

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1203 Budapest, Gólya utca 12. fsz. 1.



szám alatti

**171569/0/A/1 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  
**Cégg.szám:** 01-09-061468  
**Képviseli:** Potoczky Attila ügyvezető

**Készítette:** CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
**Címe:** 1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.  
**Képviseli:** Lakatos Ferenc ügyvezető

---

Budapest, 2022. április 19.

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-319
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1203 Budapest, Gólya utca 12. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 171569/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 452 600 Ft/m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 1456 / 100000
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: **13 100 000 Ft**  
azaz **Tizenhárommillió-egyszázezer- 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	: 2022. április 8.	
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. április 8.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. április 19.

**CPR-Vagyonértékelő Kft.**  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
[www.ertekbeesisek.com](http://www.ertekbeesisek.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: bérbeadáshoz, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1203 Budapest, Gólya utca 12. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	29,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	171569/0/A/1
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. kerületében Pesterzsébet központhoz közel eső részén, a Gólya utcában, kisvárosias jellegű területen fekszik. Környezetében régi építésű lakóházak, társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes, vagy gyenge.

Tömegközlekedési ellátást BKK villamos és buszjáratok biztosítanak, a megálló kb. 10-200 méterre elérhető. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1500 méteren belül elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<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 épület építési ideje nem ismert, a stílusjegyekből és az épület állapotából ítélve az építés idejét az 1940-es évekre becsüljük. Az épület feltehetően téglával készült, hagyományos téglával szerkezetű, nyeregvetésű, cserépfedéses, műszaki állapota felújítandó. Az épület földszintes kialakítású, a lakás bejárata a közös udvar felől kialakított.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan három helyiségből áll, konyha-zuhanyzó, wc és szoba kialakítással. A zuhanyzó a konyha egy részéből lett kialakítva, itt került elhelyezésre a melegvíz-ellátásra használt villanybojler. A wc a konyhából nyílik. A szoba két ablaka a Gólya utca felé tájolt, amely kívülről ráccsal védett, belülről belső spalettával ellátott. Műszaki állapota gyenge. A lakás fűtését 1 db gázkonvektor biztosítja, amely a szobában került elhelyezésre. A falak festettek, melyet a zuhanyzóban és a konyhában csempe egészít ki. A szobában csaphornyos parketta, a konyhában és a zuhanyzóban kerámia lapburkolat került lerakásra. A konyhai kerámialap viszonylag jó állapotú, máshol átlagos műszaki állapotú.

A szoba 3,22 m, a konyha 3,20 m, a wc 2,60 m belmagassággal rendelkezik.

Villanyóra és gázóra kiépített, vízóra az albetétben belül nincs kiépítve.

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

Összességében felújítás és korszerűsítést igénylő lakás.

**Épület:**

Épület építési éve:	cca 1940	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	mész téglával	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított gerendás fafödém	felújítandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregvetésű	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,22 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, 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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

##### Albetét:

A belső tér elhanyagolt, a bejárati ajtó körül vakolathullás, valamint az ajtó beépítésével kapcsolatos sérülések láthatók. A falak igen rossz állapotúak, a csempe körül a vakolat nincs lefestve, a bojler alatt vakolathullás tapasztalható, a wc vizedesik. Az ablakok teljesen elkorhadtak, elvetemedtek, hőszigetelési, légzárási paramétereik rosszak, cseréjük indokolt.

##### Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az ingatlan üres.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha-zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	6,68 m <sup>2</sup>	100%	6,68 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett	1,47 m <sup>2</sup>	100%	1,47 m <sup>2</sup>
szoba	parketta	festett	19,67 m <sup>2</sup>	100%	19,67 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			1,18 m <sup>2</sup>	100%	1,18 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			29,00 m <sup>2</sup>		29,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>29 m<sup>2</sup></b>		<b>29 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 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 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: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% =$  lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2022. II. 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 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 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, Gólya utca 12. fsz. 1.	Budapest XX. Ker., Erzsébetfalva	1203 Budapest, XX. Ker., Kende Kanuth utca	1205 Budapest, XX. Ker., Kossuth L utca
megnevezése:	lakás	lakás	okt. házrész	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	29	31	32	20
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	T	T
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 200 000	13 000 000	11 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2020	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	10%	5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		435 161	446 875	609 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
saját telek használat		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		0%	0%	0%
építés éve		5%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>6%</b>	<b>-4%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		459 820	429 000	468 930
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>452 600 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>13 100 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 1920-as években épült, 1 szobás, gázkonvektor fűtéssel ellátott, felújítandó műszaki állapotú lakás, 3 lakásos társasházban. Ingatlan.com/32305973
2. adat: 1950-as években épült, 1 szobás, gázkonvektor fűtéssel ellátott, közepes műszaki állapotú, társasházi lakás. Saját adatbázis.
3. adat: 1980-as években épült, téglá szerkezetű, földszinti, 1 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel, felújított műszaki állapotban. Saját adatbázis

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

**13 100 000 Ft**

azaz **Tizenhárommillió-egyszázezer- Ft .**



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1203 Budapest, Gólya utca 12. fsz. 1.	Bp., XX. Ker., Török Flóris	Bp., XX. Ker., Bólyai János	Bp., XX. Ker., Hársfa sétány
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	29	56	32	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:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 205	3 563	2 463
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		9%	1%	8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-30%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-6%</b>	<b>-29%</b>	<b>-12%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 073 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 529 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 176 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 260 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: Újszerű állapotú, földszinti, 1+1 szobás lakás, gázcirkó fűtéssel. Ingatlan.com/30030335
3. adat: Felújított, 9. emelet, 2 szobás csúsztatott zsalus házban lévő lakás. Ingatlan.com/32649421

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 260 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>668 508 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 20 055 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 370 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 425 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>66 851 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	601 657 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>10 000 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 000 000 Ft  
azaz Tízmillió- 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:	13 100 000 Ft	100%	13 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 000 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>13 100 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**13 100 000 Ft**

azaz, Tizenhárommillió-egyszázezer- 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, vagy 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 értékbecsölő 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, Gólya utca 12. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 100 000 Ft**  
azaz **Tizenhárommillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. április 8.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. április 19.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

(900\*2319)

Nem hiteles tulajdoni lap

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 - Teljes másolat  
 Megnevelési szám: 6000004/144675/2022  
 2022.03.24

BUDAPEST XX. KER.  
 Belterület 171569/0/A/1 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX. KER. Gólya utca 12. ajtó:1.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszaki hányad	tulajdoni forma
lakás	29	1 0	1456/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999979/1999/				

2. bejegyző határozat: 33283/1996/1996.01.08  
 Társasház  
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott felületek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 török határozat: 181883/1/2014/14.11.21  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33283/1996/1996.01.08

jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: FESZTESZENTRÉSÉBET - BOROCSÁR ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1203 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1

2. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 181883/1/2014/14.11.21  
 jogcím: névváltozás  
 utalás: II /1.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET FESZTESZÉBET ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ  
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

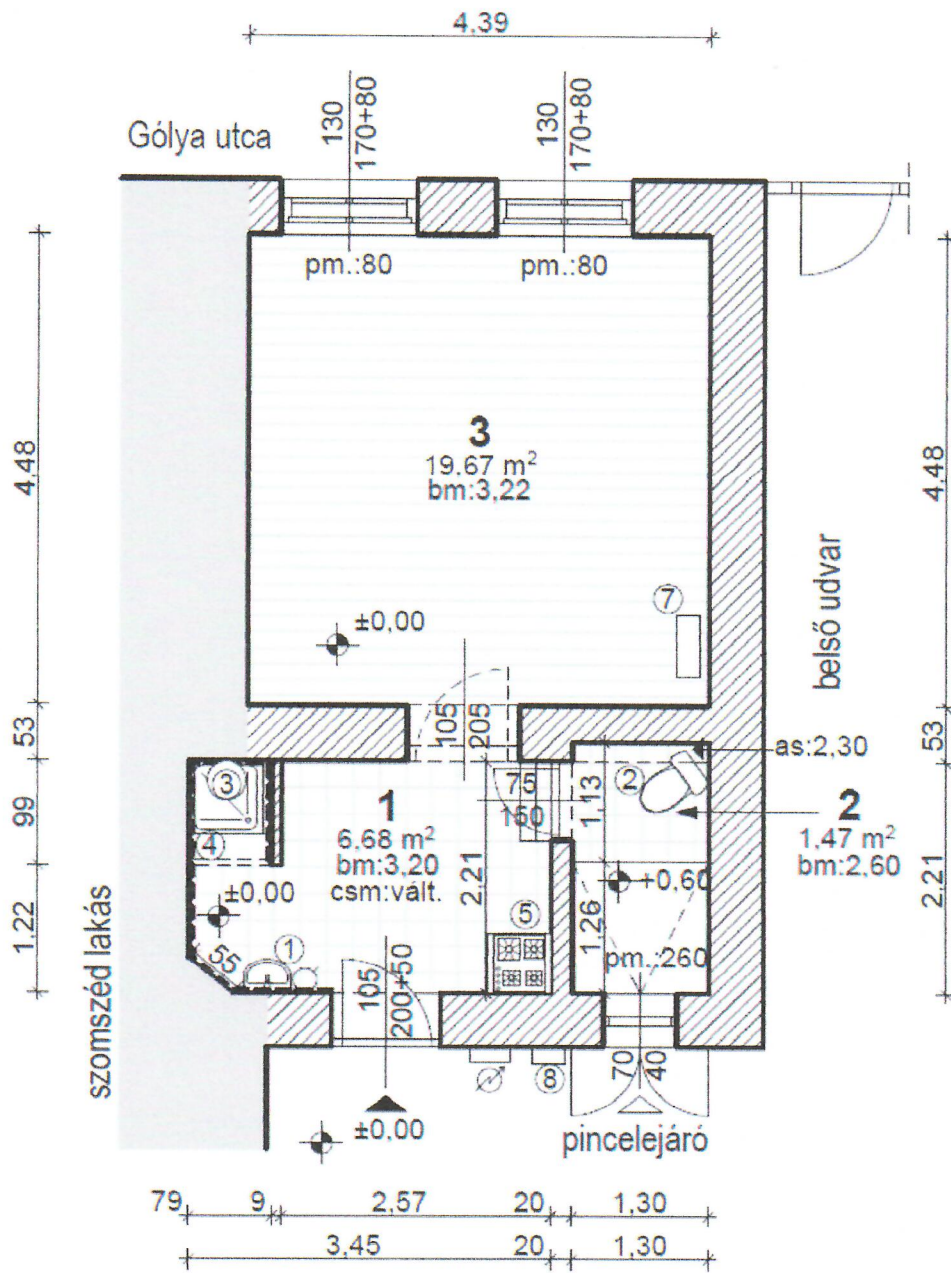
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



**HELYISÉGLISTA:**

<b>1</b>	KONYHA- ZUHANYZÓ	6.68 m <sup>2</sup>	kerámia
<b>2</b>	WC	1.47 m <sup>2</sup>	kerámia
<b>3</b>	SZOBA	19.67 m <sup>2</sup>	parketta

**ÖSSZESEN:** 27,82 m<sup>2</sup>

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat



04. udvar



05. villanyóra



06. gázóra



07. bejárat



08. zuhanyzó



09. wc/mellette pincelejáró



10. gerébtokos ablak



11. konyha