

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1203 Budapest, Erdő utca 28. fsz. 3.



szám alatti

**171642/0/A/4 hrsz-ú**

lakás ingatlanról

**Megbízó:**

**Címe:**

**Képviseli:**

*Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

*1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

*Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

**Megbízott:**

**Címe:**

**Adószám:**

**Céj.szám:**

**Képviseli:**

*INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

*1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

*10240290-2-43*

*01-09-061468*

*Potoczky Attila ügyvezető*

**Készítette:**

**Címe:**

**Képviseli:**

*CPR-Vagyonértékelő Kft.*

*1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.*

*Lakatos Ferenc ügyvezető*

---

Budapest, 2021. március 24.

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-285	
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva	
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1203 Budapest, Erdő utca 28. fsz. 3.	
Helyrajzi száma	: 171642/0/A/4	
Ingatlan megnevezése	: lakás	
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás	
Szobák száma	: 1	
Komfortfokozat	: komfortos	
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez	
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m <sup>2</sup>	
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m <sup>2</sup>	Fajlagos m2 ár: 264 800 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 440 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad	: 1506 / 10000	
Belső műszaki állapot	: felújítandó	
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: **6 400 000 Ft**  
 azaz **Hatmillió-négyszázezer- Ft .**  
 becsült minimum bérleti díja (75%): **35 000 Ft**  
 azaz **Harmincötezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. március 16.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 24.

**CPR-Vagyoneértékelő Kft.**

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekezesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneertekelo

Nyilvantartasi szam: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanhoz 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 értékbecsítő 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):	1203 Budapest, Erdő utca 28. fsz. 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	171642/0/A/4
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

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet Erzsébetfalva kerület részben található, az Erdő utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást BKK buszjáratai, villamosai biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Az ingatlan megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A társasház kb. az 1920-as években épült, téglá szerkezetű, az udvar zöldfelülettel és betonozott felülettel ellátott. A vizsgát lakás udvari elhelyezkedésű, megközelíteni a közös udvaron keresztül lehetséges. A lakás helyiség elosztása 1 szoba, konyha és fürdőszoba, melyben wc is kiépített. A nyílászárók fa szerkezetek, melyek régiek és teljesen elavultak, cseréjük indokolt. A burkolatok elavultak, gyenge műszaki állapotúak. A szoba hajópadlóval burkolt, a falak festettek. Az ingatlan fűtése jelenleg nincs kiépítve, hőleadókat nem láttunk, de a gáz albetétben belül elérhető. Az ingatlan használati melegvíz-ellátása villanybojlerről történik. A belső térben nagyfokú fizikai avultság látható, a falak vizesek és penészesek. Az ingatlan teljes felújítás után lakásként használható.

Az albetét önálló víz- és villanyórával rendelkezik, gázóra nincs. Belmagassága 3,13 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében egyenre műszaki állapotú, komfortos ingatlan.

Épület:		Műszaki állapot
Épület építési éve:	cca 1920	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nélkül	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla, vegyes falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém	felújítandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,13 m	-
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs (egyedi fűtés biztosítható)	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, előre fizetés villanyóra	felújítandó
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

Megjegyzés:



#### 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:

A lábázati részen vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

##### Albetét:

Az albetét minden helyisége erőteljesen erodált állapotban van, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás, penészesedés tapasztalható. A helyiségek dohosak, amely az elégtelen szellőztetés és a vizesedés miatt alakulhatott ki. Fűtés nincs, hőleadók nincsenek, kémény befalazva.

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	5,40 m <sup>2</sup>	100%	5,40 m <sup>2</sup>
szoba	hajópadló	festett	16,30 m <sup>2</sup>	100%	16,30 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	1,95 m <sup>2</sup>	100%	1,95 m <sup>2</sup>
				100%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,35 m <sup>2</sup>	100%	0,35 m <sup>2</sup>
Összesen:			24,00 m <sup>2</sup>		24,00 m <sup>2</sup>
Összesen:			24 m <sup>2</sup>		24 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
- 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: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,9%+2,0-4,0%+1,5%+1,0%=7,4 %, kerekítve 7,5% (lakások)-8,5-9,5% (egyéb). (2021. 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.



### 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) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A 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:	1203 Budapest, Erdő utca 28. fsz. 3.	Budapest, XX. Ker., Szent Imre herceg	Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva	Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	24	28	32	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		9 500 000	10 900 000	8 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		305 357	306 563	267 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
osztatlan közös tulajdon		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-14%</b>	<b>-4%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		276 043	263 031	255 252
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>264 800 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>6 400 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszintes téglá szerkezetű épület, gázkonvektoros fűtéssel, kertkapcsolatos, 1+1 szobás garzon lakás, felújítandó műszaki állapotban.  
Ingatlan.com/32057928
2. adat: 32nm-es ingatlan felújítandó állapotú amihez tartozik egy saját használatú kertrész is. Rendezett 1 emeletes társasházi épületnek a földszintjén helyezkedik el a lakás, ami komfortos, a fűtésről gázkonvektor gondoskodik.  
Ingatlan.com/31997050
3. adat: társasházi több lakásos udvarban található kertkapcsolatos, 30nm-es lakást. A lakás egy szobából és egy előszobából áll, ahol a zuhanyzó a wc egy függönnyel van elválasztva, de egy gipszkarton fallal leválasztható. A lakáshoz tartozik egy külön kis kert is. A fűtést árammal biztosítják. A lakás felújítandó.  
ingatlan.com/31514723

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

**6 400 000 Ft**

azaz **Hatmillió-négyszázezer- Ft .**



**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1203 Budapest, Erdő utca 28. fsz. 3.	Bp., XX. Ker., Jókai Mór utca	Bp., XX. Ker., Mikes K. utca	Bp., XX. Ker., Jósika utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	24	44	27	32
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	70 000	80 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 045	2 333	2 250
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		4%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-11%</b>	<b>-14%</b>	<b>-13%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 820 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 997 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 949 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 920 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Felújított, összkomfortos, gázkazán fűtéssel ellátott, amerikai konyhás házrész.
2. adat: XX. kerület, Mikes Kelemen utcában egy külön bejáratú, 1 szobás, 27 m<sup>2</sup>-es, teraszos, kertkapcsolatos, berendezett, gépesített.
3. adat: Jó állapotban lévő, földszintes, kertkapcsolatos lakás, gázkonvektoros fűtéssel.

<b>Hozamszámítás</b>	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 920 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	<b>46 080 Ft/hó</b>
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>470 016 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5%
Igazgatási költségek:	2%
Egyéb költségek:	5%
<b>Költségek összesen:</b>	<b>23 501 Ft</b>
	<b>56 402 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	413 614 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>5 900 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**5 900 000 Ft**

azaz **Ötmillió-kilencszázezer - 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 [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	6 400 000 Ft	100%	6 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>6 400 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 400 000 Ft

azaz, Hatmillió-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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
  - az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
  - a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő 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: **1203 Budapest, Erdő utca 28. fsz. 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 400 000 Ft**  
 azaz **Hatmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021.03.16

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 24.

## 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"/> |

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafoki út 58 1519 Budapest, Pf 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés száma: 8000004/106431/2021  
2021.03.04

Oldal: 1/1

BUDAPEST XX. KER.

Bölgterület 171642/0/A/4 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX KER Erdő utca 28. földrajzi. ajtó 3. "felülvizsgálat alatt"  
I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	szomsz. hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1 0	1506/10000	állami

Bejegyző határozat: 999978/1999/  
Társkanház

2. bejegyző határozat: 131419/1994/  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ  
2. tulajdoni hányad 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 140416/1/1999/98 06.24  
jegyz. 1991. évi XXXVIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kosuth tér 1

III RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

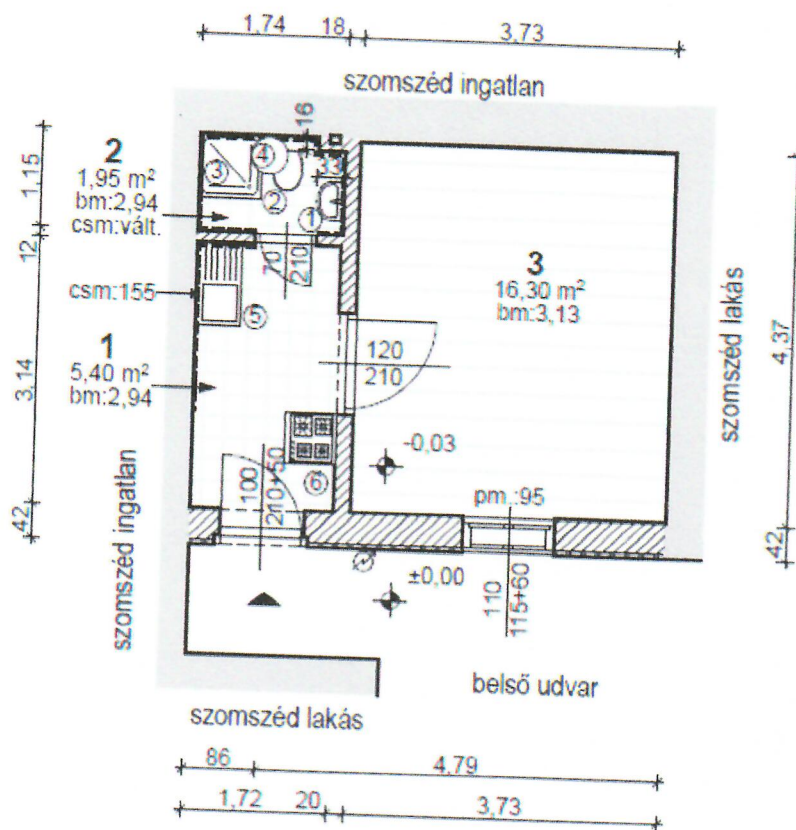
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Erővel nem rendelkezik



ALAPRAJZ



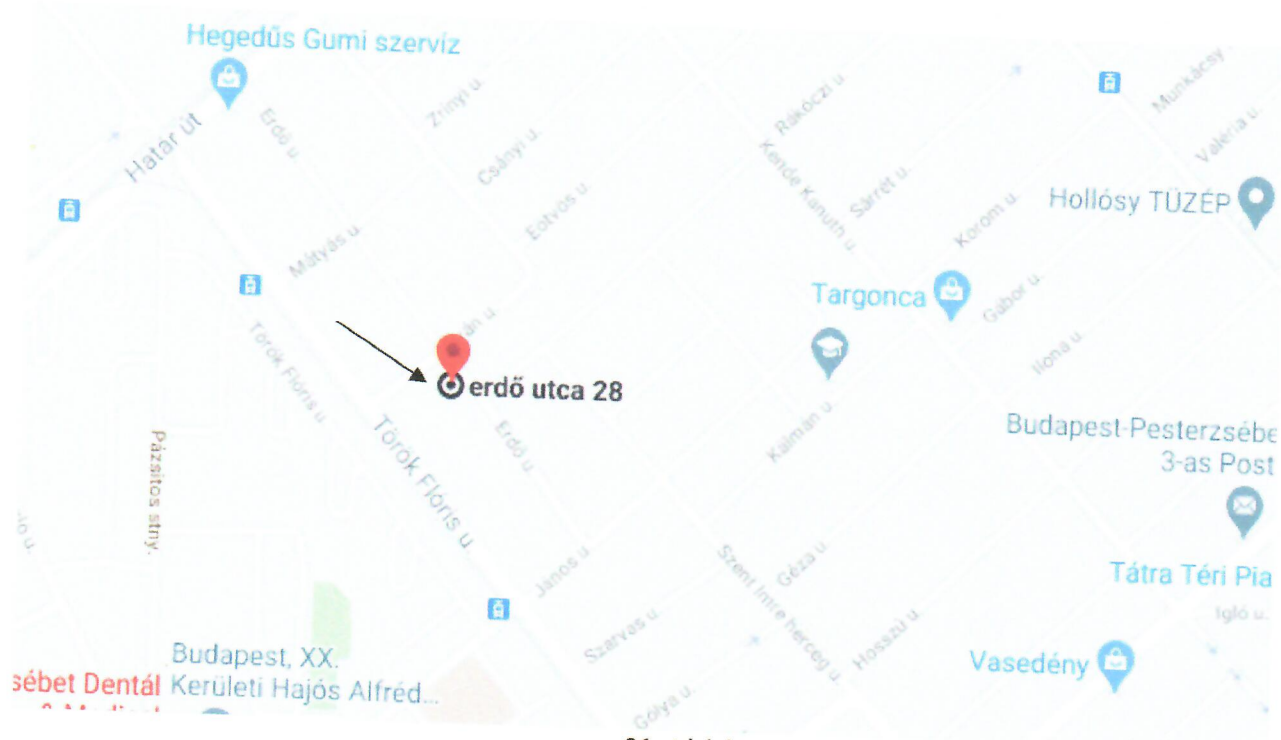
HELYISÉGLISTA:

<b>1</b>	KONYHA	5,40 m <sup>2</sup>	kerámia
<b>2</b>	FÜRDŐSZOBA	1,95 m <sup>2</sup>	kerámia
<b>3</b>	SZOBA	16,30 m <sup>2</sup>	hajópadló
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>23,65 m<sup>2</sup></b>	

JELMAGYARÁZAT:

MOSDÓ	①
WC	②
ZUHANY	③
BOJLER	④
MOSOGATÓ	⑤
GÁZTŰZHELY(palackos)	⑥
VILLANYÓRA	⊘
TÉGLA FAL	

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. udvarra néző nyílászáró



05. villanyóra





06. lakás bejárata



07. belső tér



08. wc/mosdó



09. zuhanyzó



10. vízóra



11. hullámpala a lakás bejárata felett