyha, előszoba+szélfogó, fürdőszoba+WC, kamra helyiségekből áll.

Területe: 58 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 110/10.000

Földrajzi térkép:

Budapest



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



BERMARK Szakértő Kft.

079\_BM2023

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest [redacted] szám alatti  
[redacted] helyrajzi számú ingatlan  
placi (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

**Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata**  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

**BERMARK Szakértő Kft.**

Kelt:

Szentendre  
2023. május 30.



---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

## MELLÉKLETEK

### **Dokumentumok:**

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat (részlet)
- Fényképfelvételek
- Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest [REDACTED]
Ingyen cím (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 39,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 757/10000
Hasznosítása	: Lakás

---

Budapest Főváros. IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából [REDACTED] (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

**36 300 000 Ft**

azaz Harminchatmillió-háromszázezer- Ft .

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. május 30.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. május 30.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. május 30.

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berezcz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 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) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

## 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):	[redacted] udapest [redacted]
Tulajdoni lap szerinti területe:	39,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[redacted]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, a Márton utcának a Mester utca - Haller utca kereszteződéséhez közeli részén, frekventált környezetben elhelyezkedő társasházban található. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcafronti földszintjén kiskereskedelmi és vendéglátó ipari egységek találhatók. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

## 4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg észak-nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A belső udvara parkosított, gondozott. Az épület környezetében a közmuvelőkezelők hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületével, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok megállóit jelentenek. Parkolás a lakóépület előtt és a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglából készült, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet + beépített tetőtér szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket acélgerendás téglaboltozatos földem határolja. Az utcafronti homlokzat vakolt, színezett, a kapu körül kváderezett díszítéssel ellátott, az emeleti szinteken szemöldökpárkány díszítésű ablakokkal. Mind az utcai, mind az udvari homlokzat felújított állapotú, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A lakások a belső udvari, konzolos függőfolyosókról nyílnak.

Az értékelt lakás bejárata az udvari függőfolyosóról nyílik. A bejárat az előszobába nyílik, innen érhető el a konyha, a fürdőszoba + WC és a szoba. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított, az ingatlan összkomfortos besorolású. Fűtést és a melegvíz ellátást a fürdőszobában elhelyezett gázcirkó biztosítja, a hőleadók radiátorok. Felújítás nem történt az elmúlt évtizedekben, a fal- és padlóburkolatok átlagos igény szintet tükröznek. Az előszoba és a konyha mennyezetén korábbi, ismétlődő beázás nyomai láthatók. A szobában parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap elhelyezett a padozaton. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos szerkezetű, duplaszárnyú ablakok külső árnyékolókkal nem rendelkeznek, tok- és szárny szerkezeti elemei megfelelő állapotúak, az üvegezés ép. Összességében kerületen belül jó elhelyezkedésű, átlagos műszaki és esztétikai állapotú lakás.

Épület építési éve:	~1870-1900 között
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet + padlástér
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg földem
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kváderezett, téglaburkolattal ellátott, közepes/felújítandó
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, fa tok- és szárny szerkezetű, duplaszárnyú ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezetű beltéri ajtók, részben kazettás tokozással
Fűtési rendszere:	parapetes gázkonvektor (1 db)
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	átlagos

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 39 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

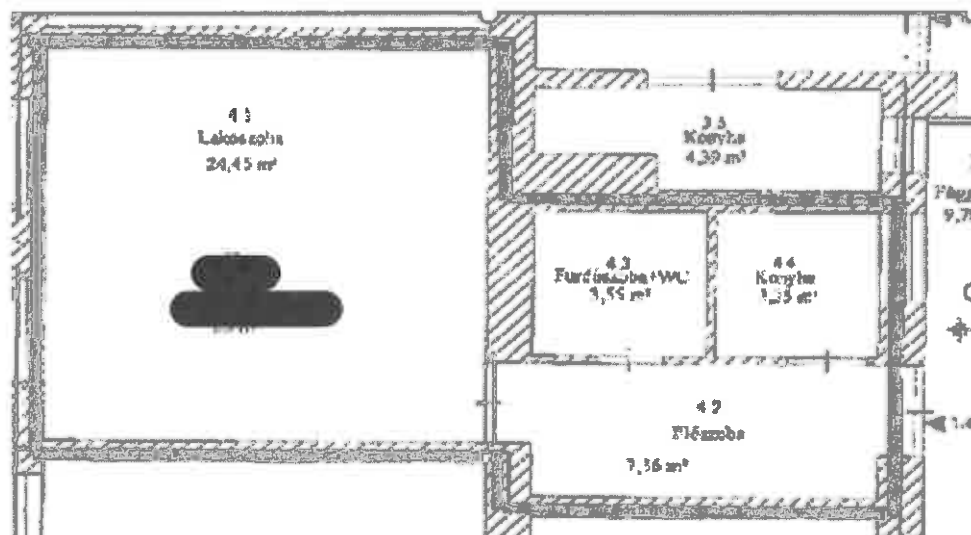
Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<b>helyiségcsoport:</b>			
<i>lakás</i>			
előszoba	7,36	100%	7,36
konyha	3,35	100%	3,35
fürdőszoba+wc	3,55	100%	3,55
szoba	24,45	100%	24,45
			0,00
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	0,29	100%	0,29
<b>Összesen:</b>	<b>39,00</b>		<b>39,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

39,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### 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 kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A 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 újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 külső 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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer				
Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Budapest,	IX.kerület, Ferenc tér	IX.kerület, Dandár u.	IX.kerület, Márton u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	39,0	39	34	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		44 900	35 990	51 900
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		1 151	1 059	1 403
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-5%	-10%	-20%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
fekvése		0%	0%	5%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
fűtés és melegvíz		0%	5%	0%
teremgarázs férőhely az árban		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		979	900	912
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>930 032 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>36 300 000 Ft</b>		

### Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: Ferenc téren 1981-2000 között épült házban 1.emeleti, 1 szobás, házközponti fűtéses, jó állapotú összkomfortos lakás ingatlan.com/33595629
2. adat: Dandár utcában 1950-1980 között épült házban 1.emeleti, 1 szobás, gázkonvektor és elektromos fűtésű, komfortos, felújított lakás ingatlan.com/33582359
3. adat: Márton utcában 2001-2010 között épült házban 2.emeleti, 1 szobás, házközponti fűtéses, újszerű állapotú, összkomfortos lakás teremgarázs férőhellyel ingatlan.com/33589799

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**36 300 000 Ft**

azaz **Harminchatmillió-háromszázezer- Ft**



**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest.	IX.kerület Sobieski János u.	IX. kerület Tűzoltó u.	IX.kerület Liliom u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	39,0	40	42	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		220 000	220 000	180 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		5 500	5 238	4 737
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
komfortfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 400	4 190	3 789
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>4 130 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok forrása:**

1. adat: Sobiesky János utcában 1.emeleti, 1 szobás, gázcirkó fűtéses, felújított, összkomfortos lakás ingatlan.com/33560187
2. adat: Tűzoltó utcában 1.emeleti, 1 szobás, házközponti fűtéses, újszerű állapotú, összkomfortos lakás ingatlan.com/33598793
3. adat: Liliom utcában 1.emeleti, 1 szobás, újszerű állapotú, gázcirkó fűtésű, összkomfortos lakás ingatlan.com/33042058

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		39 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
Placi adatok szerint bevételek :		4 130 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 739 556 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	8%	139 164 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	69 582 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>208 747 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 530 809 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>18 010 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**18 000 000 Ft**

azaz **Tizennyolcmillió- Ft**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek Indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	36 300 000 Ft	100%	36 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	18 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>36 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**36 300 000 Ft**

**Harminchatmillió-háromszázezer- Ft.**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A 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 bejegyzettek 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 értékbecsélyező 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 nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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 kezeljük;
- 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan: **[REDACTED] budapesti [REDACTED]**

Becsült értéke: **36 300 000 Ft**  
**Harminchatmillió-háromszázezer- Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023. május 30.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023. május 30.

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: 8000004/201315/2023

2023.05.22

**BUDAPEST IX. KER.**

Belterület [REDACTED] irajzi szám

BUDAPEST [REDACTED]

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	39	1 0	757/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30				

1. bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154840/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

II. 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

[Redacted]  
Munka száma: 37803-2020

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

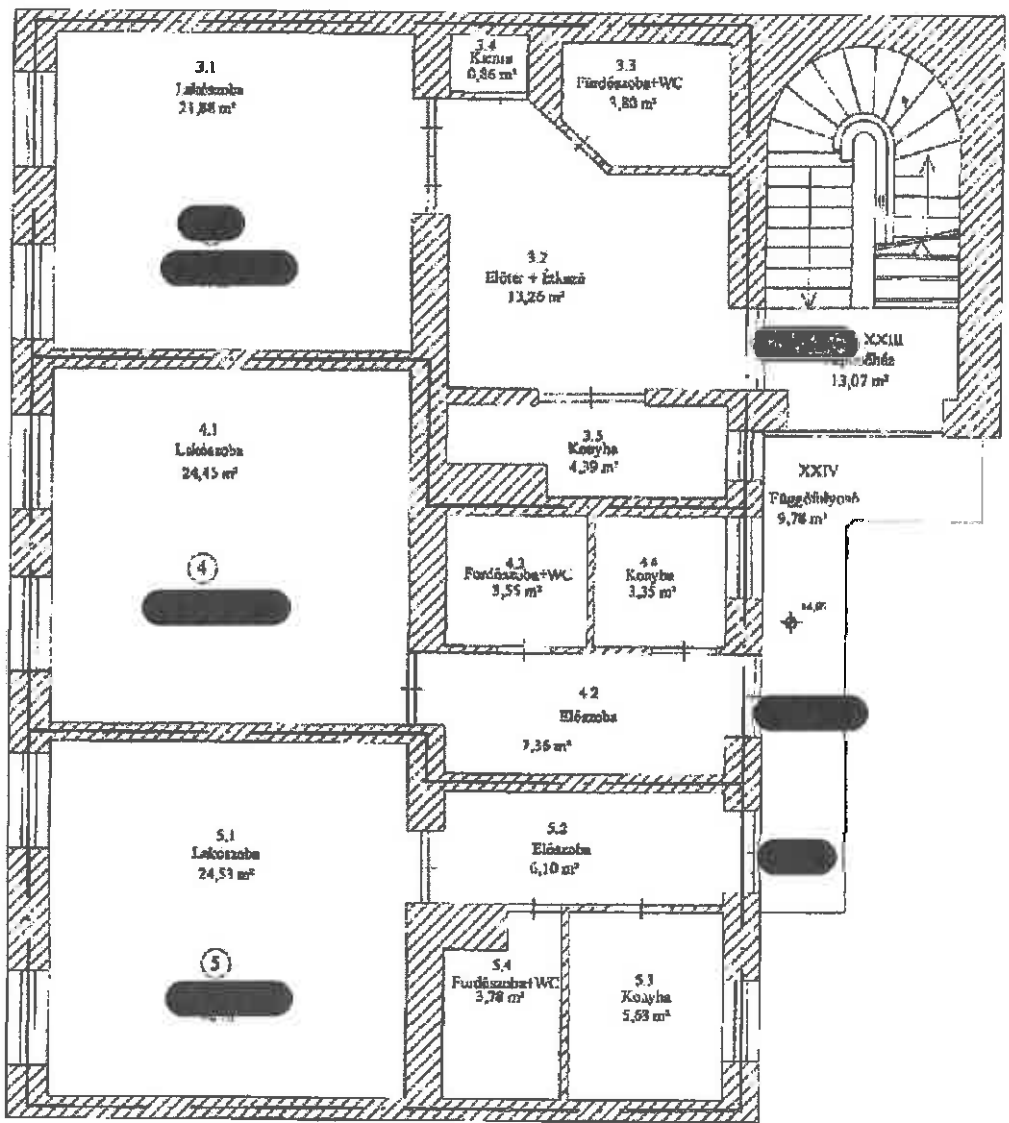
Budapest [Redacted]  
Céltérület  
Adatszolg. ikt.sz.: 7208/3268/2020

[Redacted] tervrajzi számú földrészleten lévő épület  
társasházi alapító okiratához  
Budapest [Redacted]  
"A" épület 1. emelet  
M 1:100

[Redacted] sz-ű EÖI: 44,19 m<sup>2</sup>  
kerékítve: 44 m<sup>2</sup>  
[Redacted] sz-ű EÖI: 39,71 m<sup>2</sup>  
kerékítve: 39 m<sup>2</sup>  
[Redacted] sz-ű EÖI: 40,04 m<sup>2</sup>  
kerékítve: 40 m<sup>2</sup>



Lapok száma: 1/3



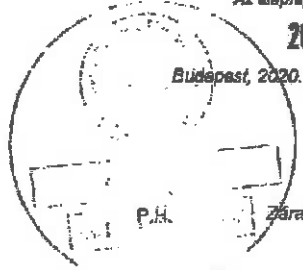
Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2020.09.20. [Redacted]

[Redacted] földmérő id. sz. I-0981  
Készít: [Redacted]

Minőségügyi tanúsító: [Redacted]  
Ing. rend. min. sz.: 550/1990

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.  
Nyilvántartásba véve!  
2021 FEBR 25



Budapest, 2020. .... hó ..... nap

Záróadó: [Redacted]  
Ing. rend. min. sz.:

- 2.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzozási számmal jelölt, [redacted] helyezkedő [redacted] hrsz. [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 36,81 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	21,46 m <sup>2</sup>	
Konyha+étkező	10,03 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	5,32 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>36,81 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 37 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 718/10000-ed tulajdoni hányad

- 3.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzozási számmal jelölt, a [redacted] helyezkedő [redacted] sz.ú. [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 44,19 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	21,88 m <sup>2</sup>	
Előtér+étkező	13,26 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	3,80 m <sup>2</sup>	
Konyha	4,39 m <sup>2</sup>	
Kamra	0,86 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>44,19 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 44 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 854/10000-ed tulajdoni hányad

- 4.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzozási számmal jelölt, a [redacted] helyezkedő [redacted] sz.ú. [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 38,71 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	24,45 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	3,55 m <sup>2</sup>	
Előszoba	7,36 m <sup>2</sup>	
Konyha	3,35 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>38,71 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 39 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 757/10000-ed tulajdoni hányad

- 5.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzozási számmal jelölt, a [redacted] helyezkedő [redacted] sz.ú. [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 40,04 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	24,53 m <sup>2</sup>	
Konyha	5,63 m <sup>2</sup>	
Előszoba	6,10 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	3,78 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>40,04 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 40 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 777/10000-ed tulajdoni hányad

**TÉRKÉP MELLÉKLET**

**INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**



**AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP**





## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



[REDACTED] a  
[REDACTED] Budapest, [REDACTED] szám alatti  
lakás ingatlanról

Budapest, 2023. május 30.

[REDACTED]



---

---

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	5. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4. Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
<b>MELLÉKLETEK</b>	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. 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) :  
Utca, házszám, em.,ajtószám :  
Helyrajzi szám :  
Az ingatlan megnevezése (tul.lap) : lakás  
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakás

### 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  
Helyszíni szemle időpontja : 2023. május 30.  
Értékelés fordulónapja : 2023. május 30.  
Értékbecslés érvényessége : 180 nap  
Értékelt ingatlan alapterülete : 41 m<sup>2</sup>  
Eszmei hányad közös tulajdonból : 796/10000  
Közműellátottság : áram, víz, csatorna, gáz  
Könnyűfokozat : összkönnyűfokozat

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke :  
**39 300 000 Ft**  
azaz **Harminckilencmillió-háromszázezer- 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.

Kiadó

okleveles ingatlanvagyonértékelő (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [REDACTED] 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 E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2023. 05.30. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

## 2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	41 m <sup>2</sup>
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	796/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy 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 Márton utca - Gát utca - Haller utca - Mester 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, villamos) a közvetlen közelében 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

177 m<sup>2</sup> térmértékű, szabályos L alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, az utcafronton zárt sorú beépítéssel. 100 %-ban beépített telek, melynek saját udvara nincs, udvarként a szomszédos [REDACTED]-ű közös zöldterület szolgál, melytől természetben nincs elválasztva.

Az épület az 1890-es években épült, pince+földszint+2 emelet+beépített tetőtér szintekből álló lakóház. A lakások az udvari, konzolos függőfolyosókról és a lépcsőházból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú tereinek (lépcsőház, függőfolyosók) műszaki állapota kifogástalan, jó.

#### 2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

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

#### 2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület [REDACTED] helyezkedő, egyszobás, összkomfortos lakás. A függőfolyosóról az előszobába léphetünk, ahonnan balra nyílik a konyha és a fürdőszoba-wc helyiség, a bejárattal szemben pedig a lakószoba. A konyha ablaka a folyosóra, a lakószoba ablaka az utcára nyílik. A fürdőszoba-wc helyiség szellőzőberendezésen keresztül szellőzik. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó kazán biztosítja, a hőleadók radiátorok.

Összességében: jó környezetben fekvő, felújított műszaki állapotú, egyszobás, összkomfortos lakás.

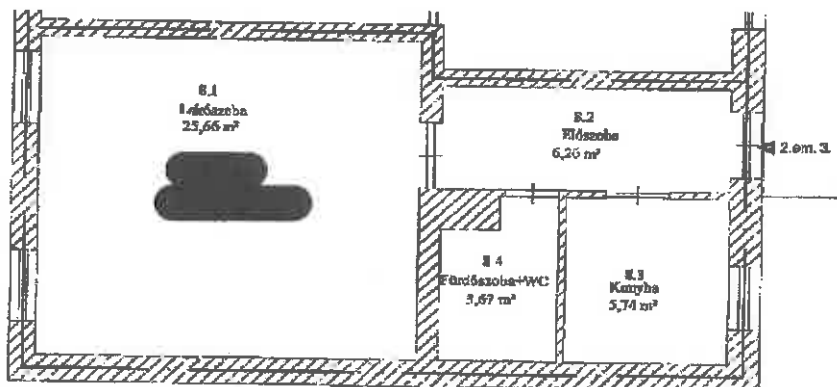
#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fszt + 2 emelet + beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, szemöldökpárkány díszítésű ablakokkal tagolt
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

#### Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett és csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, részben csempézett
Padlóburkolat	parketta és kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablak
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók
Belső tér fizikai állapota:	felújított
Fűtési rendszere:	cirkó fűtés
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

#### Alaprajz:



---

---

### 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 (European Valuation Standards 2016-2021) 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.

##### **Ingtatlan 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 áramak 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 használja, 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 bevételeinek 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 kamatiáb 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 közmuvesítési, 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 mobilákat 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 mértegelnie 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) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Telepy u.	IX.kerület Ferenc tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	41	37	41	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		39 990 000	42 900 000	44 900 000
kínálat /adásvétel éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 080 811	1 046 341	1 122 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		972 730	941 707	1 010 250

#### Összehasonlítóhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Sobieski János utcában 2.emeleti, 1 szobás, 37 m <sup>2</sup> -es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
2. adat:	Telepy utcában 3. emeleti, 1 szobás, 41 m <sup>2</sup> -es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
3. adat:	Ferenc téren 1.emeleti, 1 szobás, 40 m <sup>2</sup> -es, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás
Adatok forrása:	ingatlan.com

#### Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	fekvő galéria	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	épület életkora	0%	0%	-5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	0%	-5%	5%
		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		972 730	894 622	1 010 250
		<b>959 200</b>		
Ingatlan értéke kerekítve:		<b>39 300 000 Ft</b>		

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

**39 300 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-háromszázezer- 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Ernö u.	IX.kerület Ipar u.
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	41	40	45	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		195 000	222 500	190 000
kínálat / szerződés éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 875	4 944	4 318
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. faji. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 631	4 697	4 102

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bútorozott	-5%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	4 400	4 462	4 307
<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> ):	41	
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 390	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 727 904 Ft
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap évente, újraelállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	94 300 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	17 279 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	172 790 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		284 369 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 443 535 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		22 208 224 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**22 200 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-kettőszázezer- 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, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
- 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	39 300 000 Ft	100%	39 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	22 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>39 300 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**39 300 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-háromszázezer- Ft**

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

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

#### 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 ismertett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe:

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke:

**39 300 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Budapest, 2023. május 30.

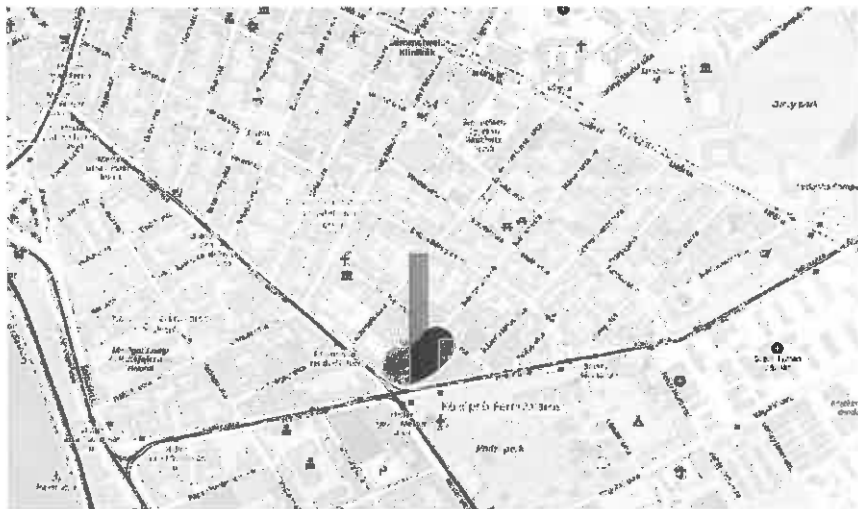
Kiadó



okleveles ingatlangezértelő (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

---

## Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek



## Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

54

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: 8000004/201243/2023  
2023.05.22

### BUDAPEST IX. KER.

Befizetés: [REDACTED] raktári szám: [REDACTED]

[REDACTED] BUDAPEST IX. KER.

#### 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egyszer/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	41	1 0	796/10000	önkormányzati
Bejegyzés határozat: 154840/2/2021/21.08.30				

#### 1. bejegyzés határozat: 154840/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék-helyiségek.

#### ÉRŐS Z

#### 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 154840/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

#### ÉRŐS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadás megadás 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



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a

[redacted] Budapest, [redacted] szám alatti  
lakás ingatlanról

Budapest, 2023. május 30.

[redacted]

---

---

## 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>	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4. Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
<b>4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE</b>	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
<b>5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b>	12. oldal
<b>6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK</b>	13. oldal
<b>MELLÉKLETEK</b>	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. 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) :  
Utca, házszám, em.,ajtószám :  
Helyrajzi szám :  
Az ingatlan megnevezése (tul.lap) : lakás  
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakás

### 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  
Helyszíni szemle időpontja : 2023. május 30.  
Értékelés fordulónapja : 2023. május 30.  
Értékbecslés érvényessége : 180 nap  
Értékelt ingatlan alapterülete : 43 m<sup>2</sup>  
Eszmei hányad közös tulajdonból : 835/10000  
Közműellátottság : áram, víz, csatorna, gáz  
Körfokozat : összkomfortos

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke :  
**41 400 000 Ft**  
azaz **Negyvenegymillió-négyszázezer- 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.

KIRADÓDÓ



okleveles ingatlanvagyonértékelő (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [redacted] cím 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 E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2023. 05.30. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

## 2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni):	U.az.
Helyrajzi száma:	[redacted]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	43 m <sup>2</sup>
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	835/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy 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 Márton utca - Gát utca - Haller utca - Mester 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, villamos) a közvetlen közelében 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

177 m<sup>2</sup> térmértékű, szabályos L alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, az utcafronton zárt sorú beépítéssel. 100 %-ban beépített telek, melynek saját udvara nincs, udvarként a szomszédos 37804/2 hrsz-ú közös zöldterület szolgál, melytől természetben nincs elválasztva.

Az épület az 1890-es években épült, pince+földszint+2 emelet+beépített tetőtér szintekből álló lakóház. A lakások az udvari, konzolos függőfolyosókról és a lépcsőházból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú tereinek (lépcsőház, függőfolyosók) műszaki állapota kifogástalan, jó.

#### 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 értékelte ingatlan általános leírása

Az értékelte ingatlan a lakóépület 3. emeleti szintjén, a beépített tetőtérben elhelyezkedő, egyszobás, összkomfortos lakás. Bejárata a lépcsőházból nyílik, ahonnan az étkező-előtér helyiségbe léphetünk. Innen balra nyílik a konyha, jobbra a kamra és a fürdőszoba-wc helyiség, a bejárattal szemben pedig a lakószoba, melyben térelválasztó elemmel nappalit és két hálószobát alakítottak ki. A konyha ablaka a folyosóra, a lakószoba ablakai az utcára nyílnak. A hálószobaként használt két helyiségrészben utcai tájolású tetősík ablakokat is elhelyeztek. A fürdőszoba-wc helyiség szellőzőberendezésen keresztül szellőzik. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó kazán biztosítja, a hőleadók radiátorok. A lakás megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban van, de a mennyezeten tetőbeázás nyomai észlelhetők.

**Összességében:** jó környezetben fekvő, jó műszaki állapotú, egyszobás, összkomfortos lakás.

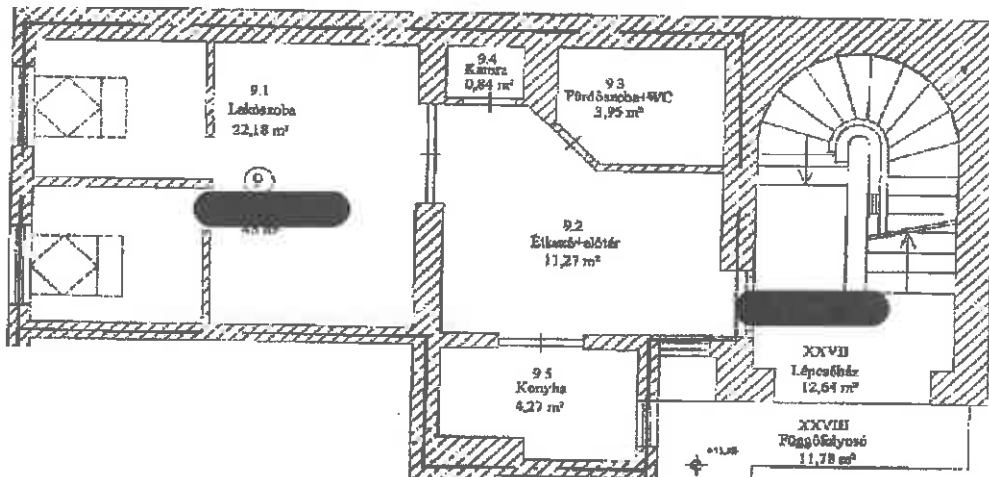
#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pinca + fszt + 2 emelet +beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabotzat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, szemöldökpárkány díszítésű ablakokkal tagolt
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

#### Az értékelte lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett és csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, részben csempézett
Padlóburkolat	laminált padló és kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablak
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	cirkó fűtés
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

#### Alaprajz:



---

### 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 (European Valuation Standards 2016-2021) 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.

##### **Ingtatlan 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 árainak 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 bevételeinek 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 számtásként 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 mobilákat 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) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Telepy u.	IX.kerület Ferenc tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	43	37	41	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		39 990 000	42 900 000	44 900 000
kínálat /adásvétel éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 080 811	1 046 341	1 122 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		972 730	941 707	1 010 250

#### Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Sobieski János utcában 2.emeleti, 1 szobás, 37 m2-es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
2. adat:	Telepy utcában 3. emeleti, 1 szobás, 41 m2-es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
3. adat:	Ferenc téren 1.emeleti, 1 szobás, 40 m2-es, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás
Adatok forrása:	ingatlan.com

#### Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	fekvő galéria	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	épület életkora	0%	0%	-5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	5%	0%	5%
Műszaki szempontok:	mennyezeti beázás	-3%	-3%	-3%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>2%</b>	<b>-3%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		992 184	913 456	979 943
		<b>961 900</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>41 400 000 Ft</b>		

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

**41 400 000 Ft**

azaz **Negyvenegymillió-négyszázezer- 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Ernö u.	IX.kerület Ipar u.
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	43	40	45	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		195 000	222 500	190 000
kínálat / szerződés éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 875	4 944	4 318
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. faji. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 631	4 697	4 102

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bútorozott	-5%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	4 400	4 462	4 307
<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> ):	43	
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 390	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 812 192 Ft
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	98 900 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	18 122 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	181 219 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		298 241 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 513 951 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		23 291 552 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**23 300 000 Ft**

azaz Huszonhárommillió-háromszázezer- 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, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
- 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	41 400 000 Ft	100%	41 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	23 300 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>41 400 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**41 400 000 Ft**

azaz **Negyvenegymillió-négyszázezer- Ft .**

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

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

## 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, öt 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:

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke:

**41 400 000 Ft**

azaz **Negyvenegymillió-négyszázezer- Ft .**

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

Budapest, 2023. május 30.

[Redacted signature area]

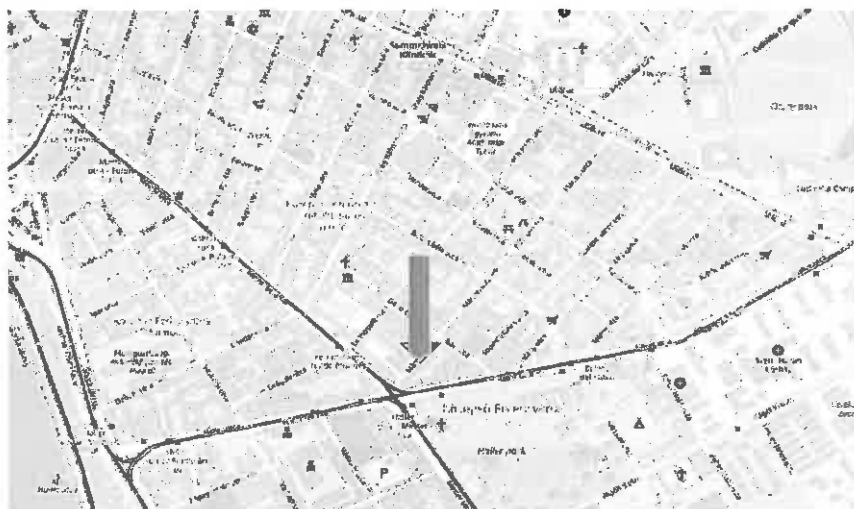
ELÍRÓ



[Redacted name]  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

---

## Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek





## Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. • Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés száma: 3000004/201257/2023  
2023.05.22

BUDAPEST IX. KER.

Bekörölés helyrajzi szám

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület: m <sup>2</sup>	szobák száma egész/tél	észmei hányad	tulajdoni forma
lakás	43	1 0	835/10000	önkormányzati

Befogadó határozat: 154840/2/2021/21.08.30

1. bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30  
Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 154840/2/2021/21.08.30  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tór 14

### III RÉS 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



# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a



szám alatti

lakás 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>	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4. Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
<b>4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE</b>	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
<b>5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b>	12. oldal
<b>6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK</b>	13. oldal
<b>MELLÉKLETEK</b>	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. 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) :  
Utca, házszám, em.,ajtószám :  
Helyrajzi szám :  
Az ingatlan megnevezése (tul.lap) : lakás  
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakás

### 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  
Helyszíni szemle időpontja : 2023. május 30.  
Értékelés fordulónapja : 2023. május 30.  
Értékbecslés érvényessége : 180 nap  
Értékelt ingatlan alapterülete : 37 m<sup>2</sup>  
Eszmei hányad közös tulajdonból : 719/10000  
Közműellátottság : áram,víz,csatorna,gáz  
Körfokozat : összkörfokozat

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke :  
**35 600 000 Ft**  
azaz **Harmincötmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Budapest, 2023. május 30.

KISBÉRES



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [REDACTED] 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 E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2023. 05.30. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

## 2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	37 m <sup>2</sup>
Társasházi közös tulajdonból az értékeit ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	719/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy 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 Márton utca - Gát utca - Haller utca - Mester utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik. Környezetében vegyesen találhatók hasonló életkorú és új építésű, nagy és közepes lakásszámú lakóépületek.

A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos) a közvetlen közelében 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

177 m<sup>2</sup> térmértékű, szabályos L alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, az utcafronton zárt sorú beépítéssel. 100 %-ban beépített telek, melynek saját udvara nincs, udvarként a szomszédos [REDACTED] -ú közös zöldterület szolgál, melytől természetben nincs elválasztva.

Az épület az 1890-es években épült, pince+földszint+2 emelet+beépített tetőtér szintekből álló lakóház. A lakások az udvari, konzolos függőfolyosókról és a lépcsőházból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú tereinek (lépcsőház, függőfolyosók) műszaki állapota kifogástalan, jó.

#### 2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

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

#### 2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása:

Az értékelt ingatlan a lakóépület [REDACTED] intjén, a beépített tetőtérben elhelyezkedő, egyszobás, összkomfortos lakás. Bejárata a függőfolyosóról nyílik, ahonnan az konyha-étkező helyiségbe léphetünk. Innen jobbra nyílik a fürdőszoba-wc helyiség, a bejárattal szemben pedig a lakószoba. A konyha a bejárati ajtón át szellőzik, a fürdőszoba-wc a folyosóra, a lakószoba ablakai az utcára nyílnak. A szobában utcai tájolású tetősík ablakokat is elhelyeztek. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó kazán biztosítja, a hőleadók radiátorok. A lakás megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban van, de a mennyezeten tetőbeázás nyomai észlelhetők.

**Összességében:** jó környezetben fekvő, jó műszaki állapotú, egyszobás, összkomfortos lakás.

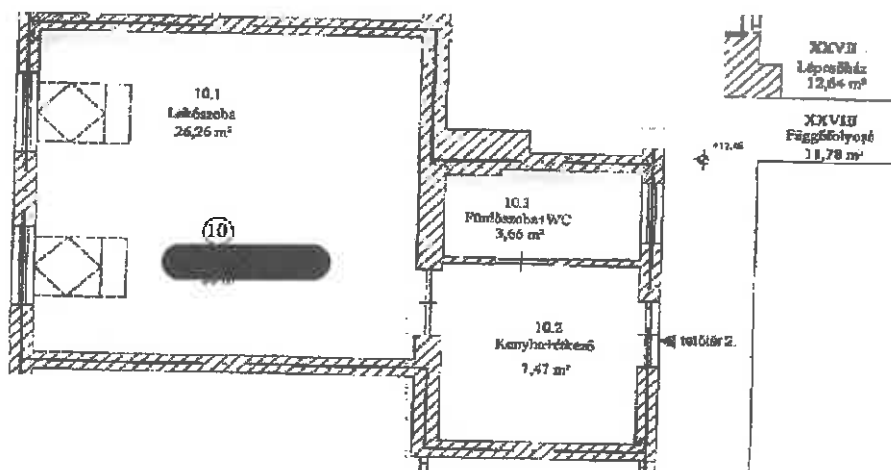
#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fszt + 2 emelet +beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabotzat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregterető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, szemöldökpárkány díszítésű ablakokkal tagolt
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

#### Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett és csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, részben csempézett
Padióburkolat	parketta és kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablak
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	cirkó fűtés
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:



---

### 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.

##### **Placi érték fogalma:**

A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) 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.

##### **Ingtatlan 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 árainak 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 használja, 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 tökécsítjük 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 becsüléséhez 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 bevételeinek 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 mobilákat 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 becsülését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelte 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) az értékelte ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Telepy u.	IX.kerület Ferenc tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	37	37	41	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		39 990 000	42 900 000	44 900 000
kínálat /adásvétel éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 080 811	1 046 341	1 122 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		972 730	941 707	1 010 250

#### Összehasonlítóshozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Sobieski János utcában 2.emeleti, 1 szobás, 37 m <sup>2</sup> -es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
2. adat:	Telepy utcában 3. emeleti, 1 szobás, 41 m <sup>2</sup> -es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
3. adat:	Ferenc téren 1.emeleti, 1 szobás, 40 m <sup>2</sup> -es, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás
Adatok forrása:	ingatlan.com

#### Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	fekvő galéria	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	épület életkora	0%	0%	-5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	5%	0%	5%
Műszaki szempontok:	mennyezeti beázás	-3%	-3%	-3%
Összes korrekció:		2%	-3%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		992 184	913 456	979 943
		961 900		
Ingatlan értéke kerekítve:		35 600 000 Ft		

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

**35 600 000 Ft**

azaz **Harmincötmillió-hatszázezer- 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Ernö u.	IX.kerület Ipar u.
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	37	40	45	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		195 000	222 500	190 000
kínálat / szerződés éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 875	4 944	4 318
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. faji. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 631	4 697	4 102

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bütorozott	-5%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	4 400	4 462	4 307
<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> ):	37	
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 390	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 559 328 Ft
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap évente, újraelállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	85 100 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	15 593 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	155 933 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		256 626 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 302 702 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		20 041 568 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 000 000 Ft

azaz

Húszmillió- 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, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
- 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	35 600 000 Ft	100%	35 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	20 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>35 600 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**35 600 000 Ft**

azaz **Harmincötmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

## 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.

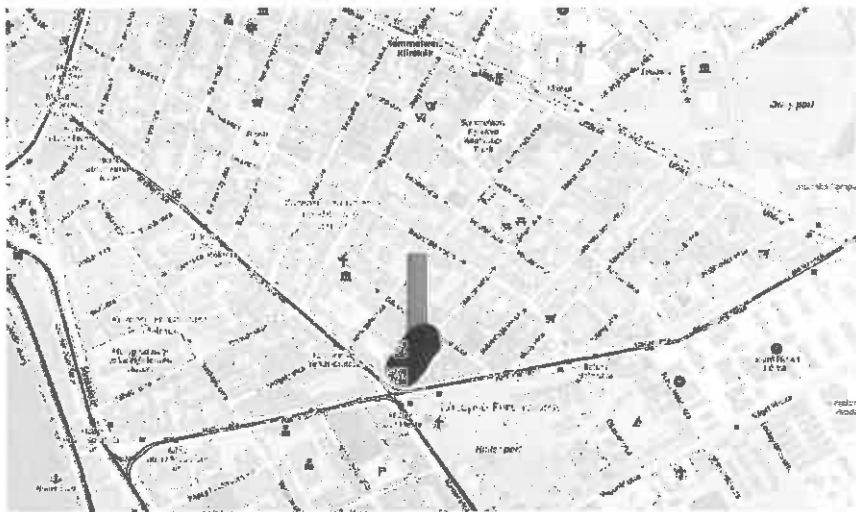
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.



---

---

## Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek



## Tulajdoni lap

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: 8000004/201261/2023  
2023.05.22

BUDAPEST IX. KER.

Bej. szám

Uj. szám

1. Az egyéb 5nálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszei hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1 0	719/10000	Önkormányzati

Bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30

1. bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékfeljegyzés.

### RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 154840/2/2021/21.08.30  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

### RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a



szám alatti

lakás 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>	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4. Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
<b>4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE</b>	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
<b>5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b>	12. oldal
<b>6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK</b>	13. oldal
<b>MELLÉKLETEK</b>	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. 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) :  
Utca, házszám, em.,ajtószám :  
Helyrajzi szám :  
Az ingatlan megnevezése (tul.lap) : lakás  
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakás

### 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  
Helyszíni szemle időpontja : 2023. május 30.  
Értékelés fordulónapja : 2023. május 30.  
Értékbecslés érvényessége : 180 nap  
Értékelt ingatlan alapterülete : 36 m<sup>2</sup>  
Eszmei hányad közös tulajdonból : 699/10000  
Közműellátottság : áram,víz,csatorna,gáz  
Komfortfokozat : összkomfortos

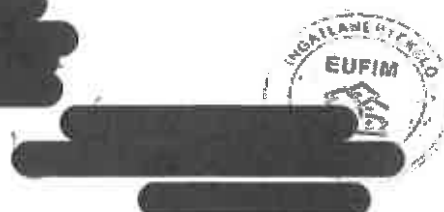
### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke :  
**34 600 000 Ft**  
azaz **Harmincnégymillió-hatszázezer- 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.

[Redacted signature]



okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [REDACTED] 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 E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2023. 05.30. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

## 2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	36 m <sup>2</sup>
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	699/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy 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 Márton utca - Gát utca - Haller utca - Mester 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, villamos) a közvetlen közelében 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

177 m<sup>2</sup> térmértékű, szabályos L alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, az utcafronton zárt sorú beépítéssel. 100 %-ban beépített telek, melynek saját udvara nincs, udvarként a szomszédos 37804/2 hrsz-ú közös zöldterület szolgál, melytől természetben nincs elválasztva.

Az épület az 1890-es években épült, pince+földszint+2 emelet+beépített tetőtér szintekből álló lakóház. A lakások az udvari, konzolos függőfolyosókról és a lépcsőházból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú tereinek (lépcsőház, függőfolyosók) műszaki állapota kifogástalan, jó.

#### 2.2.3. Az ingatlan közművesíthetősége

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 [REDACTED] a [REDACTED] helyezkedő, egyszobás, összkomfortos lakás. Bejárata a függőfolyosóról nyílik, ahonnan az előszobába léphetünk. Innen balra nyílik a konyha, mellette a fürdőszoba-wc helyiség, a bejáratallal szemben pedig a lakószoba. A konyha szellőzését és természetes megvilágítását tetőablak, a fürdőszoba-wc szellőzését szellőzőberendezés biztosítja. A lakószoba ablakai az utcára nyílnak. A szobában utcai tájolású tetősík ablakokat is elhelyeztek. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó kazán biztosítja, a hőleadók radiátorok. A lakás megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban van, de a mennyezeten tetőbeázás nyomai észlelhetők

**Összességében:** jó környezetben fekvő, jó műszaki állapotú, egyszobás, összkomfortos lakás.

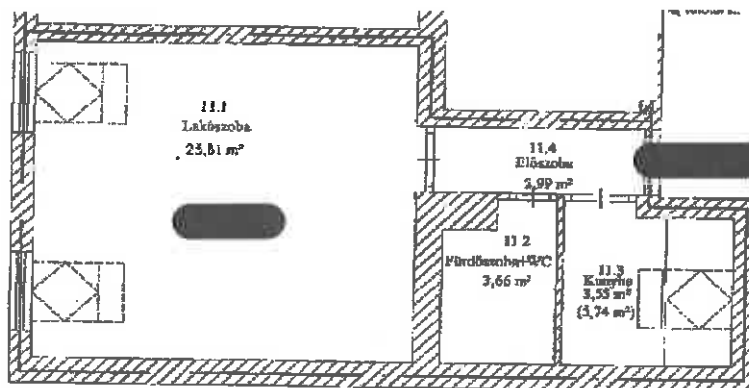
### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fszt + 2 emelet +beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalablat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregterő
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, szemöldökpárkány díszítésű ablakokkal tagolt
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

### Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett és csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, részben csempézett
Padlóburkolat	parketta és kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablak
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	cirkó fűtés
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:



---

---

### 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 (European Valuation Standards 2016-2021) 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.

##### **Ingtatlan 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 árainak 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 főkésítjük 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 értékelkedését 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 összehasonlítható 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 mobiliákat 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 mértegelnie 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 összehasonlítható 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) az értékelt ingatlan és az összehasonlítható adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Telepy u.	IX.kerület Ferenc tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	36	37	41	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		39 990 000	42 900 000	44 900 000
kínálat /adásvétel éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 080 811	1 046 341	1 122 500
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		972 730	941 707	1 010 250

#### Összehasonlítóshozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Sobieski János utcában 2.emeleti, 1 szobás, 37 m <sup>2</sup> -es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
2. adat:	Telepy utcában 3. emeleti, 1 szobás, 41 m <sup>2</sup> -es, fekvő galériás, gázkonvektor fűtésű, felújított, komfortos lakás
3. adat:	Ferenc téren 1.emeleti, 1 szobás, 40 m <sup>2</sup> -es, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás
Adatok forrása:	ingatlan.com

#### Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	fekvő galéria	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	épület életkora	0%	0%	-5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	5%	0%	5%
Műszaki szempontok:	mennyezeti beázás	-3%	-3%	-3%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>2%</b>	<b>-3%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		992 184	913 456	979 943
		<b>961 900</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>34 600 000 Ft</b>		

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

**34 600 000 Ft**

azaz **Harmincnégymillió-hatszázezer- 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:		IX.kerület Sobieski János u.	IX.kerület Ernö u.	IX.kerület Ipar u.
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	36	40	45	44
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		195 000	222 500	190 000
kínálat / szerződés éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 875	4 944	4 318
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 631	4 697	4 102

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bútorozott	-5%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	4 400	4 462	4 307
<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> ):	36	
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 390	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 517 184 Ft
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	82 800 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	15 172 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	151 718 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		249 690 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 267 494 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		19 499 904 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 500 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-ötszázezer- 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, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
- 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	34 600 000 Ft	100%	34 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	19 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>34 600 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**34 600 000 Ft**

azaz **Harmincnégy milliő-hatszáz ezer Ft.**

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

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

#### 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 kérdéseinek 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 értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

Az értékelt ingatlan címe:

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke:

**34 600 000 Ft**

azaz **Harmincnégymillió-hatszázezer- Ft .**

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

Budapest, 2023. május 30.

Kiadó

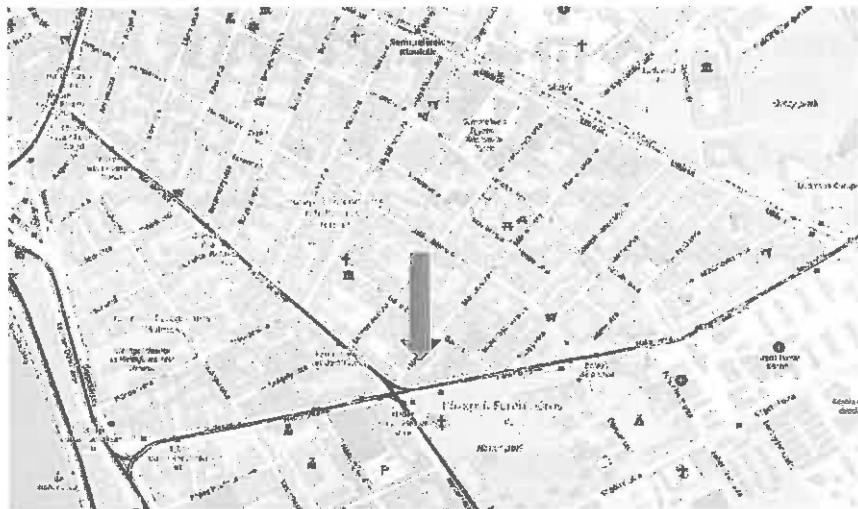
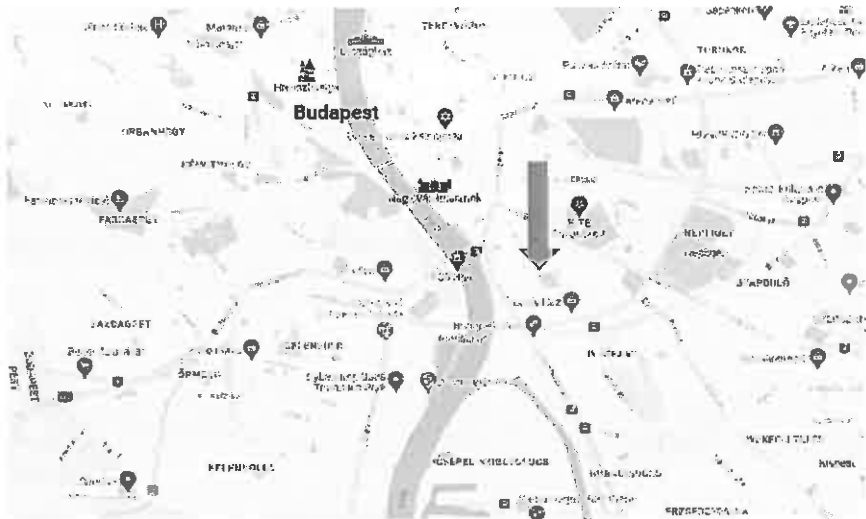


okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
ingatlanvagyon-értékelő

---

---

## Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek



## Tulajdoni lap

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 - Szente másolat  
Megrendelés szám: 8000004/201263/2023  
2023.05.22

### BUDAPEST IX. KER.

Reklamáció

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
napszövés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egység/fél	személyi h. nyud	tulajdoni forma
lakás	36	1 0	599/10000	önkorm. nyzati
Bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30				

1. bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30  
Földhivatal  
Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékletiségek.

1. tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyző határozat, érkezési idő: 154840/2/2021/21.08.30  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1050 BUDAPEST IX. KER. Kakás tér 14

NEK TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megjelölés nélkül az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataival. A szembe másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



[Redacted text]

Iroda:

[Redacted text]

# INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



[Redacted text]

szám alatti ingatlanról.

Hrsz. [Redacted text]

Készítette:

[Redacted text]

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

[Redacted text]

[Redacted text]

2023. június 9.

---

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### MEGBÍZÓ

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

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: [REDACTED]
Utca, házszám	: [REDACTED]
Hrsz.	: [REDACTED]
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 40 m <sup>2</sup>
Lakás redukált hasznos területe (alaprjz szerint)	: 40 m <sup>2</sup>
Védettség	: helyi védettségű
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 144/10000
Belső műszaki állapot	: jó
Komfortfokozat	: összkomfortos

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2023. június 2.
Értékelés fordulónapja:	: 2023. június 2.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2023. november 29.

*Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:*

**39 500 000 Ft** azaz **Harminckilencmillió-ötszázezer- Ft .**

*A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes*

Készült: **elektronikusan hitelesített példányban**

Készít

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2023. június 9.

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a [REDACTED] képviseletében [REDACTED] az alábbi ingatlan értékelésével:

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:

Bérlő:

Ingatlanvagyon-értékelő:

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):

Ingatlan címe (természetbeni):

Helyrajzi száma:

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):

lakás

Jelenlegi hasznosítása:

lakás

Tulajdoni lap szerinti alapterület :

40 m<sup>2</sup>

Tulajdonviszony:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 hányad

Széljegy tartalma:

nincs

Bejegyzett terhek és jogok:

tehermentes

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldal
Város (kerület):	Budapest IX. kerület
Városrész:	Belső-Ferencváros
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

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

Északnyugatról 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.

Területe: 12,53 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 59 244 fő (2022. jan. 1.)

Az értékelt ingatlan Budapest pesti oldalán, a IX. kerületben, "Belső-Ferencváros" városrészben, nagyvárosias lakóövezetben fekszik. A [REDACTED] - DK-i hossz tengelyű, sík felszínű, vizsgált szakasza fővárosi viszonylatban alacsony forgalmú, jó minőségű szilárd út és járda burkolattal ellátott mellékút. A terület sűrű beépítettségű, a zöld terület aránya cca. 20%. A környező épületek jellemzően az 1800-as évek végén, vagy az 1900-as évek elején épült klasszikus belvárosi, bérház jellegű többlakásos lakóépületek, földszinti utcai bejáratos üzlethelyiségekkel, éttermekkel, kávézókkal. Az épületek műszaki, esztétikai állapota többségében karbantartott, jó, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást több BKK busz, villamos, trolibusz, valamint az M3 és M4 jelű metró járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület infrastruktúráis ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.



#### 4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	nagyvárosias lakóövezet
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Beépítés mértéke	cca. 65%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	fák, örökzöldek, dísznövények és füves terület
Általános állapot:	gondozott
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

#### 4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós társasház
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 1 emelet
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás közbenső földem és fa záróföldem
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	jó
Felújítás (év, jelleg):	a közelmúltban homlokzat, függőfolyosók és tető felújítása
Egyéb:	az utcai épület földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiség

A földterületen két épület áll. Az utcai oldalon zárt lépcsőházas, nyeregtetős cserépfedéses lakóépület áll, földszintjén utcai bejáratos üzlethelyiséggel. Az épület mögött gondozott díszkert került kialakításra, a kerten keresztül vezet a térkövezett járda vezet a hátsó épülethez, melyben az értéket lakás található. A hátsó épület szintén zárt sorú elhelyezésű, "U" alakban helyezkedik el a telekhatárok mentén. Zöld udvart fog közre. A lakóépület hagyományos téglafalmenő szerkezetű, nyeregtetős, cserépfedéses kivitelű. Pincszint, földszint és 1 emelet szintbeli kialakítású, függőfolyosós lakóépület. Mindkét épület jó műszaki és esztétikai állapotú.

#### 4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	1. emelet	bejárata függőfolyosóról nyílik
Fekvés (lakószobák):	csendes zöld udvarra néző ablakok (függőfolyosó)	
Tájolás (lakószobák):	DNy-i	
Benapozottság:	közepes	
Komfort fokozat:	összkomfortos	
Bruttó hasznos területe:	40 m <sup>2</sup>	
Nettó lakóterülete:	40 m <sup>2</sup>	
Belmagasság:	átlagos	3 m.
Alaprajzi elrendezés:	jó	
Terasz:	nincs	
Fűtési rendszer:	házközponti rendszerű	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs	
Használati meleg víz:	házközponti rendszerű	
Hő leadók:	lemezradiátor	
Hűtés:	1 db. klíma	
Homlokzati nyílászárók:	2 rétegű hőszigetelt üvegezésű műanyag tokozatú ablak(ok) műanyag szerkezetű, több ponton záródó bejárati ajtó	
Beltéri ajtók:	fa kivitel	
Belső terek felületképzése:	falfesték	
Belső terek burkolata:	parketta	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték	
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap	
Konyha beépítettsége/jellege:	alap felszereltségű, beépített konyhabútorral	
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van gáz: van
Felújítás (év, jelleg):	10 éven belül generális felújítás	
Garázs / parkoló:	utcai parkolás	
Extra felszereltség:	klíma	
Egyéb:	-	
Műszaki állapot:	jó	
Esztétikai állapot:	jó	

Az értékelt lakás az épület [redacted] alálható, bejárata függőfolyosóról nyílik. A lakás összkomfortos, a lakószoba ablaka a függőfolyosóra, illetve a zöld udvarra néz. A benapozottság megfelelő, közepesnek mondható.

A lakás átlagosnál nagyobb belmagasságú, alaprajzi elrendezése megfelelő. A lakás önálló gáz, víz és villany mérőórákkal rendelkezik. Fűtése házközponti rendszerű. A lakószobában 1 db. klímaberendezés található. A lakás felújított, jó műszaki és esztétikai állapotú.

### 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>1. emelet 26.</b>				
szoba	parketta	20,23	100%	20,23
előszoba	kerámia járólap	4,99	100%	4,99
konyha	kerámia járólap	9,07	100%	9,07
fürdő	kerámia járólap	4,36	100%	4,36
WC	kerámia járólap	1,75	100%	1,75
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>40,40</b>		<b>40,40</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>40,00</b>		<b>40,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>40,00</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

**Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:**

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

#### **5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálási adatainak felhasználásával határoztuk meg.

---

### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

### 5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kiseb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:		IX. kerület, Ráday utca	IX. kerület, Lónyay utca	IX. kerület, Ráday utca	IX. kerület, Belső Ferencváros
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	40,0	60	36	53	40
Emelet	1. emelet	4. emelet	3. emelet	1. emelet	2. emelet
Belmagasság:	átlagos	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb	3 m-nél magasabb
Fekvés (lakószobák):	zöld udvarra néz	udvari	udvari	udvari	zöld udvarra
Benapozottság:	közepes	jó	jó	közepes	közepes
Fűtési rendszer:	házközponti rendszerű	gáz cirkó	gázkonvektor	gáz cirkó	elektromos fűtőpanel
Műszaki állapot:	jó	felújított	jó	felújított	felújított
Klíma	1 db.	inverteres klíma	inverteres klíma	nincs	van
Lift	nincs	van	nincs	van	nincs
Épület állapota:	jó	jó	jó	jó	közepes
Galéria	nincs	nincs	nincs	van	nincs
<b>Ajánlat ára</b>		<b>68 000 000</b>	<b>44 990 000</b>	<b>58 300 000</b>	<b>38 900 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 133 333	1 249 722	1 100 000	972 500
Ajánlat ideje		2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1020000</b>	<b>1 124 750</b>	<b>990 000</b>	<b>875 250</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
építészeti szempontok	alapterület	7%	-3%	5%	0%
építészeti szempontok	emelet	0%	3%	0%	2%
építészeti szempontok	belmagasság	-2%	-2%	-3%	-3%
használati szempontok	fekvés	2%	2%	2%	0%
használati szempontok	benapozottság	-3%	-3%	0%	0%
műszaki szempontok	fűtés	0%	0%	0%	3%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	0%	-5%	0%
használati szempontok	klíma	0%	0%	2%	0%
használati szempontok	galéria	0%	0%	-3%	0%
használati szempontok	lift	-2%	0%	-2%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	0%	3%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-3%</b>	<b>-3%</b>	<b>-4%</b>	<b>5%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		989 400	1 091 008	950 400	919 013
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>987 455</b>			
<b>Becsült piaci érték, kerekítve:</b>		<b>39 500 000 Ft</b>			

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

**39 500 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-ötszázezer Ft .**



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:		IX. kerület, Közraktár utca	IX. kerület, Ráday utca	IX. kerület, Mátyás utca	IX. kerület, Ráday utca
Lakás területe (m <sup>2</sup> )	40,0	43	36	46	33
Emelet:	1. emelet	3. emelet	3. emelet	2. emelet	1. emelet
Fekvés (lakószobák):	zöld udvarra néz	utcai	udvari	udvari	udvari
Benapozottság:	közepes	jó	jó	közepes	közepes
Műszaki állapot:	jó	felújított	felújított	jó	felújított
Fűtés rendszer:	házközponti rendszerű	inverteres klíma	gáz cirkó	gáz cirkó	gázkonvektor
Klíma	1 db.	1 db.	van	nincs	nincs
galéria	nincs	van	nincs	nincs	van
Építés ideje:	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt	1950 előtt
Lift:	nincs	van	nincs	nincs	nincs
<b>Ajánlat ára</b>		<b>245 000</b>	<b>175 000</b>	<b>199 000</b>	<b>210 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		5 698	4 861	4 326	6 364
Ajánlat ideje		2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..	2023. jún..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Korrigált fajlagos egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>5 128</b>	<b>4 375</b>	<b>3 893</b>	<b>5 727</b>
<b>Korrekciós tényezők</b>					
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	2%	-5%
építészeti szempontok	emelet	-2%	3%	2%	0%
használati szempontok	fekvés	0%	2%	2%	2%
használati szempontok	benapozottság	-3%	-3%	0%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-3%	0%	-15%
építészeti szempontok	fűtés	3%	0%	0%	0%
használati szempontok	klíma	0%	0%	5%	5%
használati szempontok	galéria	-5%	0%	0%	-5%
használati szempontok	lift	-2%	0%	0%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	3%	0%	3%	0%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-11%</b>	<b>-1%</b>	<b>14%</b>	<b>-18%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		4 564	4 331	4 439	4 696
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>4 508</b>			
Becsült piaci bérleti díj komfortosított, felújított állapotban, kerekítve:		<b>180 000 Ft</b>			

**Hozamszámítás**

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	40	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 508	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 947 242 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	58 417 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	58 417 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	58 417 Ft
Költségek összesen:		175 252 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 771 990 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		35 439 800 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m <sup>2</sup>	0	0 Ft
Becsült érték:		35 439 800 Ft

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**35 400 000 Ft**

azaz **Harmincötmillió-négyszázezer- Ft .**

**Megjegyzés:**

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

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintve, hogy a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték jellemzően már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért jelen esetben a módszer által kapott értéket 100 %-os súlyozással vettem figyelembe.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű étékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, társasházi lakások esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	39 500 000 Ft	100%	39 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	35 400 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>39 500 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**39 500 000 Ft**

azaz **Harminckilencmillió-ötszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A [redacted] tal készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott [redacted] az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2023. június 9.

[redacted]  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

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: 8000004/201323/2023  
2023.05.22

**BUDAPEST IX. KER.**

Belterület [REDACTED] irajzi szám [REDACTED]

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	40	1 0	144/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 135823/2/2012/12.06.01				

1. bejegyző határozat: 135823/2/2012/12.06.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 135823/2/2012/12.06.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/1992.09.25

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT  
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

szám alatti ingatlanra

# ALAPÍTÓ OKIRAT

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal), a Budapest, IX. ker., [REDACTED] lyrajzi szám alatt felvett 2.417 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 önálló épületben, két udvarban 35 lakással, valamint 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel, természetben a Budapest, IX. kerület [REDACTED] n alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

### t á r s a s h á z a t

alapít.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

## II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012.(III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján dr. Bácskai János polgármester megbízásából [REDACTED] 0.000/10.000 (1/1) arányban.

## III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### A/ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XXV. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

### KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

I. TELEK	2417 m <sup>2</sup>
II. BEJÁRAT, KAPUALJ	
[REDACTED] tca felől	41,54 m <sup>2</sup>
- Kapualj az I és II. udvar között	27,08 m <sup>2</sup>
- Kapualj az I. és a II. udvar között	27,06 m <sup>2</sup>
Bejárat, kapualj összesen:	95,68 m <sup>2</sup>

<b>III. UDVAR</b>	
- udvar I.	632,83 m <sup>2</sup>
- udvar II.	432,61 m <sup>2</sup>
Udvar összesen	1.065,44 m <sup>2</sup>
<b>IV. LÉPCSÓHÁZ</b>	
- pinceszinten	10,99 m <sup>2</sup>
	8,27 m <sup>2</sup>
- földszinten	12,34 m <sup>2</sup>
	13,34 m <sup>2</sup>
	23,57 m <sup>2</sup>
- I. emeleten	12,34 m <sup>2</sup>
	13,34 m <sup>2</sup>
	21,61 m <sup>2</sup>
- II. emeleten	11,56 m <sup>2</sup>
	12,50 m <sup>2</sup>
	18,40 m <sup>2</sup>
Lépcsóház összesen	158,26 m <sup>2</sup>
<b>V. KÖZLEKEDŐ</b>	
- pinceszinten	29,64 m <sup>2</sup>
	38,00 m <sup>2</sup>
	14,75 m <sup>2</sup>
	9,86 m <sup>2</sup>
	7,66 m <sup>2</sup>
	39,20 m <sup>2</sup>
- I. emeleten	13,06 m <sup>2</sup>
	18,85 m <sup>2</sup>
Közlekedők összesen	171,02 m <sup>2</sup>
<b>VI. TÁROLÓ</b>	
- pinceszinten	50,55 m <sup>2</sup>
	79,03 m <sup>2</sup>
	67,60 m <sup>2</sup>
	82,09 m <sup>2</sup>
	10,58 m <sup>2</sup>



	5,84 m <sup>2</sup>
	33,75 m <sup>2</sup>
	30,94 m <sup>2</sup>
	4,82 m <sup>2</sup>
	1,85 m <sup>2</sup>
	1,77 m <sup>2</sup>
	1,84 m <sup>2</sup>
	1,90 m <sup>2</sup>
- földszinten	8,77 m <sup>2</sup>
<b>Tároló összesen</b>	<b>381,33 m<sup>2</sup></b>
<b>VII. FÜGGŐFOLYOSÓ</b>	
- I. emeleten	80,64 m <sup>2</sup>
	37,56 m <sup>2</sup>
- II. emeleten	41,27 m <sup>2</sup>
<b>Függőfolyosó összesen</b>	<b>159,47 m<sup>2</sup></b>
<b>VIII. KUKATÁROLÓ</b>	
- földszinten	12,30 m <sup>2</sup>
<b>IX. LÉGUDVAR</b>	
- földszinten	2,54 m <sup>2</sup>
	2,94 m <sup>2</sup>
- I. emeleten	2,02 m <sup>2</sup>
	0,87 m <sup>2</sup>
<b>Légudvar összesen</b>	<b>8,37 m<sup>2</sup></b>
<b>X. ELEKTROMOS HELYISÉG</b>	
- földszinten	10,64 m <sup>2</sup>
<b>XI. KAZÁN HELYISÉG</b>	
- pinceszinten	18,57 m <sup>2</sup>
<b>XII. PADLÁSTÉR</b>	
	406,26 m <sup>2</sup>
	256,97 m <sup>2</sup>
<b>Padlástér összesen</b>	<b>663,23 m<sup>2</sup></b>

- 
- XIII. ALAP- ÉS FELMENŐ TEHERHORDÓ FALAK, KÉMÉNYEK**
- XIV. ZÁRÓFÖDÉMEK BURKOLAT NÉLKÜL**
- XV. MAGASTETŐ SZERKEZET A HÉJALÁSSAL**
- XVI. ÉPÜLETBÁDOGOS ÉS LAKATOS SZERKEZETEK**
- XVII. KÜLSŐ HOMLOKZATOK**
- XVIII. LÉPCSŐSZERKEZETEK, PIHENŐ SZERKEZETEK**
- XIX. KORLÁTOK**
- XX. VÍZ ALAP- ÉS FELSZÁLLÓ VEZETÉKEK A KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK LEÁGAZÁSÁIG**
- XXI. CSATORNA ALAP- ÉS EJTŐVEZETÉKEK A KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK LEÁGAZÁSÁIG**
- XXII. ELEKTROMOS FŐVEZETÉKEK AZ EGYÉNI FOGYASZTÁSMÉRŐKIG**
- XXIII. GÁZ ALAP- ÉS LEÁGAZÓ VEZETÉKEK AZ EGYÉNI FOGYASZTÁSMÉRŐKIG**
- XXIV. KÖZPONTI FŰTÉS AZ EGYÉNI CSATLAKOZÁSOKIG**
- XXV. AZ ÉPÜLET VALAMENNYI ITT MEG NEM JELŐLT BERENDEZÉSEI**

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során a teraszok alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

30.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] számmal jelölt az [redacted] elhelyezkedő [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás és 1 félszobás, összesen 62,40 m<sup>2</sup> kerekítve 62 m<sup>2</sup> – alapterületű öröklakás ingatlan:

Szoba	31,68 m <sup>2</sup>
Félszoba	10,17 m <sup>2</sup>
Előszoba	8,03 m <sup>2</sup>
Konyha	6,48 m <sup>2</sup>
Fürdő	4,01 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
összesen	62,40 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 223/10.000 tulajdoni hányad.

31.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] számmal jelölt az [redacted] elhelyezkedő [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás és 1 félszobás, összesen 41,80 m<sup>2</sup> kerekítve 42 m<sup>2</sup> – alapterületű öröklakás ingatlan:

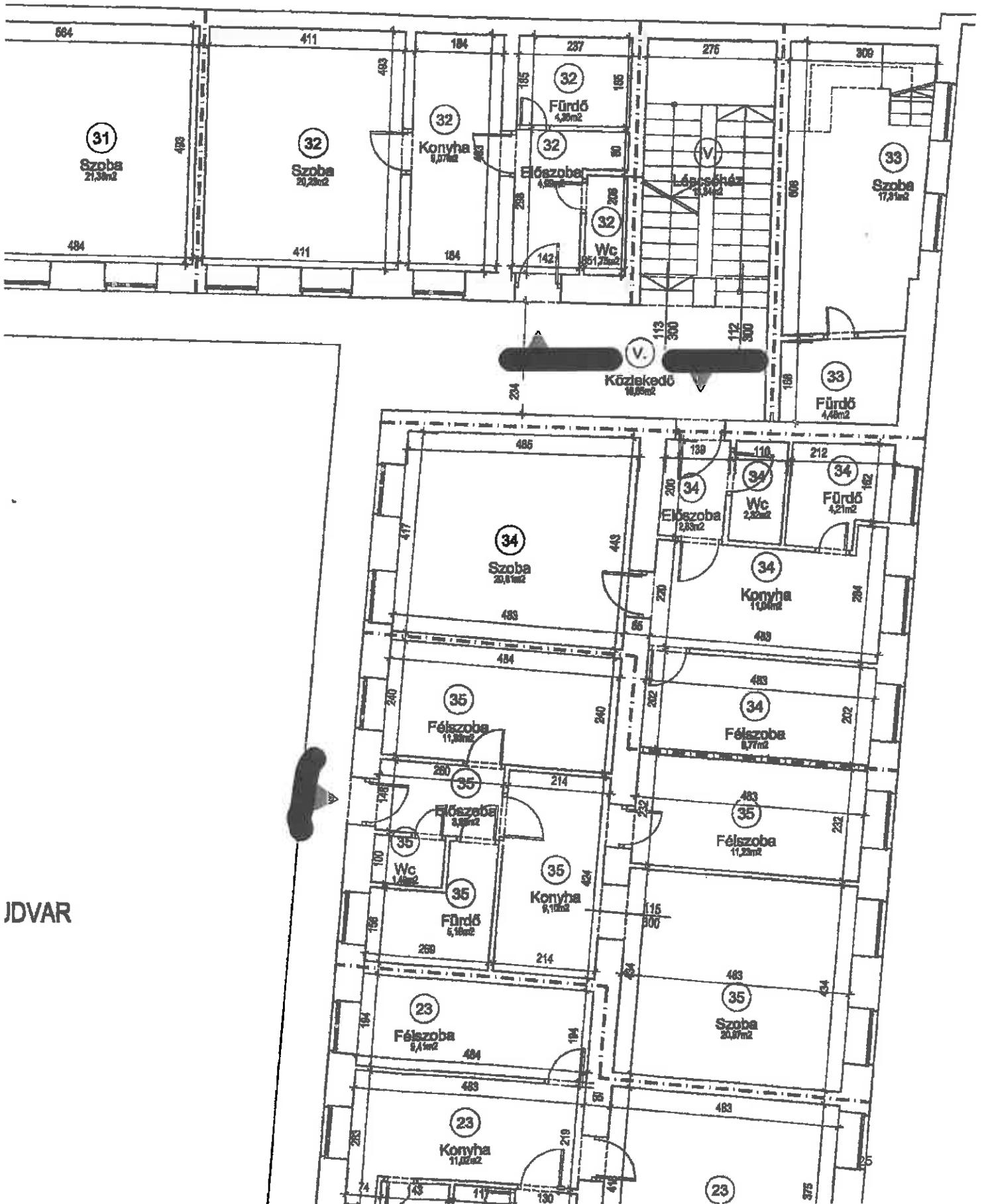
Szoba	21,36 m <sup>2</sup>
Félszoba	6,09 m <sup>2</sup>
Előszoba	3,84 m <sup>2</sup>
Konyha	5,15 m <sup>2</sup>
Fürdő + WC	5,36 m <sup>2</sup>
összesen	41,80 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 151/10.000 tulajdoni hányad.

32.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] számmal jelölt az [redacted] elhelyezkedő [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 40,40 m<sup>2</sup> – kerekítve 40 m<sup>2</sup> – alapterületű öröklakás ingatlan:

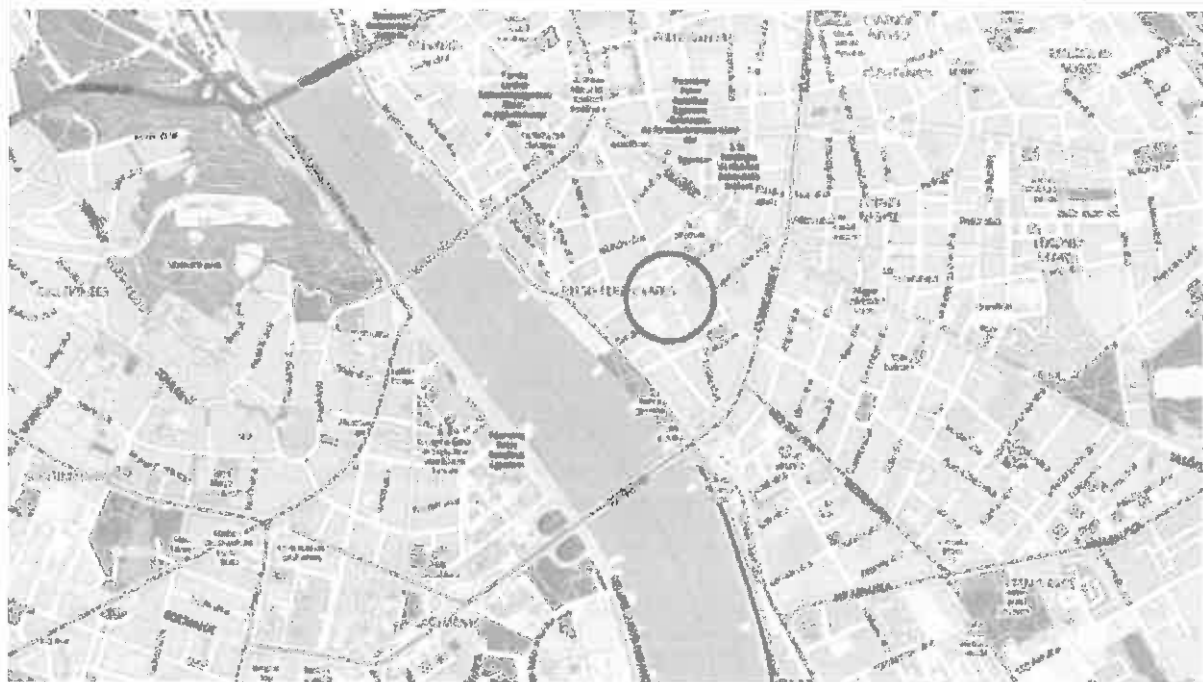
Szoba	20,23 m <sup>2</sup>
Előszoba	4,99 m <sup>2</sup>
Konyha	9,07 m <sup>2</sup>
Fürdő	4,36 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
összesen	40,40 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 144/10.000 tulajdoni hányad.



JDVAR

**Földrajzi térkép:**



**A vizsgált ingatlan műhold felvétele**



## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[redacted] szám alatti  
[redacted] leírású ingatlan  
placi (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:  
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

Kelt:

2023. június 5.

---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

### **Dokumentumok:**

Tulajdoni lap

Társasházi alapító okirat - részlet, alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingyen cím (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 63,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 527/10000
Hasznosítása	: Lakás

---

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

**42 800 000 Ft**

**azaz Negyvenkettőmillió-nyolcszázézer- Ft .**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. június 2.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. június 5.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. június 5.

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
PMIK 1590/2008



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg [REDACTED] [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 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) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

## 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):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	63,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest IX. kerületi Önkormányzat
------------------	------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, az Balázs Béla utca és a Mester utca által határolt területen fekszik a [REDACTED] cában, közbenső telken elhelyezkedő társasházi tömb [REDACTED] helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek találhatóak, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közel megállóí jelentenek. A belső udvar egységes térkőburkolattal ellátott, gondozott zöldfelületekkel. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, felújított állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmeshetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel. A homlokzat díszített, melynek kőporos vakolata egységes. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott, jó állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás bejárata az emeleti lépcsőházból nyílik. A bejárati ajtón belépve az előszobából nyílik a konyha, a WC, a fürdőszoba, a kamra, és az udvari tájolású nagyméretű szoba. Közmuvelenszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést és a használati melegvíz-ellátást kéménybe kötött kombi gázcirkó biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton a szobában szalag parketta, a konyhában és a vizes blokkban kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes blokk). A homlokzati nyílászárók fa tok- és szárny szerkezetű ablakok, nem hőszigeteltek, jó állapotúak. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	~1900-1920 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg födém
Tető szerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal és díszítéssel ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, szalag parketta
Külső nyílászárók:	fa nem hőszigetelt ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kombi gázcirkó biztosítja radiátorokkal
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos/jó
Felújítás éve:	
Felújítás tárgya:	

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 63 nm kerülf rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

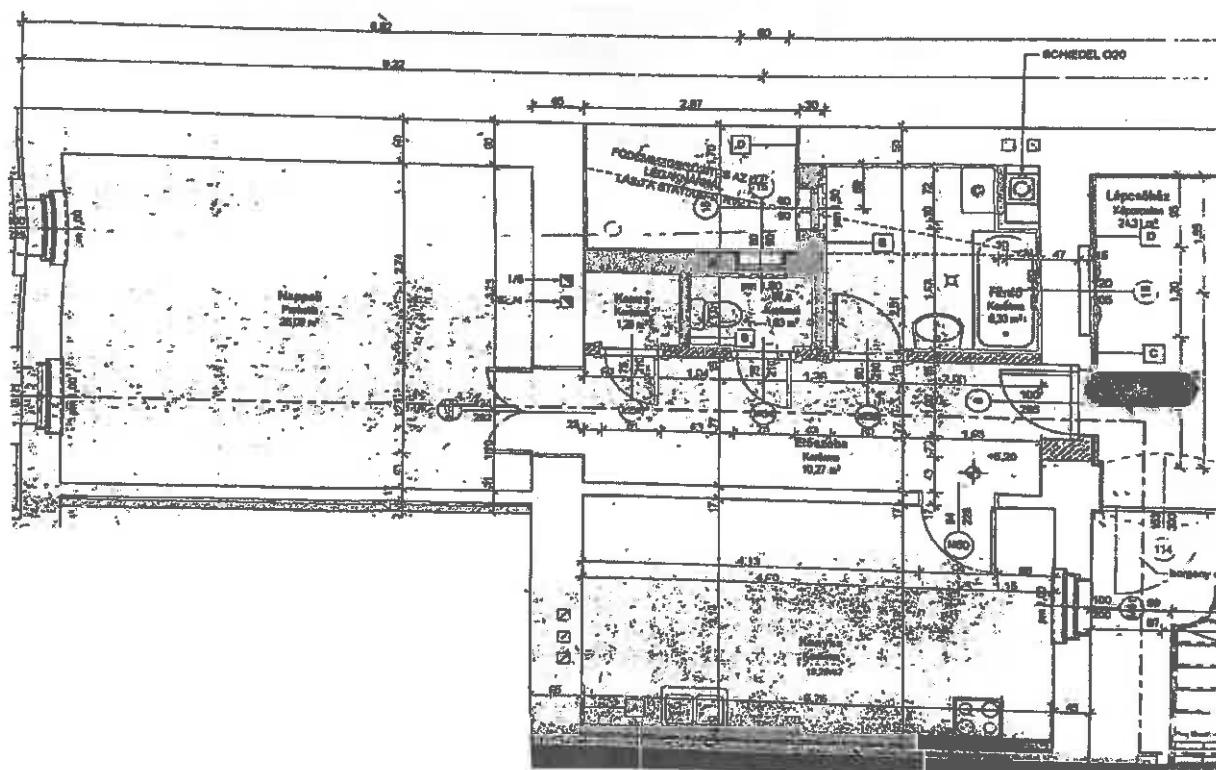
Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<b>helyiségcsoport:</b> lakás			
előszoba	10,27	100%	10,27
konyha	18,28	100%	18,28
Fürdő	6,33	100%	6,33
WC	1,63	100%	1,63
kamra	1,25	100%	1,25
szoba	26,09	100%	26,09
korrekció		100%	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>63,85</b>		<b>63,85</b>

Helyiségek	Alapter. [m <sup>2</sup> ]	Korr.	Hasznos ter. [m <sup>2</sup> ]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

63,0 m<sup>2</sup>

#### Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### 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 kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A 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 újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 külső 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

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		IX. kerület, Mester u.	IX. kerület, Középső- Ferencváros	IX. kerület, Középső- Ferencváros
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	63,0	63	56	57
kínálat K / tény.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		44 900	42 900	44 900
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		713	766	788
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		677	689	670
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>678 696 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>42 800 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:


1. adat: ingatlan.com/33375771  
3. emeleti jó állapotú, 2 szobás, komfortos, utcai
2. adat: ingatlan.com/33488138  
3. emeleti, jó állapotú, 2+1 félszobás, komfortos, utcai
3. adat: ingatlan.com/33584770  
1. emeleti, jó állapotú, 2 szobás, komfortos, utcai

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**42 800 000 Ft**

azaz **Negyvenkettőmillió-nyolcszázezer- Ft**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		IX. kerület, Mester u.	IX. kerület, Liliom utca	IX. kerület, Belső Ferencváros
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	63,0	60	67	64
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		250 000	225 000	265 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 167	3 358	4 141
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	0%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 542	3 022	3 520
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 360 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	ingatlan.com/33441682 felújított állapotú, összkomfortos
2. adat:	ingatlan.com/33498906 3. em-i, felújított állapotú, összkomfortos
3. adat:	ingatlan.com/33567012 1.em-i, felújított állapotú, összkomfortos

<b>Számítás:</b>	
Használat szerinti hasznos terület:	63 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 360 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 286 144 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	10% 228 614 Ft
Igazgatási költségek:	4% 91 446 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>320 060 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 966 084 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
<b>Becsült érték:</b>	<b>23 130 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**23 100 000 Ft .**

azaz **Huszonhárommillió-egyszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	42 800 000 Ft	100%	42 800 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	23 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>42 800 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**42 800 000 Ft**

**Negyvenkettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes Ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;



- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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 kezeljük;
- 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: 

Becsült értéke: **42 800 000 Ft**

**Negyvenkettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.06.05
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023.06.05

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: 8000004/203723/2023  
2023.05.23

BUDAPEST IX. KER.

Belterület [REDACTED]rajzi szám [REDACTED]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	63	1 0	527/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 82299/2/2009/09.03.19

1. bejegyző határozat: 82299/2/2009/09.03.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82299/2/2009/09.03.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 156612/2000.06.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST IX. KER. 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



A Budapest IX., [redacted] számú ingatlanon  
lévő lakóépület

### TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Budapesti 1. számú Körzeti Hivatal  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum 2009. Március 19.



10P5211020002239

Kit. szám: ..... /...../.....

Hallgatok (m):

Aláírás

Az ingatlan adatai:

Fekvése: [redacted]  
[redacted]



## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint a Budapest, IX., [REDACTED] alatti, a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Bp. IX. [REDACTED] sz-on szereplő ingatlanok a tulajdonosa az ingatlant társasházzá alakítja, és kéri a társasház földhivatali bejegyzését.

A társasházra az 2003. évi CXXXIII. Törvény rendelkezései vonatkoznak. A társasházat a tulajdonos a jelen okirat aláírásával és az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások feltételeivel hozza létre.

## II.

### KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON

#### A.

#### KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó vagyonrészek birtoklási és használati jogával, a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tartozékaikkal és felszereléseikkel.

Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

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

1.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] sz-ú pinceszinten lévő [REDACTED] ség, mely raktár (+lépcső) helyiségekből áll.

Tertülete: 38 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 318/10.000

2.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] rsz-ú pinceszinten lévő [REDACTED] ség, mely raktár (+lépcső) és 2 raktár helyiségekből áll.

Tertülete: 135 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1131/10.000



- 3.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.  
Területe: 34 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 285/10.000
- 4.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből áll.  
Területe: 73 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 611/10.000
- 5.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely 1 és ½ (másfél) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből áll.  
Területe: 67 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 561/10.000
- 6.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely 1 és ½ (másfél) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+ WC helyiségekből áll.  
Területe: 51 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 427/10.000
- 7.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.  
Területe: 35 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 293/10.000
- 8.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra helyiségekből áll.  
Területe: 63 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 527/10.000
- 9.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a tervrajzon [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely 3 (három) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, WC, kamra helyiségekből áll.  
Területe: 133 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1114/10.000
- 10.) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti a [REDACTED] jelölt [REDACTED] hrsz-[REDACTED] szám alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.  
Területe: 53 m<sup>2</sup>  
 Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 444/10.000

[REDACTED]



7.00

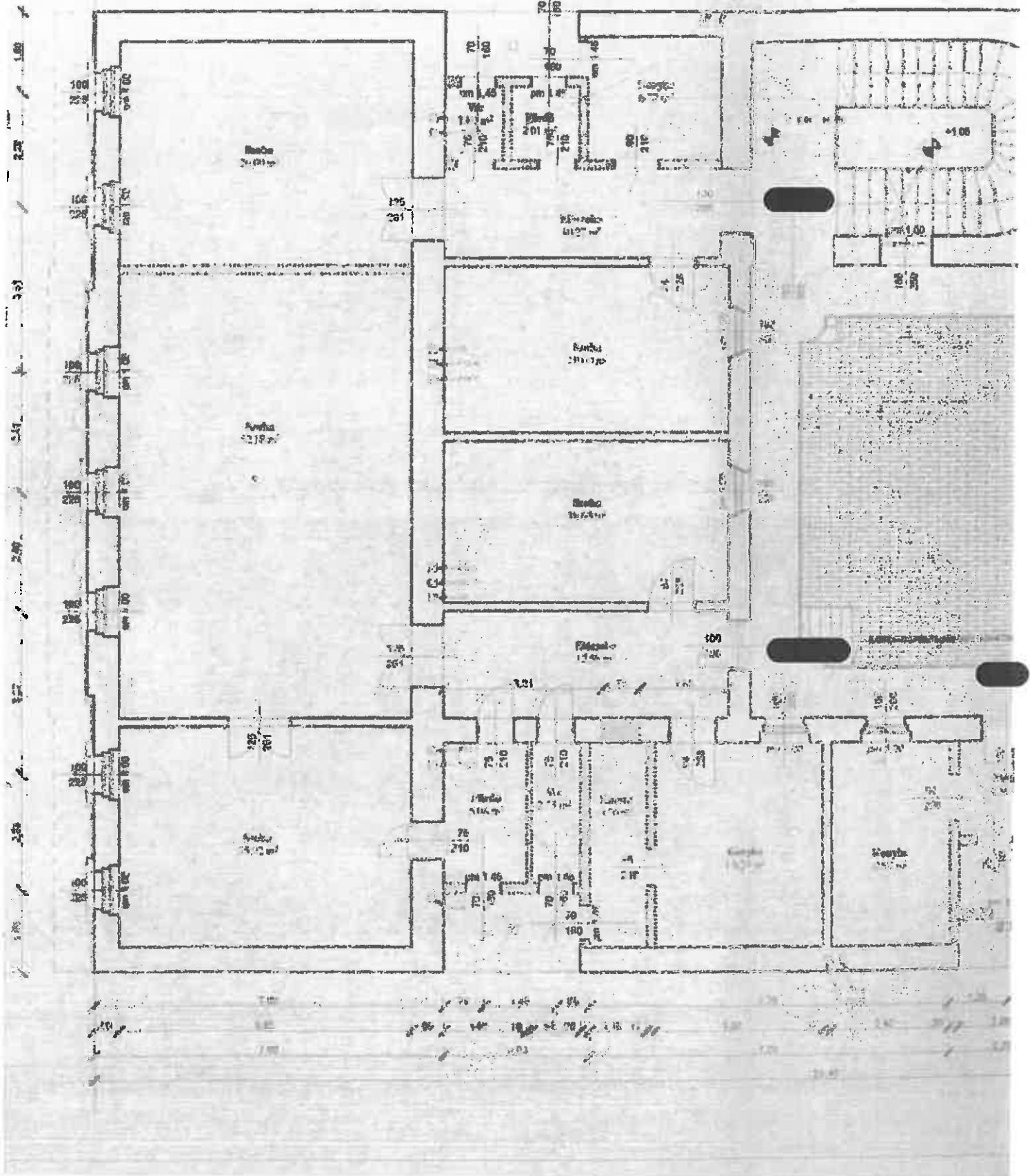
2.67

0.28

7.92

1.41

14.28



## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti  
[REDACTED] lelyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:  
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

Kelt:

2023. június 6.



---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

### Dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat - részlet, alaprajz
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 50,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 179/10000
Hasznosítása	: Lakás

---

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

### Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

**40 300 000 Ft**

azaz **Negyvenmillió-háromszázezer- Ft.**

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. június 2.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. június 6.

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
PMIK 1590/2008

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg [REDACTED] [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

## 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) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

## 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):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	50,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest IX. kerületi Önkormányzat

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] kerületében fekszik a [REDACTED] utcában, közbenső telken elhelyezkedő társasházi tömb [REDACTED] helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek találhatók, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, trolis, metró) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastruktúrális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közeli megállóí jelentenek. A belső udvar egységes betonozott. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, jó állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 4 emelet szintoszású társasházi tömb vélelmeshetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel. A homlokzat díszített, melynek kőporos vakolata egységes. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségek karbantartott, jó állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelte lakás bejárata az emeleti körfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón belépve, az előtérből nyílik a konyha, a fürdőszoba, a hall, és a hallból az udvari tájolású nagyméretű szoba. Közmuűrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a gáz és az elektromos energia hitelesítette mérőórákkal mérve. A vízdíj a bérleti díjban elszámolt. A fűtést konvektorok és a használati melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igényszintet tükröznek. A padozaton a szobában parketta, a konyhában és a vizes blokkban kerámialap került elhelyezésre. A falak díszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes blokk). A homlokzati nyílászárók fa tok- és szárnyszerkezetű ablakok, nem hőszigetelték, közepes állapotúak. Összességében közepes műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	~1900-1920 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal és díszítéssel ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű ablakok, nem hőszigetelték
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	konvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	közepes állapotú
Felújítás éve:	nem ismert
Felújítás tárgya:	

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 50 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

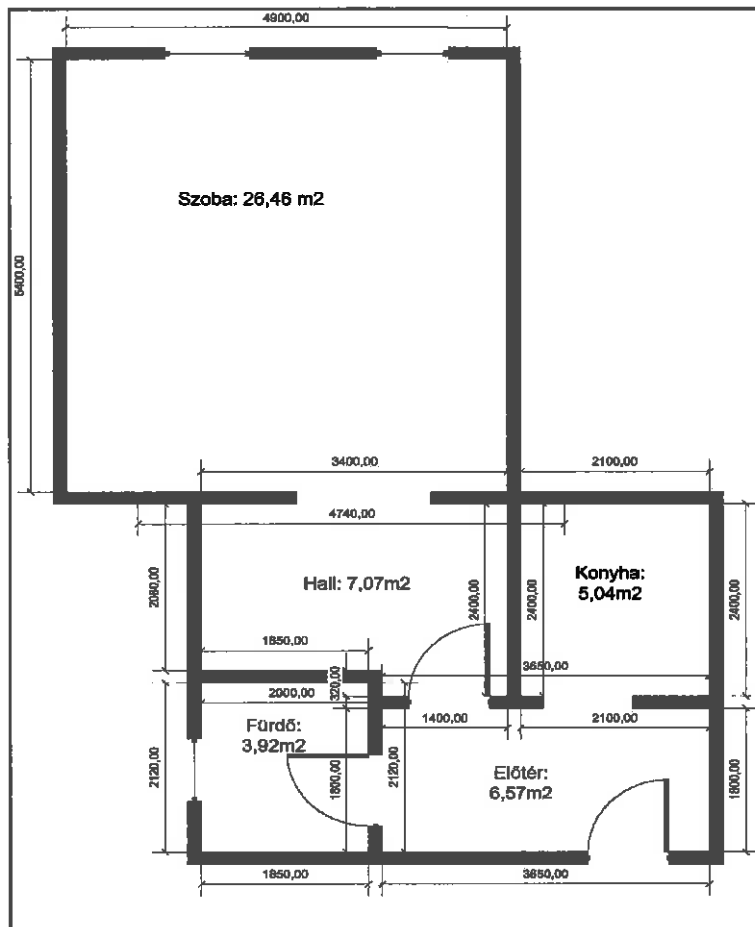
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b> lakás			
előtér	6,57	100%	6,57
fürdő	3,92	100%	3,92
konyha	5,04	100%	5,04
hall	7,07	100%	7,07
szoba	26,46	100%	26,46
<b>Összesen:</b>	<b>49,06</b>		<b>49,06</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

50,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### 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 adásvétel/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A 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 újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mémóki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 hátralevő 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 külső 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

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		VII. kerület, Ligetváros	VII. kerület, Dembinszky u.	VII. kerület, Peterdy u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	50,0	<b>48</b>	<b>58</b>	<b>44</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		<b>52 900</b>	<b>55 900</b>	<b>39 900</b>
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		1 102	964	907
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-10%	-5%	0%
alapterület		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-25%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		827	819	771
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>805 527 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>40 300 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: [ingatlan.com/33521242](https://ingatlan.com/33521242)  
3. emeleti jó állapotú, 2 szobás, komfortos, udvari
2. adat: [ingatlan.com/33358358](https://ingatlan.com/33358358)  
3. emeleti, jó állapotú, 2 szobás, komfortos, udvari
3. adat: [ingatlan.com/33493106](https://ingatlan.com/33493106)  
3. emeleti, közepes állapotú, 1+1 félszobás, komfortos, udvari

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**40 300 000 Ft**

azaz **Negyvenmillió-háromszázezer- Ft.**



Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		VII. kerület, Hernád u. 50	VII. kerület, Dembinszky u.	VII. kerület, Marek József u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	50,0	54	60	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	225 000	180 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 963	3 750	4 286
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	-5%	-5%
könnyfokozat		-5%	-5%	-5%
szoba szám		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	0%	-5%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-20%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 519	3 000	3 214
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 910 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/31322269  
közepes állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33542623  
1. em-i, felújított állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/33566286  
3.em-i, felújított állapotú, összkomfortos

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		50 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok szerint bevételek :		2 910 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 571 400 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	10%	157 140 Ft
Igazgatási költségek:	4%	62 856 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>219 996 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 351 404 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>15 900 000 Ft</b>

Ingyan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**15 900 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-kilencszázezer- Ft.

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	40 300 000 Ft	100%	40 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>40 300 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**40 300 000 Ft**

**Negyvenmillió-háromszázezer - Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 tényezőként (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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 kezeljük;
- 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: 

Becsült értéke: **40 300 000 Ft**

**Negyvenmillió-háromszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja : 2023.06.06

Szakvélemény érvényessége : 6 hónap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2023.06.06

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/135070/2023

2023.05.22

**BUDAPEST VILKER.**

Belterület [REDAKTORVA] helyrajzi szám [REDAKTORVA]

**ILR ÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	50	1 0	179/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 246863/1/2002/02.09.19

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**ILR ÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246863/1/2002/02.09.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST IX.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1091 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

**ILR ÉSZ**

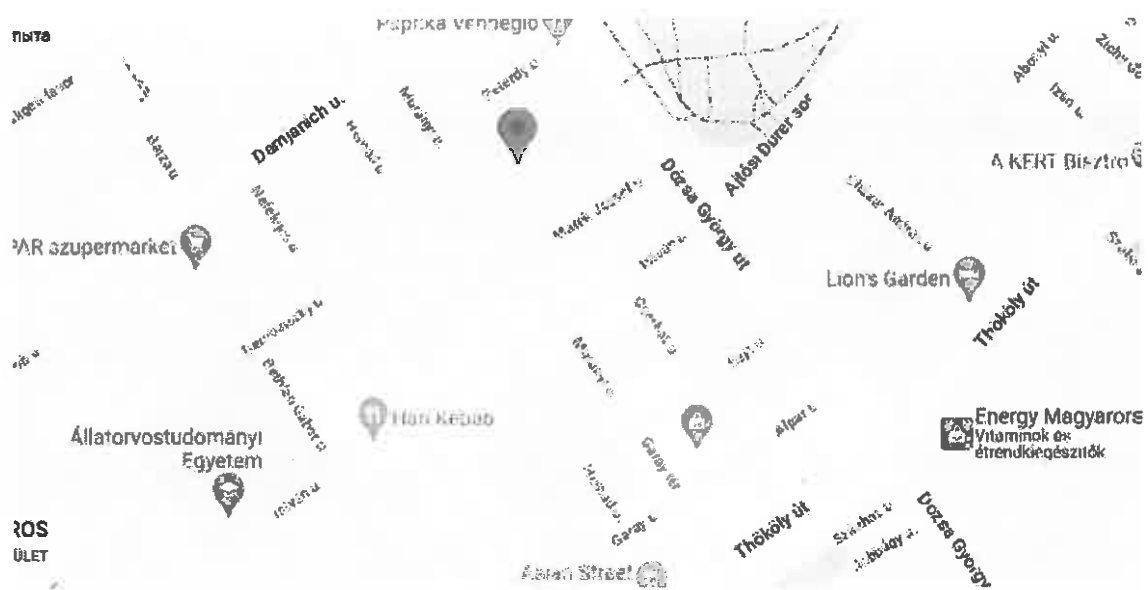
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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**

## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP





---

# TARTALOMJEGYZÉK

## TARTALOMJEGYZÉK

### VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

### **Dokumentumok:**

Tulajdoni lap

Társasházi alapító okirat - részlet, alaprajz

Fényképfelvételek

Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 29,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 603/10000
Hasznosítása	: Lakás

---

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

**Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:**

**23 800 000 Ft**

azaz Huszonhárommillió-nyolcszázezer- Ft.

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. június 2.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. június 6.





#### 4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közeli megállóit jelentenek. A belső udvar egységes térkőburkolattal ellátott. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, felújított állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

#### 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel. A homlokzat díszített, melynek kőporos vakolata egységes, karbantartott. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregterő szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott, jó állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás bejárata a belső udvarból nyílik. A bejárati ajtón belépve az előszobából nyílik a konyha, a fürdőszoba, és az udvari tájolású nagyméretű szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést és a használati melegvíz-ellátást kéménybe kötött kombi gázcirkó biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padlózaton a szobában parketta, a konyhában és a vizes blokkban kerámialap került elhelyezésre. A falak festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes blokk). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, jó állapotúak. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás. A falazaton vizesedés nyoma látható a padlószint felett. A vizesedés oka egyszerű szemrevételezés alapján nem megállapítható.

Épület építési éve:	~1900-1920 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal és díszítéssel ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa nem hőszigetelt ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kombi gázcirkó biztosítja radiátorokkal
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos/jó
Felújítás éve:	nem ismert
Felújítás tárgya:	

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 29 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

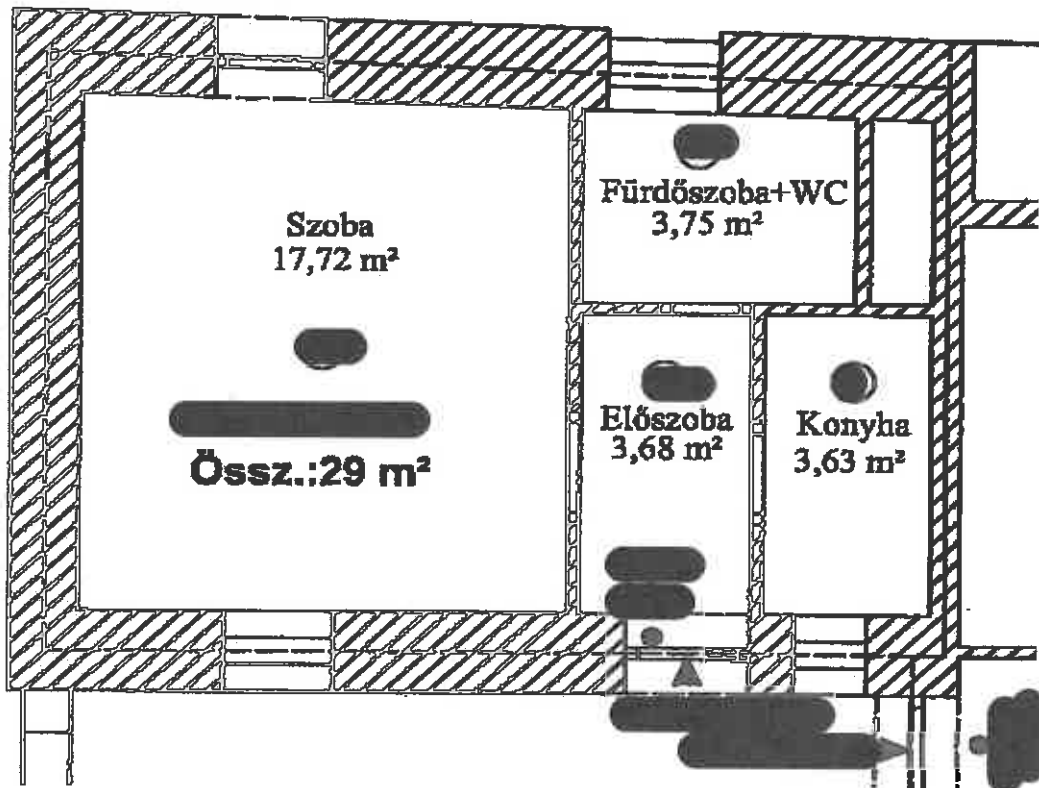
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>	<b>lakás</b>		
előszoba	3,68	100%	3,68
konyha	3,63	100%	3,63
Fürdő	3,75	100%	3,75
szoba	17,72	100%	17,72
korrekció		100%	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>28,78</b>		<b>28,78</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

29,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



---

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltáráshoz meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### 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 kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A 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 újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mémőki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 külső 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

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		IX. kerület, Középső - Ferencváros	IX. kerület, Mester u.	IX. kerület, Középső- Ferencváros
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	29,0	32	29	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		29 900	30 900	29 900
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		934	1 066	1 031
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot/ vizesedés		-5%	-15%	-10%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
tájolású udvari		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		841	852	773
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>822 209 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>23 800 000 Ft</b>		

#### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33403370  
földszinti, közepes állapotú, 1 szobás, komfortos, udvari
2. adat: ingatlan.com/33532361  
földszinti, felújított állapotú, 1 szobás, komfortos, udvari
3. adat: ingatlan.com/33540264  
1. emeleti, jó állapotú, 1 szobás, összkomfortos, utcai

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**23 800 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-nyolcszázezer- Ft.**

**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		IX. kerület, Márton u. 11.	IX. kerület, Liliom u. 50.	IX. kerület, Haller u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	29,0	31	33	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	175 000	140 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 839	5 303	4 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot/vizesedés		-5%	-5%	-5%
komfortfokozat		5%	5%	5%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	5%
elhelyezkedés épületen belül		0%	-5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-10%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 597	4 773	4 000
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>4 460 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlítható adatok leírása:**

1. adat: ingatlan.com/33593046  
jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/22563146  
3. em-i, felújított állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33371173  
földszint, jó állapotú, komfortos

<b>Számítás:</b>	
Használat szerinti hasznos terület:	29 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>	
Piaci adatok szerint bevételek :	4 460 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 396 872 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	10% 139 687 Ft
Igazgatási költségek:	4% 55 875 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>195 562 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 201 310 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
<b>Becsült érték:</b>	<b>14 130 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**14 100 000 Ft**

azaz **Tizennégy millió-egyszázezer- Ft**.

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	23 800 000 Ft	100%	23 800 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	14 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan értéke:</b>			<b>23 800 000 Ft</b>

Ingatlan értéke (kerekítve):

**23 800 000 Ft**

**Huszonhárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 értékbecsülésre befolyásoló tényezőkhöz (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 nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;



- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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 kezeljük;
- 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: 

Becsült értéke: **23 800 000 Ft**

**Huszonhárommillió-nyolcszázezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.06.06
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023.06.06

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: 8000004/212353/2023

2023.05.30

**BUDAPEST IX.KER.**

**Belterület** [REDACTED] **helyrajzi szám** [REDACTED]

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	29	1 0	603/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 154679/2/2021/21.08.30

1. bejegyző határozat: 154679/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154679/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 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**

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT  
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.**

**HRSZ.:** [REDACTED]

szám alatti ingatlanra

## ALAPÍTÓ OKIRAT

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály), a Budapest IX. kerületi helyrajzi szám alatt felvett 287 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Budapest, IX. kerületi helyrajzi szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

#### t á r s a s h á z a t

alapít, Budapest IX. kerületi helyrajzi számú Társasház néven.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

### II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőként eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján Baranyi Krisztina polgármester megbízásából [helyrajzi szám] (odavezető) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

### III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

#### A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XXIV. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

#### KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- |      |  |     |                |
|------|--|-----|----------------|
| L    | Telek  | 287 | m <sup>2</sup> |
| II.  | Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, pillérek, kiváltók, áthidalók, földemek, burkolat nélkül, lemezszerkezetek |     |                |
| III. | Közbensofödémek, burkolatok nélkül, zárófofödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok                      |     |                |
| IV.  | Tetőszerkezet a héjalással   |     |                |
| V.   | Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák  |     |                |
| VI.  | Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)   |     |                |

- VII. Külső homlokzat, vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai.
- VIII. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek épületvilágítási hálózata és villamos berendezési tárgyai
- IX. Víz alap- és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdon illetőségek ágvezetékeig, közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- X. Csatorna vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XI. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei
- XII. Gázbekötés alap-, és felmenő vezetékei a külön tulajdon gázmérőórájáig
- XIII. Kaputelefon és annak berendezései
- XIV. Kémény

#### PINCESZINT

XV.	Rekeszek	
1	Pincerekesz	10,26 m <sup>2</sup>
2	Pincerekesz	7,06 m <sup>2</sup>
3	Pincerekesz	9,13 m <sup>2</sup>
4	Pincerekesz	7,69 m <sup>2</sup>
5	Pincerekesz	8,97 m <sup>2</sup>
6	Pincerekesz	7,26 m <sup>2</sup>
7	Pincerekesz	7,93 m <sup>2</sup>
8	Pincerekesz	8,32 m <sup>2</sup>
9	Pincerekesz	7,94 m <sup>2</sup>
10	Pincerekesz	7,74 m <sup>2</sup>
11	Pincerekesz	8,86 m <sup>2</sup>
12	Pincerekesz	11,83 m <sup>2</sup>
	<b>összesen:</b>	<b>102,99 m<sup>2</sup></b>

XVI.	közlekedő	39,53 m <sup>2</sup>
XVII.	lépcsőház	10,49 m <sup>2</sup>
	<b>összesen:</b>	<b>50,02 m<sup>2</sup></b>

#### FÖLDSZINT

XVIII.	Lépcsőház	11,76 m <sup>2</sup>
XIX.	Kapualj	7,51 m <sup>2</sup>
XX.	Kukatároló	4,08 m <sup>2</sup>
	<b>összesen:</b>	<b>23,35 m<sup>2</sup></b>

---

**I. EMELET**

XXI. lépcsőház	17,03 m <sup>2</sup>
XXII. függőfolyosó	12,77 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	<b>29,80 m<sup>2</sup></b>

**II. EMELET**

XXIII. lépcsőház	17,03 m <sup>2</sup>
XXIV. függőfolyosó	12,77 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	<b>29,80 m<sup>2</sup></b>

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek és a teraszok alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

- 11.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzszáma [redacted] jelölt, [redacted] nyelvezkedő [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,81 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	4,71 m <sup>2</sup>	
Konyha	4,68 m <sup>2</sup>	
Előszoba	3,75 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>29,81 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 30 m<sup>2</sup></b>

és a hozzátartozó 6,40 m<sup>2</sup> erkély valamint a közös tulajdonú részekből 922/10000-ed tulajdoni hányad

- 12.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzszáma [redacted] jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 31,14 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	18,68 m <sup>2</sup>	
Előszoba	4,33 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	4,34 m <sup>2</sup>	
Konyha	3,79 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>31,14 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 31 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 653/10000-ed tulajdoni hányad

#### IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. A társasházi tulajdon alapító a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) kéri a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályt, egyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
2. Ennek során kéri az Ingatlanügyi hatóságot, hogy:
  - a) a III./A fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösségi tulajdonban maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján,
  - b) a III./B fejezetben felsorolt egyes lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt külön tulajdoni lapokon az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

#### V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

- 1.) A társasház tulajdon egysége

- 3.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajz [redacted] jelölt, az [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	4,90 m <sup>2</sup>	
Konyha	4,40 m <sup>2</sup>	
Előszoba	3,66 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>29,63 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 30 m<sup>2</sup></b>

a hozzátartozó 6,40 m<sup>2</sup> terasz, valamint a közös tulajdonú részekből 654/10000-ed tulajdoni hányad

- 4.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajz [redacted] jelölt, az [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 28,78 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	17,72 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	3,75 m <sup>2</sup>	
Előszoba	3,68 m <sup>2</sup>	
Konyha	3,63 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>28,78 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 29 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 603/10000-ed tulajdoni hányad

- 5.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajz [redacted] számmal jelölt, az [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 43,69 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	23,54 m <sup>2</sup>	
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>	
Előszoba	5,32 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba+WC	3,76 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>43,69 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 44 m<sup>2</sup></b>

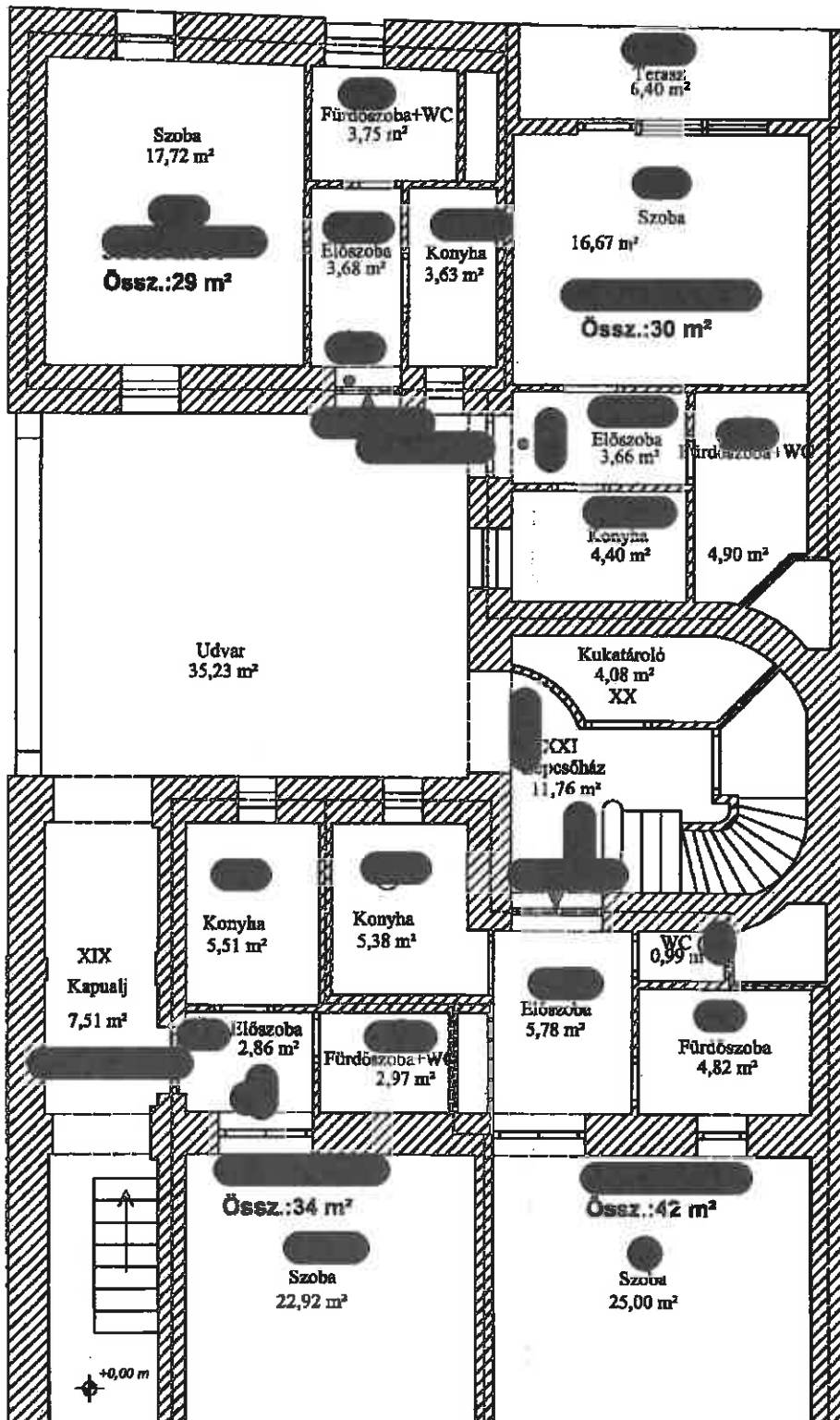
valamint a közös tulajdonú részekből 915/10000-ed tulajdoni hányad

- 6.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajz [redacted] számmal jelölt [redacted] szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 57,15 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	22,58 m <sup>2</sup>	
Szoba	16,05 m <sup>2</sup>	
Konyha	6,70 m <sup>2</sup>	
Előszoba	5,84 m <sup>2</sup>	
Fürdőszoba	5,02 m <sup>2</sup>	
WC	0,96 m <sup>2</sup>	
<b>Összesen:</b>	<b>57,15 m<sup>2</sup></b>	<b>kerekítve 57 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonú részekből 1198/10000-ed tulajdoni hányad





### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

