



INTEGRIT XX

INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32. 4. em. 36.



sám alatti

171190/48/A/47 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-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Lakatos Ferenc ügyvezető

Kérem iktatni!

2022 JAN 11.

Dr. Kern Dóra  
Kóci

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2022 JAN 14.	
KP/1655-1/2022	erősség
2022 JAN 14.	oktat
Előadó	Szűcs

ÉRK-2022/

2022 JAN 14.

Kovácsné

Budapest, 2022. január 5.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-311	
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva negyed	
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32. 4. em. 36.	
Helyrajzi száma	: 171190/48/A/47	
Ingatlan megnevezése	: lakás	
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás	
Szobák száma	: 2	
Komfortfokozat	: összkomfortos	
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez	
Tulajdoni lap szerinti méret	: 50 m <sup>2</sup>	
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 50 m <sup>2</sup>	Fajlagos m2 ár: 403 900 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 3426 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad	: 3953	/ 1000000
Belső műszaki állapot	: felújítandó	
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:

**20 200 000 Ft**

azaz **Húszmillió-kettőszázezer- 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	: 2022. január 4.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. január 5.

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

*Lakatos Ferenc*

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:

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):

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32. 4. em. 36.

Tulajdoni lap szerinti területe:

50,0 m<sup>2</sup>

Helyrajzi száma:

171190/48/A/47

Ingatlan megnevezése:

lakás

Ingatlan jelenlegi hasznosítása:

lakás

Bejegyző határozat:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

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. kerületében, Pesterzsébet központi részén, a Kossuth Lajos utcában fekszik. Környezetében jellemzően régi építésű utcafronton álló társasházak állnak, melyeknek az utcafronti részén üzlethelyiségek kialakítottak. Az épületek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást BKK buszjáratok, villamosok biztosítanak, a megálló kb. 30-300 méterre elérhető. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

<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**

Az épület az 1980-es években épült, csúsztatott zsalus építési technológiával, lapostetős kivitelben, a földszinti részen üzletsor látható. Szintkialakítása pince + földszint + 8 emelet.  
 A lakás az épület negyedik emeletén található, megközelítése a függőfolyóson keresztül lehetséges. Az albetét két szoba, tároló, fürdőszoba, wc, konyha-előtér helyiségből áll, a nagyobbik szobához egy 4,14 m<sup>2</sup>-es loggia kapcsolódik. Az ingatlan összkomfortos, távfűtéses, a hőleadók Radal típusú fűtőtestek, melyek már elavultnak számítanak. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók műanyag szerkezetek, a belső nyílászárók fa szerkezetek. A burkolatok még az eredetiek, a szobákban padlószőnyeg, egyéb más helyeken pvc-vel burkoltak, ezek kopottak, elavultak. A falak festettek és tapétázottak, melyek felújítást igényelnek.

Az ingatlan víz- és villanyórával rendelkezik, gázmérő nincs a lakásban. A villanyóra albetétén kívül, a folyosón található.

Átlagos belmagasság 2,67 m.

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

Összességében felújítandó műszaki állapotú, jó fekvésű ingatlan.

**Épület:**

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	cca 1980	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 8 emelet	
Alapozás, szigetelés:	mélyalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	csúszózsalus öntöttfalas szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	átlagos
Tetőszerkezete:	lapostető, bit. lemez fedés	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	pvc, szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	felújítandó
Külső nyílászárók:	bejárati ajtó faszerkezet, ablakok műanyag szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,67 m	-
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	távfűtés	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	távhő ellátási rendszerből	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra (hideg/meleg)	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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A homlokzat átlagos állapotú, korának megfelelő állapotú. A függőfolyosó rendezett, tisztántartott.

#### Albetét:

A burkolatok és felületképzések kopottak, elavultak, a mennyezeten beázás nyoma látszik, ami valószínűleg a felső szomszéd csőtörése miatt jöhetett létre.

#### Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előtér-konyha	pvc	tapétázott+csemp	11,28 m <sup>2</sup>	100%	11,28 m <sup>2</sup>
wc	pvc	festett+csempe	0,86 m <sup>2</sup>	100%	0,86 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	pvc	festett+csempe	3,62 m <sup>2</sup>	100%	3,62 m <sup>2</sup>
szoba	szőnyegpadló	festett	18,00 m <sup>2</sup>	100%	18,00 m <sup>2</sup>
tároló	pvc	festett	3,20 m <sup>2</sup>	100%	3,20 m <sup>2</sup>
szoba	szőnyegpadló	festett	13,21 m <sup>2</sup>	100%	13,21 m <sup>2</sup>
loggia	mettlachi	festett	4,14 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció				100%	0,00 m <sup>2</sup>
Összesen:			54,31 m <sup>2</sup>		50,17 m <sup>2</sup>
Összesen:			54 m <sup>2</sup>		50 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 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (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). (2022. 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) 2019. 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:	1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32. 4. em. 36.	Budapest, XX. Ker., Helsinki	Budapest, XX. Ker., Baross utca	Budapest, XX. Ker., Török Flóris
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	50	57	57	49
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 800 000	22 900 000	23 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		0%	0%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		452 632	401 754	438 980
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
építési technológia, sok helyiségre tagolt		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-4%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		410 537	384 479	416 592
Átlagár kerekítve:		403 900 Ft/m <sup>2</sup>		
Ingatlan értéke kerekítve:		20 200 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 1980-as években épült, csúsztatott zsaluzatos épületben lévő, 1. emeleti, 3 szobás lakás, távfűtéssel, jó műszaki állapotban. Saját adatbázis.
2. adat: 1970-es években épült, csúsztatott zsaluzatos épületben lévő, 3. emeleti, 3 szobás lakás, távfűtéssel, közepes műszaki állapotban. Saját adatbázis.
3. adat: 1980-as években épült, csúsztatott zsaluzatos épületben lévő, 1. emeleti, 2 szobás lakás, házközponti fűtéssel, felújítandó műszaki állapotban.  
Ingatlan.com/32623167

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

20 200 000 Ft

azaz Húszmillió-kettőszázezer- Ft .



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1201 Budapest, Kossuth Lajos utca	Bp., XX. Ker., Kulcsár utca	Bp., XX. Ker., Eperjes utca	Bp., XX. Ker., Hársfa sétány
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	50	56	56	54
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	120 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 089	1 929	2 333
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-9%</b>	<b>-4%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 893 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 844 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 993 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 910 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Jó műszaki állapotú, 1. emeleti, 2 szobás csúsztatott zsalus házban lévő lakás.  
Ingatlan.com/32591214
2. adat: Közepes állapotú, földszinti, 2 szobás csúsztatott zsalus házban lévő lakás.  
Ingatlan.com/32635944
3. adat: Felújított, 9. emelet, 2 szobás csúsztatott zsalus házban lévő lakás.  
Ingatlan.com/32649421

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 910 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	95 500 Ft/hó
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>974 100 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	6%
Igazgatási költségek:	2%
Egyéb költségek:	5%
<b>Költségek összesen:</b>	<b>48 705 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	<b>126 633 Ft</b>
Éves üzemi eredmény:	847 467 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>13 000 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 000 000 Ft

azaz Tizenhárommillió- 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 hozamalapán 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 hagyjuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	20 200 000 Ft	100%	20 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>20 200 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 200 000 Ft

azaz, Húszmillió-kettőszázezer- 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 tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
  - nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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: **1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 32. 4. em. 36.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **20 200 000 Ft**  
azaz **Húszmillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022.01.04  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. január 5.

## 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
- Térképmásolat másolata
- Alaprajz
- Társasház alapító okirat (részlet)
- Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)
- Adásvételi szerződés
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
- Fényképfelvételek

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Integritás péld-a.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Oldal: 1/1

Megrendelés szám: 8000004/588847/2021

2021. 12. 08

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 171190/48/A/47 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth Lajos utca 32. 4. emelet. ajtó:36.  
LRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Éfél	szemle hányad	tulajdoni forma
lakás	50	2 0	3953/1000000	onkormányzat

Bejegyző határozat: 126024/4/2002/99.12.20

1. bejegyző határozat: 500020/444/1997/97.07.16

Társménház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 237694/1994/1993/KI.30.	LRÉSZ
jogcím: eredeti felvétel	
jogállás: tulajdonos	
név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1	

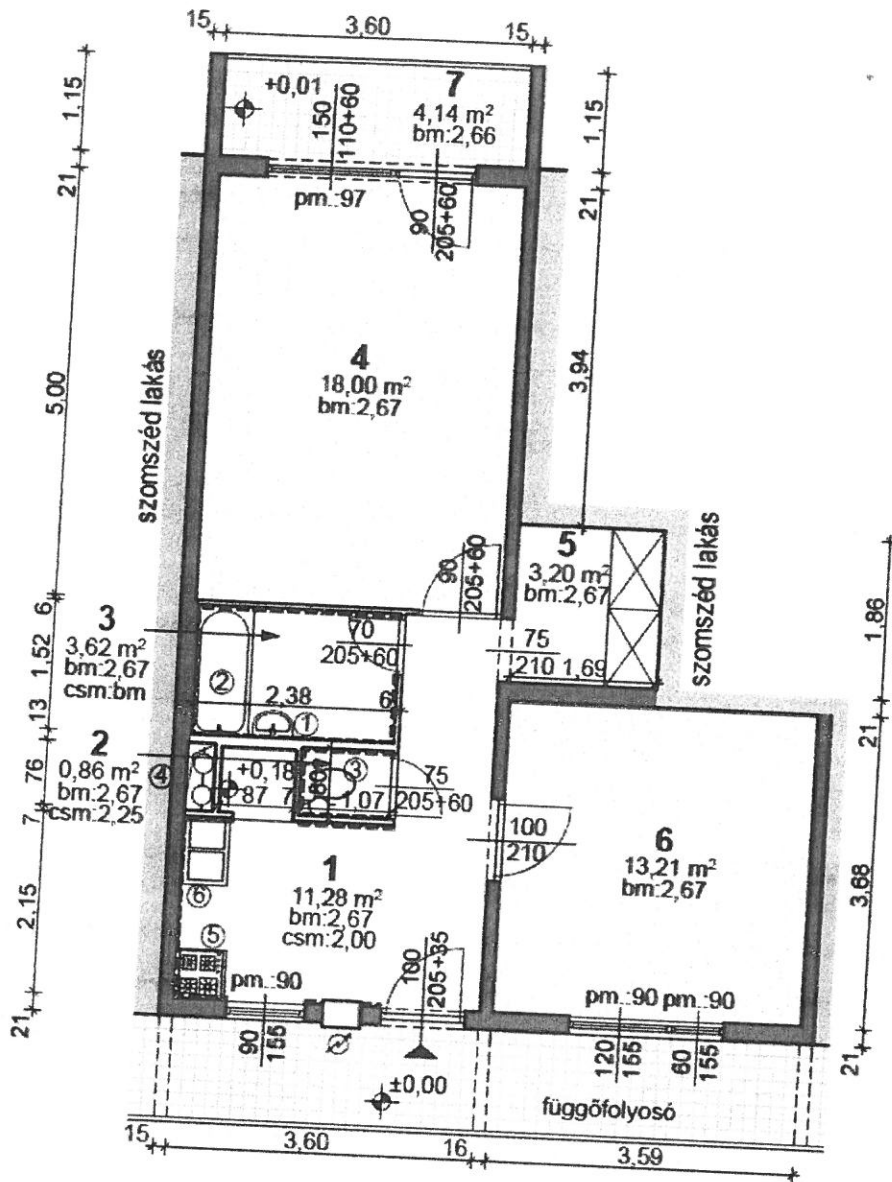
LRÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

NEM HITELES TULAJDONI LAP

IZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

ALAPRAJZ



HELYISÉGLISTA:

1	ELŐTÉR - KONYHA	11,28 m <sup>2</sup>	pvc
2	WC	0,86 m <sup>2</sup>	pvc
3	FÜRDŐSZOBA	3,62 m <sup>2</sup>	pvc
4	SZOBA	18,00 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló
5	TÁROLÓ	3,20 m <sup>2</sup>	pvc
6	SZOBA	13,21 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>50,17 m<sup>2</sup></b>	
7	LOGGIA	4,14 m <sup>2</sup>	mettlachi

JELMAGYARÁZAT:

MOSDÓ	①
FÜRDŐKÁD	②
WC	③
STRANG	④
GÁZTŰZHELY	⑤
MOSOGATÓ	⑥
VILLANYÓRA	⊗
VÍZÓRA	⊙
VASBETON	■

MEGJEGYZÉS:

Villanyóra: folyosón  
A +0,00 az épület negyedik emeletének a padlásfája

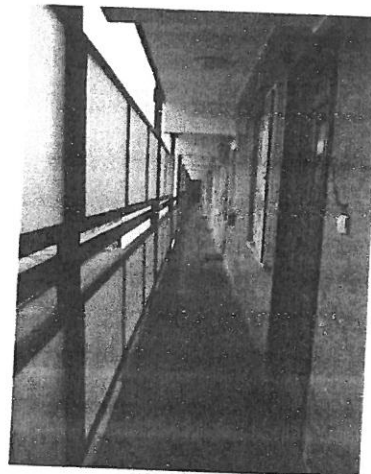
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



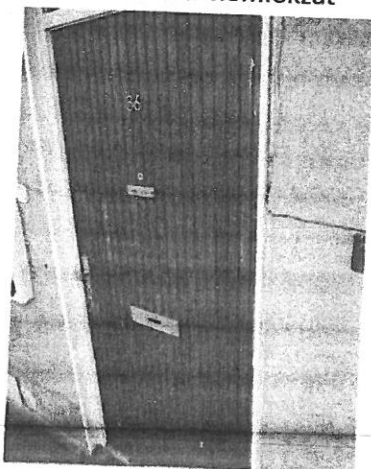
01. térkép



02. homlokzat



03. függőfolyosó

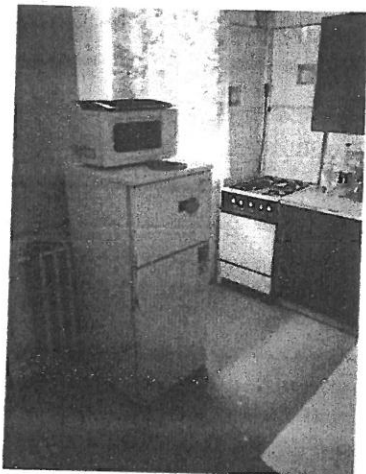


04. lakás bejárata

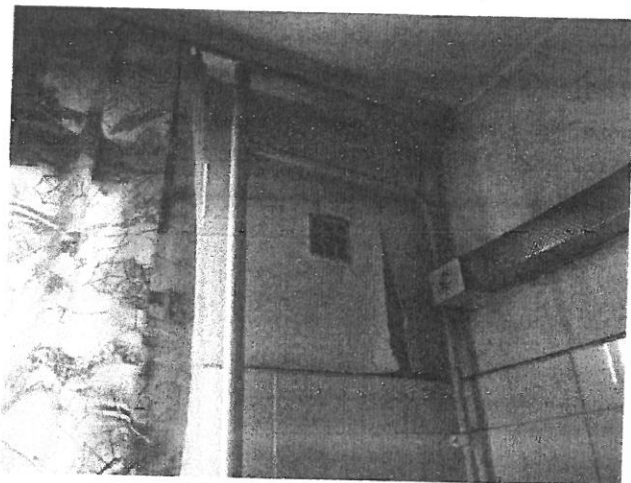


05. villanyóra (albetétén kívül, a folyosón)

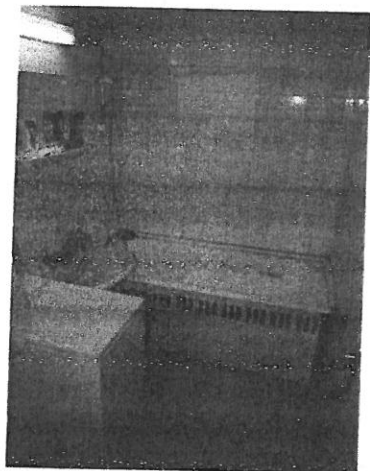




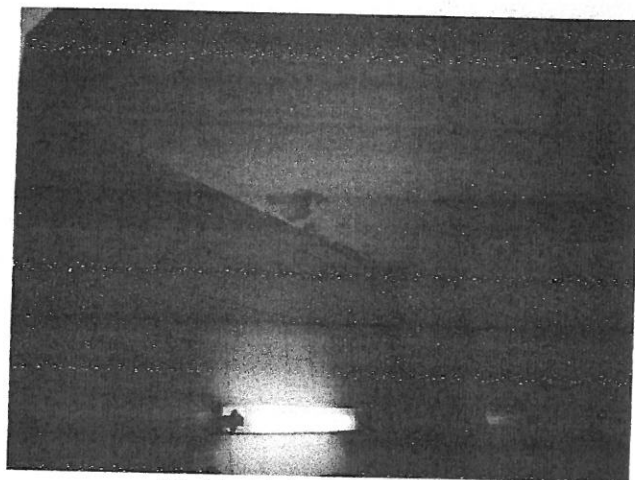
06. konyha



07. leváló tapéta a konyhában



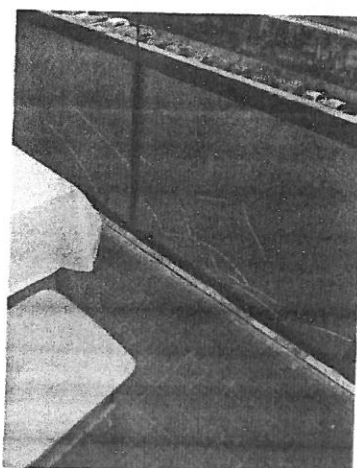
08. fürdőszoba



09. kisebb beázás a fürdőszobában



10. nagyobb szoba



11. loggia