[redacted] egyéni vállalkozó

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a

[redacted] szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

[redacted]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	4. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4 Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. oldal

[redacted]

[redacted]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó neve	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata
Megbízó címe	:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)		[redacted]
Utca, házszám, em.,ajtószám		
Helyrajzi szám		
Az ingatlan megnevezése (tul.lap)	:	lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Jelenlegi készültség	:	100%
Értékelt készültség	:	100%
Értékelés célja	:	piaci forgalmi érték megállapítása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	:	2024. december 17.
Értékelés fordulónapja	:	2024. december 17.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	35 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	444/100000
Közműellátottság	:	áram, víz, csatorna

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke:

38 000 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)
ingatlanvagyon-értékelő

[redacted]

[redacted]

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [redacted] szám alatti
társasházi lakás ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.
Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2024.11. 18. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat.
A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 12.17.napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni):	
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	35 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	444/100000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, XV. kerületének Újpalota városrészében, a [redacted] tca által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében vegyesen találhatók hasonló életkorú, nagy lakásszámú lakóépületek, családi házas és gazdasági/ipari rendeltetésű ingatlanok.
A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőségként több autóbusz megállója 100 m-en belül elérhető.
Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

Az Újpalotai lakótelep területén fekvő, 1455 m2 térmértékű úszótelek, melyen egy négy lépcsőházas lakóház áll.

A társasház az 1970-es években épült, pince+földszint+10 emelet szintkialakítású lakóépület, melyben 3 földszinti üzlethelyiség és lépcsőházanként 43, összesen 172 lakás található. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek utcai bejáratúak, a lakások a lépcsőházakból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház homlokzata, valamint közös használatú terei megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban vannak. Lift van.

2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

[redacted]

2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület 6.emeletén elhelyezkedő, 1 + félszobás, összkomfortos lakás. A fémráccsal védett folyosóról a lakás közlekedőjébe léphetünk, mellyel egy légtérben, a bejárattól jobbra található a konyha, mellette a fürdőszoba-wc helyiség. A közlekedőből a bejárattól balra nyílik a nagyobb szoba, a bejárattal szemben pedig a kisebb szoba. A lakás fűtését és melegvíz ellátását távhő szolgáltató biztosítja. A szobák pdlőburkolata laminált padló, a közlekedő és a vizes helyiségek burkolata kerámia járólap. A lakás műszaki állapota átlagos.

Összességében: lakótelepi környezetben fekvő, átlagos műszaki állapotú, 1+félszobás, összkomfortos lakás.

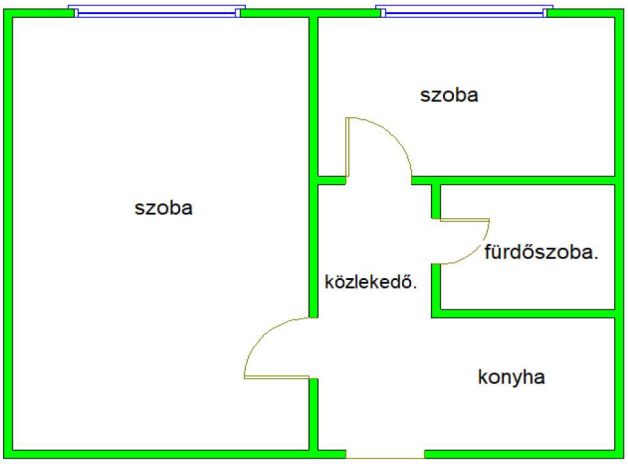
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1970
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+10 emelet
Alapozás:	mélyalapozás: kútalapozás, vagy résfalazás
Szigetelés:	nincs adat, szigetelési hibára utaló jelek nem észlelhetők
Függőleges teherhordó szerkezet:	panelos építési rendszerű szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	helyszíni vasbeton lemezfödém
Tetőszerkezete:	vb.szerkezetű lapostető
Tetőfedés:	bit. lemez fedés
Épület homlokzata:	homlokzati panel
Épület fizikai állapota:	karbantartott, átlagos
Felújítás éve:	nem ismert

Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett
Vizes helyiségek felületképzése:	csempézett
Padlóburkolat	a szobákban laminált padlólap, a közlekedőben és a vizes helyiségekben kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső nyílászárók:	faszekezetű ajtók
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	egyedi mérésű távfűtés
Melegvíz biztosítása:	távhő szolgáltató
Szobák száma:	1+fél
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:



[redacted]



környezet



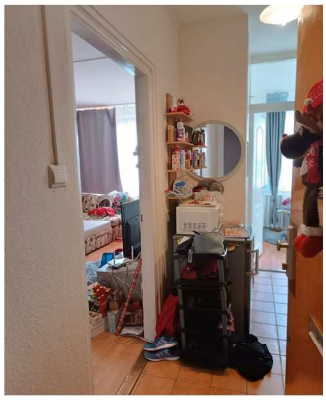
homlokzat



épület bejárat



lakás bejárat



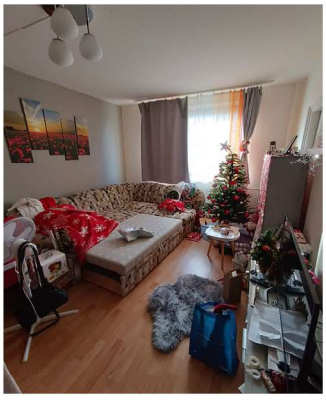
közlekedő



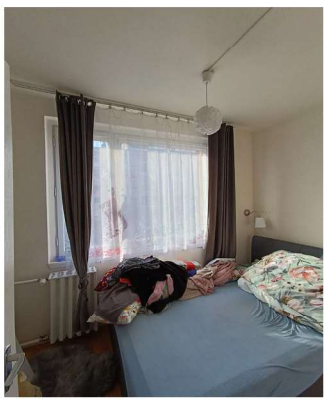
konyha



fürdőszoba-wc



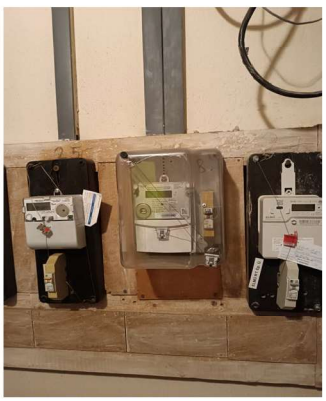
szoba 1.



szoba 2.



vízmérőóra



árammérőóra

[redacted]

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:
A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingatlan értékelés:
Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)
A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a ***hozadéki értékeléssel***.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.
A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:
a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás
Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értékként meghatározott költségek.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> városi tégla 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m2/hó bérleti díj képezte.

3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges eltérését.

[redacted]

3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítás	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	35	**32**	**35**	**35**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		**39 500 000 Ft**	**41 900 000 Ft**	**41 500 000 Ft**
kínálat /adásvétel éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 234 375 Ft/m²	1 197 143 Ft/m²	1 185 714 Ft/m²
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		**1 110 938 Ft/m²**	**1 077 429 Ft/m²**	**1 067 143 Ft/m²**

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	[redacted]11. emeleti, 1 szobás, távfűtéses, átlagos műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34478551
2. adat:	[redacted]3.emeleti 1+félszobás, távfűtéses, közepes műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34474225
3. adat:	[redacted].emeleti 1+félszobás, távfűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34494391

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	**részletezése**			
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	0%	0%	-5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	5%
Összes korrekció:		**0%**	**0%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		1 110 938 Ft/m²	1 077 429 Ft/m²	1 067 143 Ft/m²
		1 085 200 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		**38 000 000 Ft**		

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

38 000 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió- Ft .**

[redacted]

[redacted]

3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	[redacted]			
	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	35	**35**	**32**	**35**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**185 000 Ft/hó**	**180 000 Ft/hó**	**180 000 Ft/hó**
kínálat / szerződés éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		5 286 Ft/m²/hó	5 625 Ft/m²/hó	5 143 Ft/m²/hó
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		**5 021 Ft/m²/hó**	**5 344 Ft/m²/hó**	**4 886 Ft/m²/hó**
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő műszaki állapot	-15%	-15%	-15%
bútorozott	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:	**-15%**	**-25%**	**-25%**
Korrigált fajlagos alapár:	4 268 Ft/m²/hó	4 008 Ft/m²/hó	3 664 Ft/m²/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 980 Ft/m²/hó**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	35	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	3 980 Ft/m²/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 337 280 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	80 500 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	13 373 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	133 728 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		227 601 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 109 679 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		17 071 988 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 100 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-egyszázezer- Ft .**

[redacted]

[redacted]

4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:
• a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
• az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	38 000 000 Ft	100%	38 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	17 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**38 000 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

38 000 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik.
Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

[redacted]

[redacted]

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe: [redacted]

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **38 000 000 Ft**

azaz **Harmincnyolcmillió- Ft .**

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

Budapest, 2025. január 3.

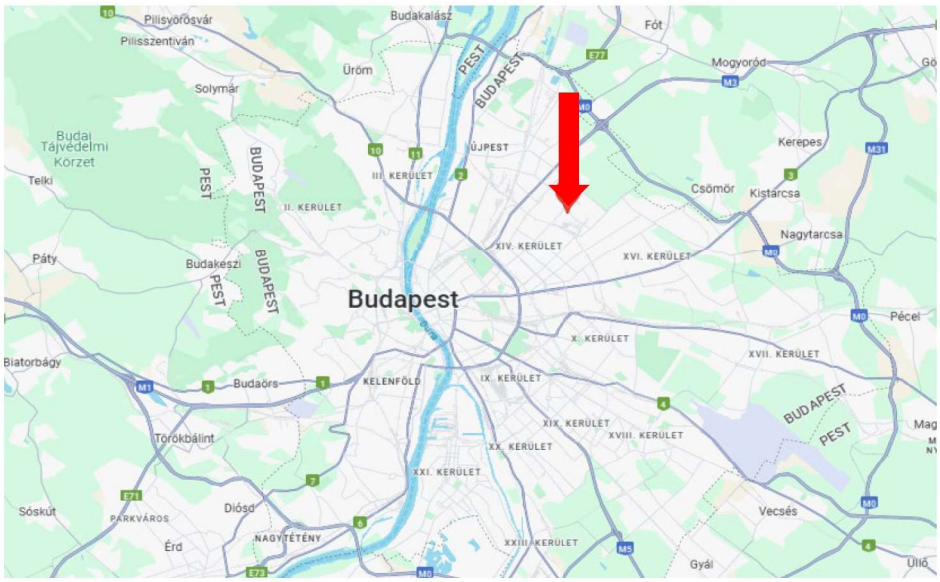
[redacted]

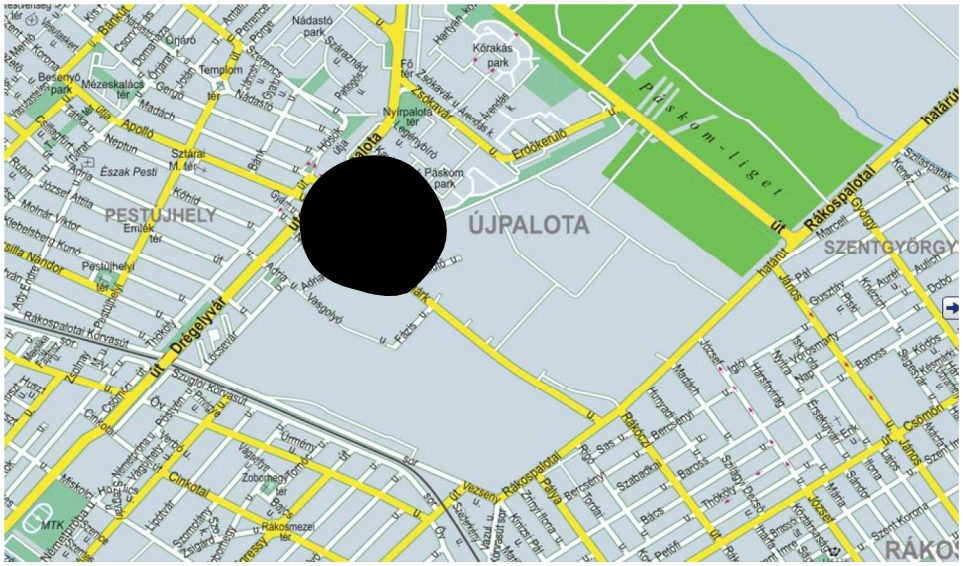


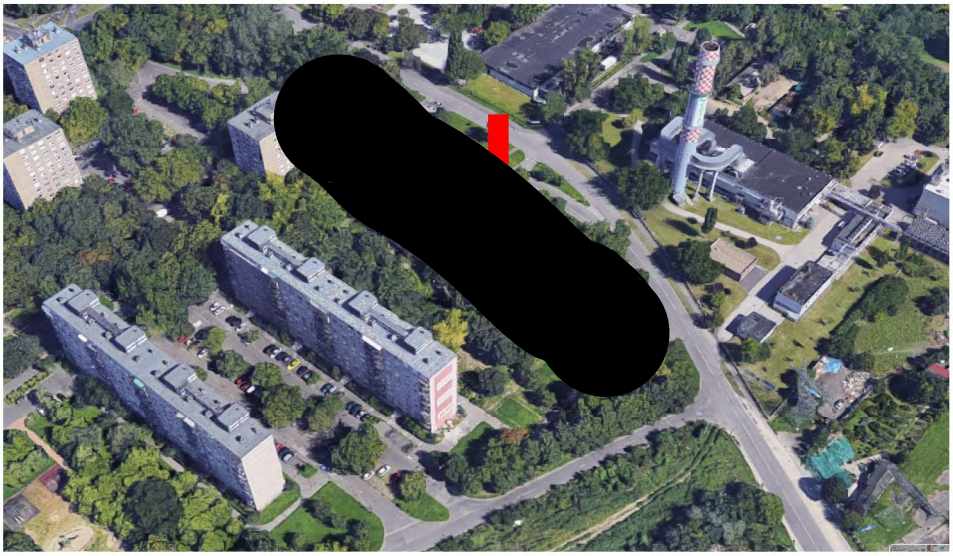
[redacted]

[redacted]

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek







[redacted]

[redacted]

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/303919/2024

2024.11.18

[redacted]

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	444/100000	magán

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 37051/1994/1994.01.20
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 261771/2/2007/07.09.26
jogcím: adásvétel
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

[redacted]

[redacted] egyéni vállalkozó

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



[redacted]

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

[redacted]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	4. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4 Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. oldal

[redacted]

[redacted]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó neve	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata
Megbízó címe	:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)		[redacted]
Utca, házszám, em.,ajtószám		
Helyrajzi szám		
Az ingatlan megnevezése (tul.lap)	:	lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Jelenlegi készültség	:	100%
Értékelt készültség	:	100%
Értékelés célja	:	piaci forgalmi érték megállapítása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	:	2024. december 17.
Értékelés fordulónapja	:	2024. december 17.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	34 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	299/10000
Közműellátottság	:	áram,víz,csatorna,gáz

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke:

21 600 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-hatszázezer- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM

ingatlanvagyon-értékelő

[redacted]

[redacted]

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [redacted] szám alatti társasházi lakás ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2024.11. 18. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 12.17.napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni):	
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	34 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	299/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, IX.kerület Külső-Ferencváros városrészében, a [redacted] által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében hasonló életkorú, közepes lakásszámú lakóépületek és gazdasági rendeltetésű ingatlanok találhatók.

A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, metró) néhány 100 m-en belül elérhetők.

Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

A [redacted] *székesfővárosi kislakásos bérházak* („Nyolcház”) néven ismert, több házból álló lakótömb [redacted] utcai frontján helyezkedik el a 494 m2 térmértékű úszótelek, melyen az értékelt ingatlant magába foglaló, H jelzésű lakóépület áll. A telep 1909–1910-ben premodern stílusban épült Bárczy István kislakás- és iskolaépítési programja keretében.

Az épületek közötti terület nagyobb része parkosított, a park és a házak között térkő burkolatú közlekedési terület van kialakítva. Az értékelt ingatlant is magában foglaló pince + földszint + 3 emelet + beépítetlen padlástér szintkialakítású épületben 32 (jellemzően kis alapterületű) lakás található, melyek az udvari függőfolyosókról nyílnak. Lift nincs.

2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

[redacted]

[redacted]

2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület földszintjén elhelyezkedő, 1 szobás, komfortos lakás. Az udvar felől 6 lépcső vezet fel a szomszédos lakással közös, fémráccsal védett előtérbe, ahonnan a lakás konyhájába léphetünk. Innen jobbra nyílik a fürdőszoba-wc helyiség, mellette a lakószoba. A konyha ablaka az udvarra, a szoba ablaka az utcára nyílik, a fürdőszobának nincs ablaka, a konyhára szellőztethető. A lakás fűtését elektromos fűtőpanel, a melegvizet elektromos bojler biztosítja. A konyha és a fürdőszoba mennyezetén beázás nyomai, a felmenő falazaton vizesedés látható. A lakás elhanyagolt, leromlott állapotban van.

Összességében: megfelelő környezetben fekvő, teljes felújítást igénylő műszaki állapotú, 1 szobás, komfortos lakás

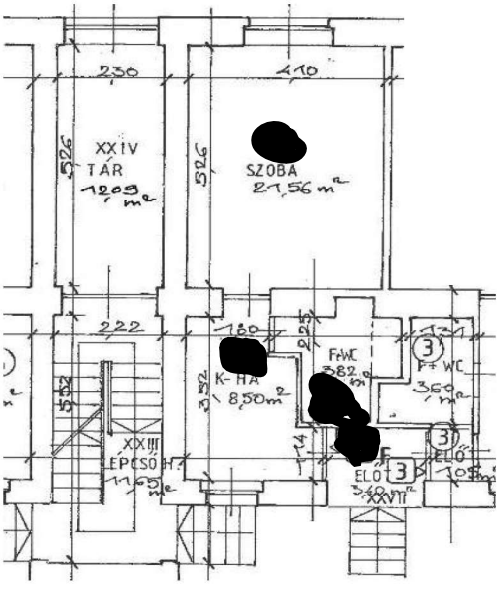
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1909-1910
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+3 emelet+beépítetlen padlástér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglaalap
Szigetelés:	nincs adat, szigetelési hibára utaló jelek észlelhetők
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült tégla anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű, kontyolt nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	dísztelen, vakolt, színezett homlokzat
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt felújítandó
Felújítás éve:	nem ismert

Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett
Vizes helyiségek felületképzése:	konyha répszben lambériázott, a fürdőszoba csempézett
Padlóburkolat	a szobában parketta, a vizes helyiségekben kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű, ráccsal védett ablakok
Belső nyílászárók:	faszekezetű ajtók
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	egyedi elektromos fűtés
Melegvíz biztosítása:	elektromos bojler
Szobák száma:	1
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:



[redacted]



környezet



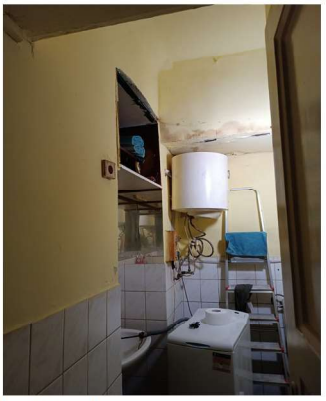
udvari homlokzat



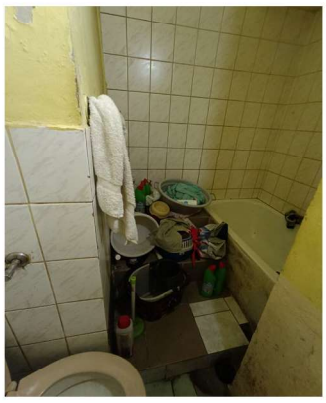
lakás bejárat



konyha

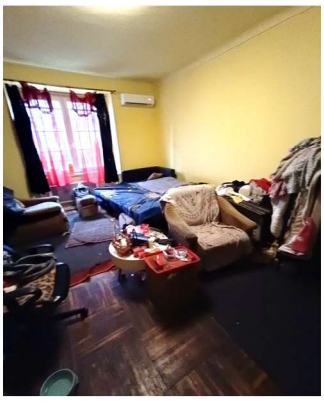


fürdőszoba-wc



fürdőszoba-wc





szoba



vízmérőóra



gázmérőóra



árammérőóra

[redacted]

[redacted]

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:
A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingatlan értékelés:
Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)
A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a ***hozadéki értékeléssel***.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.
A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:
a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás
Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

[redacted]

b.) a közvetlen tőkésítés.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értékként meghatározott költségek.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> városi tégla 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m2/hó bérleti díj képezte.

3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges eltérését.

[redacted]

3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosí[redacted]				
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	34	**47**	**50**	**42**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		**36 900 000 Ft**	**44 000 000 Ft**	**45 990 000 Ft**
kínálat /adásvétel éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2)		785 106 Ft/m²	880 000 Ft/m²	1 095 000 Ft/m²
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		**706 596 Ft/m²**	**792 000 Ft/m²**	**985 500 Ft/m²**

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	[redacted]öldszinti, 2 szobás, elektromos fűtésű, közepes műszaki álapotú, komfortos lakás ing.com/34485338
2. adat:	[redacted].emeleti, 2 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújított műszaki állapotú , komfortos lakás ing.com/34458887
3. adat:	[redacted]cában 3.emeleti, 1+félszobás, távfűtéses, felújított műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34512874

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	**részletezése**			
Műszaki szempontok:	eltérő alapterület	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-15%	-20%	-20%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	0%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		**-10%**	**-20%**	**-35%**
Korrigált fajlagos alapár:		635 936 Ft/m²	633 600 Ft/m²	640 575 Ft/m²
		636 700 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		**21 600 000 Ft**		

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

21 600 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-hatszázezer- Ft .**

[redacted]

[redacted]

3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonos[redacted]				
	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	34	**44**	**38**	**31**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**180 000 Ft/hó**	**170 000 Ft/hó**	**160 000 Ft/hó**
kínálat / szerződés éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		4 091 Ft/m²/hó	4 474 Ft/m²/hó	5 161 Ft/m²/hó
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		**3 886 Ft/m²/hó**	**4 250 Ft/m²/hó**	**4 903 Ft/m²/hó**
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
eltérő fűtési rendszer	-10%	-10%	-10%
bútorozott	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:	**-20%**	**-20%**	**-20%**
Korrigált fajlagos alapár:	3 109 Ft/m²/hó	3 400 Ft/m²/hó	3 923 Ft/m²/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 480 Ft/m²/hó**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	34	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	3 480 Ft/m²/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		993 888 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	78 200 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	9 939 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	99 389 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		187 528 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		806 360 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		3 400 000
Tőkésített érték:		9 005 543 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 000 000 Ft

azaz **Kilencmillió- Ft .**

[redacted]

4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:
• a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
• az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	21 600 000 Ft	100%	21 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	9 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**21 600 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 600 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-hatszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik.
Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

[redacted]

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe:

Helyrajzi száma:

[redacted]

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **21 600 000 Ft**

azaz **Huszonegymillió-hatszázezer- Ft .**

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

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

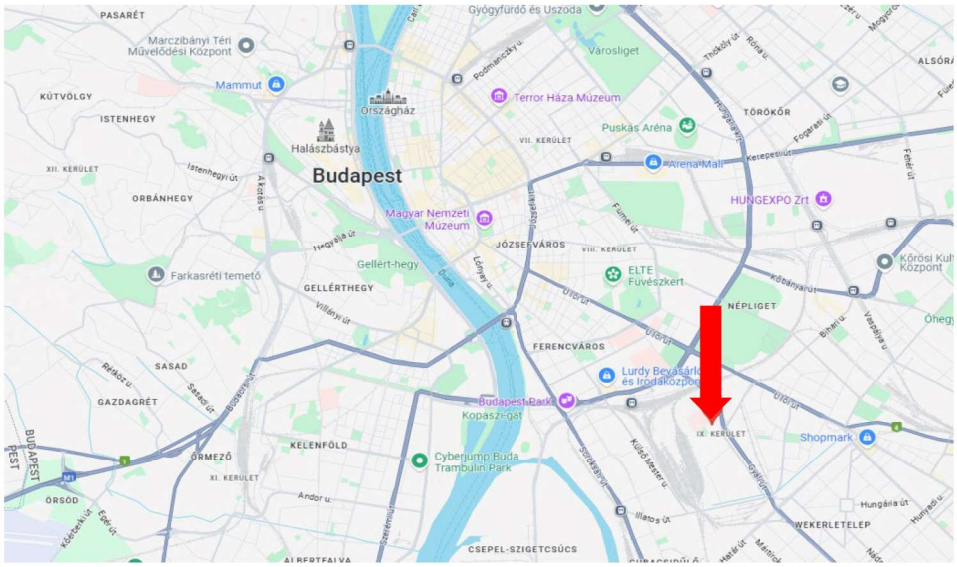
INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM

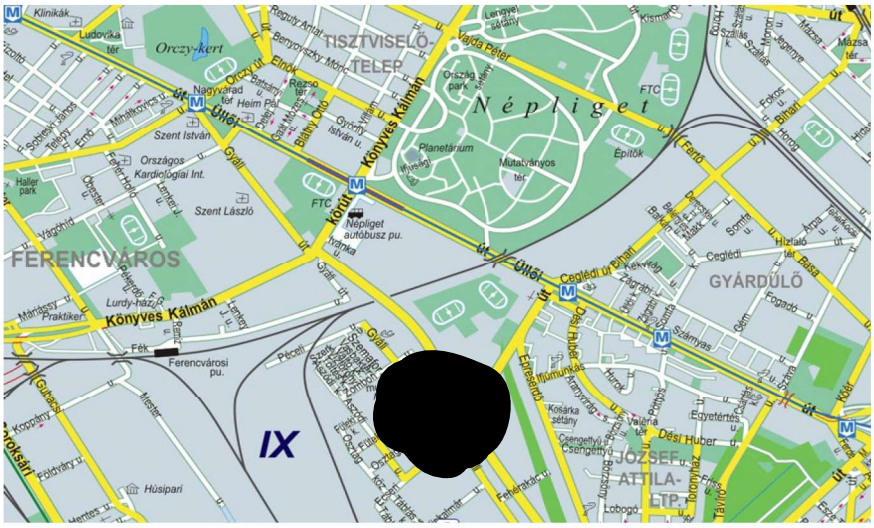
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek







[redacted]

[redacted]

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigorú

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/448868/2024

2024.11.18

[redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1 0	299/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 324326/1/2005/05.10.20

1. bejegyző határozat: 324326/1/2005/05.10.20
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 324326/1/2005/05.10.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: ingatlan megosztás 299176/1/2005/05.09.26.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1093 BUDAPEST Bakáts utca 5

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

[redacted]

[redacted] egyéni vállalkozó

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a

[redacted]

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

[redacted]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	4. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4 Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. oldal

[redacted]

[redacted]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó neve	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata
Megbízó címe	:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület		[redacted]
Utca, házszám, em.,ajtószám		
Helyrajzi szám		
Az ingatlan megnevezése (tul.lap)	:	lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Jelenlegi készültség	:	100%
Értékelt készültség	:	100%
Értékelés célja	:	piaci forgalmi érték megállapítása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	:	2024. december 17.
Értékelés fordulónapja	:	2024. december 17.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	54 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	214/10000
Közműellátottság	:	áram,víz,csatorna,gáz

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke:

54 300 000 Ft

azaz **Ötvennégymillió-háromszázezer- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM

[redacted]

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő
zám alatti
társasházi lakás ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.
Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2024.11. 18. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat.
A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 12.17.napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	
Ingatlan címe (természetbeni):	
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	54 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	214/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, IX.kerület Középső-Ferencváros Malmok városrészében,
tca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik.
Környezetében hasonló életkorú, valamint új építésű, közepes lakásszámú lakóépületek találhatók..
A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, metró) néhány 100 m-en belül elérhetők.
Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

Szabályos négyszög alakú, 872 m2 térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek, keretes, az utcaronton zártsorú beépítéssel.

A társasház 1910-ben épült, pince+földszint+3 emelet+ beépített tetőtér szintkialakítású, szecessziós lakóépület, mely a pinceszinten közös tulajdonú tárolókat, 3 földszinti üzlethelyiséget, valamint 31 földszinti és emeleti lakást foglal magában . A nem lakás céljára szolgáló helyiségek utcai bejáratúak, a lakások az udvarról, illetve az udvari függőfolyosókról nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú terei megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban vannak. Lift nincs. A lakóház homlokzata Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt áll.

2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

[redacted]

2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület földszintjén elhelyezkedő, 2 szobás, komfortos lakás. Az udvarról az előszobába léphetünk, ahonnan jobbra nyílik a konyha, és abból a kamra, balra érhetők el az egymásba nyló lakószobák, a bejárattal szemben pedig a wc és a hálófülke. A konyha és a szobák ablakai az udvarra néznek, a wc és fürdőszoba a világítóudvarra szellőztethető. A lakás természetes megvilágítása megfelelő. A fűtést kéménybe kötött gázkonvektorok biztosítják, a melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. A szobákban a padlóburkolat laminált padló, a vizes helyiségekben kerámia járólap. A lakás megfelelően karbantartott, átlagos műszaki állapotú, de az előszoba és a hálófülke felmenő falazatán vizesedésre utaló jelek észlelhetők.

Összességében: jó környezetben fekvő, átlagos műszaki állapotú, 2 szobás, komfortos lakás

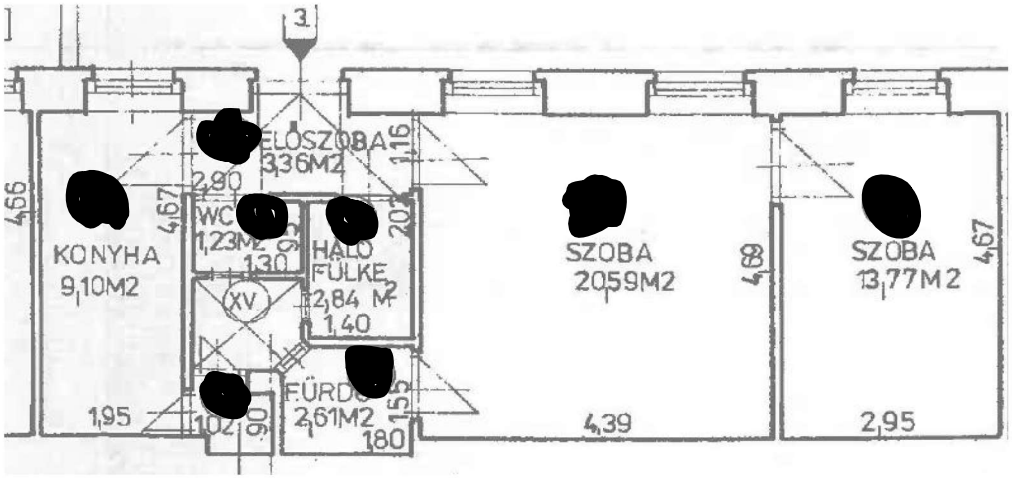
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1910
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+3 emelet+beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglaalap
Szigetelés:	nincs adat, szigetelési hibára utaló jelek észlelhetők
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült tégla anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű, az utcai épületszárnyon összetett nyeregtető, az udvari szárnyakon félnyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	erkélyekkel és rizalitokkal tagolt, szecessziós elemekkel díszített homlokzat, mészkő lábazattal
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt közepes műszaki állapotú, részleges felújítást igényel
Felújítás éve:	nem ismert

Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett
Vizes helyiségek felületképzése:	csempézett
Padlóburkolat	a szobában parketta, a vizes helyiségekben kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső nyílászárók:	faszekezetű ajtók
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Fűtési rendszere:	kéménybe kötött gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	elektromos bojler
Szobák száma:	2
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:



[redacted]





környezet és utcai homlokzat



kapualj



udvari homlokzat



lakás bejárat



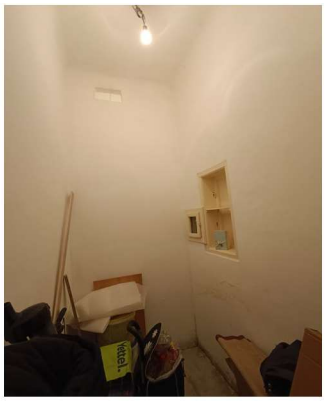
előszoba



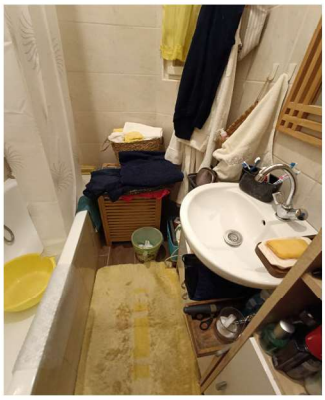
konyha

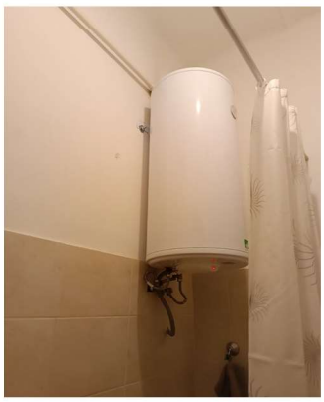


kamra

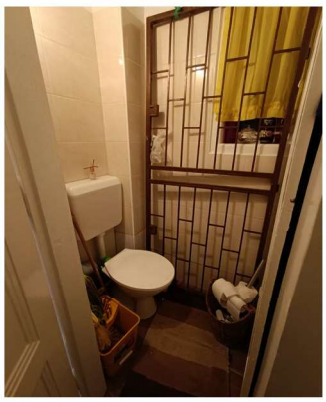


hálófülke

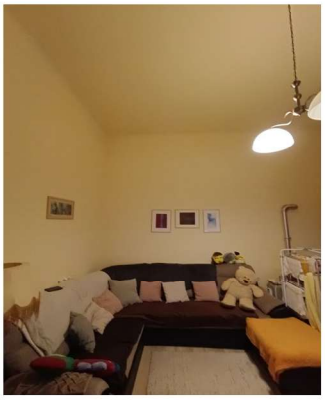


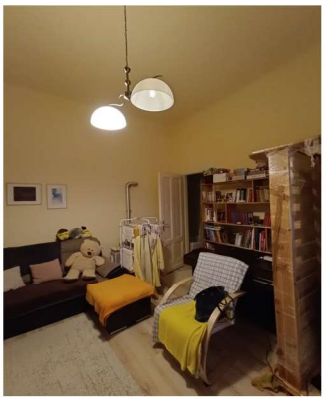


fürdőszoba



wc





szoba 1.





szoba 2.



gázmérőóra



árammérőóra

[redacted]

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:
A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingatlan értékelés:
Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)
A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a ***hozadéki értékeléssel***.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.
A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:
a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás
Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

[redacted]

b.) a közvetlen tőkésítés.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értékként meghatározott költségek.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> városi tégla 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m2/hó bérleti díj képezte.

3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges eltérését.

[redacted]

3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	[redacted]			
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	54	**50**	**47**	**46**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		**69 900 000 Ft**	**61 900 000 Ft**	**56 500 000 Ft**
kínálat /adásvétel éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 398 000 Ft/m²	1 317 021 Ft/m²	1 228 261 Ft/m²
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		**1 258 200 Ft/m²**	**1 185 319 Ft/m²**	**1 105 435 Ft/m²**

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	[redacted]3. emeleti, 2 szobás, elektromos fűtőpanel fűtésű, hűtő-fűtő klímával ellátott, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás. ing.com/34514723
2. adat:	[redacted].emeleti, 2 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás ing.com/34503498
3. adat:	[redacted]. emeleti, 1 szobás, szabálytalan alaprajzú, gázcirkó fűtésű, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34456124

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	**részletezése**			
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	0%	0%	-5%
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
Építészeti szempontok:	alaprajzi elrendezés	0%	0%	5%
Összes korrekció:		**-15%**	**-15%**	**-15%**
Korrigált fajlagos alapár:		1 069 470 Ft/m²	1 007 521 Ft/m²	939 620 Ft/m²
		1 005 500 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		**54 300 000 Ft**		

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

54 300 000 Ft

azaz **Ötvennégymillió-háromszázezer- Ft .**

[redacted]

[redacted]

3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	[redacted]			
	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	54	**46**	**45**	**49**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**270 000 Ft/hó**	**220 000 Ft/hó**	**260 000 Ft/hó**
kínálat / szerződés éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		5 870 Ft/m²/hó	4 889 Ft/m²/hó	5 306 Ft/m²/hó
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		**5 576 Ft/m²/hó**	**4 644 Ft/m²/hó**	**5 041 Ft/m²/hó**
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot	-10%	-15%	-15%
eltérő fűtési rendszer	-10%	-10%	-10%
bútorozott	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:	**-30%**	**-35%**	**-35%**
Korrigált fajlagos alapár:	3 903 Ft/m²/hó	3 019 Ft/m²/hó	3 277 Ft/m²/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**3 400 Ft/m²/hó**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):Ipar u.	54	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	3 400 Ft/m²/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 542 240 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	124 200 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	15 422 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	154 224 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		293 846 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 248 394 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		19 206 055 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 200 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-kettőszázezer- Ft .**

[redacted]

4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:
• a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
• az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	54 300 000 Ft	100%	54 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	19 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**54 300 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

54 300 000 Ft

azaz **Ötvennégymillió-háromszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik.
Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

[redacted]

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe: [redacted]

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **54 300 000 Ft**

azaz **Ötvennégymillió-háromszázezer- Ft .**

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

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM

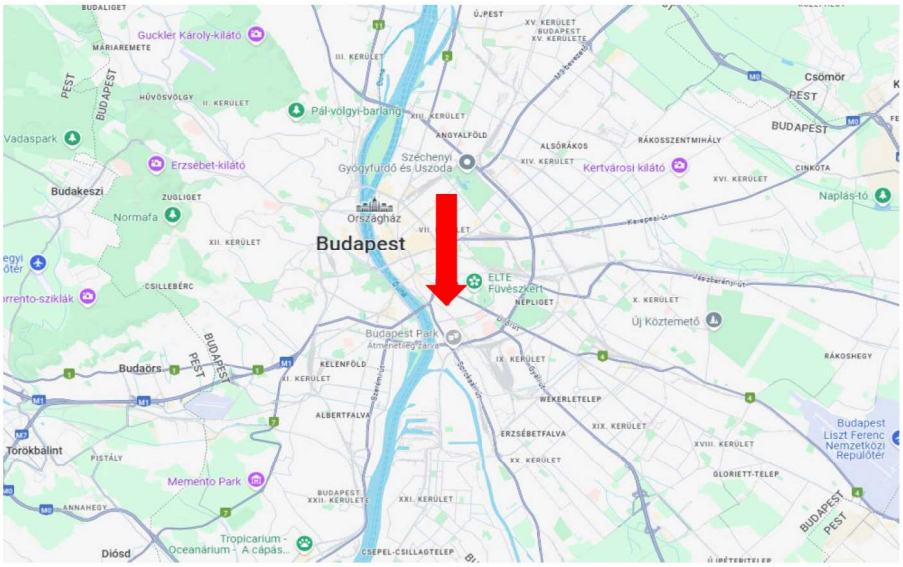
[redacted]

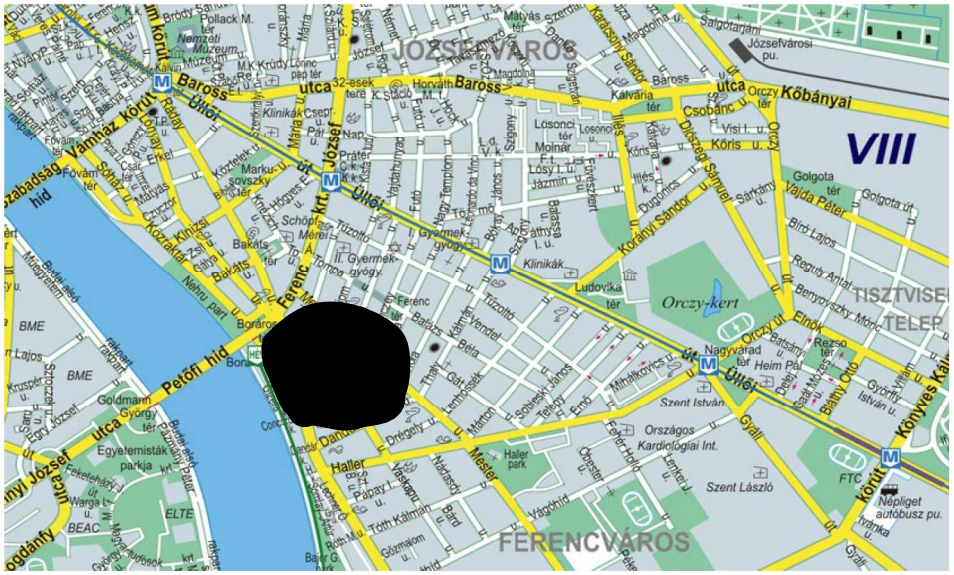
ingatlanvagyon-értékelő

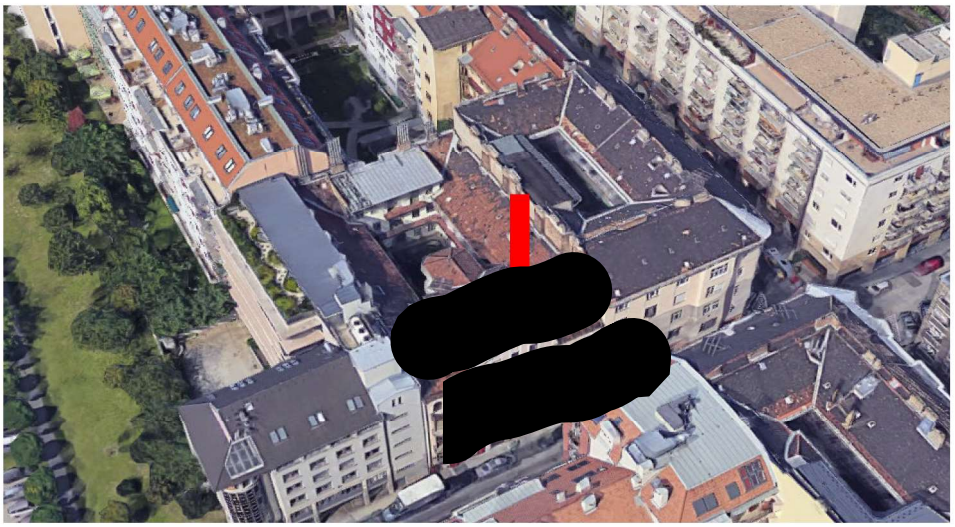
[redacted]

[redacted]

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek







[redacted]

[redacted]

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/448867/2024

2024.11.18

[redacted]

felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	54	2 0	214/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999994/1999/

2. bejegyző határozat: 500009/536/1997/97.08.29
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 104777/1992/
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX,KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

[redacted]

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



[redacted]

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	4. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4 Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. oldal

[redacted]

[redacted]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó neve	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata
Megbízó címe	:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerüle		[redacted]
Utca, házszám, em.,ajtószám		
Helyrajzi szám		
Az ingatlan megnevezése (tul.lap)	:	lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Jelenlegi készültség	:	100%
Értékelt készültség	:	100%
Értékelés célja	:	piaci forgalmi érték megállapítása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	:	2024. december 17.
Értékelés fordulónapja	:	2024. december 17.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	46 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	166/10000
Közműellátottság	:	áram, víz, csatorna

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke:

51 800 000 Ft

azaz **Ötvenegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]



[redacted]

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő

megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.
Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2024.11. 18. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat.
A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 12.17.napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	
Ingatlan címe (természetbeni):	
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	46 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	166/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, IX.kerület Középső-Ferencváros Rehabilitációs terület városrészében, a által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik. Környezetében hasonló életkorú, valamint új építésű, közepes lakásszámú lakóépületek találhatók..
A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, metró) néhány 100 m-en belül elérhetők.
Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

A találkozásánál fekvő, szabályos négyszög alakú, 1296 m2 térmértékű, két utcára nyitott saroktelek keretes, az utcaronton zártsorú beépítéssel.

A társasház az 1890-es években épült, pince+földszint+2 emelet+ beépített tetőtér szintkialakítású, eklektikus lakóépület, mely a pinceszinten 2 önálló albetét mellet közös tulajdonú tárolókat, 1 földszinti üzlethelyiséget, valamint 46 földszinti és emeleti lakást foglal magában . A nem lakás céljára szolgáló helyiségek utcai bejáratúak, a lakások az udvarról, illetve az udvari függőfolyosókról nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú terei megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban vannak. Lift van. A lakóház homlokzata Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt áll.

2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület földszintjén elhelyezkedő, 2 szobás, összkomfortos lakás. Az udvari bejáraton át az előszobába léphetünk, ahonnan balra nyílik a fürdőszoba-wc helyiség, jobbra a konyha a bejárattal szemben a két lakószoba. A konyha és a fürdőszoba ablakai az udvarra, a lakószobák ablakai az utcára nyílnak. A fűtés és a melegvíz ellátás házközponti egyedi méréssel, a hőleadók radiátorok. A lakás természetes megvilágítása megfelelő, műszaki állapota kifogástalan, karbantartott..

Összességében: jó környezetben fekvő, jó műszaki állapotú, 2 szobás, összkomfortos lakás

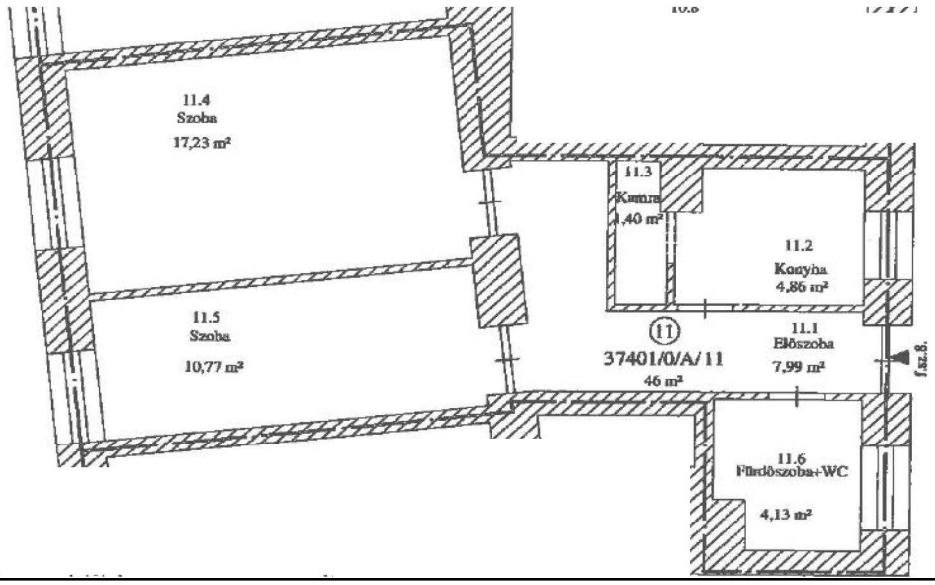
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+2 emelet+beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglaalap
Szigetelés:	nincs adat, szigetelési hibára utaló jelek nem észlelhetők
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült tégla anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű, a 2 utcai épületszárnyon nyeregtető, az udvari szárnyon félnyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	domborművekkel, oszlopdíszes, íves ablakokkal tagolt, részben kőburkolatú homlokzat, mészkő lábazattal
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	2013

Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett
Vizes helyiségek felületképzése:	csempézett
Padlóburkolat	a szobákban parketta, az előszobában és a vizes helyiségekben kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső nyílászárók:	faszekezetű ajtók
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	házközponti fűtés
Melegvíz biztosítása:	házközponti
Szobák száma:	2
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:





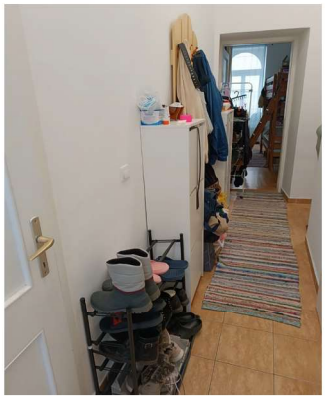
környezet és utcal homlokzat



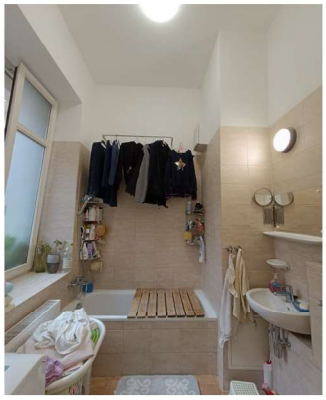
udvari homlokzat



lakás bejárat



előszoba



fürdőszoba-wc



konyha



szoba 1.



szoba 2.



vízóra és hőmennyiség mérő

[redacted]

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:
A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingatlan értékelés:
Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)
A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a ***hozadéki értékeléssel***.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.
A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:
a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás
Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

[redacted]

b.) a közvetlen tőkésítés.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értékként meghatározott költségek.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> városi tégla 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m2/hó bérleti díj képezte.

3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges eltérését.

[redacted]

3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	[redacted]			
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	46	**50**	**47**	**58**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		**69 900 000 Ft**	**61 900 000 Ft**	**67 900 000 Ft**
kínálat /adásvétel éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 398 000 Ft/m²	1 317 021 Ft/m²	1 170 690 Ft/m²
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		**1 258 200 Ft/m²**	**1 185 319 Ft/m²**	**1 053 621 Ft/m²**

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	[redacted]3. emeleti, 2 szobás, elektromos fűtőpanel fűtésű, hűtő-fűtő klímával ellátott, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás. ing.com/34514723
2. adat:	[redacted]1.emeleti, 2 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás ing.com/34503498
3. adat:	[redacted]3.emeleti, 2 szobás, egyedi mérésű, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34510730

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	**részletezése**			
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	5%
Összes korrekció:		**-5%**	**-5%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár:		1 195 290 Ft/m²	1 126 053 Ft/m²	1 053 621 Ft/m²
		1 125 000 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		**51 800 000 Ft**		

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

51 800 000 Ft

azaz **Ötvenegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

[redacted]

[redacted]

3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosító	[redacted]			
	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	46	**47**	**45**	**41**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**318 000 Ft/hó**	**300 000 Ft/hó**	**200 000 Ft/hó**
kínálat / szerződés éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		6 766 Ft/m²/hó	6 667 Ft/m²/hó	4 878 Ft/m²/hó
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		**6 428 Ft/m²/hó**	**6 333 Ft/m²/hó**	**4 634 Ft/m²/hó**
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	0%
bútorozott	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:	**-15%**	**-15%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár:	5 464 Ft/m²/hó	5 383 Ft/m²/hó	4 402 Ft/m²/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**5 080 Ft/m²/hó**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	46	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	5 080 Ft/m²/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 243 328 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	105 800 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	22 433 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	224 333 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		352 566 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 890 762 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		29 088 645 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

29 100 000 Ft

azaz **Huszonkilencmillió-egyszázezer- Ft .**

[redacted]

4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:
• a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
• az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	51 800 000 Ft	100%	51 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	29 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**51 800 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

51 800 000 Ft

azaz **Ötvenegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik.
Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe: [redacted]

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **51 800 000 Ft**

azaz **Ötvenegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

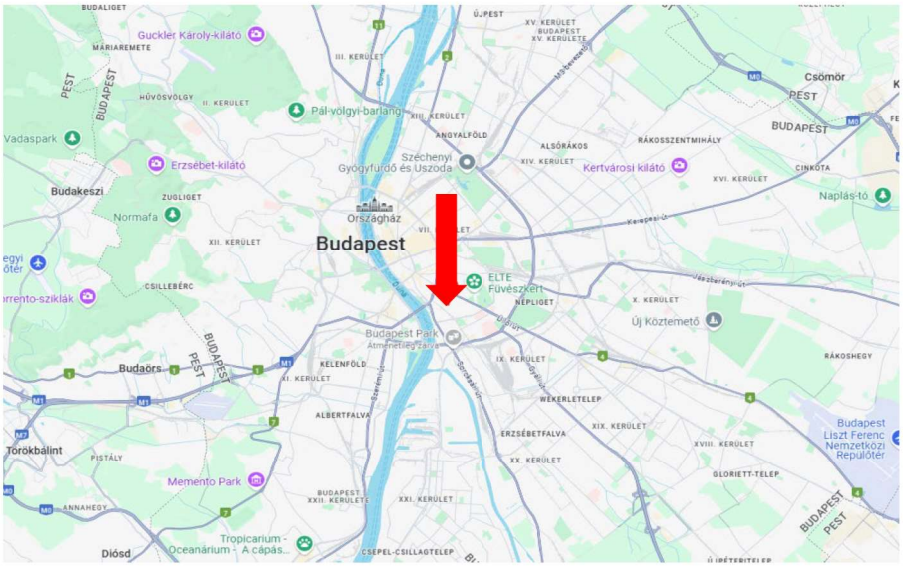
Budapest, 2025. január 3.

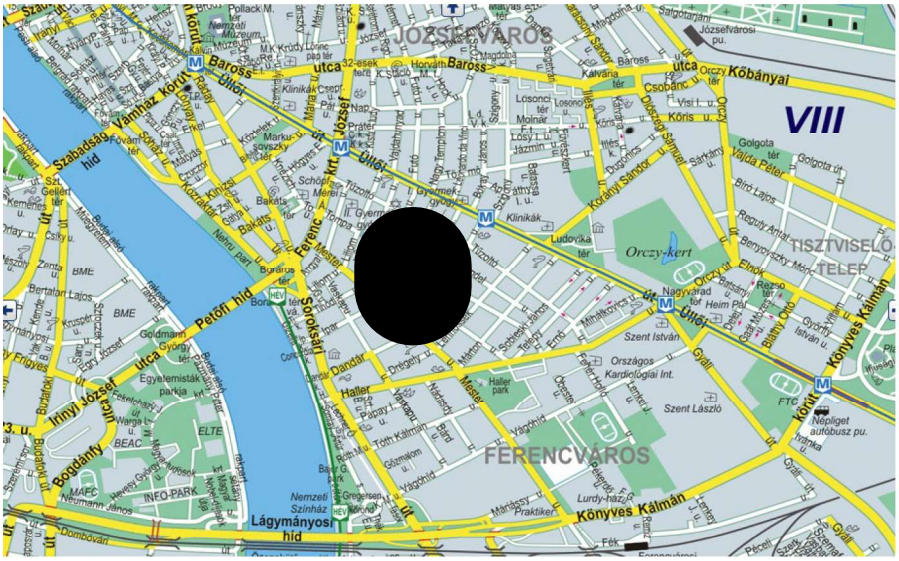
[redacted]

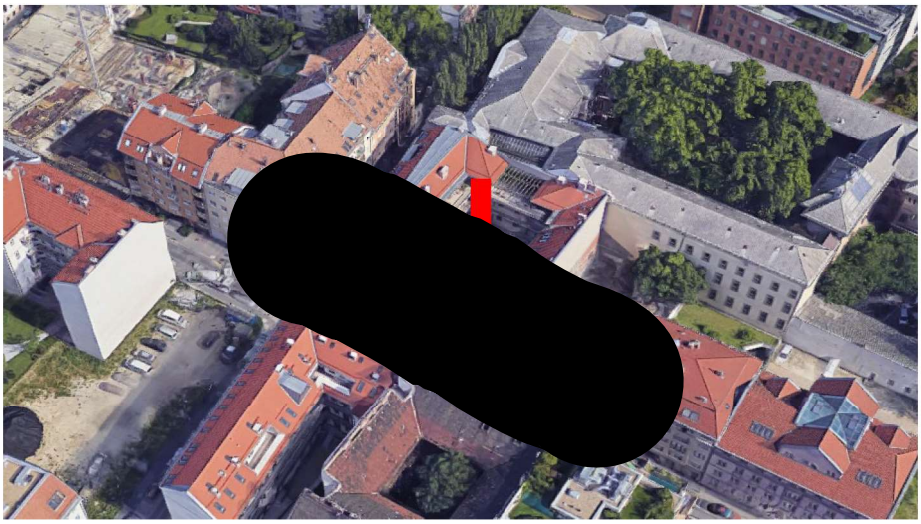
ingatlanvagyon-értékelő

[redacted]

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek







[redacted]

[redacted]

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/448863/2024

2024.11.18

[redacted]

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	46	2 0	166/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 94433/4/2024/24.05.13

1. bejegyző határozat: 94433/4/2024/24.05.13
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 94433/4/2024/24.05.13
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/09.25
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS IX.KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

[redacted]

[redacted] egyéni vállalkozó

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



[redacted]

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

[redacted]

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	4. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4 Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. oldal

[redacted]

[redacted]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁSI ADATOK

Megbízó neve	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata
Megbízó címe	:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerü	:	[redacted]
Utca, házszám, em.,ajtószám		
Helyrajzi szám		
Az ingatlan megnevezése (tul.lap)	:	lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad	:	1/1
Jelenlegi készültség	:	100%
Értékelt készültség	:	100%
Értékelés célja	:	piaci forgalmi érték megállapítása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	:	2024. december 17.
Értékelés fordulónapja	:	2024. december 17.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	29 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	173/10000
Közműellátottság	:	áram,víz,csatorna,gáz

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke:

25 900 000 Ft

azaz **Huszonötmillió-kilencszázezer- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2025. január 3.

[redacted]

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM

ingatlanvagyon-értékelő

[redacted]

[redacted]

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő [redacted] zám alatti
társasházi lakás ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.
Az értékeléshez rendelkezésemre állt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2024.11. 18. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat.
A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 12.17.napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni):	
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	29 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	173/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, IX.kerület Középső-Ferencváros Rehabilitációs terület városrészében, a [redacted] utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik. Környezetében hasonló életkorú, valamint új építésű, közepes lakásszámú lakóépületek találhatók..
A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, metró) néhány 100 m-en belül elérhetők.
Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

Szabályos négyszög alakú, 886 m2 térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telek, keretes, az utcaronton zártsorú beépítéssel.

A társasház az 1890-es években épült, pince+földszint+3 emelet+ beépítetlen padlástér szintkialakítású, eklektikus lakóépület, mely a pinceszinten 1 önálló albetét mellett közös tulajdonú tárolókat, 3 földszinti üzlethelyiséget, valamint 40 földszinti és emeleti lakást foglal magában . A nem lakás céljára szolgáló helyiségek utcai bejáratúak, a lakások az udvarról, illetve az udvari függőfolyosókról nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú terei megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban vannak. Lift van. A lakóház homlokzata Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt áll.

2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

[redacted]

[redacted]

2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület 3. emeletén elhelyezkedő, 1 szobás, komfortos lakás. A függőfolyosóról az egybenyitott előtér-konyha helyiségbe léphetünk, ahonnan balra nyílik a lakószoba, a bejárattal szemben pedig a zuhanyzó-wc-mosdó helyiség. (A csatolt alaprajztól a természetbeni állapot annyiban tér el, hogy a fürdőszobának a lakószobára nyíló, korábbi ajtaját megszüntették, helyette a konyha felé nyitottak ajtót.) A konyha és rajta keresztül a fürdőszoba a bejárati ajtón át szellőzik, a lakószoba ablakai az udvari függőfolyosóra nyílnak. A szoba fűtését kéménybe kötött gázkonvektor biztosítja, a konyha és a fürdőszoba mobil radiátorral fűtött, a melegvízet elektromos bojler szolgáltatja. A lakás természetes megvilágítása megfelelő, műszaki állapota jó, karbantartott..

Összességében: jó környezetben fekvő, jó műszaki állapotú, 1 szobás, komfortos lakás

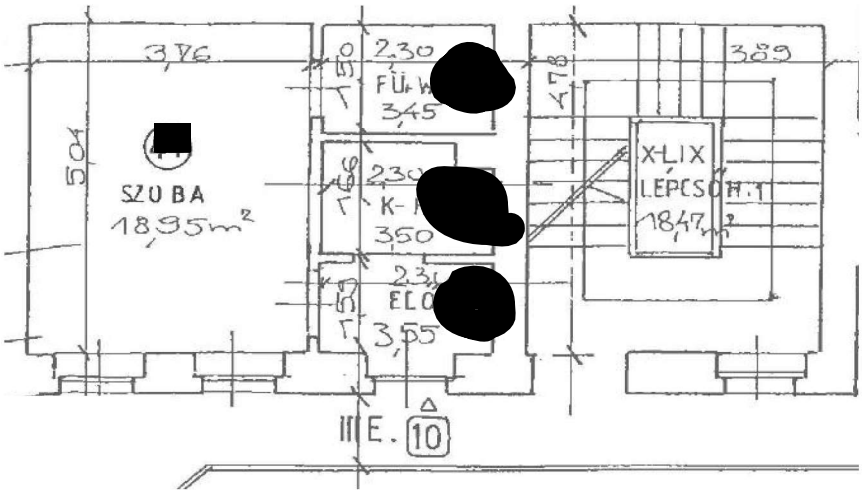
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+3 emelet+beépítetlen padlástér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglaalap
Szigetelés:	nincs adat, szigetelési hibára utaló jelek nem észlelhetők
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült tégla anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű, az utcai épületszárnyon nyeregtető, az udvari szárnyakon félnyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	szecessziós elemekkel díszített homlokzat, mészkő lábazattal
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

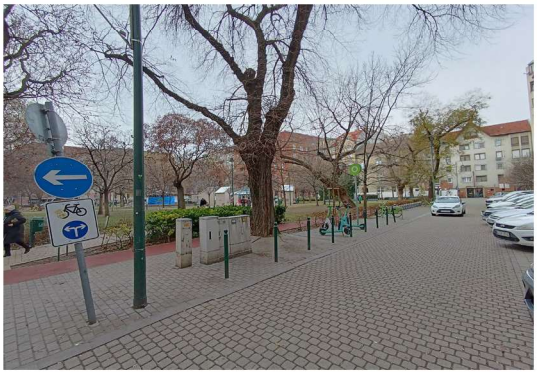
Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett
Vizes helyiségek felületképzése:	csempézett
Padlóburkolat	a szobában parketta, a vizes helyiségekben kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső nyílászárók:	faszekezetű ajtók
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	kéménybe kötött gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	elektromos bojler
Szobák száma:	1
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:



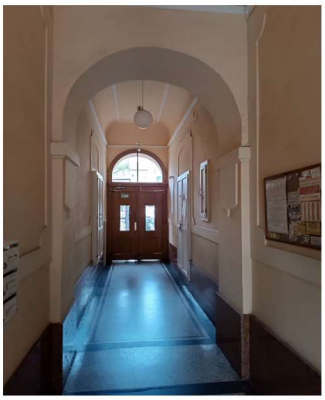
[redacted]



környezet



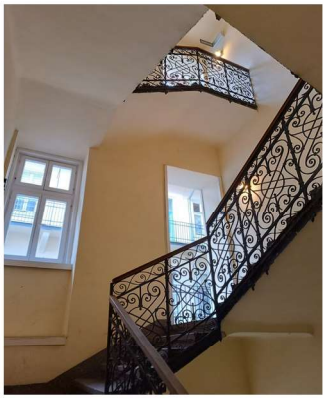
környezet és utcai homlokzat



kapualj



udvari homlokzat



lépcsőház





lakás bejárat



konyha





zuhanyzó-wc-mosdó



lakószoba

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:
A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingatlan értékelés:
Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)
A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a ***hozadéki értékeléssel***.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.
A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:
a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás
Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értékként meghatározott költségek.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> városi tégla 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m2/hó bérleti díj képezte.

3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges eltérését.

[redacted]

3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosító	[redacted]			
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	29	**50**	**47**	**58**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		**69 900 000 Ft**	**61 900 000 Ft**	**67 900 000 Ft**
kínálat /adásvétel éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 398 000 Ft/m²	1 317 021 Ft/m²	1 170 690 Ft/m²
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		**1 258 200 Ft/m²**	**1 185 319 Ft/m²**	**1 053 621 Ft/m²**

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	[redacted]. emeleti, 2 szobás, elektromos fűtőpanel fűtésű, hűtő-fűtő klímával ellátott, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás. ing.com/34514723
2. adat:	[redacted]emeleti, 2 szobás, gázkonvektoros fűtésű, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás ing.com/34503498
3. adat:	[redacted]3.emeleti, 2 szobás, egyedi mérésű, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás ing.com/34510730

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	**részletezése**			
Műszaki szempontok:	eltérő alapterület	5%	5%	5%
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-15%	-15%	-5%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	-5%	-5%	-10%
Műszaki szempontok:	épületgépészet	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		**-25%**	**-25%**	**-20%**
Korrigált fajlagos alapár:		943 650 Ft/m²	888 989 Ft/m²	842 897 Ft/m²
		891 800 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		**25 900 000 Ft**		

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

25 900 000 Ft

azaz **Huszonötmillió-kilencszázezer- Ft .**

[redacted]

[redacted]

3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítás	[redacted]			
	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	29	**47**	**45**	**41**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**318 000 Ft/hó**	**300 000 Ft/hó**	**200 000 Ft/hó**
kínálat / szerződés éve		2025. január	2025. január	2025. január
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		6 766 Ft/m²/hó	6 667 Ft/m²/hó	4 878 Ft/m²/hó
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		**6 428 Ft/m²/hó**	**6 333 Ft/m²/hó**	**4 634 Ft/m²/hó**
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
épületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
bútorozott	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:	**-15%**	**-15%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:	5 464 Ft/m²/hó	5 383 Ft/m²/hó	4 171 Ft/m²/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**5 010 Ft/m²/hó**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	29	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	5 010 Ft/m²/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 220 436 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	66 700 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	12 204 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	122 044 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		200 948 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 019 488 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		15 684 431 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 700 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-hétszázezer- Ft .**

[redacted]

[redacted]

4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:
• a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
• az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	25 900 000 Ft	100%	25 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	15 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**25 900 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

25 900 000 Ft

azaz **Huszonötmillió-kilencszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik.
Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.
Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

[redacted]

[redacted]

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe: [redacted]

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **25 900 000 Ft**

azaz **Huszonötmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

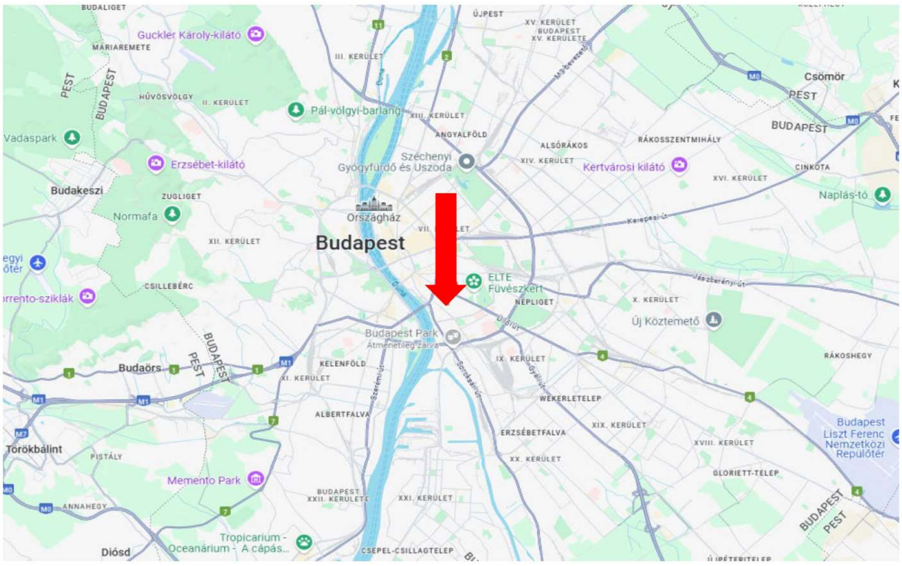
Budapest, 2025. január 3.

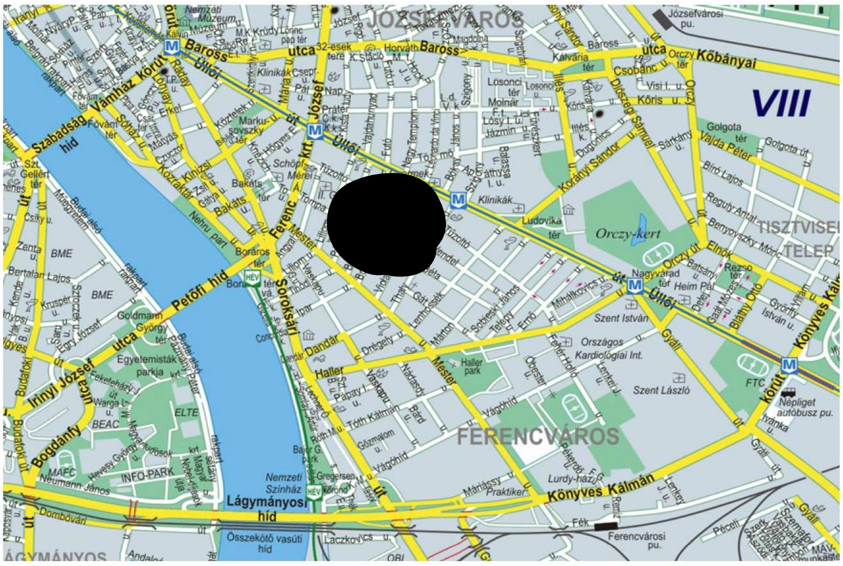
[redacted]

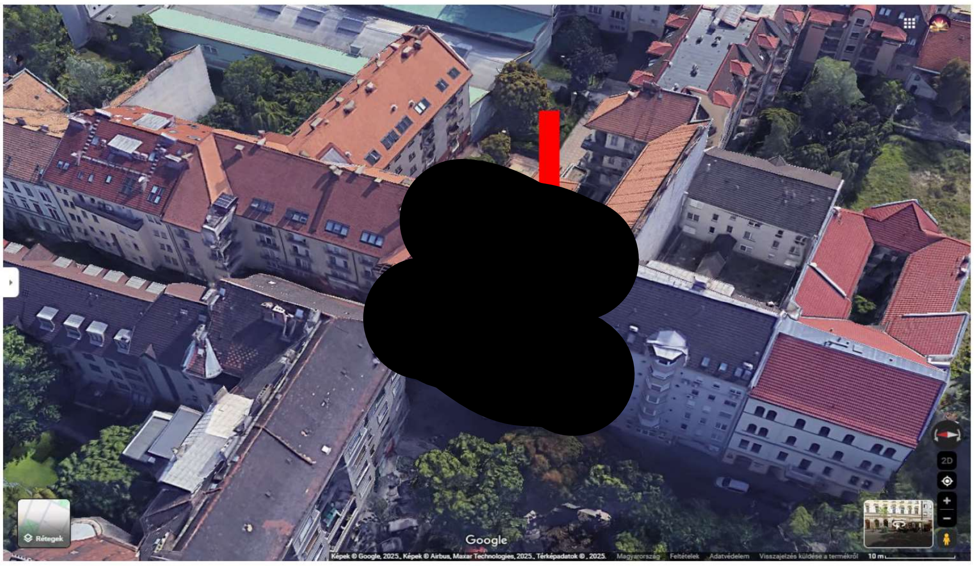
ingatlanvagyon-értékelő

[redacted]

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek







[redacted]

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/448860/2024

[redacted]

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	29	1 0	173/10000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 225427/1/2008/08.11.04

1. bejegyzõ határozat: 225427/1/2008/08.11.04
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 225427/1/2008/08.11.04
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 16207/1992
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

[redacted]