



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: [www.integrityx.hu](http://www.integrityx.hu)

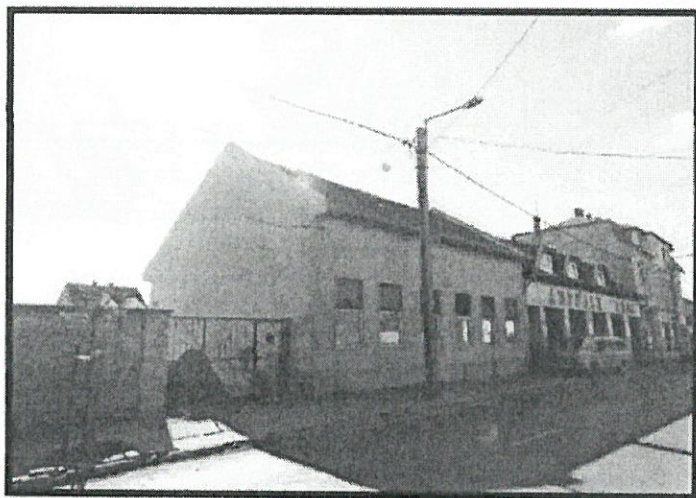
E-mail: [info@integrityx.hu](mailto:info@integrityx.hu)

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68.



szám alatti

**172404 hrsz-ú**

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanról

**Megbízó:** Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat  
**Címe:** 1201 Budapest, Kossuth tér 1.  
**Képviseli:** Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető

**Megbízott:** INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.  
**Címe:** 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.  
**Adószám:** 10240290-2-43  
**Cégg.szám:** 01-09-061468  
**Képviseli:** Potoczky Attila ügyvezető

**Készítette:** CPR-Vagyonértékelő Kft.  
**Címe:** 1085 Budapest, József krt. 69.  
**Képviseli:** Lakatos Ferenc ügyvezető

---

Budapest, 2019. március 19.

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-202
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68.
Helyrajzi száma	: 172404
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 4
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 603 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 107 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 266 100 Ft/m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	<b>28 500 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonnyolcmillió-ötszázezer- Ft .</b>
becsült bérleti díja:	<b>246 100 Ft</b>
	azaz <b>Kettőszáznegyvenhatezer-egyszáz Ft .</b>

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2019. március 12.	
Szakvélemény fordulónapja	: 2019. március 12.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 19.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.cpr-ertekelesek.com

Lakatos Ferenc  
Ingatlanvagyoneértékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      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):                      1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68.  
Tulajdoni lap szerinti területe:                      603,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma:                                        172404  
Ingatlan megnevezése:                                kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:                    nincs hasznosítva  
Bejegyző határozat:                                    nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:                                      XX. 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 XX. kerület Erzsébetfalva kerületrészében, a Szent Imre herceg utca és a Kende Kanuth utca között fekszik, a forgalmas Kossuth Lajos utcában. Környezetében jellemzően földszintes családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Parkolás a környező utcákban ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Vasút                       Autóbusz                       Trolibusz                       Villamos/HÉV                       Metro/Földalatti

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronton álló épület az 1950-es években épülhetett, jelenleg nincs hasznosítva. A térképmásolaton szereplő épület utcafronton álló, alakja és mérete megegyezik a valóságban tapasztaltakkal. Az udvari épület elbontásra került. Az épület szerkezetileg téglafalazatú, fa födémmel ellátott. A nyílászárók műanyag szerkezetek, melyek thermo üvegezésűek. A külső homlokzat dryvit szigetelésű, a színezése hiányzik.

Az épületben fűtés nincs kiépítve, és a fürdőszobában a fürdőkád hiányzik. Fűtési rendszer kialakításával összkomfortossá alakítható. Egy szoba laminált parkettával burkolt, az összes többi helyiség kerámia burkolattal van ellátva. A falak festettek, melyek egy tisztasági festéssel rendbe hozhatók. A házat 2010 körül felújították, azonban jelenleg használaton kívül van. Az ingatlan alkalmas elhelyezkedésénél fogva üzleti, vagy irodai hasznosításra.

A villanyóra lekötésre került, gáz- és vízóra nincs.

Belmagasság 3,85 m.

#### Épület:

Épület építési éve:	cca 1950	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelt	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, nincs színezve	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,85 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű egyszárnyú ajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs fűtés	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra (lekötött)	felújítandó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

#### Megjegyzés:

Az ingatlan forgalmas helyen van, megközelítése kitérő.

### 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 külső:

A ház külső homlokzata szigetelt, azonban nincs színezve. Épületdiagnosztikai problémákat nem láttunk, átlagos állapotú ház. A telek teljesen üres, területe füves, fák és bokrok nincsenek rajta, kevés időráfordítással gondozott belső udvart lehet kialakítani.

#### Ház belső:

A vizeshelyiségben a burkolatok kissé kopottak, a lakás többi részén jó állapotúak. Az ablakok thermo üvegezésűek, melyek 2010 körül lettek beépítve. Kisebb repedések és vakolathullás látható a lábazati részen, melyek inkább mechanikai eredetűek. Egy-két belső nyílászáró hiányzik, a meglévőknél nincs kilincs.

#### Bérlői megjegyzés:

2010 környékén felújították, azonban használaton kívül maradt.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	lam.parketta	festett	20,05 m <sup>2</sup>	100%	20,05 m <sup>2</sup>
előtér	kerámia	festett	11,94 m <sup>2</sup>	100%	11,94 m <sup>2</sup>
szoba	kerámia	festett	20,25 m <sup>2</sup>	100%	20,25 m <sup>2</sup>
szoba	kerámia	festett	20,17 m <sup>2</sup>	100%	20,17 m <sup>2</sup>
tároló	kerámia	festett	2,90 m <sup>2</sup>	100%	2,90 m <sup>2</sup>
konyha	kerámia	festett+csempe	6,39 m <sup>2</sup>	100%	6,39 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,51 m <sup>2</sup>	100%	3,51 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	1,04 m <sup>2</sup>	100%	1,04 m <sup>2</sup>
szoba	kerámia	festett	15,84 m <sup>2</sup>	100%	15,84 m <sup>2</sup>
gardrob	kerámia	festett	1,08 m <sup>2</sup>	100%	1,08 m <sup>2</sup>
mosókonyha	kerámia	festett+csempe	1,08 m <sup>2</sup>	100%	1,08 m <sup>2</sup>
háztartási helyiség	kerámia	festett	1,61 m <sup>2</sup>	100%	1,61 m <sup>2</sup>
padlásfeljáró	faburkolat	vakolt	0,70 m <sup>2</sup>	100%	0,70 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Osszesen:</b>			106,56 m <sup>2</sup>		106,56 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			107 m <sup>2</sup>		107 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. I. n.év)$
  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 Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68.	Bp., XX. Ker. Lázár utca	Bp., XX. Ker. Kossuthfalva	Bp., XX. Ker. Nagysándor József
megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	csh	csh	csh
alapterület (m <sup>2</sup> ):	107	90	150	169
telek területe (m <sup>2</sup> )	603	677	576	459
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		32 000 000	36 000 000	38 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		320 000	216 000	207 160
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-3%	9%	12%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	5%
telek mérete		-3%	5%	10%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
funkcióváltásra való alkalmasság		0%	5%	5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-16%</b>	<b>24%</b>	<b>27%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		267 520	266 976	263 922
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>266 100 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>28 500 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Kossuthfalván, földszintes átlagos-felújítandó műszaki állapotú lakóház, 2 szoba elosztással. Ingatlan.com/27402834
2. adat: Kossuthfalván, földszintes 3+1 szobás felújítandó műszaki állapotú lakóház, üzleti tevékenységre is alkalmas. Ingatlan.com/28893500
3. adat: Forgalmas főúton, közepes állapotú, 2 szintes lakóház, cirkó fűtéssel, 3+3 szobás, akár üzleti tevékenységre is alkalmas. Ingatlan.com/28836674

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

**28 500 000 Ft**

azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer- Ft .



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1204 Budapest, Kossuth Lajos utca	Bp., XX. Kossuthfalva	Bp., XX. Kossuth Lajos	Bp., XX. Lázár
ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	107	224	70	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		672 000	250 000	80 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 700	3 214	1 600
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		6%	-2%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-4%</b>	<b>-17%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 588 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 673 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 630 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Kossuthfalván iroda, újszerű műszaki állapotban, udvari kocsibeállókkal.  
Ingatlan.com/28398365
2. adat: Főútvonalon, átlagos állapotú üzlethelyiség, vagy iroda, légkondicionálóval kiépített. Ingatlan.com/28335317
3. adat: Átlagos állapotú, üzlethelyiség, élelmiszerboltan alkalmas.  
Ingatlan.com/28220312

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :	2 300 Ft/m <sup>2</sup> /hó	
Kihasználtság:	85%	
Becsült havi bérleti díja:	<b>246 100 Ft/hó</b>	
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>2 510 220 Ft</b>	
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	125 511 Ft
Igazgatási költségek:	2%	50 204 Ft
Egyéb költségek:	5%	125 511 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>301 226 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		2 208 994 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>27 600 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**27 600 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-hatszázézer Ft.**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	28 500 000 Ft	100%	28 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	27 600 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>28 500 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

28 500 000 Ft

azaz, Huszonnyolcmillió-ötszázezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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;
- az 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: **1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **28 500 000 Ft**  
 azaz **Huszonnyolcmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 19.

## 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 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"/>

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafok: út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/119088/2019

2019.03.07

Szektor : 61

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 172404 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Kosuth Lajos utca 89.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
adóalászi ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	ha m2	k.fill.	ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érkezési idő: 155802/1/2005/05.04.25

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

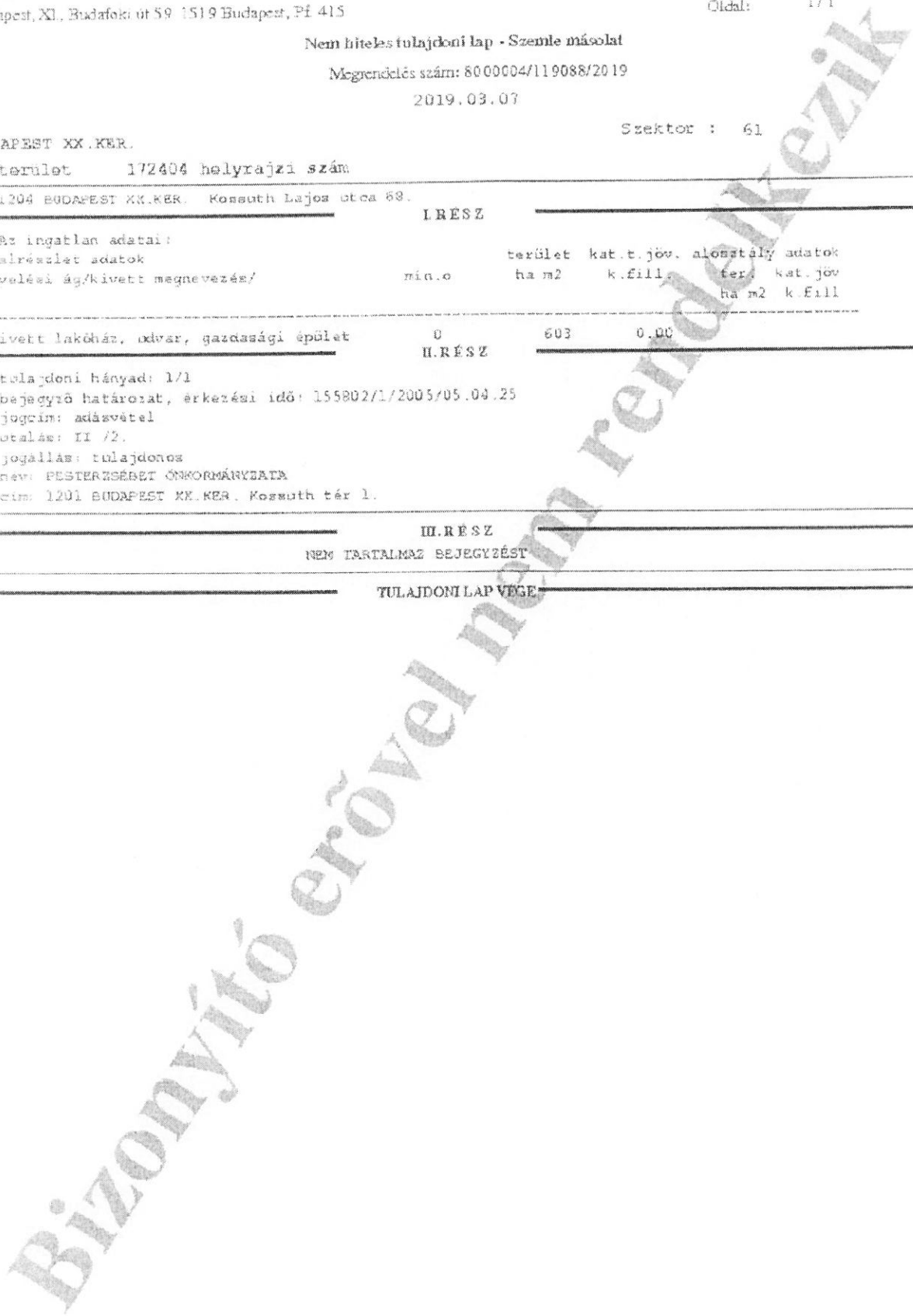
nev: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kosuth tér 1.

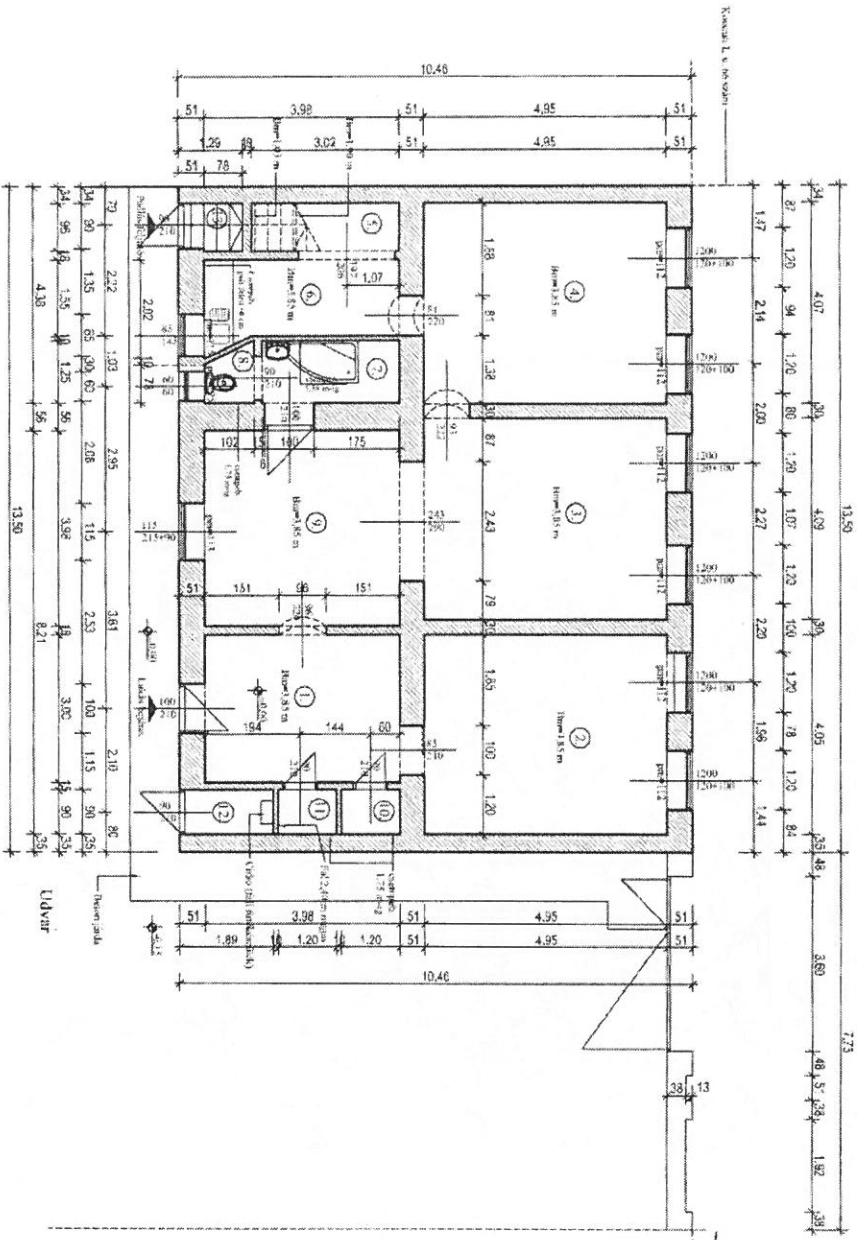
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



FELMÉRTE ALAPRAJZ M:1:100




MELEGESÍTÉS:

- |    |             |                      |                        |
|----|-------------|----------------------|------------------------|
| 1  | -fűtés      | 11.94 m <sup>2</sup> | Központi fűtésrendszer |
| 2  | -szoba      | 20.89 m <sup>2</sup> | szobai fűtés           |
| 3  | -szoba      | 20.25 m <sup>2</sup> | szobai fűtés           |
| 4  | -szoba      | 20.17 m <sup>2</sup> | szobai fűtés           |
| 5  | -szoba      | 2.67 m <sup>2</sup>  | szobai fűtés           |
| 6  | -konyha     | 6.59 m <sup>2</sup>  | szobai fűtés           |
| 7  | -toilet     | 3.51 m <sup>2</sup>  | szobai fűtés           |
| 8  | -WC         | 1.04 m <sup>2</sup>  | Központi fűtésrendszer |
| 9  | -szoba      | 12.84 m <sup>2</sup> | szobai fűtés           |
| 10 | -szoba      | 1.08 m <sup>2</sup>  | Központi fűtésrendszer |
| 11 | -Mosdószoba | 1.08 m <sup>2</sup>  | Központi fűtésrendszer |
| 12 | -mosdószoba | 1.01 m <sup>2</sup>  | Központi fűtésrendszer |
| 13 | -szoba      | 0.70 m <sup>2</sup>  | szobai fűtés           |

Összesen: 106.54 m<sup>2</sup>

BUDAPEST XX.KER. KOSSUTH LAJOS U. 68  
 HRSZ.: 172404

		Felmerítést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFELÉSZŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ügyintéző:	
Felmerítő: Molnár István műszaki referens Pálfi István mérnök Rajz megnevezése: Felmerítési alaprajz	Aláírás:	CAD-szerkesztő: Székely Gyula Kármán sz.: D-52344	Aláírás:	Tervező: Felmerítési	Építész: M:1:100
Kiv.: Budapest XX. ker. Kossuth L. u. 68		HRSZ.: 172404		Építész: M:1:100	

**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68. Hrsz: 172404

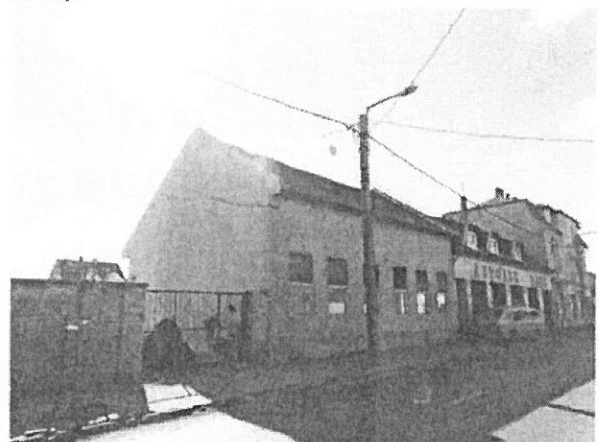
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.  
TÜZESZETLEN VEGYÉNY-ÉRTÉKELŐ



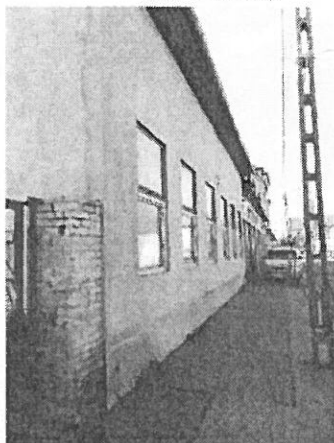
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



06. belső udvar

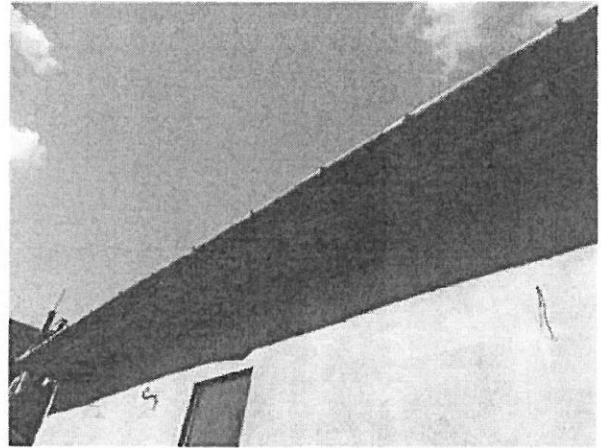
**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68. Hrsz: 172404

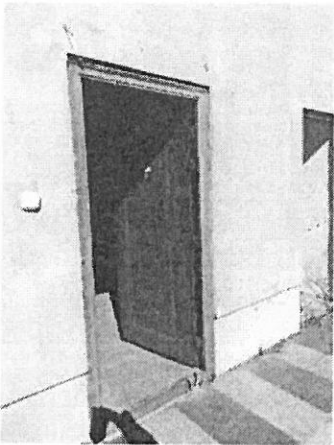
NYILV. SZÁM: 12/2010  
KÖZÖS RÉSZET SZERZŐI JOGAI VÉDELME ALÁ  
ESZÉKELT ÉPÍTÉS  
2010.05.01.  
**CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.**  
FÜGGETLEN VÉGBÍRÁTO ÉRTELMEZŐ



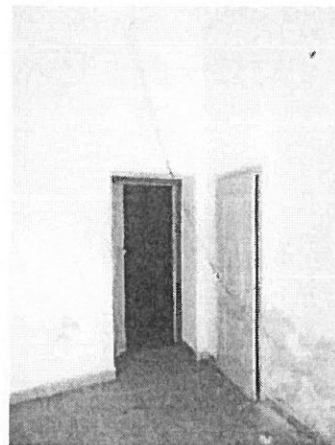
07. bejárat



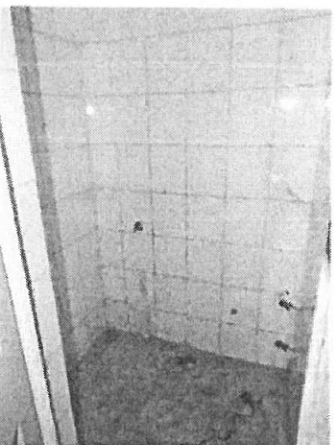
08. tetőszerkezet alatti rész



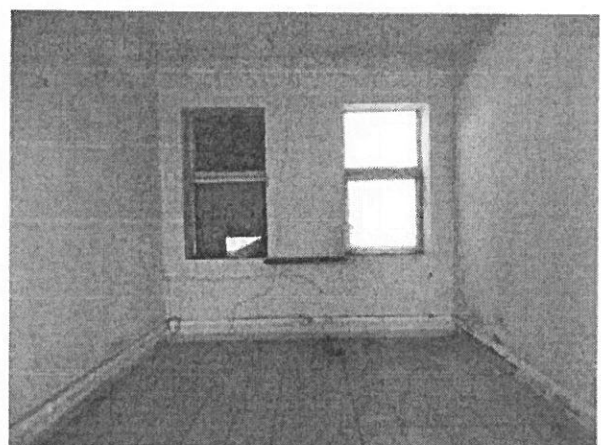
09. padlásfeljáró



10. előtér



11. mosókonyha



12. szoba

**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68. Hrsz: 172404

NYILV. SZÁM: 01/2007/2007. (II. 15.) Korm. R. (2007. évi XLV. törvény)  
**CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.**  
FÜGGETLEN MÉRŐBIZÁNYI ÉRTÉKELŐ



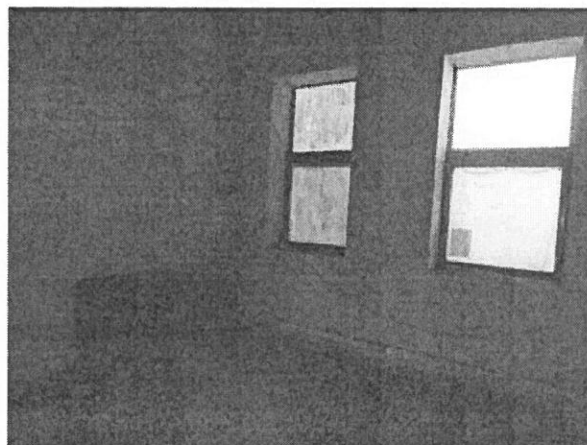
13. mosdó



14. wc



14. szoba burkolata



15. szoba 2.



16. konyha



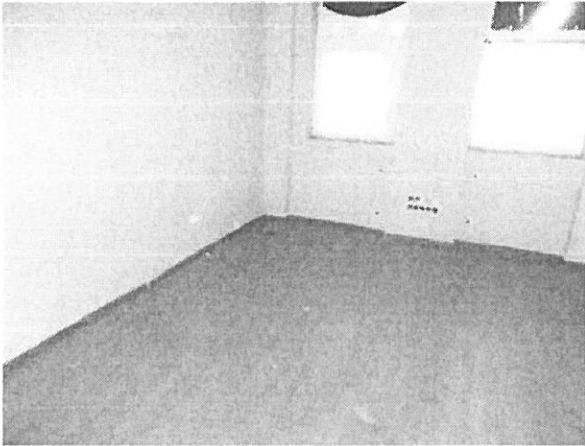
17. thermo ablak



**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68. Hrsz: 172404

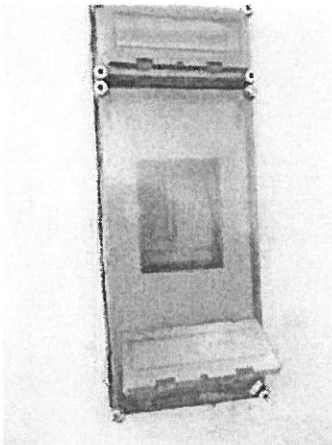
1204 Budapest, Kossuth Lajos utca 68. Hrsz: 172404  
**CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.**  
FÜGGETLEN VEGBEL-ÉRTÉKELŐ



18. szoba 3.



19. vizeshelyiség



20. villanyóra



21. padlásra vezető lépcső

