

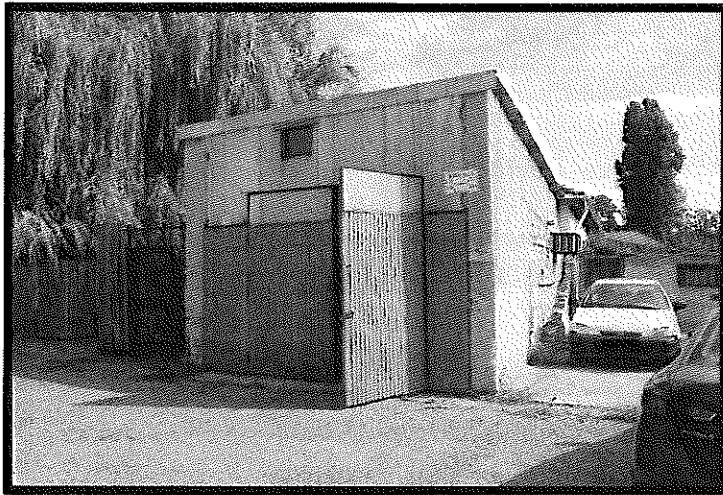
CPR-Vagyonértékelő Kft.



www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: FVÖ-031

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

[Redacted] (garázs)



sám alatti

[Redacted] hrsz-ú

garázshoz tartozó telek eszmei hányada ingatlanról

Budapest, 2023. november

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: FVÖ-031
Kerületen belüli elhelyezkedése	: [REDACTED]
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] garázs)
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: garázs
Az értékbecslés tárgya:	: garázshoz tartozó telek eszmei hányada
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup> (albetét)
Társasház telek területe	: 1588 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 488 / 10000
Albetétre jutó telek terület	: 77,49 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 20 200 Ft/m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú módszer

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

albetéthez tartozó telek eszmei értéke: **1 570 000 Ft**  
azaz **Egymillió-ötszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

**Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény a felépítmény értékével nem számol, kizárólag a tárgyi ingatlanhoz tartozó telek (eszmei hányad) forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.**

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 488/10000 , tulajdonjog (eszmei hányad)  
Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 8.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. november 8.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérli, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint): [REDACTED] (garázs)  
Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: [REDACTED]  
Ingatlan megnevezése: garázs  
Az értékbecslés tárgya: garázshoz tartozó telek eszmei hányada  
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: IX. Kerületi Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest [REDACTED] kerületében, az [REDACTED] közötti részen fekszik, a [REDACTED] Környezetében többnyire földszintes családi házak, valamint ipari-, kereskedelmi rendeltetésű épületek találhatók.

A terület gyalogosan és gépjárművel aszfaltozott úton közelíthető meg, a tömegközlekedés az ingatlan közvetlen közelében (100 m-re) érhető el. Az alapellátást biztosító egységek (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltatók, hivatalok, kórház, gyógyszertár stb.) az ingatlan közelében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan nem önálló épület, hanem a mögötte lévő társasház végfalához van csatlakoztatva. Bejárata az utcafrontról nyílik. Alapozása kőbeton alap, felmenő falai blokktéglából készültek. Belülről galériázott. A galéria födéme előregyártott vb. gerendákra fektetett hullám alumínium. A tetőszerkezete fém zártszelvény, hullámpala burkolással, amely felújítandó, gyenge műszaki állapotú

A gépkocsitároló kétszárnyú kapuja zárt szelvényű, négyszög keresztmetszetű vastokkal és szárnyakkal, alumínium hullámlemez burkolattal készült, alsó- felső szellőzőnyílásokkal. A helyiség padlója 10 cm. vtg. simított beton, a falai vakoltak. A helyiségben egy szerelő akna is kiépített. Az ingatlan hátsó részében egy vizesblokk került kiépítésre, leválasztás nélkül. Itt egy wc látható, egy kikötött villanybojler és 2 db vízcső, mosdó nélkül.

Vízóra és villanyóra kiépített, belmagasság 3,50 m.

ÖSSZESEN KÖZEPES-GYENGE MŰSZAKI ÁLLAMOTÚ PARÁZSNAK ALKALMAS INGATLAN

#### Épület:

Épület építési éve:	1983	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	kőbeton alapozás, szigetelés nélkül	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előregyártott vb. gerenda	felújítandó
Tetőszerkezete:	fém félnyereg tetőszerkezet kialakítású	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

#### Belső tér: nincs adat

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	simított beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	vakolt	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	simított beton	gyenge
Külső nyílászárók:	alumínium hullámlemez	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	-	
Átlagos belmagassága:	3,50 m	magas
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (nem működik)	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	közepes
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

#### Megjegyzés:

Az értékbecslés a telek eszmei hányadával számol. A felépítmény a bérlő tulajdona. Az 1983-as építkezéshez az Önkormányzat hozzájárult. A megépítés az eredeti műszaki leírástól eltérő szerkezet!

### 4.3. Épületdiagnosztika

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

#### Ház:

Az épület oldalsó homlokzata felújítandó állapotú, amelyen jelentős - talajmenti felvizesedés miatti - vakolatmállás látható. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épület az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az állagmegóvási munkákat hanyagolták.

#### Albetét:

Az ingatlan az utcafronton helyezkedik el.

#### Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
garázs	beton	vakolt	29,00 m <sup>2</sup>	100%	29,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció				100%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			29,00 m <sup>2</sup>		29,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>29 m<sup>2</sup></b>		<b>29 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben 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 (tisza 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: (3 éves BMÁP 2025/N hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázata+éves infláció (MNB).  $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$ .
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költség alapú 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 Költségbecsési Segédlet (ÉKS) 2023. 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 környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	████████████████████	
Társasház telek területe:	1588 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	488	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	77,49 m <sup>2</sup>	

**5.2. Piaci összehasonlító értékelési módszer**

**Telek értékének számítása:**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	[REDACTED] [REDACTED] (garázs)	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
telek területe (eszmei rész) (m <sup>2</sup> )	77,49	1 360	1 133	1 869
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		89 000 000	55 000 000	84 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		65 441	48 544	45 425
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedése		-20%	-15%	-15%
meglévő közművek		-5%	-5%	-5%
telek méret		20%	20%	20%
telek eszmei hányad miatt*		-50%	-50%	-50%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-65%</b>	<b>-60%</b>	<b>-60%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		22 904	19 417	18 170
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>20 200 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>1 570 000 Ft</b>		

*Összehasonlító telek adatok leírása:*

1. adat: [REDACTED] részen összközműves, építési telek. Ingatlan.com/33651546
2. adat: [REDACTED] összközműves építési telek, közel az [REDACTED] ingatlan.com/33619197
3. adat: [REDACTED] építési telek, [REDACTED] ingatlan.com/33790934

\* A szokásosnál nagyobb mértékű korrekció indoka a telek eszmei hányadának értékelése.

**Építmény értékének számítása:**

Építmény/helyiségcsoport	területe [m2]	építési ktg	avulások				helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	funkcio- nális	környezeti		
garázs (nem része az értékelésnek)	29	Ft/m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0 Ft	
<b>Építmény értéke összesen:</b>	<b>29</b>					<b>0 Ft</b>	

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**1 570 000 Ft**

azaz **Egymillió-ötszázhetvenezer- Ft .**



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	1 570 000 Ft	100%	1 570 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>1 570 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**1 570 000 Ft**

azaz, **Egymillió-ötszázhetvenezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbecslő 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 (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- 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 címe: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (garázs)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **1 570 000 Ft**  
 azaz **Egymillió-ötszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. november 8.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. november 29.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAPElektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalBudapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/429404/2023

2023.11.07

**BUDAPEST IX. KER.**

Belterület [redacted] helyrajzi szám

földszint. "felülvizsgálat alatt"

**II. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	29	0 0	488/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 160232/1/1999/1999.06.11

## 1. bejegyző határozat: 160232/1/1999/99.06.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**III. RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 160232/1/1999/99.06.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: ingatlan megosztás 199917/1/1998/98.10.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

**TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT**

**I.**

A FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest IX., Bakáts tér 14.), mint a Budapest [REDACTED] sz. alatti, [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, az 1997. évi CLVII. tv. 5. § (2) bekezdése alapján a nevezett ingatlant a jelen alapító okiratban foglaltak szerint társasházzá alakítja.

*A társasház neve:*

Budapest [REDACTED] Társasház

**II.**

**KÖZÖS TULAJDON**

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

- |      |                                                                                          |                     |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| I.   | Telek, amely tartalmazza a kertet is                                                     | 1588 m <sup>2</sup> |
| II.  | Alap- és felmenő falak, kémények, kivételt képeznek a toldaléképületek szerkezeti elemei |                     |
| III. | Közbenső- és zárófödémek burkolatok nélkül, a toldaléképületek kivételével               |                     |
| IV.  | Épületek körüli burkolatok, kerítések                                                    |                     |

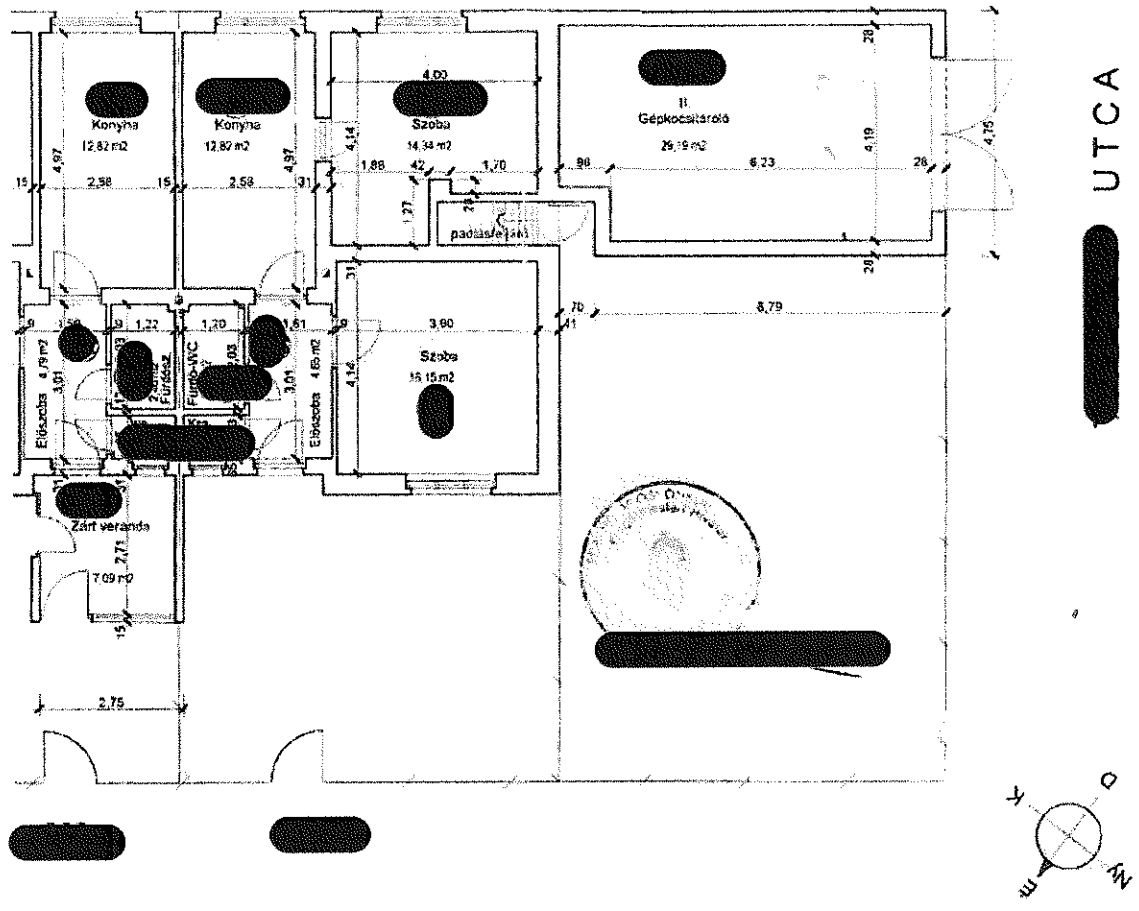
11. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] számmal jelölt, [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, lakóelőtérből álló öröklakás 54,67 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 898/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

12. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] számmal jelölt, [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából, zárt verandából álló öröklakás 45,01 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 753/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

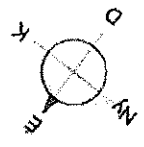
13. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] számmal jelölt, [redacted] ajtószámú, 2 (kettő) szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából, előszobából álló öröklakás 51,60 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 863/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

14. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] számmal jelölt, a [redacted] sz. gépkocsitárolóból álló örökhelyiség 29,19 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdonból 488/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

ALAPRAJZ

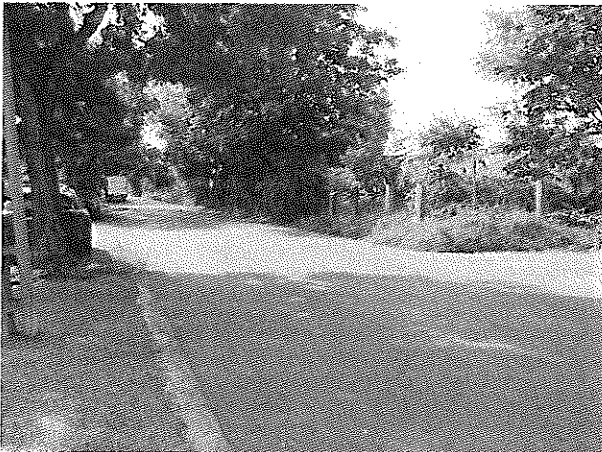


UTCA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

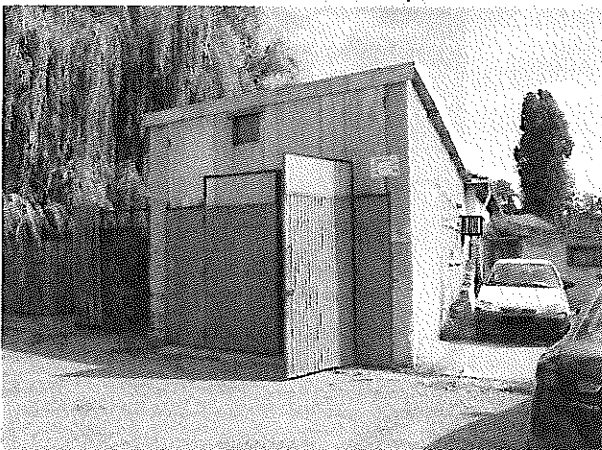
01. térkép



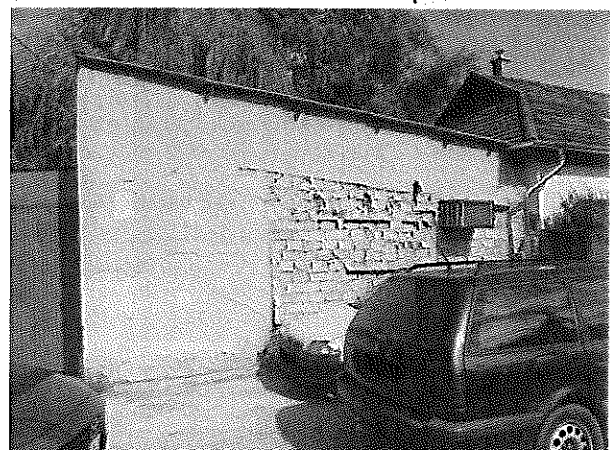
02. utcakép



03. utcakép

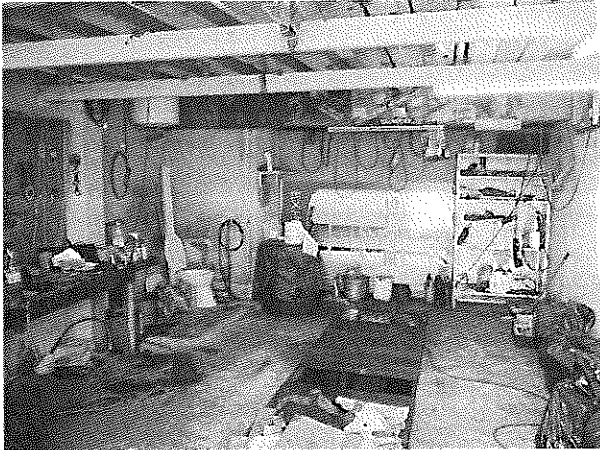


04. vizsgált felépítmény



05. vakolathullás





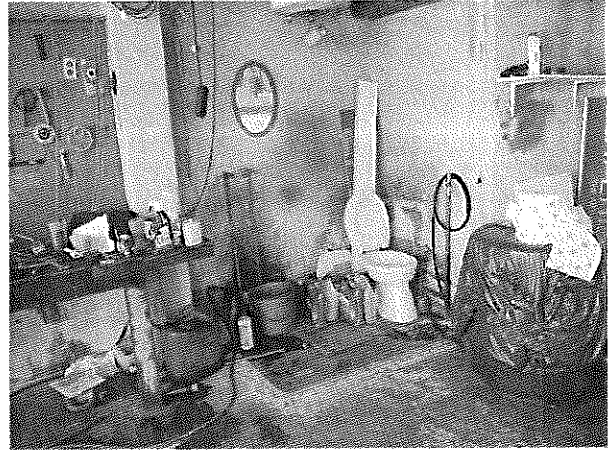
06. garázs belső tere



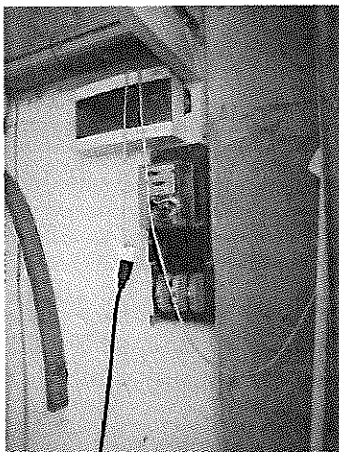
07. garázs belső tere



08. garázs belső tere



09. vizeshelyiség



10. villanyóra

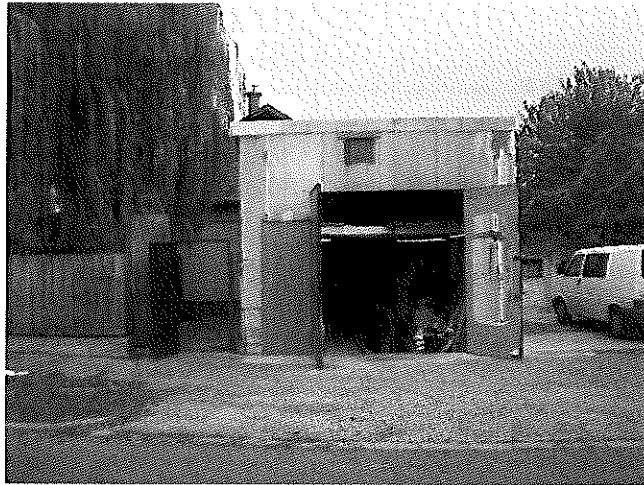


11. vízóra





# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



████████████████████████████████████████ alatti,  
████████████████████████████████████████ helyrajzi számú, „garázs” megnevezésű  
ingatlan alatti társasházi közös tulajdonú telekrésről

2023. 11. 14.

ESTIMATE PRO KFT.  
[ertekbecsles@estimatepro.hu](mailto:ertekbecsles@estimatepro.hu)

## TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ .....	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK .....	4
1.1 Az értékelés tárgya .....	4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság .....	4
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai.....	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai .....	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok.....	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	5
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK .....	6
3.1 Tulajdoni lap.....	6
3.2 Társasház Alapító Okirat.....	7
3.3 Beazonosíthatóság.....	7
4 INGATLAN LEÍRÁSA .....	7
4.1 Környezet .....	7
4.2 Telek és Felépítmény adatai: .....	8
4.3 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:.....	10
4.3.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer .....	11
4.3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer .....	11
4.3.3 Költség alapú módszer .....	11
4.4 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei .....	12
5 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	13
5.1 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés .....	13
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	14
8 MELLÉKLETEK.....	15
8.1 Tulajdoni lap.....	15
8.2 SZINTRAJZ részlet, ALAPRAJZ.....	17
8.3 Térkép.....	18
8.4 Fénykép .....	19

## ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata megbízásából, az  
ESTIMATE PRO KFT. elkészítette a

szám

alatti ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becslött, kerekített piaci értéke:

**1 700 000 Ft**

### Megjegyzések:

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló dokumentumok alapján  
történt: 2023.11.07.-i dátummal kibocsátott *E-biteles tulajdoni lap – Szemle másolat.*

Helyszíni szemle időpontja: 2023.11.13.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 6 hónap.

A megrendelés alapján az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan forgalomképes, igény-, per- és tehermentes  
állapotban az ingatlan piaci értékének meghatározását jelölték meg.

A jelen értéktanúsítvány elkészítésénél az értékelő mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

Budapest, 2023. 11. 14.

**ESTIMATE PRO Kft**

Ellenőrizte:

névj. száma: 05972/2021

Nytsz.: 05832/2008

## 1 MEGBÍZÁSI ADATOK

### 1.1 AZ ÉRTÉKEKLÉS TÁRGYA

Cím:	
Helyrajzi száma:	
Értékelés tárgya:	garázs alatti földterület

### 1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci, forgalmi értékének megállapítása.
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

### 1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

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

### 1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	Estimate Pro Kft.
Székhely:	
Adószáma:	23313327-2-42
E-mail cím:	<a href="mailto:ertekbecsles@estimatepro.hu">ertekbecsles@estimatepro.hu</a>

### 1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap Szintrajz, alaprajz
Megbízott által beszerezett vagy készített:	Ingatlan leíró adatai Település térkép Fénykép melléklet

## 2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- „A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”
- Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekelttségük 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.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartoznak felelősséggel, őket harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 kötött példánya a Megbízót illeti.
- Az értékbecslés egésze vagy részleteit, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértők kijelentik, hogy a rendelkezésükre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezelik, és tudomásul veszik, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják 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.

- Az értékelés fordulónapja **2023. 11. 14.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 3 hónapig érvényes**, ezt követően az értébecslés aktualizálása vagy új értébecslés készítése szükséges.

### 3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

#### 3.1 TULAJDONI LAP

<i>Tulajdoni lap</i>		
Cím:	[REDACTED]	
Helye:	Belterület	
Helyrajzi száma:	[REDACTED]	
Széljegy:	-	
<i>I. rész</i>		
Megnevezése:	Garázs	
Területe:	29 m <sup>2</sup>	
Szobák száma:		
Eszmei hányad:	488/10000	
Egyéb bejegyzés:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.	
<i>II. rész</i>		
Bejegyzett tulajdonos	Budapest Ferencvárosi Önkormányzat	1/1
<i>III. rész</i>		
Bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést.	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

### 3.2 TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Részben rendelkezésre áll.

### 3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlanrész a tulajdoni lap, szintrajz, a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján egyértelműen beazonosítható.

## 4 INGATLAN LEÍRÁSA

### 4.1 KÖRNYEZET

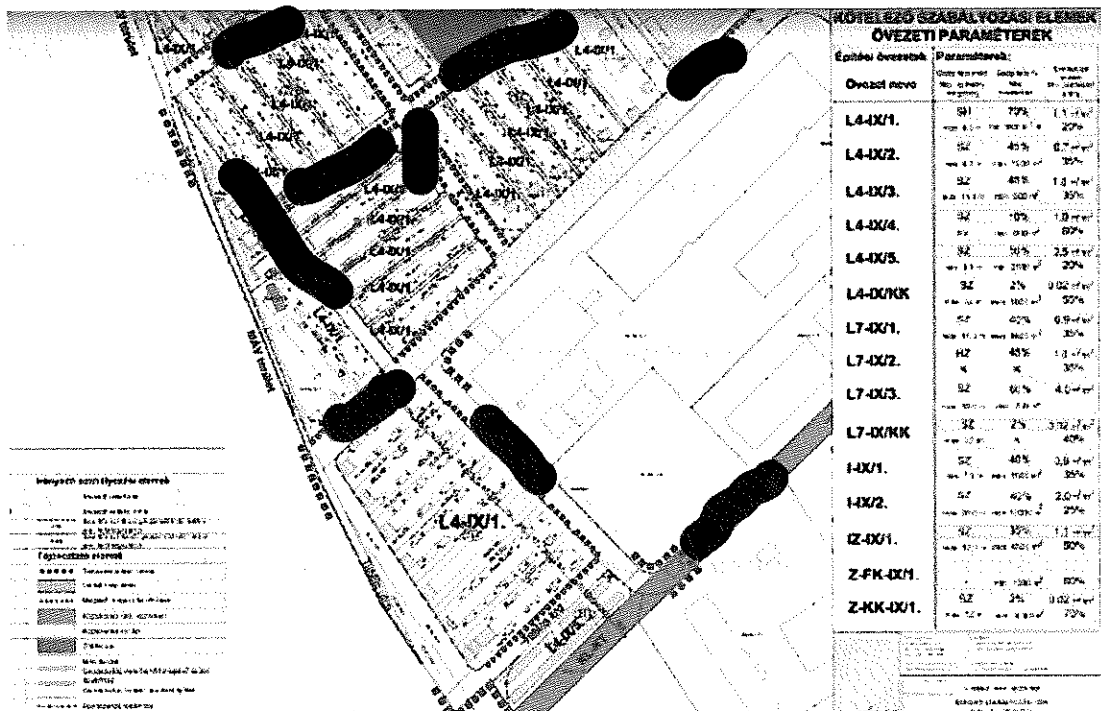
<i>Tágabb környezet</i>	
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, és egyben legnagyobb városa is. A város a magyar politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. A település lakosainak száma: 1.744.665 fő (2014.01.01.) Település területe: 525,14 km <sup>2</sup> . Népsűrűség: 3.305,23 fő/km <sup>2</sup>
Kerület:	A Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: A kerület tömegközlekedési ellátottsága jó, a kerület mentén halad a 4-es, 6-os villamos, valamint áthalad rajta a 2-es metró. A kerület teljes népessége: 58.205 fő. (2023.01.01). A kerület lakásainak száma: 39.590 db. (2012.01.01.)

<i>Szűkebb környezet</i>	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest mellett. A Ferencvárosi rendező pályaudvar van.
Megközelíthetősége:	aszfaltozott utakon
Közlekedési eszközök:	Autóbusz megállók kb. 200-m.-re elérhetők.
Infrastrukturális ellátottsága	Az ingatlan környezetében kb. 1800m.-en belül elérhető minden alap- és szakszolgáltatást nyújtó intézmény. Az infrastrukturális ellátottság átlagos.
Gazdasági, piaci környezet	A lakóingatlanok forgalmi értéke az elmúlt években növekedést mutatott, valamint az ingatlan adásvételeknek a száma is emelkedett a kerületben.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében társasházak, vasúti pályatest, telephelyek helyezkednek el.

#### 4.2 TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

Övezeti besorolás	
Övezeti jelleg:	lakóterület
Övezeti jel:	L4-IX/1.

Telek leírás	
Telek mérete:	1588 m <sup>2</sup>
Telek kialakítása:	saroktelek
Alak, forma:	Közel szabályos téglalap
Telek határai:	4 oldalról közterület határolja
Kerítettség:	Nagyrészt kerített
Kerítés típusa:	beton alap+ fém szerkezetes, deszka, ill. drótfonatos
Domborzat, lejtés:	sík
Lejtés mértéke:	-
Utcafront tájolása:	északkeleti (Táblás köz)
Növényzet:	füves területek, fák, bokrok
Építési tilalom, korl.:	-
Parkolás módja	Utcán, nem fizető övezetben





<b>Felépítmény műszaki adatai</b>	
Építés éve:	kb. 1930
Beépítés módja:	Szabadon álló
Az épület tagolódása:	földszint + padlástér
Építési mód:	Hagyományos
Alapozás:	Sávalap
Aljzatszigetelés:	Víz elleni szigetelés nincs, vagy elavult
Függőleges teherhordó sz:	Tégla
Vízszintes teherhordó sz:	Fa gerenda födém
Válaszfalak:	Tégla
Tető formája, szerkezete:	Nyereg tető, fa szerkezet, a garázsnál fém szerkezetes félnyereg tető
Tetőfedés:	Égetett cserép, a garázsnál hullámpala
Homlokzat:	Vakolt, dörzsölt
Szerkezeti hibák, épület műszaki állapota (szemle időpontjában):	Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A tartószerkezet-egyszerű szemrevételezés alapján- sérülésmentes.

<b>Közművesítettség, energia-ellátás</b>	
Elektromos ellátás:	Elektromos hálózatra kötött
Vízellátás:	Vízhálózatra kötött
Gázellátás:	Földgáz hálózatra kötött
Szennyvízelvezetés:	Csatornahálózatra kötött
Egyéb:	-

<b>Albetét műszaki adatai</b>	
Felépítmény típusa	Több lakásos+1 garázsos társasház
Jelenlegi hasznosítás:	Garázs
Legcélszerűbb használat:	Garázs
Komfortfokozata:	-
Lakás padozat burkolat:	Simított beton
Belső falfelület:	vakolt, festett
Nyílászáróinak szerkezete:	1 db. kisméretű, 1 réteg üveges fa ablak, fém garázskapu
Fűtési mód:	nincs
Hőleadó:	nincs
Melgvíz-ellátás:	nincs
Szellőzés:	Természetes szellőzés
Alaprajzi elrendezés:	Átlagos
Helyiségek:	29,19 m <sup>2</sup>
Felújítás/korsz. időpontja:	2023
Felújítás, korszerűsítés:	egyik hosszabb homlokzat hőszigetelése, fém gerendák beépítése, rakodásra való galéria céljára

<b>Közművesítettség, energia-ellátás</b>	
Elektromos ellátás:	Elektromos vezeték kiépített, saját mérőóra
Vízellátás:	Vízhálózatra kötött, nem hitelesített mérőóra
Gázellátás:	nincs
Szennyvízelvezetés:	Csatornahálózatra kötött
Egyéb:	-

<b>Általános leírás</b>
<p>A társasház hasonló társasházakkal, a [REDACTED] rendező pályaudvarral, telephelyekkel beépített környezetben helyezkedik el.</p> <p>Az értékelt ingatlan egy földszintes társasház földszinti garázsa alatti telek terület. Az értékelt ingatlanrész a [REDACTED] utca mellett van, a [REDACTED] utca felől közelíthető meg. Az ingatlan értéke az alatta lévő földterület értékével azonos. A garázs területe a tulajdoni lap szerint 29 m<sup>2</sup>, ezért az lévő földterület esetében 29 m<sup>2</sup>-rel számolunk.</p> <p>A telek a Helyi építési szabályzat szerint az L4-IX/1. övezetbe tartozik, amely lakóterület. A beépítés legnagyobb mértéke az övezetben 70%, a zöldterület legkisebb mértéke 20%, szintterületi mutató 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</p> <p>A garázs 29,19 m<sup>2</sup>-es, átlagos műszaki állapotú. Az alaprajzi elrendezése átlagos. A kisméretű ablak fa szerkezetes, átlagos állapotú, a garázsajtó fém szerkezetes, közepes állapotú. Fűtése és melegvíz-ellátása nincs. A garázs önálló villanyórával, csatorna hálózatra rákötéssel rendelkezik, vízóra is van, de a vízóra nem hitelesített.</p> <p>A garázs nagyobb része alatt szerelőakna van. A bérő elmondása szerint a garázs hátsó része a tető, vagy az ereszcsonna felől beázik. A garázs előtt csőtörés volt a nyáron, a szerelőaknából kb. 30-40 cm. magas olajjal szennyezett vizet kellett kiszivattyúzni.</p>

#### 4.3 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költség alapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításon alapuló és a hozamszámításon alapuló módszerek alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

##### A módszerek alkalmazásának indoklása:

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld.: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

#### **4.3.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ 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 kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### **4.3.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER**

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az 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. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

#### **4.3.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER**

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értéké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

#### 4.4 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
  - a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
  - b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
  - c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
    - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
    - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
    - az ingatlant bemutató fotó.

## 5 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 5.1 A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELES

<b>Telek piaci összehasonlítás</b>				
Ingatlan	Értékelt ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Telekrész területe	29 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	1032 m <sup>2</sup>	901 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára		99 000 000 Ft	179 000 000 Ft	240 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2023.	2023.	2023.
Ajánlat forrása		ing.com33788905	ing.com33554629	ing.com32829553
Ajánlat/ eladás(ideje)		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-15%	-15%	-15%
Fajlagos egységár		222 619 Ft/m <sup>2</sup>	147 432 Ft/m <sup>2</sup>	226 415 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők</b>				
Terület, területrészt	29 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	1032 m <sup>2</sup>	901 m <sup>2</sup>
		0%	0%	0%
Telek, telekrész alakja, hasznosíthatósága	korlátozott hasznosíthatóság	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
		-50%	-50%	-50%
Elhelyezkedés	vegyes terület	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton
		0%	0%	0%
Bevezetett közművek, energia ellátás	víz,villany,csatorna	összközmű	összközmű	összközmű
		0%	0%	0%
Jogi helyzet	korlátozottan forg.képes	forgalomképes	forgalomképes	forgalomképes
		-20%	-20%	-20%
Korrigált egységár		66 786 Ft/m <sup>2</sup>	44 230 Ft/m <sup>2</sup>	67 925 Ft/m <sup>2</sup>
Hasonlító átlagár m <sup>2</sup> -re	59647 Ft/m <sup>2</sup>			
Becsült piaci érték	1 729 752 Ft			
<b>KEREKÍTVÉ</b>	<b>1 700 000 Ft</b>			

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan egyedi hasznosíthatósága és paramétere indokolta.



## 8 MELLÉKLETEK

### 8.1 TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/429404/2023  
2023.11.07

#### BUDAPEST IX. KER.

Belterület [REDAKTORVA] jzsi szám

felülvizsgálat alatt"

#### II. RÉSZ

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

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	29	0 0	488/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 160232/1/1999/1999.06.11

##### 1. bejegyző határozat: 160232/1/1999/99.06.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

#### III. RÉSZ

##### 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 160232/1/1999/99.06.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: ingatlan megosztás 199917/1/1998/98.10.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

#### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

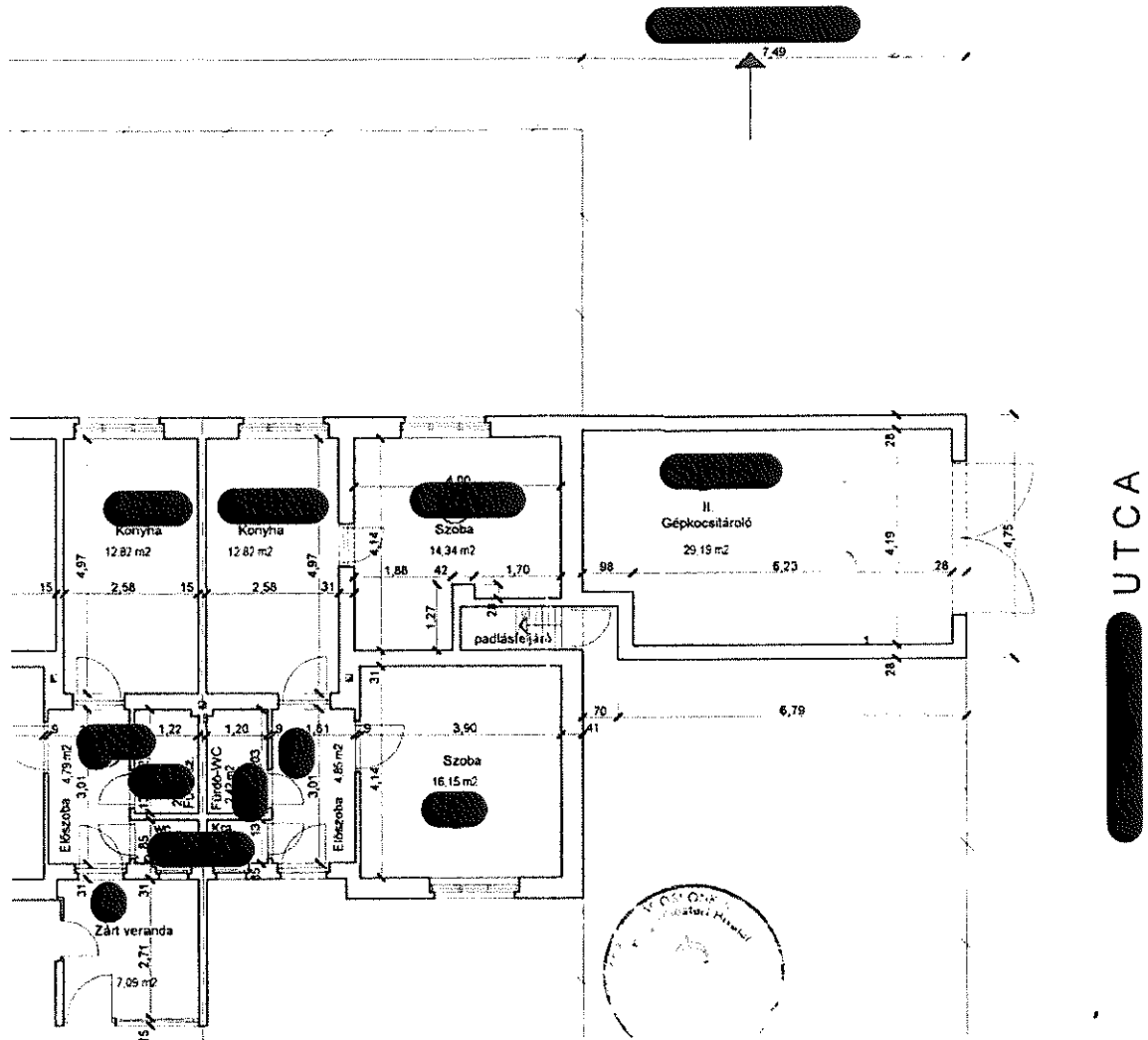
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

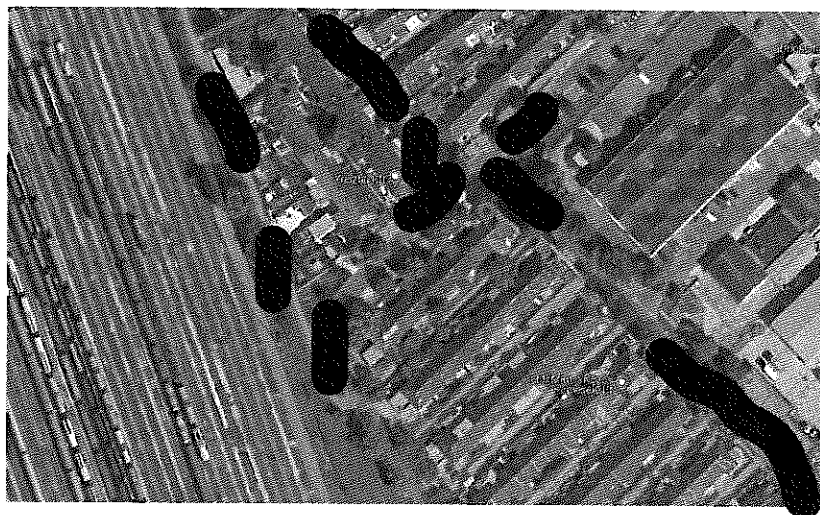
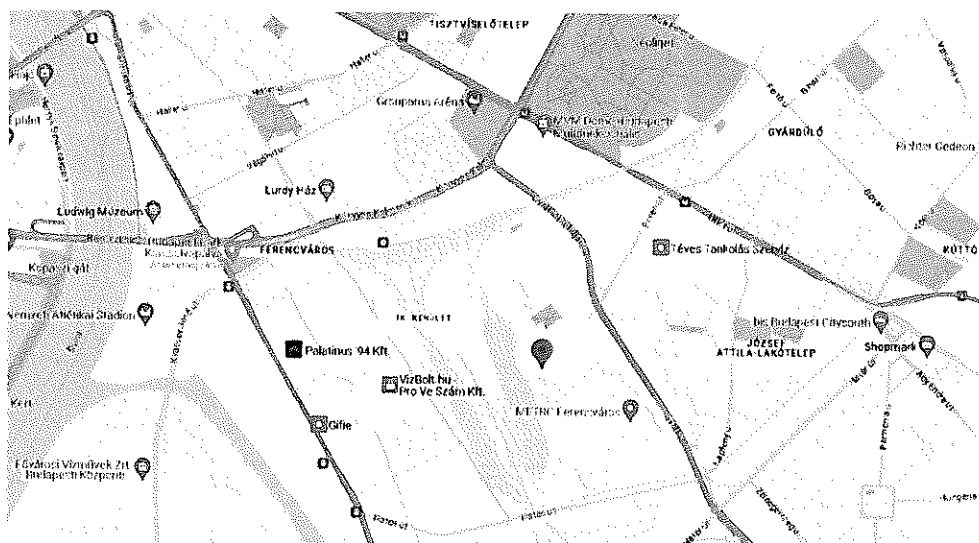
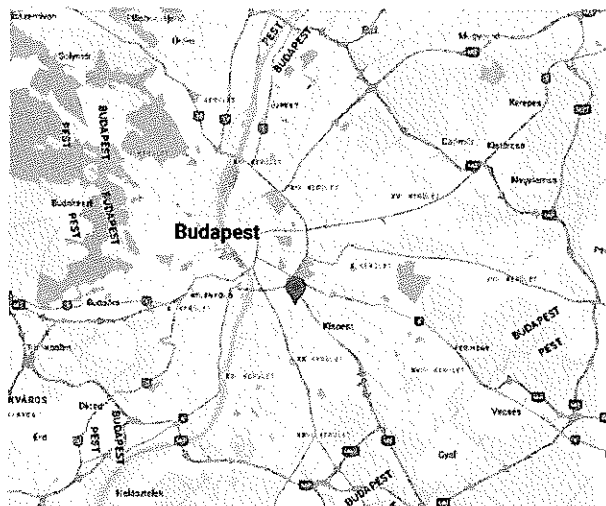
<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2023.11.15				
<b>BUDAPEST IX.KER.</b> Belterületi leírás helyrajzi szám			Szektor: 96 Térképszelvény:	
[REDACTED]				
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/				
min.o				
terület ha m2				
kat.t.jöv. k.fill.				
alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill				
-----				
- Kivett lakóház, udvar				
0				
1588				
0.00				
1. bejegyző határozat: 160232/1/1999/99.06.11				
Társasház				
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.				



## 8.2 SZINTRAJZ részlet, ALAPRAJZ



### 8.3 TÉRKÉP



#### 8.4 FÉNYKÉP



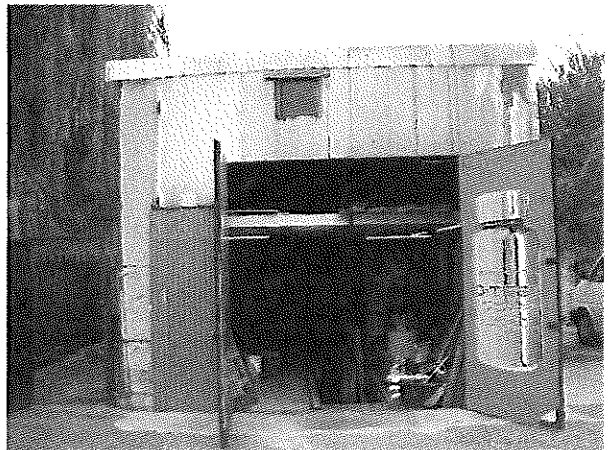
utcakép, [redacted] utca



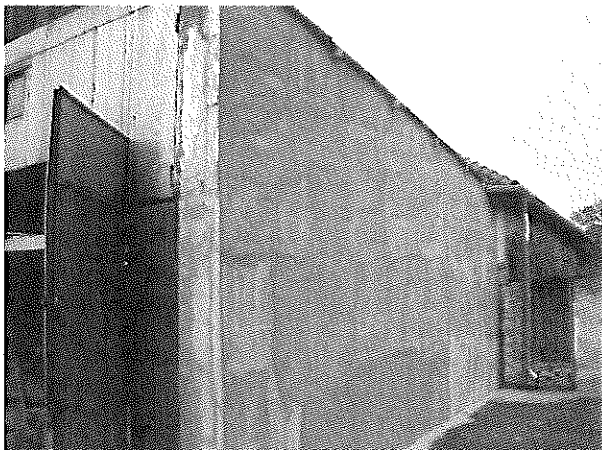
homlokzat



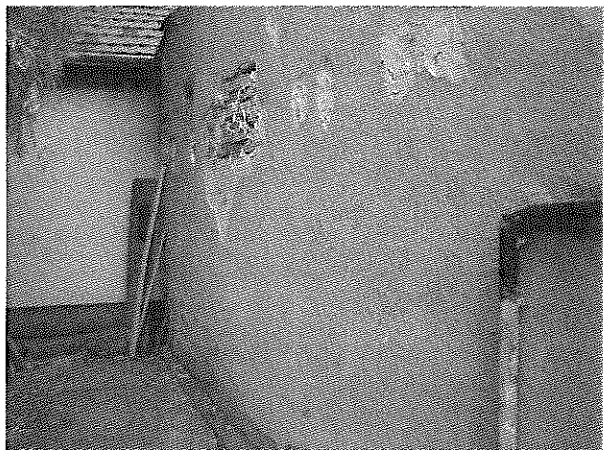
garázs homlokzata



garázs homlokzata



garázs homlokzata



garázs homlokzata