

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1201 Budapest, Nagysándor József utca 4. I. em.  
13.



szám alatti

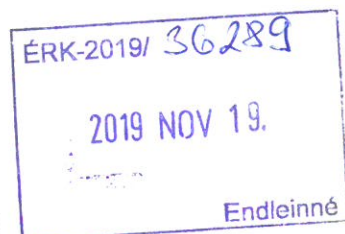
177675/0/A/15 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Kérem iktatni!  
2442/2019/UGO  
2019 NOV 15.

Intézte: Takács T.

15854/2019.



Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat  
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.  
Képviseli: Kerné 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  
Céj.szám: 01-09-061468  
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

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

|  |                         |
|--|-------------------------|
| PESTERZSÉBFT!<br>POLGÁRMESTERI HIVATAL |                         |
| KP/15854-10/2019                       | 2019. 11.15<br>érkezett |
| 2019 NOV 19.                           | 0<br>melléklet          |
| Előadó<br>Takács T                     |                         |

Budapest, 2019. november 11.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító                  | : INT-230   |
| Kerületen belüli elhelyezkedése       | : Erzsébetfalva negyed  |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint)       | : 1201 Budapest, Nagysándor József utca 4. I. em. 13.                     |
| Helyrajzi száma                       | : 177675/0/A/15   |
| Ingatlan megnevezése                  | : lakás   |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása       | : lakás   |
| Szobák száma                          | : 1   |
| Komfortfokozat                        | : komfortos   |
| Az értékelés célja                    | : pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez               |
| Tulajdoni lap szerinti méret          | : 30 m <sup>2</sup>   |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 30 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 312 100 Ft/m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad                         | : 378 / 10000   |
| Belső műszaki állapot                 | : jó  |
| Megközelíthetősége                    | : emeleti   |
| 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: **9 400 000 Ft**  
azaz **Kilencmillió-négyszázezer- Ft .**

becsült bérleti díja: **68 400 Ft**  
azaz **Hatvannyolcezer-négyszáz Ft .**

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

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

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

|   |                     |             |
|---|---------------------|-------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1               | tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja   | : 2019. október 30. |             |
| Szakvélemény érvényessége               | : 180 nap           |             |
| Forgalomképesség értékelése             | : forgalomképes     |             |

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 11.

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

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
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: Bérló, 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): 1201 Budapest, Nagysándor József utca 4. I. em. 13.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 30,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 177675/0/A/15  
Ingatlan megnevezése: lakás  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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 főváros XX. kerület Pesterzsébetváros részen, a Helsinki útról nyíló Nagysándor József utcában, az Attila utca sarkán fekszik. A terület sík, az utca szilárd burkolattal ellátott, a közművek kiépítettek. A környék jellemzően társasházi, melyek az 1910-es évektől folyamatosan épültek. A közeli ingatlanok jellemzően közepes műszaki állapotúak. Infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos. Tömegközlekedési ellátást BKV busz, valamint villamosjárat biztosít, a megállók 200-300 méterre elérhetők. A területen a parkolás megoldott, nem fizető parkolási övezet.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárdburkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 méteren belül elérhetők.

Tömegközlekedési eszközök:

Vasút  Autóbusz  Trolibusz  Villamos/HÉV  Metro/Földalatti

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

Az ingatlan kb. az 1910-es évek elején épült, hagyományos téglahosszfőfalas, szilárd földemes, faszerkezetű nyeregtetős, cserép héjalású. Lift nincs kiépítve. A vizsgált albetét az épület első emeletén helyezkedik el, melyet a lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. Az albetét 1 szoba, konyha és fürdőszoba kialakítású, melyet a bérlő - saját költségén - 2018-ban felújított. A felújítás kompletten érintette a fürdőszobát, a villanyvezetékeket, és a konyhát, valamint új burkolatok kerültek lerakásra és új villanybojler került kialakításra. A felújítással egyidőben az ablak és a bejárati ajtó cseréje is megtörtént műanyagyszerkezetre.

A szobában egy könnyen elbontható faszerkezetű galéria is kiépített. Melegvíz-ellátásról az újonnan beépített villanybojler gondoskodik, a lakás fűtése pedig elektromos fűtőtesttel megoldott.

Az albetétben vízóra és villanyóra látható, gáz nincs az épületben.

A lakás alaprajzi elrendezése a felújítás során megváltozott, az előtér-konyha keresztbe le lett választva, így a fürdőszoba alapterülete megnőtt.

Összességében az albetét jó állapotú.

**Épület:**

|                                  |   |                        |
|----------------------------------|---|------------------------|
| Épület építési éve:              | cca 1910                                    | <b>Műszaki állapot</b> |
| Épület szintbeli kialakítása:    | pince, földszint, 1 emelet                  |                        |
| Alapozás, szigetelés:            | sávalap, kő-, vagy téglalap                 | átlagos                |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kézi falazóelemekből épült téglanyagból     | átlagos                |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | közbenső: poroszüveg-boltozatos, zárófödém: | átlagos                |
| Tetőszerkezete:                  | magastetős, faszerkezetű nyeregtető         | átlagos                |
| Épület homlokzata:               | vakolt, színezett                           | felújított             |

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

|   |                              |             |
|---|------------------------------|-------------|
| Belső terek felülete:                           | festett, csempézett          | felújított  |
| Belső terek burkolata:                          | kerámia, szőnyegpadló        | jó          |
| Vizes helyiség(ek) felülete:                    | csempe                       | jó          |
| Vizes helyiség(ek) burkolata:                   | kerámia                      | jó          |
| Külső nyílászárók:                              | műanyag nyílászárók          | újszerű     |
| Átlagos belmagassága:                           | 3,45 m                       | magas       |
| Belső nyílászárók:                              | faszerkezetű egyszárnyú ajtó | átlagos     |
| Fűtési rendszer:                                | elektromos fűtőtest          | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása:                           | villanybojler                | jó          |
| Meglévő közmű-kiállások:                        | villany-víz-csatorna         | átlagos     |
| Meglévő közmű mérőórák:                         | vízóra, villanyóra           | átlagos     |
| <b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b> |                              | <b>jó</b>   |

**Megjegyzés:**

Kerületen belül átlagos elhelyezkedésű, jó állapotú lakás. A lakásban fűtésrendszer kiépítése indokolt.

### 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 épületet 2015-ben felújították, a homlokzat teljes egészében javítva van, és a színezés is megújult. A tető ép, a vízelvezetés ereszcatornákkal megoldott, azonban a Dryvit rendszer alatt vizesedés látható.

#### Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk. A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van.

#### Bérlői megjegyzés:

A felújítási munkák az előzőleg szakszerűtlenül kialakított zuhanyfülke miatt történtek, melyet a bérlő saját költségén elhárított és ez által az életveszélyes állapot megszűnt. A korábbi beázásról helyszíni jegyzőkönyv készült.

### 4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek       | Padozat      | Falazat        | Nettó                | Korrekción | Hasznos              |
|------------------|--------------|----------------|----------------------|------------|----------------------|
| szoba            | lam.parketta | festett        | 22,47 m <sup>2</sup> | 100%       | 22,47 m <sup>2</sup> |
| konyha           | kerámia      | festett+csempe | 5,88 m <sup>2</sup>  | 100%       | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| fürdőszoba       | kerámia      | festett+csempe | 1,88 m <sup>2</sup>  | 100%       | 1,88 m <sup>2</sup>  |
| mérési korrekció |              |                | -0,23 m <sup>2</sup> | 100%       | -0,23 m <sup>2</sup> |
| Összesen:        |              |                | 30,00 m <sup>2</sup> |            | 30,00 m <sup>2</sup> |
| Összesen:        |              |                | 30 m <sup>2</sup>    |            | 30 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 értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne 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 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
- elhelyekedés, 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: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$  , kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2019. IV. 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.

### 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) 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:                        | 1201 Budapest,<br>Nagysándor<br>József utca 4. l.<br>em. 13 | Bp., XX. Ker.<br>Rákóczi        | Bp., XX. Ker.<br>Ősz utca | Bp., XX. Ker.<br>Alsó határút |
| megnevezése:                                    | lakás   | lakás                           | lakás                     | lakás                         |
| alapterület (m <sup>2</sup> ):                  | 30  | 20                              | 37                        | 23                            |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                   |   | K                               | K                         | K                             |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft):               |   | 7 700 000                       | 13 500 000                | 8 500 000                     |
| kínálat / adásvétel ideje (év):                 |   | 2019                            | 2019                      | 2019                          |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:            |   | -10%                            | -10%                      | -10%                          |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):           |   | 346 500                         | 328 378                   | 332 609                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                               |   |                                 |                           |                               |
| eltérő alapterület                              |   | -1%                             | 1%                        | -1%                           |
| kerületen belüli elhelyezkedés                  |   | -5%                             | 5%                        | 5%                            |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése    |   | 0%                              | 0%                        | 0%                            |
| általános műszaki állapot                       |   | 5%                              | 0%                        | 0%                            |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)        |   | -5%                             | -5%                       | -5%                           |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés, repedés) |   | 0%                              | 0%                        | 0%                            |
| kerthasználat                                   |   | -5%                             | -5%                       | -5%                           |
| <b>Összes korrekció:</b>                        |   | <b>-11%</b>                     | <b>-4%</b>                | <b>-6%</b>                    |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ): |   | 308 385                         | 314 258                   | 313 650                       |
| <b>Átlagár kerekítve:</b>                       |   | <b>312 100 Ft/m<sup>2</sup></b> |                           |                               |
| <b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>               |   | <b>9 400 000 Ft</b>             |                           |                               |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 4 lakásos társasház, 1 szobás lakása. Műanyag hőszigetelt nyílászáró került beszerelésre. Meleg vizet villanybojler biztosítja. Konvektoros fűtés van a lakásban, felújítandó. Ingatlan.com/29682194
2. adat: 1 szobás jó állapotú, 80 m<sup>2</sup>-es lekerített kertrésszel, gázkonvektoros fűtéssel, társasházi lakás, elektromos bojlerrel, nagy belmagasságú, galériázható. Ingatlan.com/28374644
3. adat: Közepes állapotú házrész, cirkó fűtéssel, összkomfortos lakás, 50 m<sup>2</sup>-es kertrésszel. Ingatlan.com/28721135

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

**9 400 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-négyszázezer- Ft .**



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok                                     | értékelt ingatlan                   | összehasonlító<br>adat 1.        | összehasonlító<br>adat 2.   | összehasonlító<br>adat 3.   |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                   | 1201 Budapest,<br>Nagysándor József | Bp., XX. Ker. Lázár              | Bp., XX. Ker.<br>Téglagyár  | Bp., XX. Ker. Kossuth       |
| ingatlan megnevezése:                      | lakás                               | lakás                            | lakás                       | lakás                       |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):   | 30                                  | 25                               | 35                          | 27                          |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): |                                     | 60 000                           | 80 000                      | 100 000                     |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó):        |                                     | 2019                             | 2019                        | 2019                        |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:       |                                     | -10%                             | -10%                        | -10%                        |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):   |                                     | 2 160                            | 2 057                       | 3 333                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                          |                                     |                                  |                             |                             |
| eltérő alapterület                         |                                     | -1%                              | 1%                          | 0%                          |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség      |                                     | -5%                              | -5%                         | 0%                          |
| kerületen belüli elhelyezkedés             |                                     | 0%                               | 0%                          | -10%                        |
| épületen belüli elhelyezkedés              |                                     | 0%                               | 0%                          | -5%                         |
| <b>Összes korrekció:</b>                   |                                     | <b>-6%</b>                       | <b>-5%</b>                  | <b>-15%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:                 |                                     | 2 041 Ft/m <sup>2</sup> /hó      | 1 965 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 2 823 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| <b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>    |                                     | <b>2 280 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |                             |                             |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: felújított, 1 szobás, földszinti, gázkonvektoros fűtéssel ellátott garzonlakás.
2. adat: felújított, 1 szobás II. emeleti, gázkonvektoros fűtéssel ellátott garzonlakás.
3. adat: Központi helyen jó állapotú, 1 szobás garzonlakás.

| Hozamszámítás                          |      |                             |
|--|------|-----------------------------|
| <b>Bevételek:</b>                      |      |                             |
| piaci adatok szerint bevételek :       |      | 2 280 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Kihasználtság:                         |      | 85%                         |
| Becsült havi bérleti díja:             |      | <b>68 400 Ft/hó</b>         |
| <b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b> |      | <b>697 680 Ft</b>           |
| <b>Költségek:</b>                      |      |                             |
| Felújítási alap:                       | 6%   | 41 861 Ft                   |
| Igazgatási költségek:                  | 2%   | 13 954 Ft                   |
| Egyéb költségek:                       | 5%   | 34 884 Ft                   |
| <b>Költségek összesen:</b>             |      | <b>90 698 Ft</b>            |
| <b>Eredmény:</b>                       |      |                             |
| Éves üzemi eredmény:                   |      | 606 982 Ft                  |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):    | 6,5% |                             |
| <b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>    |      | <b>9 300 000 Ft</b>         |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**9 300 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-háromszázezer - Ft.**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

| Az alkalmazott módszerek                         | Számított érték<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 9 400 000 Ft            | 100%        | 9 400 000 Ft            |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 9 300 000 Ft            | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                         |             | <b>9 400 000 Ft</b>     |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**9 400 000 Ft**

azaz, **Kilencmillió-négyszázezer- 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, vagyonjogok 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 értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
  - nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
  - az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
  - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
  - nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/497375/2019

2019. 10. 22

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 177675/0/A/15 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX. KER. Nagysándor József utca 4. I. emelet. ajtó:13.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m <sup>2</sup> | szobák száma<br>egész/fél | személyi hányad | tulajdoni form. |
|------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
|------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|

|       |    |     |           |              |
|-------|----|-----|-----------|--------------|
| lakás | 30 | 1 0 | 378/10000 | önkormányzat |
|-------|----|-----|-----------|--------------|

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.01.11

2. bejegyző határozat: 90891/1993/1993.02.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147727/1/1998/98.07.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1

névváltozás, néztválás.

III. RÉSZ

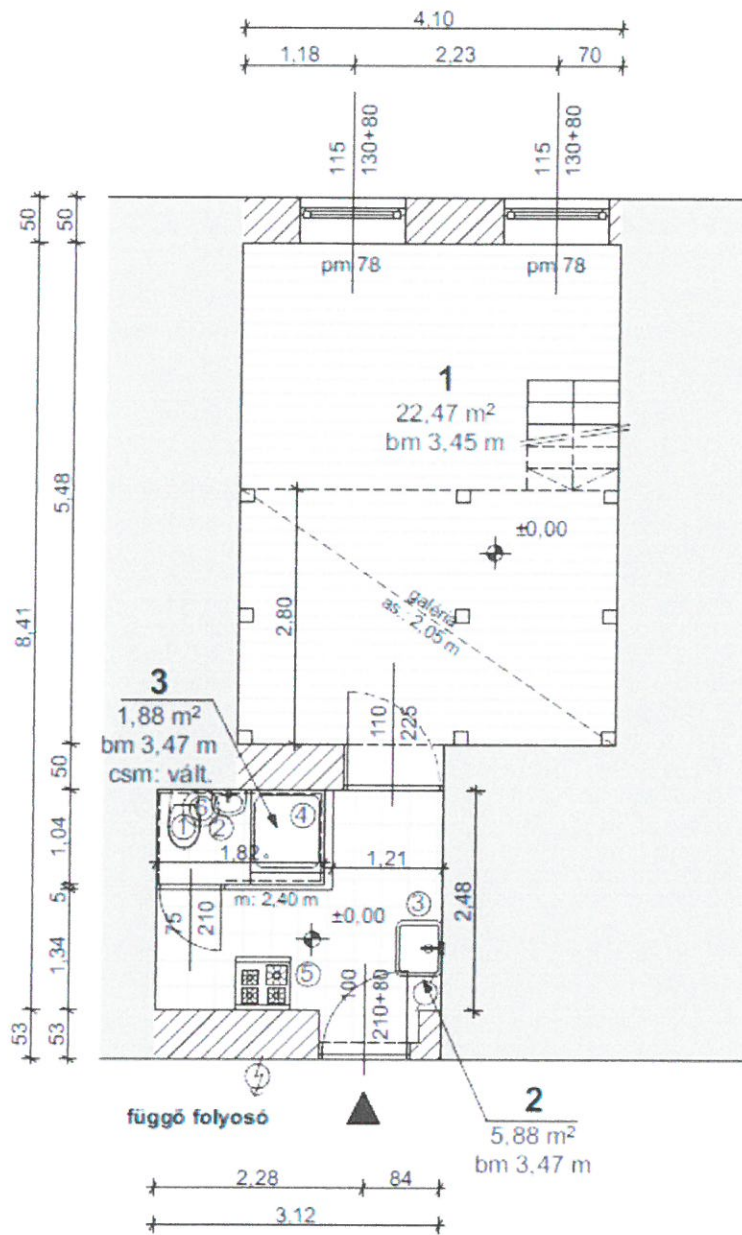
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

**Nem erővel nem rendelkezik**

ALAPRAJZ



HELYISÉGLISTA:

|          |            |                      |              |
|----------|------------|----------------------|--------------|
| <b>1</b> | SZOBA      | 22.47 m <sup>2</sup> | lam.parketta |
| <b>2</b> | KONYHA     | 5.88 m <sup>2</sup>  | kerámia      |
| <b>3</b> | FÜRDŐSZOBA | 1.88 m <sup>2</sup>  | kerámia      |

ÖSSZESEN: 30,23 m<sup>2</sup>

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. belső udvar



06. lépcsőház



07. függőfolyosó



08. villanyóra



09. vízóra



10. villanyóra



11. elektromos fűtőtest



12. utcára néző ablak



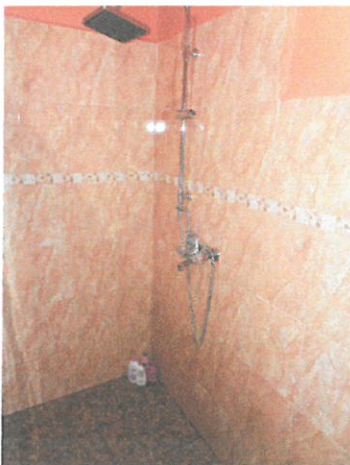
13. palackos gáztűzhely



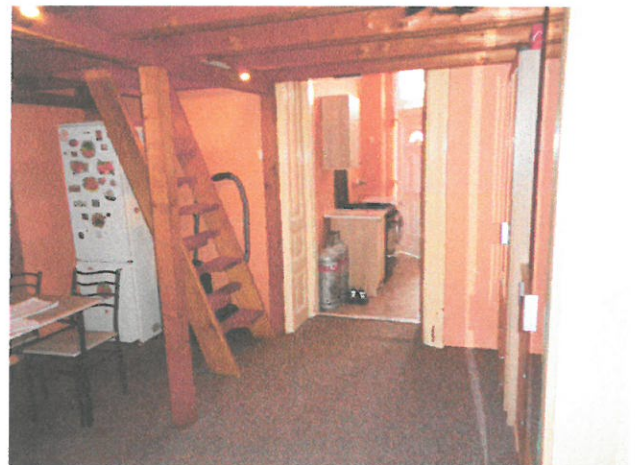
14. konyha



15. wc



16. fürdőszoba



17. szoba/galéria