

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., l.2.
Helyrajzszáma	10041/4/A/1, 10041/4/A/2, 10041/4/A/4
Természetben cím	1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., l.2.
Az értékelés dátuma:	2024.11.11



Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.</b>	<b>INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Előzmény .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Szakértői szemle.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Ingyatlan nyilvántartási adatok .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Az ingatlan általános jellemzői .....</b>	<b>14</b>
6.1.	Épület általános jellemzői .....	15
6.2.	Terület kimutatás.....	18
<b>7.</b>	<b>Hasznosítás.....</b>	<b>19</b>
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	19
7.2.	Gazdasági áttekintés.....	20
<b>8.</b>	<b>Az értékelés módszere .....</b>	<b>22</b>
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	22
8.1.1.	<i>Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel.....</i>	<i>25</i>
8.2.	Hozamszámításon alapuló érték becslése .....	28
<b>9.</b>	<b>Ingyatlan értékelésének összesítése .....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Ingyatlan értékelésének összesítése .....</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Ingyatlan értékelésének összesítése .....</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes.....</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Mellékletek.....</b>	<b>35</b>

## 1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Budapest XII.Kerületi Önkormányzat
Ingatlan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.
	1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.
	1122 Budapest Csemegi utca 10. 1. emelet ajtó:2.
Hrsz:	10041/4/A/1; 10041/4/A/2; 10041/4/A/4

Ingatlan típusa:	lakás; iroda
------------------	--------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Budapest XII. Kerületi Önkormányzat részére.
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készülsége:	100%

10041/4/A/1 területe:	38 m <sup>2</sup>
10041/4/A/2 területe:	133 m <sup>2</sup>
10041/4/A/4 területe:	44 m <sup>3</sup>

Értékelés határnapja:	2024.11.11
Értékelés érvényessége:	90 nap

Szakvéleményt készítette:	Weinber Mónika Anita
---------------------------	----------------------

**Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)**

Összesített érték:	176 800 000 ,- Ft
--------------------	-------------------

**azaz Százhetvenhatmillió-nyolcszázezer Forint**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2024.11.11

Készítette:

Weinber Mónika Anita  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB: 10701207-46711207-51100005

<b>Megbízó neve:</b>	Budapest XII.Kerületi Önkormányzat
<b>Ingatlan címe:</b>	1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.
<b>Természetben:</b>	1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.
<b>Hrsz:</b>	10041/4/A/1

<b>Ingatlan típusa:</b>	lakás
-------------------------	-------

<b>Értékelés típusa:</b>	Forgalmi érték megállapítása a Budapest XI. Kerületi Önkormányzat részére.
--------------------------	--

<b>Értékelt jog:</b>	Tulajdonjog
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jelenlegi készütsége:</b>	100%

<b>Lakás természetbeni redukált területe:</b>	38 m <sup>2</sup>
<b>Lakás területe tulajdoni lap szerint:</b>	38 m <sup>2</sup>

<b>Értékelés határnapja:</b>	2024.11.11
<b>Értékelés érvényessége:</b>	90 nap

<b>Szakvéleményt készítette:</b>	Weinber Mónika Anita
----------------------------------	----------------------

### Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	33 000 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Ellenőrző módszer	19 300 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	, - Ft

<b>Összesített érték:</b>	33 000 000 ,- Ft
---------------------------	------------------

### azaz Harminchárommillió Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2024.11.11

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB: 10701207-46711207-51100005

Készítette:

Weinber Mónika Anita  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

Megbízó neve:	Budapest XII.Kerületi Önkormányzat
Ingtalan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.
Természetben:	1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.
Hrsz:	10041/4/A/2

Ingtalan típusa:	lakás
------------------	-------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Budapest XII. Kerületi Önkormányzat részére.
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100%

Lakás természetbeni redukált területe:	133 m <sup>2</sup>
Lakás területe tulajdoni lap szerint:	133 m <sup>2</sup>

Értékelés határnapja:	2024.11.11
Értékelés érvényessége:	90 nap

Szakvéleményt készítette:	Weinber Mónika Anita
---------------------------	----------------------

### Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	115 400 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Ellenőrző módszer	58 800 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	,- Ft

<b>Összesített érték:</b>	<b>115 400 000 ,- Ft</b>
---------------------------	--------------------------

### azaz Száztizenötmillió-négyszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Budapest, 2024.11.11

Készítette:

Weinber Mónika Anita  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

City-Form 2000 KR.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB: 10701207-46711207-51100005

<b>Megbízó neve:</b>	Budapest XII.Kerületi Önkormányzat
<b>Ingtatlan címe:</b>	1122 Budapest Csemegi utca 10. 1. emelet ajtó:2.
<b>Természetben:</b>	1122 Budapest Csemegi utca 10. 1. emelet ajtó:2.
<b>Hrsz:</b>	10041/4/A/4

<b>Ingtatlan típusa:</b>	iroda
--------------------------	-------

<b>Értékelés típusa:</b>	Forgalmi érték megállapítása a Budapest XII. Kerületi Önkormányzat részére.
--------------------------	---

<b>Értékelt jog:</b>	Tulajdonjog
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jelenlegi készülsége:</b>	100%

<b>Iroda természetbeni redukált területe:</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Iroda területe tulajdoni lap szerint:</b>	44 m <sup>2</sup>

<b>Értékelés határnapja:</b>	2024.11.11
<b>Értékelés érvényessége:</b>	90 nap

<b>Szakvéleményt készítette:</b>	Weinber Mónika Anita
----------------------------------	----------------------

### Értékelés összesített eredménye: (1/1 tulajdoni hányad)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	28 400 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Ellenőrző módszer	24 000 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	,- Ft

<b>Összesített érték:</b>	28 400 000 ,- Ft
---------------------------	------------------

**azaz Huszonnyolcmillió-négyszázezer Forint**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Budapest, 2024.11.11

**Készítette:**

**Weinber Mónika Anita**  
okl. építőmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő

**Ellenőrizte:**

**Del' Medico Rossinelli Andrea**  
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
CIB: 10701207-46711207-51100005

Vizsgálatunk tárgya természetben a 1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1., földszint 1. és I. emelet 2. szám alatt elhelyezkedő, 2 lakás és egy iroda megnevezésű albetétes ingatlanok- Az épület 1936-ban épület, hagyományos, téglafalazattal, magastetővel, palafedéssel. Az épületben lift nincs. Az épület szabadon álló módon épült. Épület külső homlokzatán vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető. Az épület felújítandó állapotú.

Az alagsori lakás az oldalkert felől közelíthető meg. Fűtése gázkonvektoros, nyílászárói régi fa szerkezetesek. Műszaki állapota felújítandó. Burkolatok kerámia és laminált padló. Lakatlan.

A földszinti lakás a lépcsőházból közelíthető meg, a szinten az egyetlen lakás. Fűtése fa tüzelésű cserépkályhával megoldott, melegvíz ellátása fatüzeléses. Burkolatok kerámia, műkő, parketta. Nyílászárók régi fa szerkezetesek, elavultak. A lakás felújítandó állapotú, lakatlan.

Az I. emeleten található iroda a lépcsőházból közelíthető meg. Fűtése fatüzeléses cserépkályha. Nyílászárói régi fa szerkezetesek, elavultak. Az iroda egyetlen helyiségből áll, burkolata parketta. Vizesblokk vagy vízvételi lehetőség nincs kiépítve. A zárófödém az iroda felett fagerendás, mely korábbi tartós beázás miatt meggyengült, egy részen beszakadt, további részeken feltárták. A födém aládúcolt. Szakvélemény rendelkezésre áll, mely szerint a födém élet és balesetveszélyes, a dűcolat pedig szakszerűtlen.

*A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.*

*Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.*

*Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.*

*Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.*

*A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, szintraiz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.*

*Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.*

*Jelen szakvélemény kizárólag a **Budapest XII. Kerületi Önkormányzat** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

## 2. Előzmény

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal (1126 Budapest Böszörményi út 23-25) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1., földszint 1., I. emelet 2. (HRSZ: 10041/4/A/1, 10041/4/A/2 és 10041/4/A/4) alatti ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányad értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**Helyszíni szemle időpontja: 2024.11.08.**

*A szakértői szemle során:*

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

*Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:*

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fotók
- Szintraajz/alaprajz

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.



A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le. A lakások esetében is elmarad a hozam alapú értékeléssel számított érték a forgalmi értékelés eredményétől, szintén azok műszaki állapota miatt, mivel kiadhatóságuk jelenlegi állapotukban erősen korlátozott.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítő mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- \* az eladó **hajlandó** az eladásra,
- \* a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- \* a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- \* átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt árkatológusokból, az adott gazdasági régió sajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), **az ingatlan-börze** adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint ellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- \* minden körülhatárolt földterület elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- \* a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- \* a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- \* a rendelkezésre álló földállomány véges,
- \* a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingtalan nyilvántartási adatok

1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.	
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>10041/4/A/1</b>

I. rész

<b>Terület megnevezése:</b>	Lakás
<b>Területe: ( nm)</b>	38
Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alaptíó okiratban meghatározott helyiségek.	

II. rész

<b>Tulajdoni hányad</b>	<b>1/1</b>
<b>Tulajdonos</b>	<b>XII. Kerületi Önkormányzat</b>

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.	
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>10041/4/A/2</b>

I. rész

<b>Terület megnevezése:</b>	Lakás
<b>Területe: ( nm)</b>	133
Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alaptíó okiratban meghatározott helyiségek. Irodaával és egyéb helyiségekkel, az irodához tartozó erkéllyel.	

II. rész

<b>Tulajdoni hányad</b>	<b>1/1</b>
<b>Tulajdonos</b>	<b>XII. Kerületi Önkormányzat</b>

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

1122 Budapest Csemegi utca 10. 1. emelet ajtó:2.	
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>10041/4/A/4</b>

I. rész

<b>Terület megnevezése:</b>	iroda
<b>Területe: ( nm)</b>	44
Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alaptíó okiratban meghatározott helyiségek.	

II. rész

<b>Tulajdoni hányad</b>	<b>1/1</b>
<b>Tulajdonos</b>	<b>XII. Kerületi Önkormányzat</b>

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

**A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:**

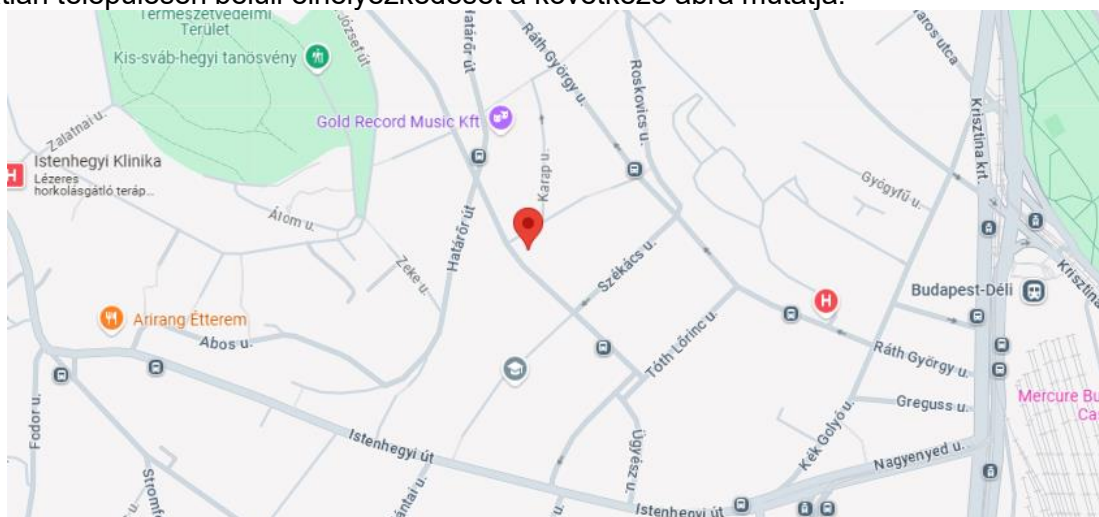
Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt E-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, szinrajz) és helyszíni méréseink alapján az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.**

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

<b>Település neve:</b>	<b>Budapest XII. kerület</b>	
	Népesség: 55 650 fő	terület: 26,676 km <sup>2</sup>
<b>Település leírása</b>	<p><b>Budapest XII. kerülete</b> (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók közkedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóhelyévé váltak. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviselőnek is helyet ad.</p> <p>A Kis-Sváb-hegy, vagy régebben használt nevén Martinovics-hegy a Budai-hegységben, Budapest XII. kerületében található, a János-hegy tömbjének egyik, északkeleti irányban kinyúló előhegye. Oldala minden irányból sűrűn beépült, csak a tető körüli közel egy hektáros területen őrződött meg többé-kevésbé bolygatatlanul az eredeti élővilág, a hegynek ez a része természetvédelmi oltalom alatt áll.</p>	
<b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>	Budapest XII. kerület, Kis-Svábhegy részén	
<b>Környezete:</b>	Környezetében vegyes építési korú és szerkezeti kialakítású társasházak a jellemzők.	
<b>Megközelíthetősége:</b>	Az ingatlant gépkocsival könnyedén megközelíthető.	
<b>Tömegközlekedési eszközök:</b>	Tömegközlekedés, 100/150m-re busz elérhető.	
<b>Utca burkolata:</b>	Aszfaltozott	
<b>Infrastruktúra:</b>	Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő.	
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b>	elhelyezkedés, műszaki állapot	

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



## 6.1. Épület általános jellemzői

Vizsgálatunk tárgya természetben a 1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1., földszint 1. és I. emelet 2. szám alatt elhelyezkedő, 2 lakás és egy iroda megnevezésű albetétes ingatlanok- Az épület 1936-ban épület, hagyományos, téglafalazattal, magastetővel, palafedéssel. Az épületben lift nincs. Az épület szabadon álló módon épült. Épület külső homlokzatán vizesedésből adódó vakolatpergés észlelhető. Az épület felújítandó állapotú.

Az alagsori lakás az oldalkert felől közelíthető meg. Fűtése gázkonvektoros, nyílászárói régi fa szerkezetesek. Műszaki állapota felújítandó. Burkolatok kerámia és laminált padló. Lakatlan.

A földszinti lakás a lépcsőházból közelíthető meg, a szinten az egyetlen lakás. Fűtése fa tüzelésű cserépkályhával megoldott, melegvíz ellátása fatüzeléses. Burkolatok kerámia, műkő, parketta. Nyílászárók régi fa szerkezetesek, elavultak. A lakás felújítandó állapotú, lakatlan.

Az I. emeleten található iroda a lépcsőházból közelíthető meg. Fűtése fatüzeléses cserépkályha. Nyílászárói régi fa szerkezetesek, elavultak. Az iroda egyetlen helyiségből áll, burkolata parketta. Vizesblokk vagy vízvételi lehetőség nincs kiépítve. A zárófödém az iroda felett fagerendás, mely korábbi tartós beázás miatt meggyengült, egy részen beszakadt, további részeken feltárták. A födém aládúcolt. Szakvélemény rendelkezésre áll, mely szerint a födém élet és balesetveszélyes, a dűcolat pedig szakszerűtlen.

<b>Építési módja:</b>	Hagyományos építési technológiával épült, téglafalazattal
<b>Alapozás:</b>	Tégla/kő. sávalap
<b>Szigetelés:</b>	Feltételezhetően nincs vagy elavult.
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	Tégla
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	beton gerendás, fagerendás zárófödém
<b>Tető formája:</b>	Magastető
<b>Tetőszerkezet, fedése:</b>	Fa tetőszerkezet, palafedés
<b>Épület külső burkolata:</b>	Vakolt
<b>Épület tagolódása:</b>	Alagsor + Földszint + 1 emelet + tetőtér
<b>Lift:</b>	Nincs
<b>Épület építési éve:</b>	1936
<b>Épület állapota:</b>	Felújítandó állapotú társasház
<b>Szerkezeti hibák:</b>	Az épület tartószervezetein teherbírás rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Az első emeleti iroda feletti zárófödém fagerendás, mely meggyengült állapotú, aládúcolt. Szakvélemény szerint tartószervezeti funkcióját már nem képes betölteni.
<b>Épület műszaki állapota:</b>	Az épület külső homlokzatán vizesedésből adódó vakolatpergés tapasztalható. <b>A nyílászárók és a homlokzat sem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hővédelmet.</b>
<b>Lakások száma az épületben:</b>	3 lakás 1 iroda.

### **A lakás általános jellemzői, alagsor 1.:**

<b>Bejárata:</b>	Oldalkert felől megközelíthető ingatlan
<b>Nyílászárók anyaga, állapota:</b>	Gyenge állapotú, fa, hagyományos üvegezésű homlokzati nyílászárók, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó, jó állapotú műanyag-acélszerkezetes ajtó. A beltéri ajtók fa tok és szárnszerkezetesek
<b>Fűtés és használati melegvíz</b>	A fűtést gázkonvektor, a melegvízellátás gáz vízmelegítő által megoldott.
<b>Komfort fokozat:</b>	komfortos
<b>Lakás tájolása:</b>	udvar felé tájolt
<b>Szobák tájolása (utcai/udvari):</b>	udvarra néző szobák
<b>Emeleti elhelyezkedése:</b>	alagsor
<b>Helyiségek:</b>	Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza.
<b>Lakás bevilágosítottsága:</b>	A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.
<b>Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota:</b>	<b>Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú lakás.</b> Helyiségek kerámia és laminált burkolatúak, a falak festettek, vizes helyiségekben csempézettek.

### **Közművek:**

<b>Víz</b>	bevezetett
<b>Villany</b>	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
<b>Gáz</b>	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
<b>Csatorna</b>	bevezetett

### **A lakás általános jellemzői, földszint 1.:**

<b>Bejárata:</b>	lépcsőházból felől megközelíthető ingatlan
<b>Nyílászárók anyaga, állapota:</b>	Gyenge állapotú, fa, hagyományos üvegezésű homlokzati nyílászárók, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó, felújítandó állapotú faszerkezetes ajtó. A beltéri ajtók fa tok és szárnszerkezetesek
<b>Fűtés és használati melegvíz</b>	A fűtést fatüzeléses cserépkályhák, a melegvízellátás fa tüzeléses kályhával megoldott.
<b>Komfort fokozat:</b>	komfortos
<b>Lakás tájolása:</b>	utca és udvar felé tájolt
<b>Szobák tájolása (utcai/udvari):</b>	utcára és udvarra néző szobák
<b>Emeleti elhelyezkedése:</b>	földszint
<b>Helyiségek:</b>	Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza.
<b>Lakás bevilágosítottsága:</b>	A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.
<b>Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota:</b>	<b>Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú lakás.</b> Helyiségek kerámia, műkő és parketta burkolatúak, a falak festettek, vizes helyiségekben csempézettek.



**Közművek:**

Víz	bevezetett
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	nincs
Csatorna	bevezetett

**Az iroda általános jellemzői, I. emelet 2.:**

Bejárata:	lépcsőház felől megközelíthető ingatlan
Nyílászárók anyaga, állapota:	Gyenge állapotú, fa, hagyományos üvegezésű homlokzati nyílászárók, felújítandó állapotban. A bejárati ajtó faszerkezetes ajtó.
Fűtés és használati melegvíz	A fűtést fatüzeléses cserépkályhával megoldott, víz nincs
Komfort fokozat:	komfort nélküli
Lakás tájolása:	utca felé tájolt
Szobák tájolása (utcai/udvari):	utcára néző szobák
Emeleti elhelyezkedése:	I. emelet
Helyiségek:	Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza.
Lakás bevilágosítottsága:	A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnnyel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.
Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota:	<b>Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú lakás.</b> Helyiségek parketta burkolatúak, a falak festettek. Vizesblokk és vízvételi lehetőség nincs kialakítva..

**Közművek:**

Víz	nincs
Villany	bevezetett
Gáz	nincs
Csatorna	nincs

## 6.2. Terület kimutatás

<b>TERÜLETKIMUTATÁS als.1.</b>					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
előszoba	alagsor	4,23	kerámia	1	felújítandó
fürdő	alagsor	2,76	kerámia	1	felújítandó
konyha	alagsor	8,40	kerámia	1	felújítandó
szoba	alagsor	22,19	laminált padló	1	felújítandó

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	lakás	37,58	1,00	37,58
	összesen:	37,58		37,58

<b>TERÜLETKIMUTATÁS fszt.1.</b>					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
előszoba	földszint	5,15	kerámia	1	felújítandó
konyha	földszint	8,82	műkő	1	felújítandó
félszoba	földszint	6,06	pvc	1	felújítandó
kamra	földszint	1,69	műkő	1	felújítandó
wc	földszint	1,40	műkő	1	felújítandó
előtér	földszint	17,64	parketta	1	felújítandó
fürdő	földszint	4,52	műkő	1	felújítandó
szoba	földszint	19,13	parketta	1	felújítandó
iroda	földszint	68,48	parketta	1	felújítandó
erkély	földszint	13,26	műkő	2	felújítandó

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	lakás	132,89	1,00	132,89
K=2	erkély	13,26	0,00	0,00
	összesen:	146,15		132,89

<b>TERÜLETKIMUTATÁS I.2.</b>					
Megnevezés	szint	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
iroda	I. emelet	44,3	parketta	1	felújítandó

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	lakás	44,3	1,0	44,3
	összesen:	44,3		44

## 7. Hasznosítás

### **Aktuális hasznosítás:**

Vizsgált ingatlanok jelenleg üresen állnak.

### **Alternatív használat:**

Az ingatlanok egy teljeskörű felújítás után hasznosíthatóak lennének, lakásként, irodaként.

### 7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
elhelyezkedés	vizesedés, tartószerkezeti hibák műszaki állapot
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
felújítás	további állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

## 7.2. Gazdasági áttekintés

*A kereskedelmiingatlan-piacon 2024 első félévében a hozamemelkedés megállt, de a várakozásoktól elmaradó GDP-növekedés még nem tudta érdemben támogatni a hazai kereskedelmiingatlan-piaci aktivitást. A piac ciklikus megítélése is ezt tükrözi, a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) júliusi felmérésében a megkérdezett piaci szakemberek közel kétharmada a mélypontra, míg további 19 százalék pedig már fellendülési szakaszba tette a piac ciklikus pozícióját. Előretekintve a GDP gyorsabb ütemű, szélesebb bázisú növekedése enyhítheti a ciklikus kockázatokat, azonban egyes szegmenseknek továbbra is strukturális változásokból eredő kihívásokkal kell megküzdeniük.*

*A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, főként a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően, de a reálbérek emelkedése mentén, éves összehasonlításban már a belföldi vendégéjszakák száma is emelkedett 2024. első félévben. A fogyasztói bizalom javuló trendjével összhangban a kiskereskedelmi forgalom emelkedett, és a szegmens kihasználatlansági mutatói is javultak mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. Várakozásaink szerint 2025-től megkezdődhet az elhalasztott beruházások részleges pótlása, valamint a külső keresleti folyamatok javulása, így kiegyensúlyozottabb növekedés várható, kedvező hatást gyakorolva valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmens keresletére.*

*A budapesti irodapiacon 2024. első félévben 0,6 százalékponttal 13,9 százalékra emelkedett, az ipari-logisztikai piacon pedig 0,1 százalékponttal 8,5 százalékra csökkent a kihasználatlansági ráta. Az elmúlt negyedekben látott keresleti szintek és az újonnan átadni tervezett területek volumene mellett mindkét szegmensben a mutató további emelkedése várható. Az épülő irodaterületek volumene 2024. első félévben emelkedett, ennek fő oka, hogy több, a tulajdonos saját használatára épülő irodaház kivitelezése indult el az időszakban, köztük több állami intézménynek épülő irodaházzal. 2024. második félévben átadni tervezett új területek előbérleti aránya az irodaszegmensben 77 százalék, az ipari-logisztikai fejlesztéseknél pedig 64 százalék volt, amely magasabb a megelőző két év adatánál, és enyhítheti a kihasználatlansági ráták emelkedésének irányába ható nyomást. Ugyanakkor az iroda- és ipar-logisztika szegmensek első félévi nettó piaci felszívási adatai mellett, továbbra is fennáll a túlkínálat kialakulásának kockázata.*

*2024. első félévben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 180 millió eurót tett ki, ami 21 százalékkal elmarad a 2023. első félévi – már akkor is alacsony szinten tartózkodó – forgalomtól. A megemelkedett hozamok, az euróban továbbra is magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet további kivárára ösztönzik a befektetőket, ami 2024 egészére is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A hazai folyamatoktól eltérően a KKE régió átlagában már 35 százalékkal emelkedett a befektetési forgalom, és stagnált az elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam. Csehországban és Lengyelországban 2024 egészére is érdemi emelkedés várható a befektetési forgalomban, így a továbbra is magas, 79 százalékos hazai befektetői arányú, alacsony és csökkenő hazai befektetési forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan fél százalékkal, Budapesten 3,6 százalékkal csökkentek 2024. első féléve során, az elmúlt két évben kumuláltan pedig rendre 14 és 24 százalékos értékcsökkenés látszik. Ennek becslése az alacsony befektetési forgalom mellett ugyanakkor valamennyi piacon bizonytalan.*

*2024. első félévben a bankok az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest 37 százalékkal több kereskedelmi ingatlanra fedezett projekthitelt folyósítottak, és az időszakos folyósítások 80 százaléka építési célú hitelhez kapcsolódott. A szállodák és az egyéb ingatlanok kategória kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt az új kibocsátási volumen emelkedése. A piac megítélését azonban továbbra is a kockázatkerülés jellemzi, az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024 második negyedévében a bankok leginkább az irodaházak esetén szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 második félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára és az iparágra jellemző kihívásokra hivatkozva. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlanra fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg- és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, és a nemteljesítő hitelek arányában sem mutatkozott érdemi romlás a portfólión belül. A potenciálisan emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok miatt, 2023 októberében az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffert (SyRB) 2024 júliusától preventív céllal és felülvizsgált formában újraaktiválta.*

2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatnak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024 első negyedévében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett.

2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértékben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsulhatott 7,2 százalékra. Budapesten 3,4 százalékkal, a vidéki városokban 5,7 százalékkal, míg a községekben 7,5 százalékkal emelkedtek a nominális lakásárak ugyanezen időszak alatt. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022 negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben.

A 2023-ban megvalósult – különösen az év első felére jellemző – rendkívül alacsony lakáspiaci tranzakciószám 21 százalékkal maradt el a 2022. évhez képest. A lakáspiaci forgalom 2023. év végétől már élénkült, 2024 első negyedévében pedig országosan 30 százalékkal bővült az adásvételszám az előző év azonos időszakához képest, és a kereslet élénkülésével párhuzamosan vidéken 4,8 százalékra, míg Budapesten 3,0 százalékra csökkent a tipikus alku mértéke 2024 első negyedévének végére. A bérleti díjak 12,6 százalékkal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek, így az éves bérbeadási hozam is nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitel-szerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett. A dezinflációs folyamatokkal javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege 25,4 millió forint volt, ami érdemben magasabb, mint a CSOK Plusz kiszűrésével a használt lakásra felvett hitelek 15 millió forintos átlagos hitelösszege 2024 februárjában. A Hitelezési felmérés alapján a bankok 2024 első negyedévében is változatlanul hagyták a lakáscélú hitelek feltételeit, ugyanakkor az első lakásvásárlókra vonatkozó magasabb HFM-limitet többen is érvényesítették. Előretekintve a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel kereslet további élénkülésével számolnak. Volumen alapon a 2024 februárjában megkötött lakáshitel-szerződések 83 százalékát a 7,3 százalékos THM-plafon alatt szerződték a bankok. A CSOK Plusz bevezetése a nagy értékű, így többek között a fővárosi használt lakások esetében javítja érdemben a lakásvásárlás elérhetőségét. Új gyermeket nem vállaló kétgyermekes családok számára azonban lényegesen romlott az elérhetőség.

A hazai építőipari vállalatok számára a legnagyobb korlátot a termelésben továbbra is az elégtelen kereslet jelenti, ugyanakkor 2023-ban az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson volt, de ennek fenntartása érdemi kihívást jelent a szektor számára. A lakásépítési költségek lassuló ütemben, de EU-s összehasonlításban továbbra is kimagasló mértékben emelkedtek. A 2023-ban használatbavételi engedélyt kapott új építésű lakóingatlanok 18,6 ezres száma 9 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbi szinttől, és a 2022. év végi lakásállomány 0,41 százalékának felelt meg. Ezzel a hazai megújulási ráta érdemben elmarad a régiós országok 1,05 százalékos átlagától. A kiadott építési engedélyek száma 39 százalékkal csökkent éves összevetésben. Az átadott, valamint az építési engedélyt szerzett lakások számának csökkenése 2024 első negyedévében is tovább folytatódott. A kedvezményes 5 százalékos lakásáfa alkalmazásához kapcsolódó határidőket újabb két évvel meghosszabbították, ami rövid távon ösztönözheti a kínálat bővülését. 2024 első negyedévében a Budapesten fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma enyhén csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A fővárosi újlakáspiaci forgalma 2024 első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten 1307 új társasházi lakás kelt el, ami az előző év azonos negyedévi mélyponton lévő eladásokat 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben, vidéken pedig a visszafogottabb értékesítések a szabad kínálat 7 százalékos bővülését eredményezték. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek a fejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent.

forrás: MNB.hu

## **8. Az értékelés módszere**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **hozadék alapú módszer alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, 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 hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

#### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védetség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végő érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.



### 8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyen cím:	1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.	XII. Nárciszu. 24.	XII. Határőr út	XII. Orbánhegy
Emeleti elhelyezkedése	als.	szut/fszt	fszt	fszt
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1936	1900-	1900-	1900-
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		34195692	34436876	34417125
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000 000	40 500 000	69 900 000
redukált alapterület (m2)	38	26	32	50
fajlagos ár (Ft/m2)		1 538 462	1 265 625	1 398 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 384 615	1 139 063	1 258 200
<b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Kissvábhegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	38	kisebb 0,90	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,80
emeleti elhelyezkedése	als.	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
kilátás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1936	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	gázkonvektor	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
belmagasság	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
erkély, terasz	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		900 000	854 297	880 740
összes korrekció		-35%	-25%	-30%
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	38	Ingatlan környezetében hasonló műszaki állapotú, méretű összehasonlító adat nem áll rendelkezésünkre, így 30% nál nagyobb összkorrekciót alkalmaztunk.		
fajlagos átlagár (Ft/m2)	878 562			
becsült érték (Ft)	33 016 366			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>33 000 000</b>			

Az ingatlan környezetében hasonló alapterületű és igény szintű 2 éven belüli realizált adat nem áll rendelkezésünkre.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.	XII. Diana utca	XII. Istenhegyi út	XII. Kissvábhegy
Emeleti elhelyezkedése	fszt	szut/fszt	em	I. em
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1936	1966	1900-	1900-
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		33172148	34420789	34007013
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		175 530 000	199 000 000	160 000 000
redukált alapterület (m2)	133	135	159	98
fajlagos ár (Ft/m2)		1 300 222	1 251 572	1 632 653
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 170 200	1 126 415	1 469 388
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Kissvábhegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	133	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kisebb 0,95
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,75	kedvezőbb 0,75	kedvezőbb 0,75
emeleti elhelyezkedése	fszt 1 szintes	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
kilátás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építés éve	1936	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	fatüzelésű cserépkályha	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
belmagasság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
erkély, terasz	van 13 m2	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		877 650	844 811	881 633
összes korrekció		-25%	-25%	-40%
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	133	Ingatlan környezetében hasonló műszaki állapotú, méretű összehasonlító adat nem áll a rendelkezésünkre, így 30%nál nagyobb összkorrekciót alkalmaztunk.		
fajlagos átlagár (Ft/m2)	868 128			
becsült érték (Ft)	115 365 465			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>115 400 000</b>			

Az ingatlan környezetében hasonló alapterületű és igény szintű 2 éven belüli realizált adat nem állt rendelkezésünkre.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1122 Budapest Csemegei utca 10. 1. emelet ajtó:2.	XII. Ráth György utca	XII. Nagyenyed u 9	XII. Krisztinaváros
Emeleti elhelyezkedése	I. em	fszt	fszt	II. em
Jelleg, funkció:	iroda	lakásban iroda	iroda/üzlet	lakásban iroda
Építés éve:	1936	1900-	1900-	1900-
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		33838303	34437166	34360622
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		66 990 000	19 500 000	86 000 000
redukált alapterület (m2)	44	71	19	79
fajlagos ár (Ft/m2)		943 521	1 026 316	1 088 608
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		849 169	923 684	979 747
<b>ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Kissvábhegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	44	nagyobb 1,05	kisebb 0,95	nagyobb 1,10
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,80
emeleti elhelyezkedése		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
utcafront	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
építés éve	1936	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	fa tüzelésű cserépkályha	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
vizesblokk	nincs	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
műszaki állapot	aládúcolt	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
<b>ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		636 877	600 395	685 823
összes korrekció		-25%	-35%	-30%
<b>SÜLYÖZÉS</b>		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	44	Ingtalan környezetében hasonló műszaki állapotú, méretű összehasonlító adat nem áll a rendelkezésünkre, így 30% nál nagyobb összkorrekciót alkalmaztunk.		
fajlagos átlagár (Ft/m2)	640 990			
becsült érték (Ft)	28 376 622			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>28 400 000</b>			

Az ingatlan környezetében hasonló alapterületű és igény szintű 2 éven belüli realizált adat nem áll rendelkezésünkre.

## 8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor felmértük az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan hasonló piaci összehasonlító adatokat használtunk fel. Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint interneten elérhető adatok alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A tervezett bevételekből levontuk a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A hozadéki értékelés során a bérbeadási bevételeket a bérbe adható alapterületek, a tényleges bérleti díjak szorzataként határoztuk meg (lásd tételes értékelésnél lévő táblázat adatait).

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.	XII. Orbánhegyi út	XII. Városmajor u	XII. Levendula u 3
Emeleti elhelyezkedése	als.	fszt	fszt	III. em
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		29911799	34431194	34425100
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérelti díj (Ft/hó)		180 000	120 000	150 000
redukált alapterület (m2)	38	40	38	36
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 500	3 158	4 167
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)		4 275	3 000	3 958
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	38	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
emeleti elhelyezkedése	als.	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
tájolás/kilátás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	gázkonvektor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
belmagasság	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>3 078</b>	<b>2 160</b>	<b>2 850</b>
<b>SÚLYOZÁS</b>		<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>
számítás alapját képező terület (m2)	38			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 698			
becsült bérelti díj (Ft/hó)	101 374			
Éves bevétel	1 216 483			
Tervezhető éves bevétel	1 155 659	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 %		
Felújítási költség		155 018	felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a	
Menedzselési költség		36 504	éves bérelti bevétel 3 %-a	
Éves tiszta jövedelem	964 137			
Növekvő tagú örökjádék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvart hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta	5,00%	964 137	5,00%	19 282 740
<b>Hozamszámításon alapján becsült érték:</b>				<b>19 300 000 Ft</b>

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.	XII. Svábhegy	XII.Orbánhegyi út	XII. Stromfeld Aurél u
Emeleti elhelyezkedése	fszt	II. em	félem	I. em
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a> 28935962	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a> 34338503	<a href="https://ingatlan.com">ingatlan.com</a> 34060508
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		449 042	460 000	480 000
redukált alapterület (m2)	133	130	115	125
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 454	4 000	3 840
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 281	3 800	3 648
<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	133	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
emeleti elhelyezkedése	fszt	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
tájolás/kilátás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	fatüzelésű cserépkályha	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
erkély	13 m2	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>2 182</b>	<b>2 527</b>	<b>2 426</b>
<b>SÜLYÖZÉS</b>		<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>
számítás alapját képező terület (m2)	133			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 379			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	316 124			
Éves bevétel	3 793 488			
Tervezhető éves bevétel	3 603 813	Kihasznátság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 %		
Felújítási költség		548 171	felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a	
Menedzselési költség		113 796	éves bérleti bevétel 3 %-a	
Éves tiszta jövedelem	2 941 846			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta	5,00%	2 941 846	5,00%	58 836 919
<b>Hozamszámításon alapján becsült érték:</b>				<b>58 800 000 Ft</b>

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1122 Budapest Csemegi utca 10. 1. emelet ajtó:2.	XII. Trencsényi u	XII. Kissvábhegy	XII. Zugligeti út 41
Emeleti elhelyezkedése	I. 2.	fszt	II. em	II. em
Jelleg, funkció:	lakásban iroda	lakásban iroda	lakásban iroda	iroda
Adat forrása:		<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		34315686	34295223	33864506
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérelti díj (Ft/hó)		150 000	1 102 194	399 000
redukált alapterület (m2)	44	40	177	70
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 750	6 227	5 700
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)		3 563	5 916	5 415
<b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK</b>				
<b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	44	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
emeleti elhelyezkedése	I. em	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
vizesblokk	nincs	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
fűtési mód	fatüzelésű cserépkályha	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
műszaki állapot	aládúcolt földem	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>2 026</b>	<b>3 364</b>	<b>3 079</b>
<b>SÚLYOZÁS</b>		<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>
számítás alapját képező terület (m2)	44			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 825			
becsült bérelti díj (Ft/hó)	125 072			
Éves bevétel	1 500 860			
Tervezhető éves bevétel	1 425 817	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 %		
Felújítási költség		182 614	felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a	
Menedzselési költség		45 036	éves bérelti bevétel 3 %-a	
Éves tiszta jövedelem	1 198 167			
Növekvő tagú örökjádék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta	5,00%	1 198 167	5,00%	23 963 345
<b>Hozamszámításon alapján becsült érték:</b>				<b>24 000 000 Ft</b>

## 9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	33,0 MFt	súly:	100%	33,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	19,3 MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **33,0 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1122 Budapest Csemegi utca 10. alagsor 1.  
10041/4/A/1 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2024.11.11 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci  
értékét összesen: 33 000 000 ,- Ft-ban, azaz

**Harminchárommillió Forint**  
összegben határoztuk meg.

## 10. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	115,4 MFt	súly:	100%	115,4 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	58,8 MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **115,4 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1122 Budapest Csemegi utca 10. földszint 1.  
10041/4/A/2 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2024.11.11 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci  
értékét összesen: 115 400 000 ,- Ft-ban, azaz

**Száztizenötmillió-négyszázezer Forint**  
összegben határoztuk meg.



## 11. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a **HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS** alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	28,4 MFt	súly:	100%	28,4 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	24,0 MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

**28,4 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1122 Budapest Csemegi utca 10. 1. emelet ajtó:2.  
10041/4/A/4 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2024.11.11 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci  
értékét összesen: 28 400 000 ,- Ft-ban, azaz

**Huszonnyolcmillió-négyszázezer Forint + ÁFA**  
összegben határoztuk meg.

## **12. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása*

### **13. Mellékletek**



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: 8000004/434603/2024

2024.11.07

**BUDAPEST XII.KER.**

**Belterület 10041/4/A helyrajzi szám**

1122 BUDAPEST XII.KER. Csemegi utca 10.  
1122 BUDAPEST XII.KER. Goldmark Károly utca 11. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m2

egyéb

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.19

2. bejegyző határozat: 84175/1994/1994.03.09  
Társasház

**II. RÉSZ**

1. hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 82742/1/2010/10.03.25  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: társasháztulajdon  
név: FIKTÍV ÉPÜLET  
cím: 0 - - - -

**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**



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: 8000004/434605/2024

2024.11.07

**BUDAPEST XII.KER.****Belterület 10041/4/A/1 helyrajzi szám**

1122 BUDAPEST XII.KER. Csemegi utca 10. alagsor. ajtó:1.

**I. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	38	1 0	105/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.19

## 2. bejegyző határozat: 84175/1994/1994.03.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84175/1994/1994.03.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 35698/1994/1994.01.18

jogcím: eredeti felvétel 84175/1994/1994.03.09

jogállás: tulajdonos

név: XII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII. KER. Böszörményi utca 23/--25

**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**



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:8000004/434613/2024

2024.11.07

**BUDAPEST XII.KER.****Belterület 10041/4/A/2 helyrajzi szám**

1122 BUDAPEST XII.KER. Csemegi utca 10. földszint. ajtó:1.

**I. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	133	1 1	390/1000	önkormányzati
-------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.19

## 2. bejegyző határozat: 84175/1994/1994.03.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## 3. bejegyző határozat: 84175/1994/1994.03.09

irodával és egyéb helyiségekkel, az irodához tartozó erkéllyel.

**II. RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84175/1994/1994.03.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 35698/1994/1994.01.18

jogcím: eredeti felvétel 84175/1994/1994.03.09

jogállás: tulajdonos

név: XII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII. KER. Böszörményi utca 23/--25

**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**



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: 8000004/434622/2024

2024.11.07

**BUDAPEST XII.KER.**

**Belterület 10041/4/A/4 helyrajzi szám**

1122 BUDAPEST XII.KER. Csemegi utca 10., 1. emelet. ajtó:2.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	44	0 0	123/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.19

2. bejegyző határozat: 84175/1994/1994.03.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84175/1994/1994.03.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 35698/1994/1994.01.18

jogcím: eredeti felvétel 84175/1994/1994.03.09

jogállás: tulajdonos

név: XII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII. KER. Böszörményi utca 23/--25

**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**

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.08 11:31:05

Helyrajzi szám: BUDAPEST XII.KER. belterület 10041/4

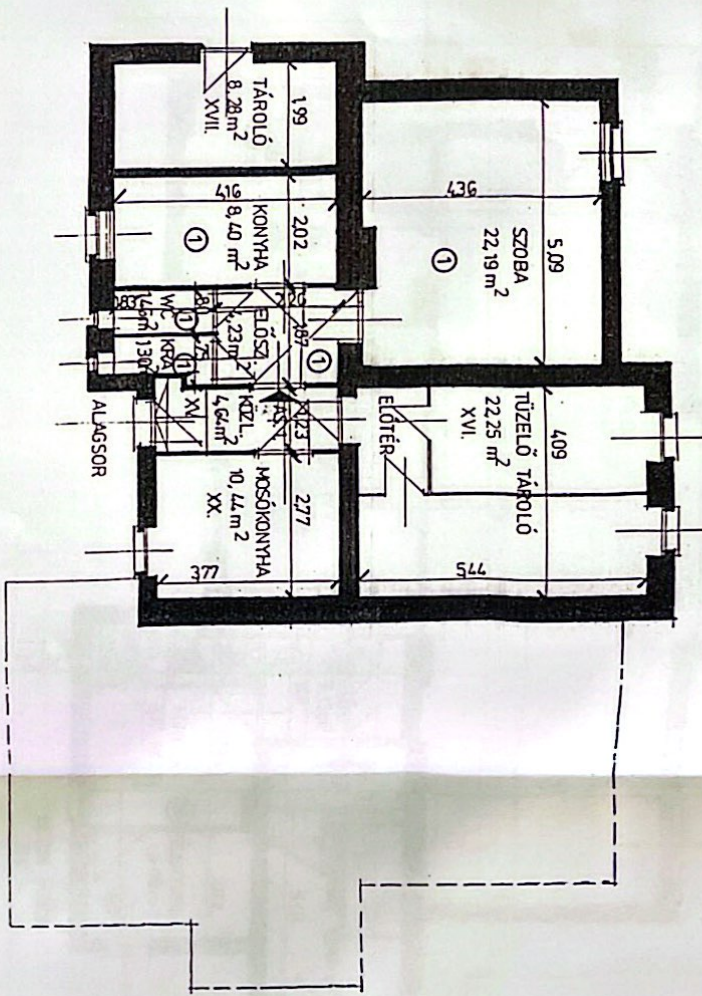
Megrendelés szám: 9000/10247/2024

Méretarány: 1 : 1000



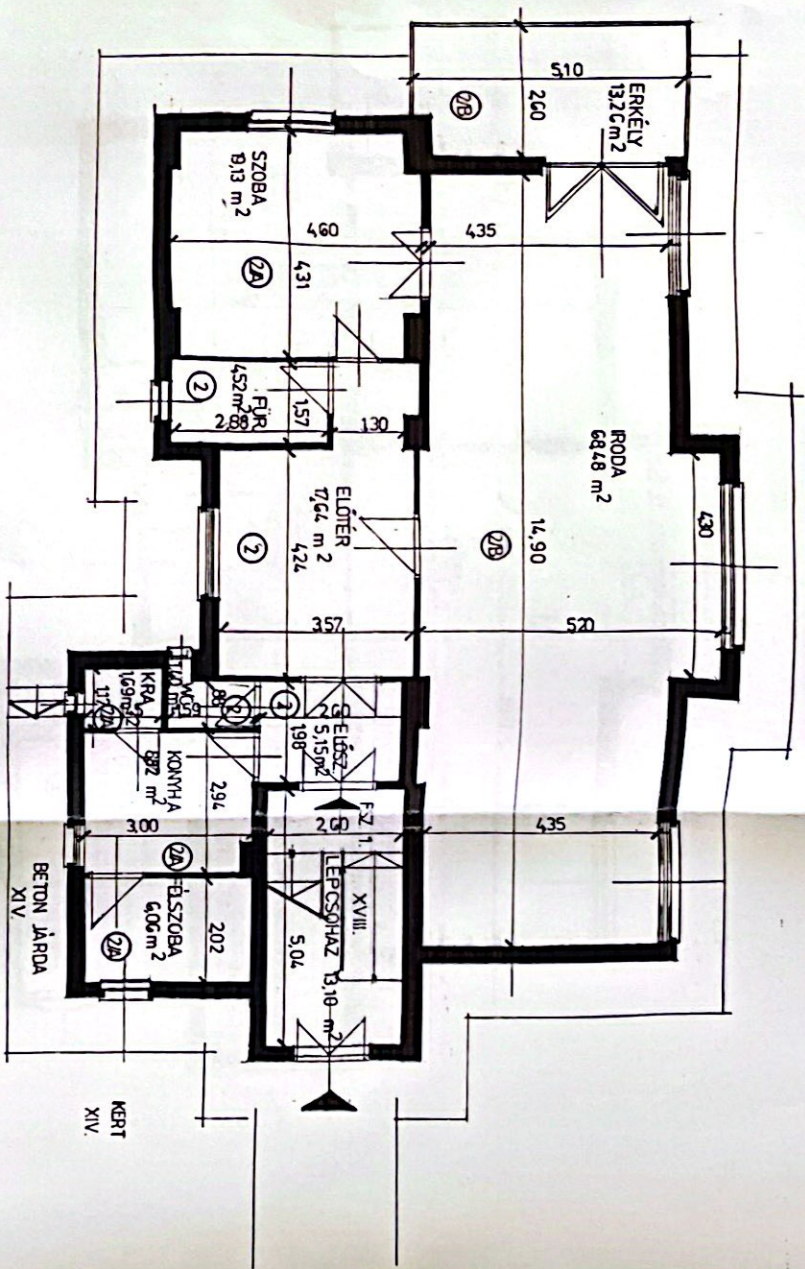
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





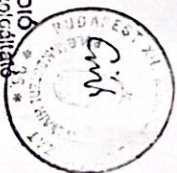
<b>BÜVÄR STÜDIÓ B.T.</b>		Rajzszám:	
Megrendelő:	Társasházi Alapító Okirat	Rajzsztűm.	
Munka megnevezése:	Műszaki Dokumentáció	Méretarány:	
BP. XII. CSEMEGEI U. 10. HRSZ. 1006/1/V.	Rajz megnevezése:	1:100	
ALA GSZR ALAPRAJZ	Dátum:	1996. OKT.	
Szaktervező:	Szerkesztő:	1996. OKT.	

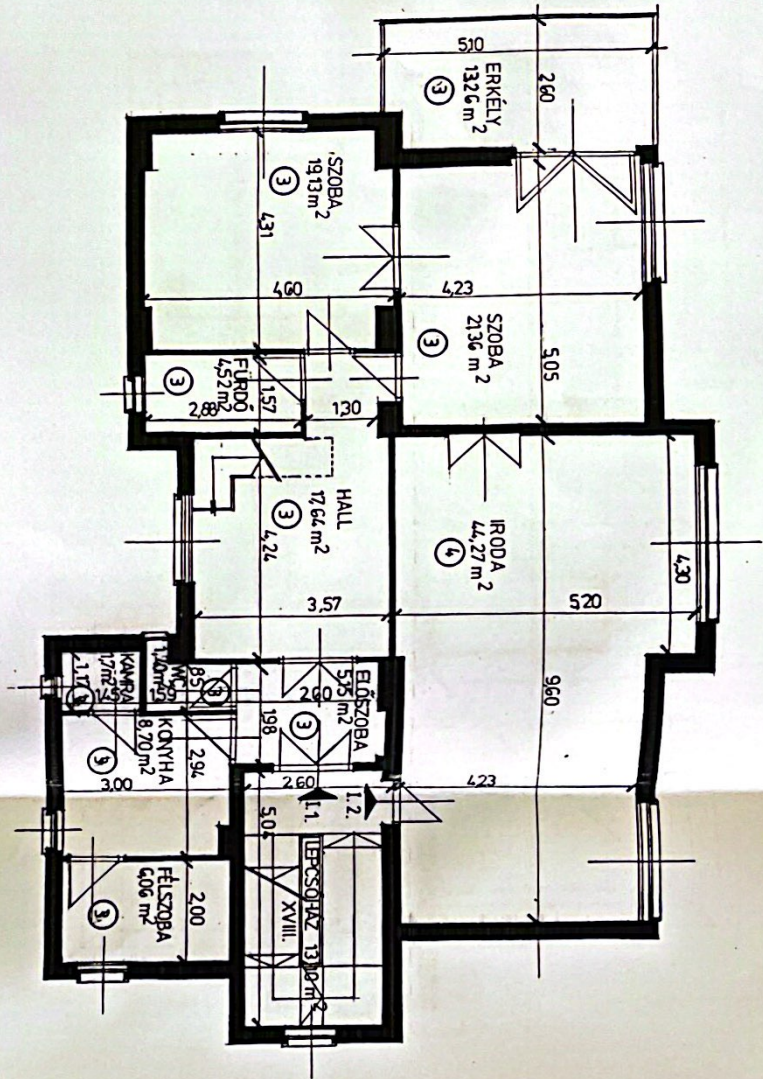




<b>BÚVÁR STÚDIÓ BT.</b>	
Méregnyelv: XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	Forrás szám:
Munka megnevezése: TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ BPKI CSEMEGEI U. 10. HRSZ. 10041/76	Rajzszám:
Rajz megnevezése: FÖLDSZINT ALAPRAJZ	Méretarány: 1:100
Építési tervszám: 1/2024/01/01	Intim.

**PIVÁR STÚDIÓ**  
Kereskedelmi és Szolgáltató  
• Bécsi Falvaság •  
Adószám: 28209034-2-01

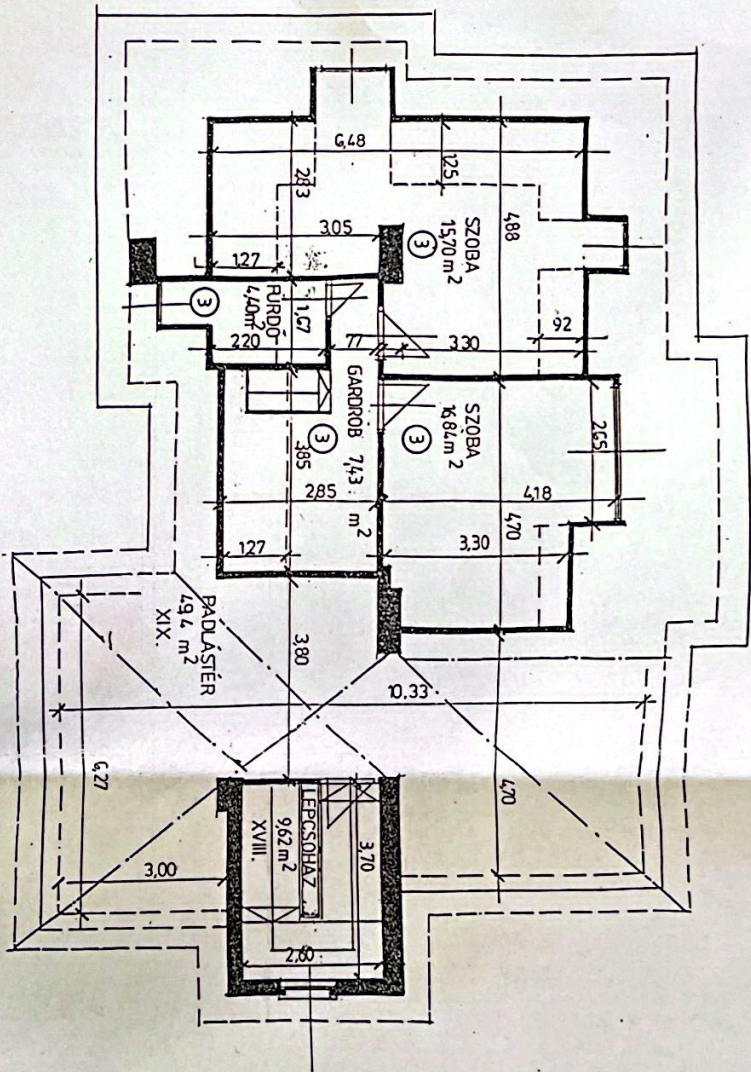




<b>BÚVÁR STÚDIÓ B.T.</b>	
Megrendelő:	Torzs-szám:
Munka megnevezése: TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ Bp. XI. CSEMEGEI U. 10. HRSZ. 1004/1/4	Rajzszerkesztő:
Rajz megnevezése: EMELETI ALAPRAJZ	Méretarány: 1:100

**BÚVÁR STÚDIÓ**  
 Kereskedelmi és Szolgáltató  
 • Belső Társaság •  
 Adószám: 28209934-2-01





# BÚVÁR STÚDIÓ B.T.

Megrendelő: **XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT** Törzsszám:

Munka megnevezése: **TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT** Rajzszám:

BP. XII. CSÉMEGYI U. 10. HRSZ. 1004/1/4 Mérlefordny:

Rajz megnevezése: **TETŐTERI ALAPRAJZ** 1:100

Felmerítő tervező: **Szaktervező** Dátum:

Díjazás: **KOVÁCS K.** 992 OKT

BÚVÁR STÚDIÓ  
Kereskedelmi és Szolgáltató  
• Belső Társaság •  
Adószám: 28209834-2-01



Vagyongazdálkodási Iroda  
dr. Borsodi Klaudia  
irodavezető

Helyben

Tárgy: Budapest XII. kerület Csemegi utca 10  
(10041/4) ingatlanról tájékoztatás

Iktatási szám: XIII/1079 - 2/2024  
Hiv. szám: XI/1758-2/2024  
Ügyintéző: Nemesházi Lászlóné  
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.  
Telefon: 70-953-1815  
e-mail: Nemeshazi.Laszlone@hegyvidek.hu  
www.hegyvidek.hu

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Az Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban KÉSZ) alapján a tárgyi ingatlan Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/KS-10) övezeti besorolású az alábbi paraméterekkel:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ KS-10	1000	20	30	SZ	20	60	25	0,5	0,20	5,5	7,5

Védettsége: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelete (hatályos 2024. 10.26) kerületi helyi egyedi védelem alá helyezte, I. Építészeti örökség kategóriába sorolta, valamint nyilvántartott régészeti lelőhely része (2023.01.27.-i adatszolgáltatás alapján)

A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Képviselő-testületének önkormányzati rendelete értelmében az ingatlan történeti telepszerű településképi szempontból meghatározó területbe tartozik.

A KÉSZ 61. § (1) szerint az ingatlanon a) lakó, b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, c) hitéleti, d) nevelési, oktatási, e) egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató, g) szállás jellegű, h) igazgatási, i) iroda, j) sport rendeltetés helyezhető el. A KÉSZ 64. § (2) bekezdése értelmében az ingatlanon (Telek területet  $865,53 * 0,5 / 125 = 3,4$ ) 3 rendeltetés helyezhető el.

Az ingatlan az övezete szerint nagylakás kedvezménnyel érintett (KÉSZ 7.§) és védettsége okán a KÉSZ 3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások alapján többek között terepszint alatti beépítésre vonatkozó kedvezményre is jogosult.

Részlet a KÉSZ rendelkezéseiből:

### 7. §

*Az Lk-2 jelű építési övezetek telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 150 m<sup>2</sup>-t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.*

#### 3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások

##### 3. §

*Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zártorsú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.*

##### 4. §

*Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azaz hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.*

5. §

*Olyan telken, amelyen védett épület áll, az építési övezetben, övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.*

5/A. §

*Védett épületet tartalmazó ingatlanon, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyreállításáról, a mélygarázs utólagos építése érdekében a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke az övezetben előírt határérték 50%-kával növelhető továbbá a zöldfelület minimum mérete 5 %-kal csökkenthető és a megvalósításához szükséges terepalakítás elvégezhető. Ebben az esetben a terepszint alatti mélygarázs 40 m<sup>2</sup> -t meghaladó zárófödémét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani.*

65. §

*Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t.*

Az ingatlan számításaink szerint jelenleg túlépített, a kedvezmények igénybevétele esetét (melyiket, milyen megállapodással) külön vizsgálni szükséges. Számított beépítettség: 24% Számított szintterületi mutató összesen 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Felhívom figyelmét továbbá, hogy jelen tájékoztatás nem mentesít az egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint a tevékenységhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

Budapest Hegyvidék, 2024. november 5.

Tisztelettel:

Horváth Anna  
csoportvezető

Térképi melléklet:



1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



1 homlokzat



2 homlokzat



3 házszám



4 bejárat



5 homlokzat



6 lépcsőház



1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



7 földszint 1. lakás bejárata



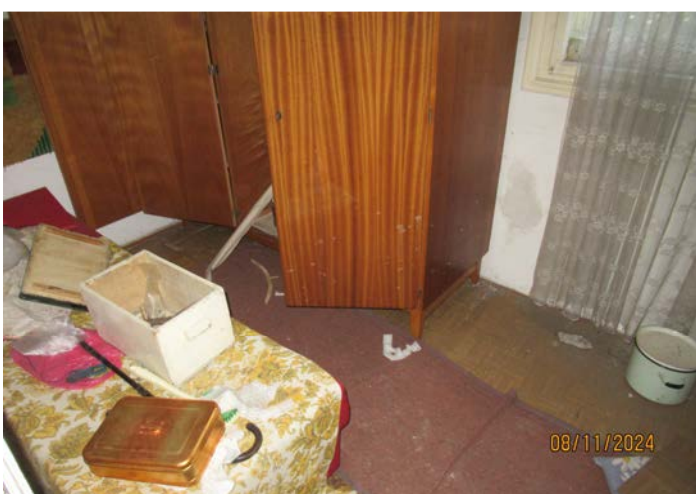
8 előtér, közlekedő



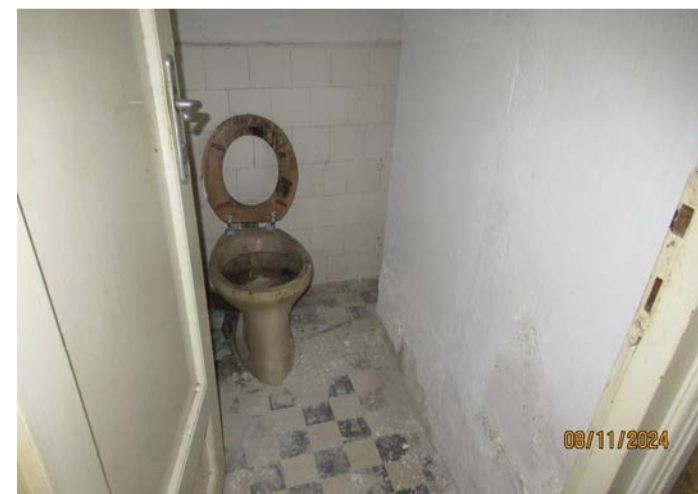
9 konyha



10 kamra



11 szoba



12 wc

1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



13 fürdő



14 fatüzelésű cserépkályha



15 szoba



16 szoba



17 erkély



18 villanyóra

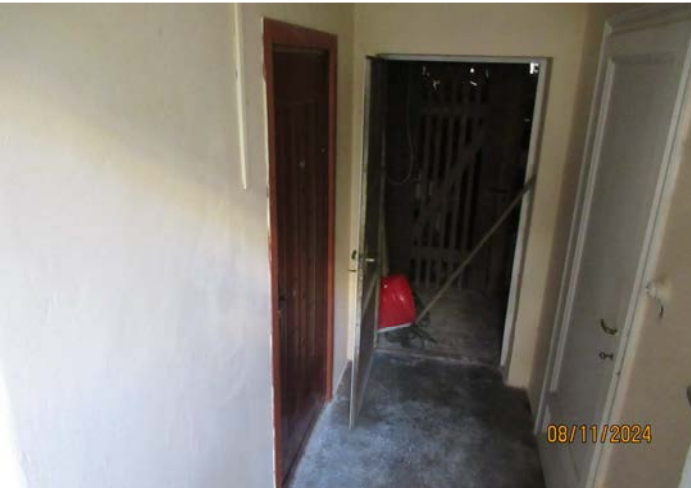
1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



19 villanyóra



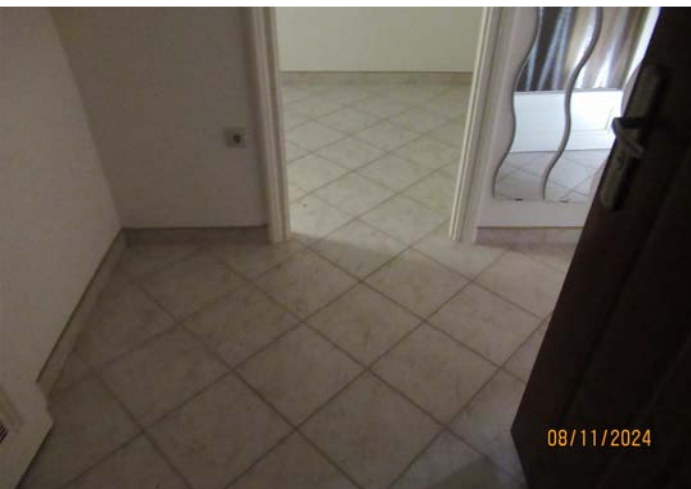
20 alagsor megközelítheősége



21 alagsori lakás bejárat balra



22 előtér



23 előtér



24 fürdő

1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



25 konyha



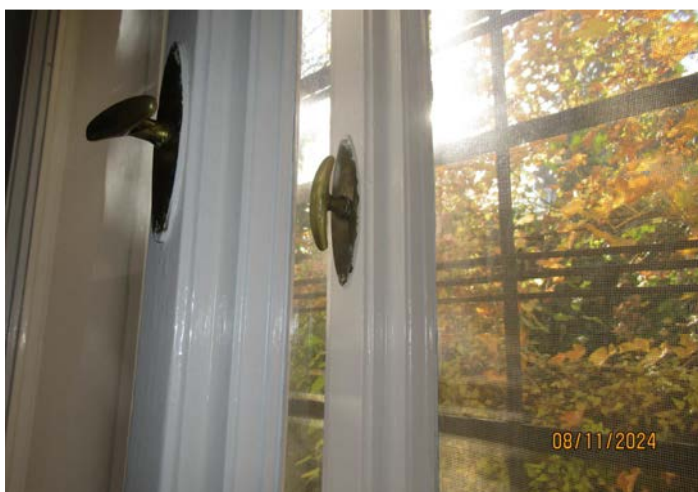
26 gázkészülék



27 szoba



28 gázkonvektor



29 nyílászáró



30 gázóra

1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



31 villanyóra



32 iroda bejárata jobbra



33 iroda



34 iroda



35 iroda



36 iroda

1122 Budapest Csemegi utca 10. als.1., fszt.1., 1.em.2.  
HRSZ: 10041/A/1, 10041/A/2, 10041/A/4



37 iroda



38 dúcolat



39 fűtés fa cserépkályha



40 dúcolat

Ingtalan címe	1122 Budapest Csemegi u. 10. als.1. fszt.1. I.2.
Hrsz	10041/4/A/1, /A/2, /A/4

### Budapest térkép

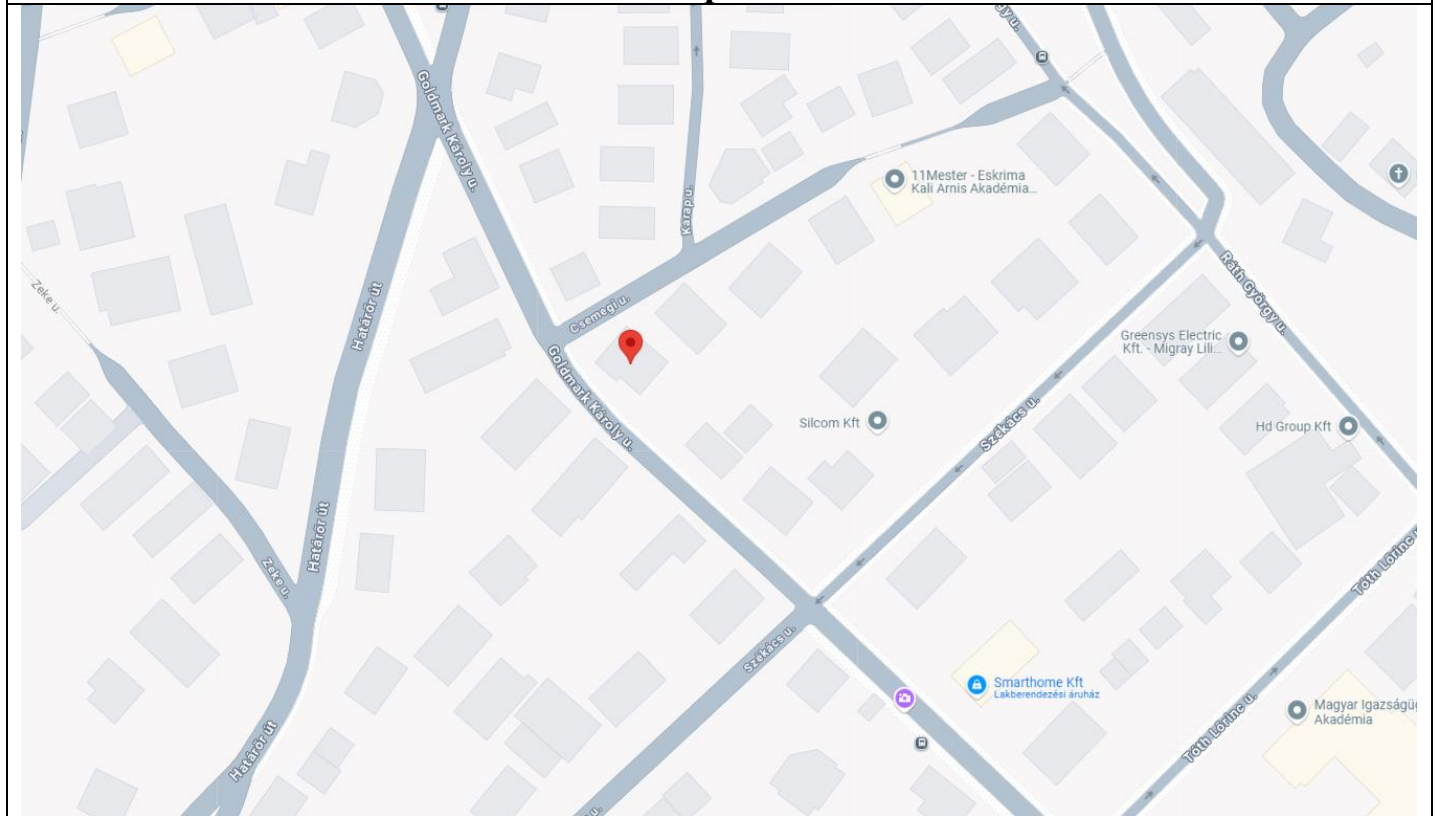


### Kerület térkép



Ingatlan címe	1122 Budapest Csemegi u. 10. als.1. fszt.1. I.2.
Hrsz	10041/4/A/1, /A/2, /A/4

### Térképrészlet



### Műholdkép

