

kp- 15531/2020



**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89. Kérem iktatni!

Telefon: (06-1) 287-8521

2020 DEC 15

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

Intézte: Kerpöcké Gy  
Klár

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1205 Budapest, Rákóczi utca 59. fsz. 4.



szám alatti

**173158/0/A/4 hrsz-ú**

lakás 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  
Céj.szám: 01-09-061468  
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

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

Budapest, 2020. december 7.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-278
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1205 Budapest, Rákóczi utca 59. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 173158/0/A/4
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 276 600 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 440 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 134 / 1000
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>8 300 000 Ft</b> azaz <b>Nyolcmillió-háromszázezer- Ft .</b>
becsült bérleti díja:	<b>52 500 Ft</b> azaz <b>Ötvenkettőezer-ötszáz 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/fordulónap időpontja	: 2020. december 2.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 7.

**CPR-Vagyoneértékelő Kft.**  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
[www.ertekbecselek.com](http://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 véleményt elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: adásvételi tárgyalásokhoz 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, 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):	1205 Budapest, Rákóczi utca 59. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	30,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	173158/0/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

Az ingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva kerületrészében, a Nyáry Pál utca és a Kende Kanuth utca között fekszik, a Rákóczi utcában. Az utca burkolata aszfaltozott és környezetében jellemzően utcafronton álló családi házak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 300 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. A közelben Piac, Orvosi Rendelő, Étterem, Általános Iskola is található.

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ház kb. 1920-es években épült, mésztégla illetve hagyományos téglá szerkezeti rendszerű, fafödém, cserép héjalású épület. A vizsgált ingatlan a belső udvar hátsó traktusában helyezkedik el, megközelítése a lakóházhoz épített nyitott tornácra keresztül lehetséges. A tornác társasházi közös tulajdon, nem tartozik az albetéhez.

Az ingatlan három helyiségből áll (szoba, fürdőszoba, előtér-konyha), melynek szoba ablaka a tornácra tájolt, új, jó állapotú műanyag szerkezetű nyílászáróval ellátott. A bejárati ajtó szintén jó állapotú műanyag szerkezetes ajtó. A szoba laminált parkettával, a többi helyiség kerámiával burkolt. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. Az ingatlan melegvíz-ellátása villanybojlerrel, a fűtése kéményre kötött gázkonvektorral megoldott.

A nyílászárók cseréje, a burkolatok egy része, a fürdőszoba, bojler, villanszerelés, a szoba gipszfalal történő leválasztása, a szoba burkolása a bérlő saját költségén megtörtént.

Az ingatlan gáz-, víz- és villanyórával rendelkezik, belmagasság 2,89 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében felújítandó épülethez lévő átlagos állapotú ingatlan.

##### Épület:

Épület építési éve:	cca 1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	mésztégla és kézi falazóelemekből épült téglá	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa borított gerenda födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű félnyeregteretű	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

##### Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	2,89 m	-
Belső nyílászárók:	műanyag harmonikajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra, vízóra	átlagos
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</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 ház tetőszerkezete gyenge állapotú, a cserépfedés hiányos, a tornác mennyezetén repedések láthatók.

#### Albetét:

A belső tér karbantartott, ennek ellenére több helyen repedések láthatók, melyek inkább vakolathibából származtathatók, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Penészedés nem látható a lakásban.

#### Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előtér-konyha	kerámia	festett+csempe	9,30 m <sup>2</sup>	100%	9,30 m <sup>2</sup>
szoba	laminált p.	festett	17,04 m <sup>2</sup>	100%	17,04 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,97 m <sup>2</sup>	100%	3,97 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,31 m <sup>2</sup>	100%	-0,31 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			30,00 m <sup>2</sup>		30,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>30 m<sup>2</sup></b>		<b>30 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú 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 cserélné 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). (2020)
  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) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

## 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:	1205 Budapest, Rákóczi utca 59. fsz. 4.	Budapest, XX. Ker., Vörösmarty	Budapest, XX. Ker., Gólya utca	Budapest, XX. Ker., Erszébetfalva
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	30	22	24	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		8 000 000	6 500 000	8 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		327 273	243 750	267 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
osztatlan közös tulajdon		5%	5%	0%
általános műszaki állapot		5%	5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		308 291	254 475	267 000
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>276 600 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>8 300 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszintes téglá szerkezetű épület, víz, villany közművel. Felújítandó műszaki állapotban lévő, osztatlan közös tulajdonú házrész. Ingatlan.com/31431421
2. adat: Osztatlan közös tulajdon, amiről van ügyvédi megosztás. Téglá építésű, a tető pala. A ház a 30-as években épült. A lakásba belépve az előszobás konyhába érünk. Innen nyílik a fürdőszoba és a hálószoba. A Szoba ablaka a belső udvarra néz. Az ingatlanhoz tartozik egy kis elszeparált kert rész. Állapotát tekintve teljes felújításra szorul. Ingatlan.com/31674058
3. adat: társas házi 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):

**8 300 000 Ft**

azaz **Nyolcmillió-háromszázezer - Ft .**



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1205 Budapest, Rákóczi utca 59.	Bp., XX. Ker., Török Flóris utca	Bp., XX. Ker., Mikes K. utca	Bp., XX. Ker., Téglagyár utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	30	35	27	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	70 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 057	2 333	1 561
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 759 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 976 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 513 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 750 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Az ingatlan frissen festett, bútorozott, gépesített. 1 szoba, konyha, fürdőszoba felosztású.
2. adat: XX. kerület, Mikes Kelemen utcában egy külön bejáratú, 1 szobás, 27 m<sup>2</sup>-es, teraszos, kertkapcsolatos, berendezett, gépesített.
3. adat: Erzsébeti strandhoz közel, 49 m<sup>2</sup>-es felújított lakás kiadó. Nagy erkélyes, 1 szoba étkezős, fiatalos lakás.

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 750 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	<b>52 500 Ft/hó</b>
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>535 500 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 26 775 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 710 Ft
Egyéb költségek:	5% 26 775 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>64 260 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	471 240 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>7 200 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**7 200 000 Ft**

azaz **Hétmillió-kettőszázezer- 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:	8 300 000 Ft	100%	8 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>8 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 300 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-háromszázezer- 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 értékbecsülésre befolyásoló 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.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1205 Budapest, Rákóczi utca 59. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 300 000 Ft**  
azaz **Nyolcmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020.12.02  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 7.

## 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 tulajdon

NEM HITELES TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megterjedlés szám: 8000004/475578/2020

2020. 11. 19

BUDAPEST XX. KER.

Beltérület 173158/0/A/4 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX. KER. Rákóczi utca 59. földszint, ajtó:4. "felülviszogatás alatt"  
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	134/1000	állami
-------	----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 999987/1999/

2. bejegyző határozat: 90903/1989/1989.09.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülxégek.

I R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 303775/1/1999/90.08.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMONYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kosuth tér 1

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

NEM HITELES TULAJDONI LAP

1205

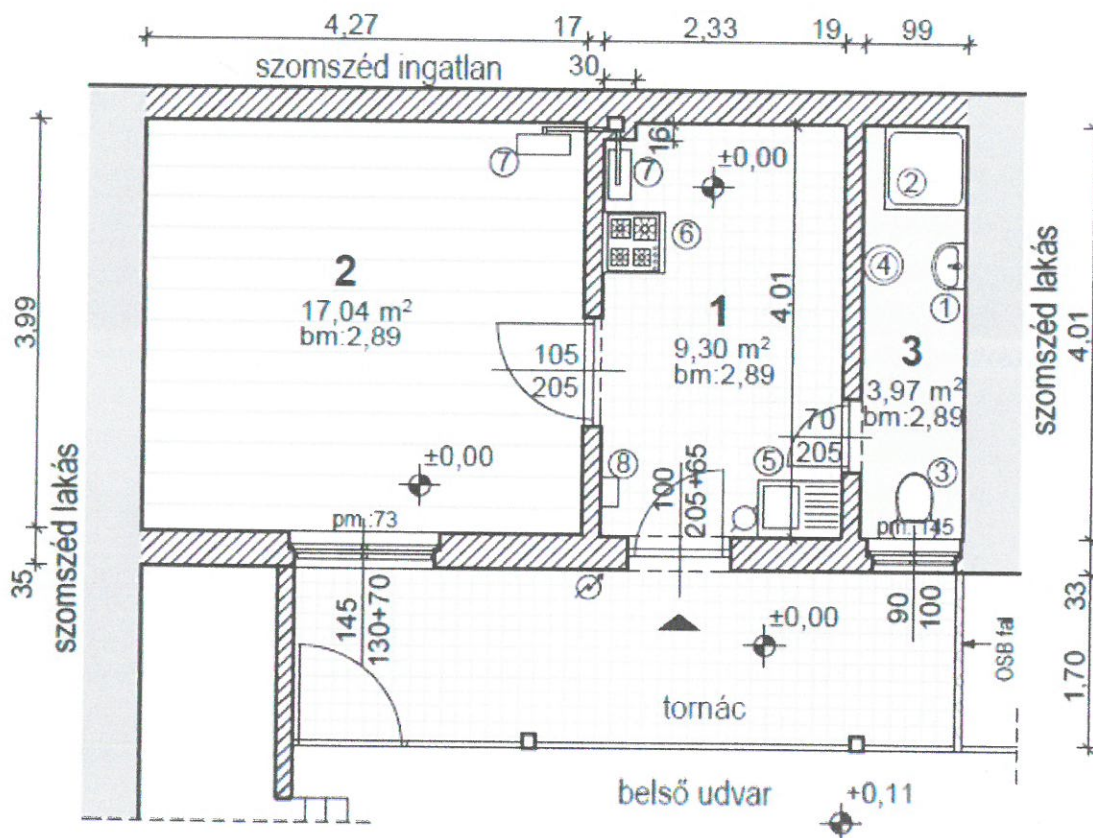
Witő erővel nem rendelkezik



INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415	
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2020.12.06	
<b>BUDAPEST XX.KER.</b> Belterület 173158 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
1205 BUDAPEST XX.KER. Rákóczi utca 59. "felülvizsgálat alatt"	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o
terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.
alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
-----	
- Kivett lakóház, udvar	0 440 0.00
2.	
Társasház	

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. belső udvar



05. tornác mennyezete



06. álmennyezet



07. villanybojler



08. kéményre kötött gázkonvektor



09. fürdőszoba



01. konyhaAz értékelt ingatlan a Népszínház és a Tolnai Lajos utca által határolt,



05. bejárati ajtó