

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**1165 Budapest, Pilóta utca 37. fsz. 2. alatti
105945/0/A/2 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlanról**



1 példány mellékletekkel együtt 36 oldalt tartalmaz.

Budapest, 2022. szeptember 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	10
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	11
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	11
5.2. A telek bemutatása	11
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	12
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	12
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	14
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	16
6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése	16
6.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	18
6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
6.6. Végző piaci érték megállapítása	22
7. MEGJEGYZÉSEK	22
MELLÉKLETEK	23
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképmásolat	
alaprajz	
társasházi alapító okirat kivonata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat - Vagyongazdálkodási Iroda (székhely: 1165 Budapest, Havashalom utca 43.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona u. 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsülő, igazságügyi ig.szám: 007014)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1165 Budapest, Pilóta utca 37. fsz. 2.				
Helyrajzi szám:	105945/0/A/2				
Megnevezése tul.lapon:	lakás				
kapott adatszolgáltatás:	komfortos lakás				
természetben:	2 szobás, üres lakás				
Területe (tul.lap):	45	m ²			
Értékelt tul. hányad:	1/1		Értékelt tul. hányad területe:	45	m ²

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
**1165 Budapest, Pilóta utca 37. fsz. 2. alatti 105945/0/A/2 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

31 100 000,- Ft, azaz harmincegymillió-egyszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az *áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2022. szeptember 5.



Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját, a társasházi alapító okiratot és az alaprajzot megkaptuk, a lakást a helyszínen felmértük, az alapterületben a tulajdoni laptól jelentős eltérést nem tapasztaltunk. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.
8. Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentem, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozom, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak

Budapest, 2022. szeptember 5.

Krisánszky Tímea
Krisánszky Tímea



1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költség alapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költség alapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

A PM rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötés az, hogy az érték módosító tényezők érték módosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás is alkalmazható módszer, ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2022.08.23.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat, társasházi alapító okirat, alaprajz, műszaki leírás

Az ingatlant bejártuk, felmértük, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2022.06.09. (Nem hiteles-szemle másolat)
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1165 Budapest, Pilóta utca 37. ajtó 2.
(természetben)	1165 Budapest, Pilóta utca 37. fsz. 2.
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	105945/0/A/2
Megnevezése:	lakás
Területe:	45 m ² eszmei hányad: 173/1000
Szobák száma:	2 egész
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. XVI. ker. Önkormányzat tul.h.: 1/1
Széljegyek:	nincs
Bejegyzések:	I/1. Társasház – Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
Terhelések:	nem tartalmaz bejegyzést

Jogi helyzet:

A tulajdoni lapon 105945/0/A/2 hrsz.-ú, 45 m²-es lakás megnevezésű ingatlan földszinti elhelyezkedésű, tulajdoni lap szerint 2 szoba helyiségből álló lakás. Természetben és társasházi alapító okirat szerint is két szobából, előtérből, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőszoba WC-ből álló lakás. Fűtése 2 db gázkonvektorral megoldott, valóságban és a lakástörvény értelmében is, komfortos lakásnak minősül. A gázkonvektorok működő képességére nem került vizsgált.

Társasház Alapító Okirat rendelkezésünkre áll (készült 1988.10.10.), nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést. A **Társasház Alapító Okirat alaprajza szerinti területek, és az ellenőrző helyszíni mérés során kapott területek között nincs eltérés.**

2./A Magyar Államot illeti az alaprajzon 2. számmal jelölt fszt.2. szám alatti öröklakás, mely áll két szobából, előtérből, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőszoba WC-ből összesen 45,11 m² alapterülettel a hozzátartozó 6,94 m²-es terasszal, a pincében lévő 8,14 m²-es fásrekeszből, valamint a közösségben maradó részekből 173/1000-ed hányad.

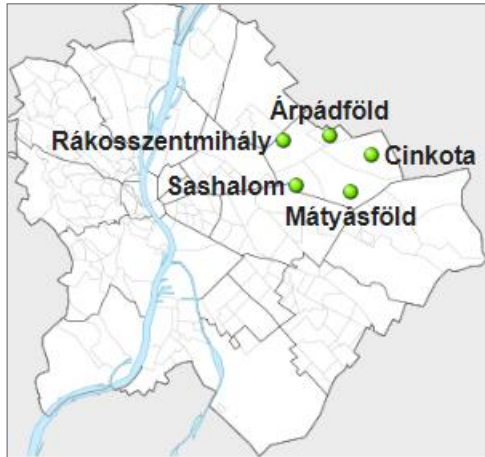
A Társasházi Alapító Okirat alapján a lakáshoz egy 6,94 m² terasz és egy 8,14 m² területű pincében lévő fásrekesz tartozik, ezen területek értéknövelő tényezőként kerültek figyelembe vételre.

A TAO alapján a külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti joggal nem rendelkeznek.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest XVI. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal keleti részén fekvő kerületek egyike. A kerület 1950. január 1-jén jött létre az akkor Budapesthez csatolt négy nagyközségből (Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom), valamint az addig is a fővároshoz tartozó, a Budapesti út és a Pirosrózsa utca által határolt területből.

Az 1990-es évek óta a kerület területén Budapest öt városrésze osztozik, melyek határai nagyjából megegyeznek az egykori települések „Nagy-Budapest” létrejötte előtti határaival.

A XVI. kerület a főváros keleti részén fekszik. A Szilas-patak két partján, a Pesti-hordalékkúpsíkság és a

Gödöllői-dombság találkozásánál terül el.

Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.

Teljes népesség: 72 800 fő (2021. jan. 1.)

Terület 33,51 km²

A vizsgált ingatlan Mátyásföldön, az Újszász utca közelében a Pilóta utcában, kellemes kertvárosi környezetben fekszik. A Veres Péter úttal párhuzamosan futó HÉV vonal Mátyásföld repülőtér megállójától ~500 méterre. A Veres Péter út a 3. sz. főút budapesti bevezető szakasza. A H8-as és H9-es HÉV kapcsolatot teremt az Örs vezér terén a 2-es metróval. A környéken számos buszjárat is elérhető, az ingatlan közelében 50 méter távolságban megáll a 45, 46, és a 146-os buszjárat. A XVI. kerületet alkotó települések közül Mátyásföld a legfiatalabb, és éppen, ezért talán a legegységesebb arculattal rendelkező, legszebb része a kerületnek. A villanegyede árnyas fasoraival és a századfordulón épült elegáns nyaralóival – még ha néhol megkopva is, de – a mai napig megőrizte a századforduló előkelőinek világát. Mátyásföld rendezettsége és egységes arculata nem a véletlen műve. A nyaralótulajdonosok egyesülete alapszabályban rögzítette a területrendezési elveket: egy-egy telek nagysága 600-900 négyszögöl, az utcák 15 méter szélesek lehettek. Villa-rendszerű építkezést írtak elő, valamint a terveket nem csak a cinkotai előjárásnak, hanem az egyesületnek is el kellett fogadnia.

Az ingatlan kisforgalmú, sebesség csillapítással ellátott utcák környezetében fekszik, szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető személygépjárművekkel, valamint tömegközlekedéssel.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, kertvárosias jellegű szabadonálló társasházak, vagy családi házak találhatók. Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves.

Parkolás a telkeken belül és a közutak mentén lehetséges díjmentesen.

5.2. A telek bemutatása

A társasház 1157 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken egy szabadonálló beépítési módban, részben alápincézett földszintes, magastetős, 5 lakásos lakóépület áll. A telekre a bejutást két kapu biztosítja, a telekkel szemben állva a bal oldali, kétszárnyú kaput használják személybejáró kapuként is.

A telek körben kerített, az utcafronton vasbeton lábazaton zártszelvény oszlopok között, acélvázaskerítés, a többi telekhatáron jellemzően drótfonatos kerítés látható.

A telekre az összes közmű bekötésre került, a vizsgált lakásban is az összes közmű elérhető.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A vizsgált épület 1900-as évek környékén épülhetett szabadonállóan. Az épület hagyományos építésű, magastetős kialakítású. A lakások önállóan a kertből közelíthetők meg. A vizsgált lakás bejárata, az épület dél-keleti homlokzatáról közelíthető meg. Az épület hátsó homlokzatánál egy toldaléképületrész látható, ahonnan a pince lejáró lépcső érhető el. A pincében két faskamra került kialakításra, a faskamrákkal szemben állva a jobb oldali ajtón keresztül érhető el, a vizsgált lakáshoz tartozó faskamra.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak téglaszerkezetek; mészhabarcsvakolattal
Födémek	fagerendás födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	magastető, cserépfedés
Lépcső:	pincébe vezető betonlépcső
Homlokzatképzés	kőporos vakolat
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek,
Kert	gondozott
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna
Világítás:	a közös területeken nem ismert
Egyéb:	-

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 105945/0/A/2 hrsz-ú, **45 m²-es lakás** megnevezésű ingatlan természetben üresen álló, felújítandó ingatlan.

A lakás két szobából, előtérből, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőszoba WC-ből álló lakás. Fűtése 2 db gázkonvektorral megoldott, valóságban és a lakástörvény értelmében is, komfortos lakásnak minősül. A gázkonvektorok működő képességére nem került vizsgált. A lakáshoz egy **6,94 m² terasz, illetve egy 8,14 m² területű pincében lévő fásrekesz tartozik, ezen területek értéknövelő tényezőként kerültek figyelembe vételre.**

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	ablak: kapcsolt gerébtokos faszerkezet, bejárati ajtó: szintén kapcsolt gerébtokos, egyszárnyú üvegezett, faszerkezet, védőráccsal nem ellátott. Belső ajtók egyszerű fa ajtók. A nyílászárók avultak, korhadtt, vetemedettek, felújítandók. A nyílászárók biztonsági szempontból is gyengék.
Belső falfelületek	vakolt, festett, repedezett; a falakról a vakolat részben lehullott, a vizes helyiségekben részben csempézett, felújítandó állapotú.
Padlóburkolat	szoba: laminált parketta, gyenge minőségű, tárolóban mészkeőlap, többi helyiségben kerámia járólapp
Közműellátottság	közműves összközműves;
Közmű-mérők	villanyóra, vízóra, gázóra, működés közben nem vizsgált
Fűtés:	2 db gázkonvektor, működés közben nem vizsgált
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról
Melegvíz-ellátás	villanybojler, működés közben nem vizsgált
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Főzési lehetőség:	Karancsi típusú gáztűzhely, működés közben nem vizsgált

Fizikai állapot:

Az épület 1900-as évek környékén épült, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt.

A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók, a szerkezet stabil, masszív, de állékonysági problémák láthatók. Az épület talajnedvesség elleni vízszigetelése hiányzik, látszik a falakon felhúzódó nedvesség, a vakolat mállik, a laminált parketta néhol felpúposodott. A fürdőszobát, valamint a konyha, és az előszoba padlóburkolatát feltehetően, kb. ~ 10 éve felújították, a többi helyiség felújítandó. A gépészeti vezetékek felújítandók.

Összességében a lakás felújítandó állapotú.

A fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető.

Területkimutatás:

szint	megnevezés	haszn. alapter. felmérés alapján	haszn. alapter. TAO szerint	korr.	korr. alapter.
		m2	m2	%	m2
fsz. 2.	Szoba	12,40	12,40		
	Szoba	12,00	12,00		
	Konyha	7,10	7,10		
	Előtér	3,12	3,12		
	Tároló	2,16	2,16		
	Kamra	3,33	3,33		
	Fürdő-WC	5,00	5,00		
		45,11	45,11	100%	45
TAO szerinti alapterület alaprajz alapján összesen:					45,11
felmérés szerinti alapterület:					45,11
tulajdoni lapon szereplő alapterület:					45,00

A lakáshoz egy 6,94 m² terasz és egy 8,14 m² területű pincében lévő fásrekesz tartozik, ezen területek értéknövelő tényezőként kerültek figyelembe vételre.

Az értékelésben a tulajdoni lap szerinti alapterület került figyelembevételre.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

Az ingatlan.com Forbes.hu-nak eljuttatott közleményében azt írja, a kormány rezsicsökkentést érintő bejelentései az ingatlanpiacra is hatással lesznek.

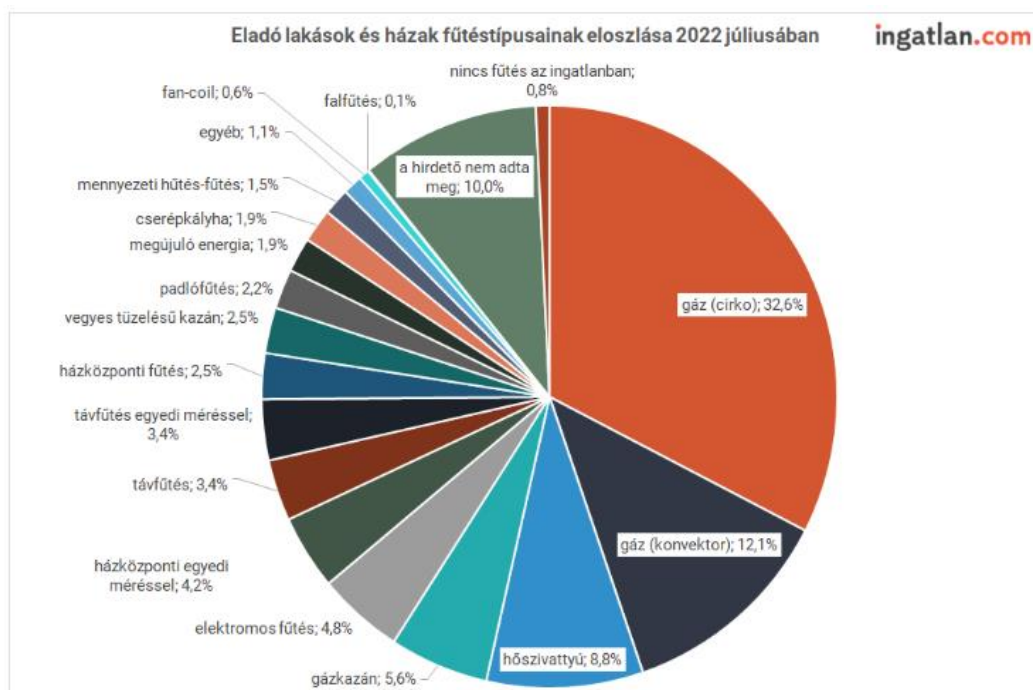
Az ingatlanpiacot is megbolygatja a rezsicsökkentés átalakítása. A növekvő világpiaci energiaárak miatt a jövőben egyre fontosabb szempont lehet a vevők számára a kiszemelt lakás korszerűsége és energiahatékonysága, ami felértékelheti ezeket az ingatlanokat a következő időszakban.

Visszaeshet a kereslet a nagy lakásokra

„Augusztustól az átlagfogyasztás felett piaci árat kell majd fizetni az áramért és gázért. Bár az új szabály a háztartások 75 százalékát nem érinti, *várhatóan még keresettebbek lesznek az alacsony rezsiköltségű lakóingatlanok.* A nagyobb alapterületű lakások közül azoknál eshet vissza leginkább a kereslet, amelyek nem energiahatékonyak” – írja a közleményben Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Hozzátette: „Idén éves szinten négy százalékkal több 150 négyzetméternél nagyobb alapterületű lakást és házat hirdettek meg eladásra, miközben az összes lakóingatlan-hirdetés feladás öt százalékkal csökkent ugyanebben az időszakban. Látszik tehát, hogy a nagyobb alapterületű ingatlanok esetében már most is nagyobb az eladási kedv. Az alapterületük mellett az ingatlanok állapota és fűtési rendszere is fontos szempont lehet a jövőbeni vevők számára a keresési folyamatban.”

Fűtésnél a gáz dominál

A jelenlegi kínálatot nézve látszik, hogy a gazdára váró lakóingatlanok fele ingatlanon belüli gázfűtéssel rendelkezik (cirkó, gázkazán, konvektor), további hét százalékuk pedig távfűtéses, írják a közleményben. Majdnem hét százalékuknál szintén a gázalapú házközponti fűtés jellemző. Az elektromos fűtésrendszerű lakások részesedése öt százalék, ezeknél különösen fontos tényezővé válik az új rezsizabály. Összességében az eladó lakások és házak háromnegyedénél a fűtés gáz alapú.



Grafika: ingatlan.com

Kétsebességes piac jön

Az ingatlan.com előrejelzése szerint a következő időszakban a fenntartási költségek és a rezsiköltségek még nagyobb szerepet kapnak a piacon, azaz a vásárlók szempontjából. A felújított, újszerű és jó állapotú ingatlanok népszerűsége a használtlakás-piacon eddig is kiemelkedő volt. „Látványos adat, hogy idén az érdeklődések háromnegyede ezekre irányult” – írja Balogh. A szakember szerint éppen ezért az árakat nézve kétsebességesé válhat a piac: a korszerű fűtéssel rendelkező, alacsony fogyasztású lakóingatlanoknál tempósabb lehet az értéknövekedés, mint a felújítandó társaiknál.

Az albérletpiac is megfizethetőbbé válhat

Rövid és hosszabb távon is változásokat hoz a magyarországi energiafogyasztásban és a lakásárakra nézve a nemzetközi szinten kialakult energiakrízis. Ennek eredményeként ártértékelődhetnek a társasházakban működő irodák, lakáshotelek és orvosi rendelők is.

Kinek jár az alacsonyabb rezsi és kinek nem?

A világpiacon árnál jóval alacsonyabb rezsiköltségeket a közműszolgáltatók lakossági ügyfelei vehetik igénybe, de idén év végéig még a mikrovállalkozások is biztosan ezen az áron juthatnak áramhoz és gázhoz. „Azoknál a társasházaknál, amelyeknél egy központi mérőóra méri a gázfogyasztást, a kedvezményes rezsiköltség érdekében augusztus 15-ig a közös képviselőknek jelezniük kell, hogy az épületben hány lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség található. *Ez azért is fontos, mert a nagyvárosok belvárosaiban rengeteg iroda, orvosi rendelő vagy épp lakáshotel található. Ha ezek a vállalkozások jövőre már nem csökkentett áron kapják a gázt és az áramot, akkor az a belvárosi ingatlanárakat is átrajzolhatja.*”

Feszültség a közgyűléseken?

A jelenlegi szabályok szerint, ha egy lakóépületben a lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát, akkor a társasház – mint fogyasztó – is lakossági áron kaphatja a gázt. Emiatt pedig a közös helyiségek fűtése és világítása is olcsóbb lehet. Ahol viszont kisebb a lakáscélú helyiségek aránya, ott a lakóknak a közös területek fenntartása is többbe kerülhet. Az ingatlan.com szakértője szerint érdekes kérdéseket vethet fel a belvárosi közgyűléseken, hogy melyik lakás milyen besorolásúnak számít a közműszolgáltató szemében, mert ha egy-egy fogyasztóról kiderül, hogy jogosulatlanul kapta olcsóbban a gázt, akkor a világpiacon ár másfélszeresét kell büntetésként kifizetni.

<https://forbes.hu/uzlet/ingatlanpiac-rezsicsokkent-es-balogh-laszlo/>

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

A lakás megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres, komfortos lakás. Az adott ingatlan, alternatív hasznosíthatósága is lakás.

6.3. Az értékelésnél alkalmazott fogalmak ismertetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) értelmező rendelkezései alapján (91/A §):

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel;
- c) melegvíz-ellátással; és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Félshoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.)

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (105.§)

A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m²-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.

(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

A 253/1997 Kormányrendelet értelmében, valamint az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) 2008.09.08-i módosításával 8 négyzetméterre növekedett az építhető lakószoba minimális alapterülete. Továbbá nem különböztetünk már meg félshobát és shobát, hanem mindkettőre a lakószoba elnevezés használatos.

6.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A 105945/0/A/2 hrsz-ú, lakás megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon szereplő 45 m² alapterület alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményezhetnek, ezért a PM rendeletnek megfelelően, ismételten kiemeljük az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékcsökkentő tényezőket.

- a vizsgált épület gyenge állapotú,
- a vizsgált lakás felújítandó állapotú,
- kedvezőtlen elrendezésű szobák egymásból nyílnak, ill. fürdő a konyhán és a tárolón keresztül közelíthető meg
- fizikai állapot: 70%-osnak tekinthető

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1165 Budapest, Pilóta u 45. fsz. 2.	XVI. ker. Pilóta u.	XVI. ker. Vámosgyörk u.	XVI. ker. Sashalom	XVI. ker. Rózsa u	XVI. ker. Ómátýás föld
HRSZ	105945/0/A/2					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Felép. red. ater. (m ²)	45	54	49	40	44	56
Adásvétel / hird.ár (Ft)		55 900 000	42 000 000	41 400 000	28 900 000	59 000 000
Infó forrás		ingatlan.com 33122102	ingatlan.com 32167343	ingatlan.com 32167343	ingatlan.com 33121341	ingatlan.com 33090640
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	927 544	1 035 185	857 143	1 035 000	656 818	1 053 571
Az ingatlan megnevezése	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/Felújítás éve	~1900	~1960	~1900	~1900	~1960	~1950
Állapot	földszintes épületben, felújítandó állapotú, 2 szobás, gázkonvektor fűtésű lakás	fsz+4.em. ép., l.em-i lakás, felújított állapotú, gáz(cirkó) fűtéses, tartozik hozzá tároló+ erkély	fsz+1.em. ép., l.em-i lakás, közepes állapotú, gáz(konvektor) fűtéses, villanybojleres lakás, tartozik hozzá tároló+udvari beálló	földszintes villaépületben, jó állapotú, gáz(konvektor) fűtéses, villanybojleres lakás, terasszal	földszintes villaépületben, felújított állapotú lakás, gáz(cirkó) fűtéssel	földszintes villaépületben, igényesen felújított állapotú lakás, elektromos fűtéssel
Szint	földszint	l.elelet	földszint	földszint	földszint	földszint
Fűtési mód /extrák	gáz(konvektor)	gáz(cirkó)	gáz(konvektor)	gáz(konvektor)	gáz(cirkó)	gáz(cirkó)
Kilátás utcai / udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Szoba+félszoba	2+0	2+1	1+0	1+0	1+1	2+0
Terasz	6,94 m ²	4m ²	nincs	van	nincs	2m ²
Tároló	pince 8,14 m ²	5m ²	6m ² +zárt garázs	nincs	nincs	pince+udvari beálló
Fürdő/zuhanyzó/WC	Fürdő-WC-vel	Fürdő+külön WC	Fürdő+külön WC	Fürdő-WC-vel	Fürdő-WC-vel	Fürdő+külön WC
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos
adásvétel/kínálat időpontja		2022.09. hó	2022.09. hó	2022.09. hó	2022.09. hó	2022.09. hó
Infláció/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	881 166	983 426	814 286	983 250	623 977	1 000 893
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 20%	hasonló 0%
Építési kor	~1900	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Lakás megközelíth. - lift	nincs	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	45	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés- ép. kialakítás	földszint	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Komfortfokozat	komfortos	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Fizikai állapot	felújítandó	jobb -20%	jobb -10%	jobb -20%	jobb -15%	jobb -25%
Közművek	összkomzműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
Fűtési mód	gáz(konvektor)	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb: jogi helyzet	társasházi lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb:	terasz+fáskamra	hasonló 0%	jobb -10%	rosszabb 5%	rosszabb 15%	jobb -5%
korrekciók összesen:		-35%	-20%	-15%	0%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	690 204	639 227	651 429	835 763	623 977	700 625
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					690 204 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					45 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK					31 059 180 Ft	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE ÖSSZESEN:					31 100 000 Ft	

6.5. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

Az ingatlan adottságai alapján a hozamalapú értéket a direkt tőkésítés módszerével határozzuk meg és a tulajdoni lap szerinti alapterületet vesszük alapul. Bérbeadás esetére egy bérlet feltételeztünk a teljes ingatlanra vonatkozóan. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke.

Lakások esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámítási értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadéki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlet fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

A hozamértéket az ingatlanpiacon elérhető bérleti díjak alapján számoljuk.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS				
Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehas.1.	Összehas.2.	Összehas.3.
Cím	1165 Budapest, Pilóta u 45. fsz. 2.	Budapest, XVI. ker. Újszász u.	Budapest, XVI. ker. Zsemlekés u.	Budapest, XVI. ker. Cziráki u.
Kiinduló alapadatok				
Felép. red. ater. (m2)	45	46	49	43
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		195 000	160 000	165 000
Infó forrás		ingatlan.com /33109713	ingatlan.com 33118682	ingatlan.com 33079405
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		4 239	3 265	3 837
Az ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	földszintes épületben, felújítandó állapotú, 2 szobás, gázkonvektor fűtésű lakás	4 em. ép.-ben földszinti, gázcirkó fűtéses, felújított állapotú lakás	3 em. ép.-ben 1.em-i, gázkonvektoros, jó állapotú lakás	4 em. ép.-ben 3.em-i, gázkonvektor fűtéses, felújított állapotú lakás
Közművek	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Kínálati ár / időpontja		2022.09. hó	2022.09. hó	2022.09. hó
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		4 027	3 102	3 645
Értékmódosító tényezők				
Felép. alapter.	45	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszintes épület	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Épület kialakítás	5 lakásos	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%
Fizikai állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Funkció lakás	lakás	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-5%	10%	0%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 628	3 826	3 412	3 645
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:			3 628 Ft/m ² /hó	
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE:			3 600 Ft/m ² /hó	

Az ingatlan hozamalapú értéke:**Direkt tőkésítés**

Ingatlan címe	1165 Budapest, Pilóta u 45. fsz. 2.
Funkció tulajdoni lap szerint	lakás
Jelenlegi használat	üres
Fizikai állapot	részben felújított, közepes állapotú
Hasznos alapterület (m²)	45
Bérbeadható terület (m ²)	45
Redukált terület (m ²)	45
Bérbeadható terület (m²)	45
Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 600
Kihasználtság, (hosszú távon átlagosan) %	95
Realizálható bérleti díj (Ft/év)	1 846 800
Realizálható bérleti bevétel (Ft/év)	1 846 800
Menedzsment díj, árbevétel %-ban**	2,0
Menedzsment díj (Ft/év)	36 936
Felújítási költségalap (%) *	1,0
Felújítási költségalap (Ft/év)	225 000
Összes kiadás (Ft/év)	261 936
Összes kiadás (Ft/év)	261 936
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 584 864
Tiszta jövedelem (Ft/év)	1 584 864
Tőkésítési ráta (%)	5,5
Hozamszámítással meghatározott érték (Ft)	28 815 709
Hozamszámítással meghatározott érték kerekítve	28 800 000

Kiegészítő adatok	
Pótlási költség Ft/m ² (ÉKS szerint)	500 000
Pótlási költség (Ft)	22 500 000
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban	
* A felépítmény pótlási költsége %-ában	

6.6. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	31 100 000	100%	31 100 000 Ft
Hozamalapú módszer	28 800 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			31 100 000 Ft

Következtetések: A kapott értékek a módszerek eltéréséből adódóan különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek, eltérés 7% a piaci érték javára.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítást jelen esetben ellenőrző módszernek fogadjuk el, végző forgalmi értéként a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el.

a
**1165 Budapest, Pilóta utca 37. fsz. 2. alatti 105945/0/A/2 helyrajzi számú,
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

Forgalmi értéke kerekítve:

31 100 000,- Ft, azaz harmincegymillió-egyszázezer Ft

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2022.06.09-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. szeptember 5.

MELLÉKLETEK

térképrészletek

fotók

tulajdoni lap

térképmásolat

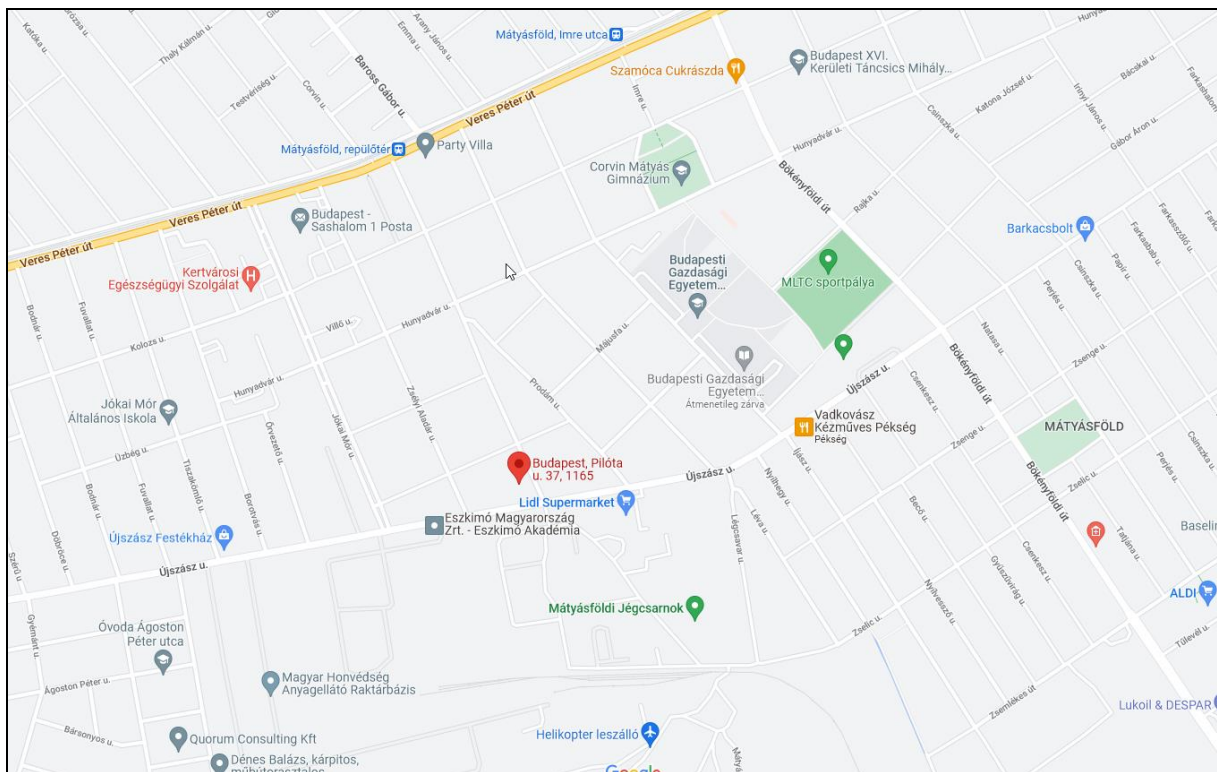
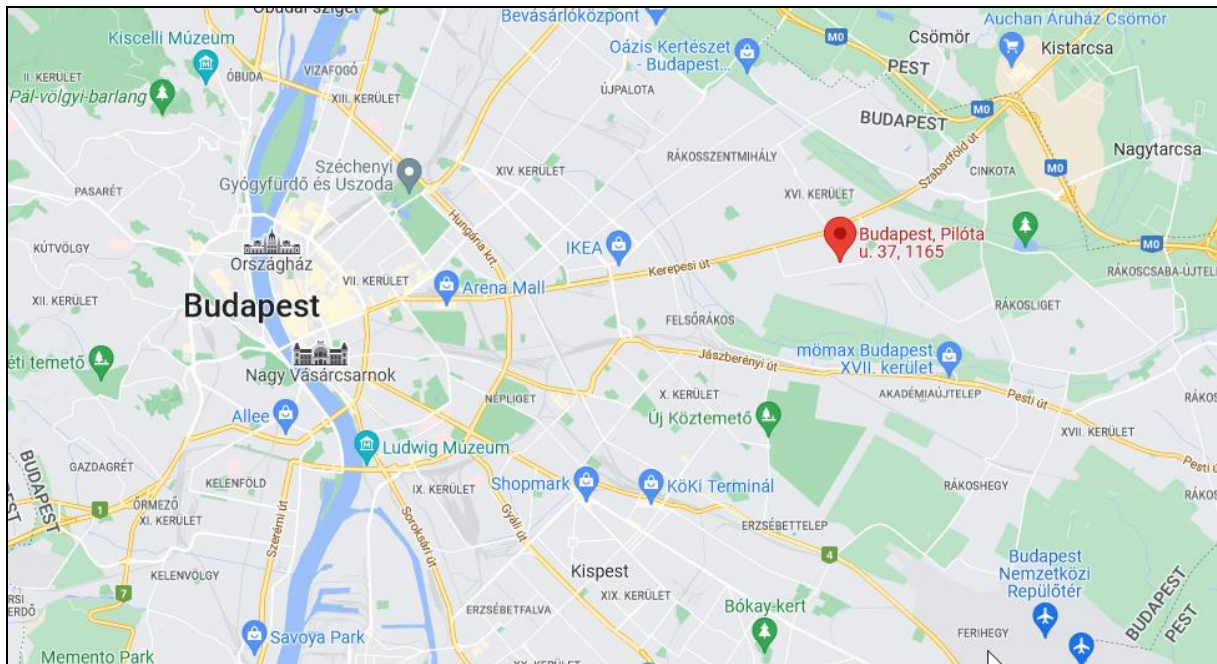
alaprajzi

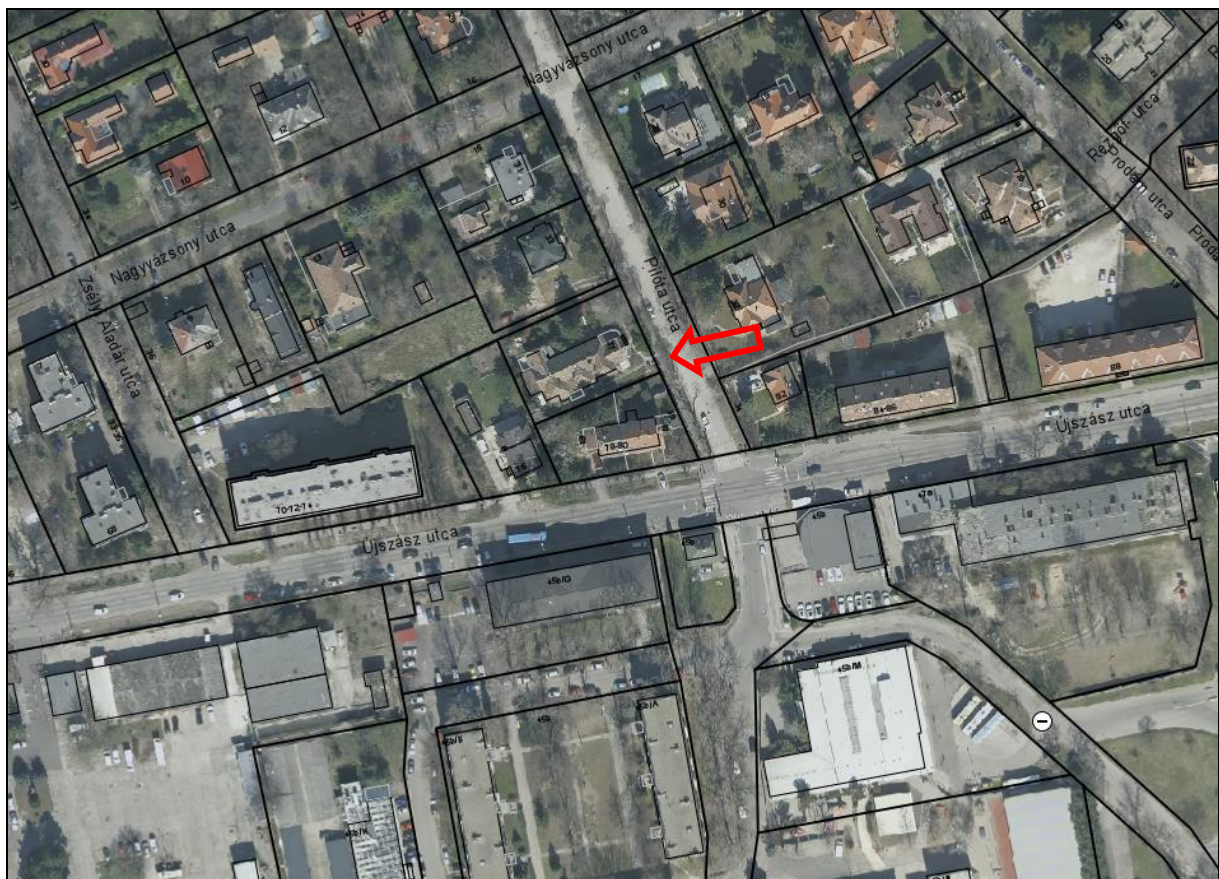
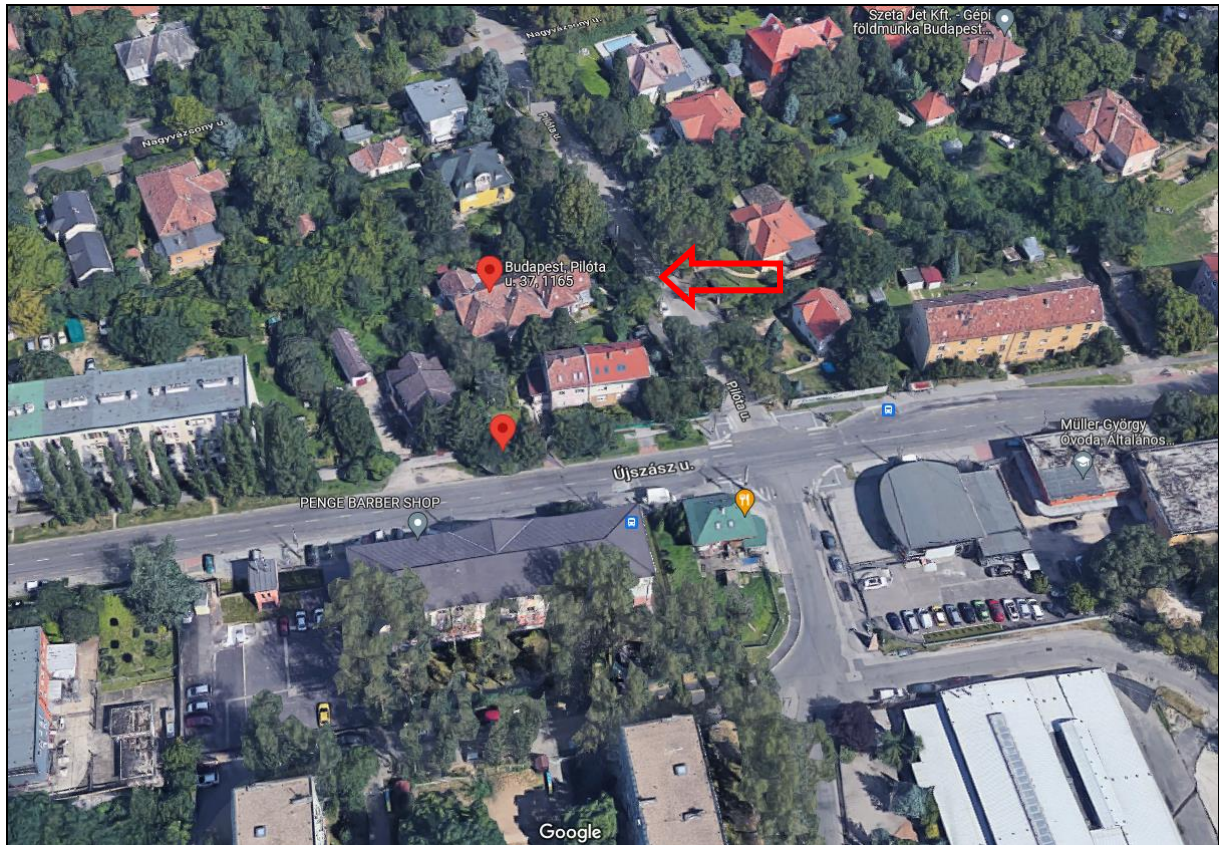
társasházi alapító okirat kivonata

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

Térképrészletek





FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja: 2022.08.23.



Utcakép, környezet



A társasház kapu bejárata



A társasház ÉK-i irányból fotózva



A társasház utcai homlokzata



A társasház DK-i homlokzata, vizsgált lakás



A társasház DK-i homlokzata, vizsgált lakás



Vizsgált lakás bejárata, homlokzati képe



Vizsgált lakás előtti terasz



Utca irányába fotózva bejárat



Bejárat



Előtér



Szoba, előtérből nyíló



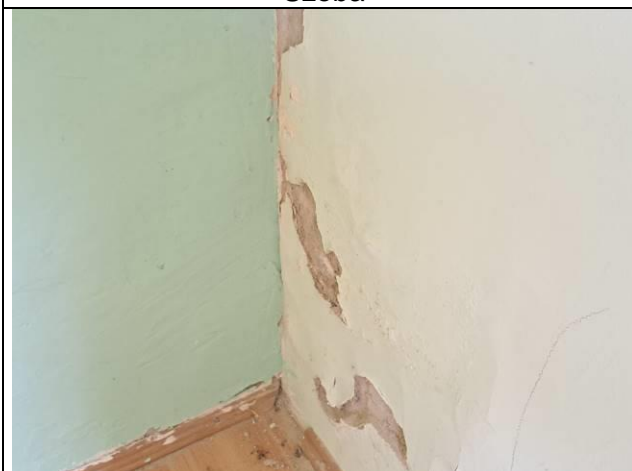
Szoba, előtérből nyíló



Szoba



Szoba



Vizesedés nyomai



Vizesedés nyomai mennyezeten



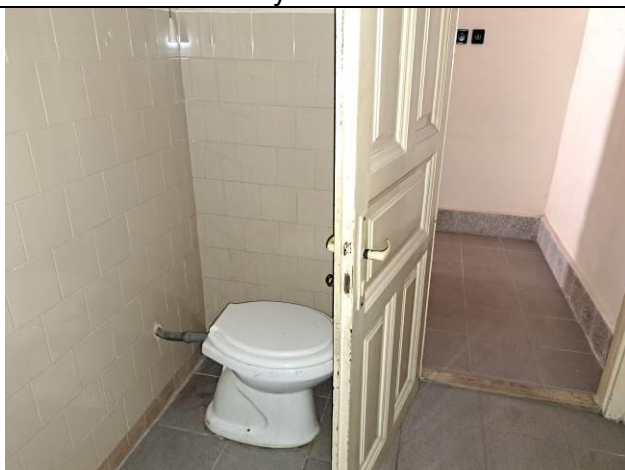
Konyha



Konyha részlet



Tároló



Kamra, fürdőből fotózva



Fürdő



Fürdő



Gázóra



Villanyóra, Vízóra



Épület hátsó homlokzata, lejárát a pincébe



Pince lépcső



Fáskamra



Szemben állva, a jobb oldali pince ajtó a vizsgált fáskamra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/190067/2022

2022.06.09

BUDAPEST XVI. KER.

Beltérület 105945/0/A/2 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI. KER. Pilóta utca 37. ajtó:2.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	45	2 0	173/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.01.26				

2. bejegyző határozat: 101693/1988/1988.11.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55863/1995/1992.02.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalás utca 43.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/190063/2022

2022.06.09

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 61

Belterület 105945 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Pilóta utca 37.

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

r.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alorészlet adatai

k.Fill

ter.

kat.jöv

ha m2

k.Fill

- Kivett lakóház, udvar

0

1157

0,00

2.

Társasház

I R E S Z

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 101693/1988/1988.11.21

jogcím: -

jogállás: társasház-tulajdon

A tulajdonjogra vonatkozó adatokat a 105945/A/1-5 helyrajzi számú tulajdoni lapok

tartalmazzák.

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

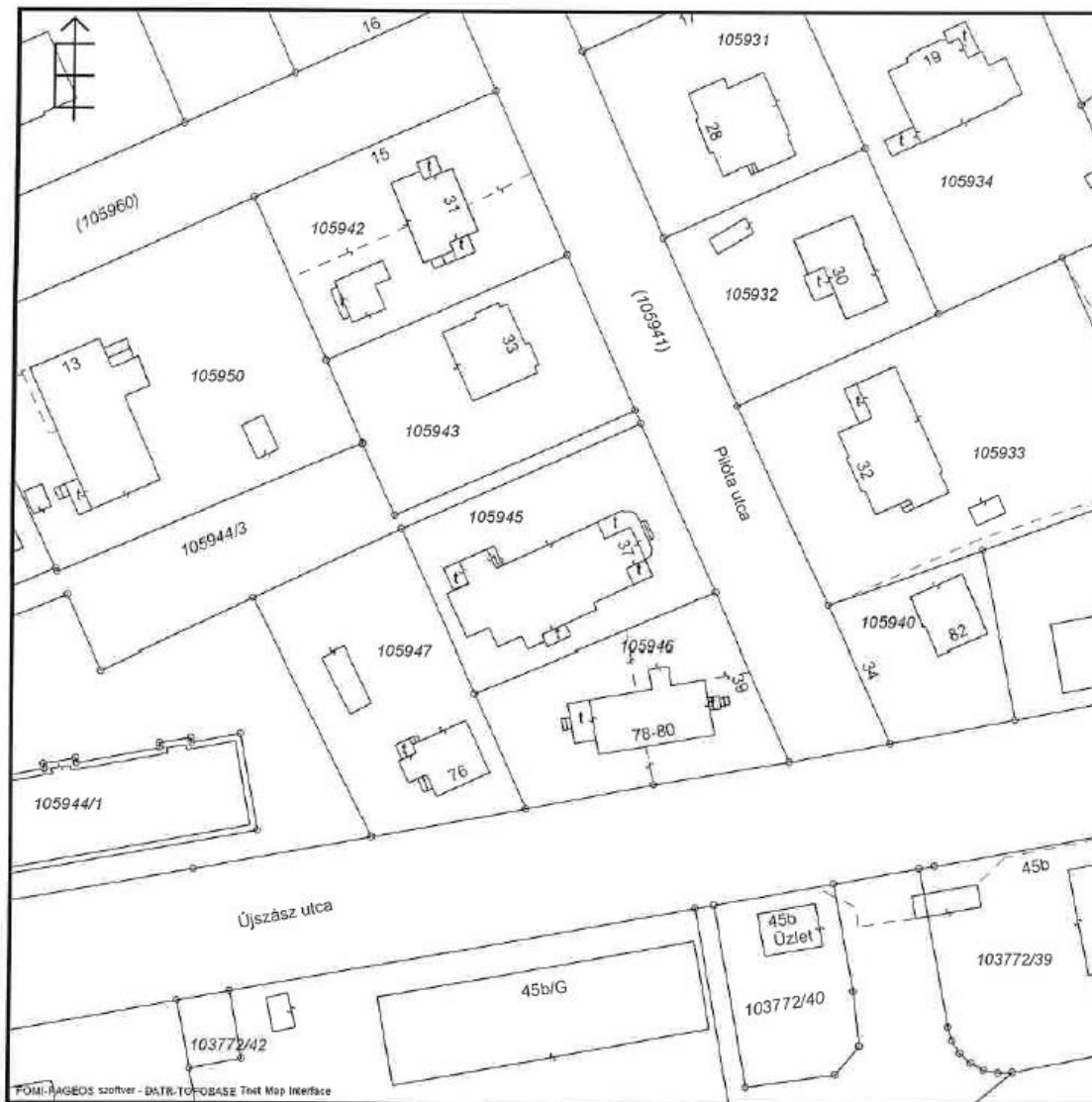
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.06.09 12:10:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105945

Megrendelés szám: 9000/3936/2022

Méretarány: 1 : 1000

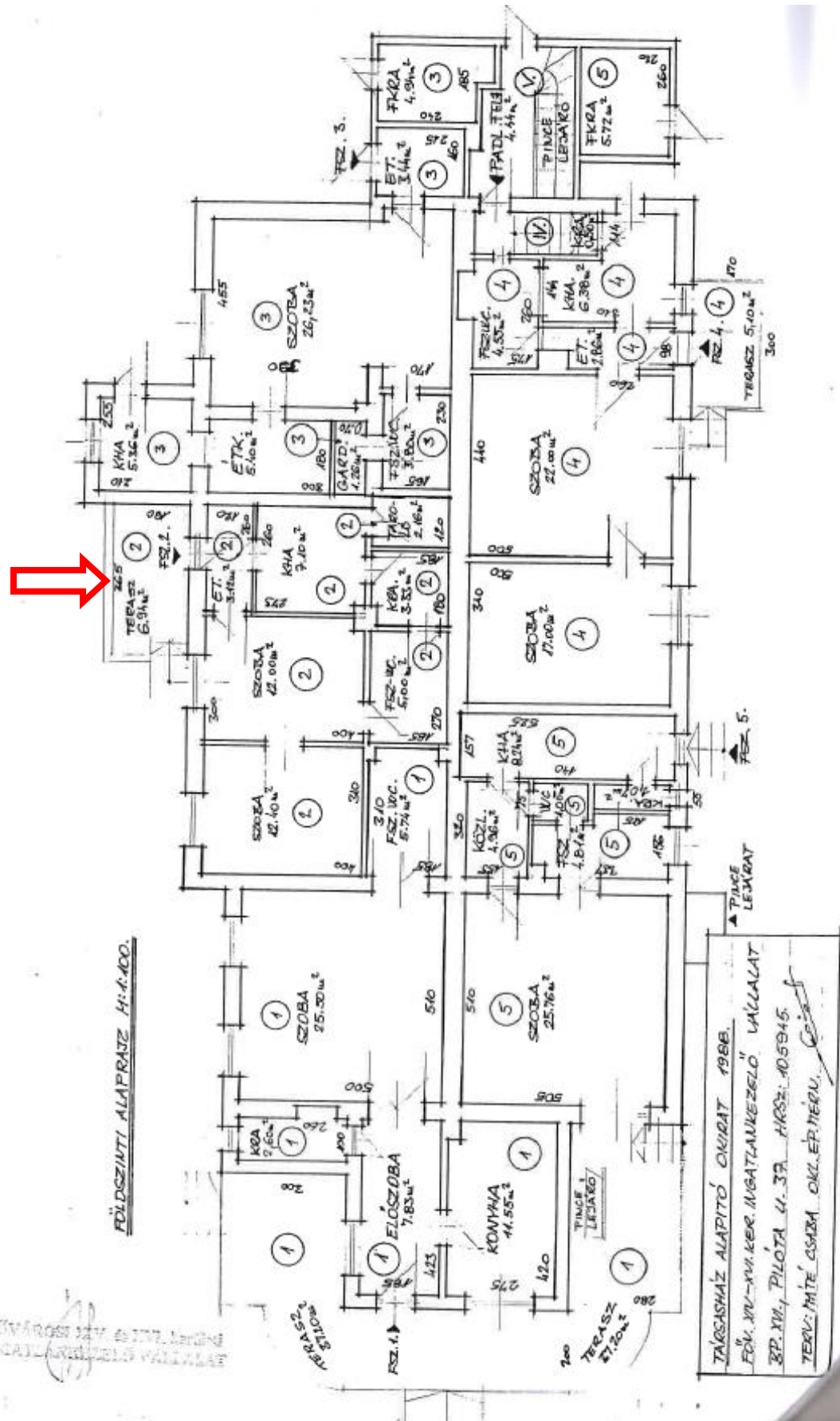


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

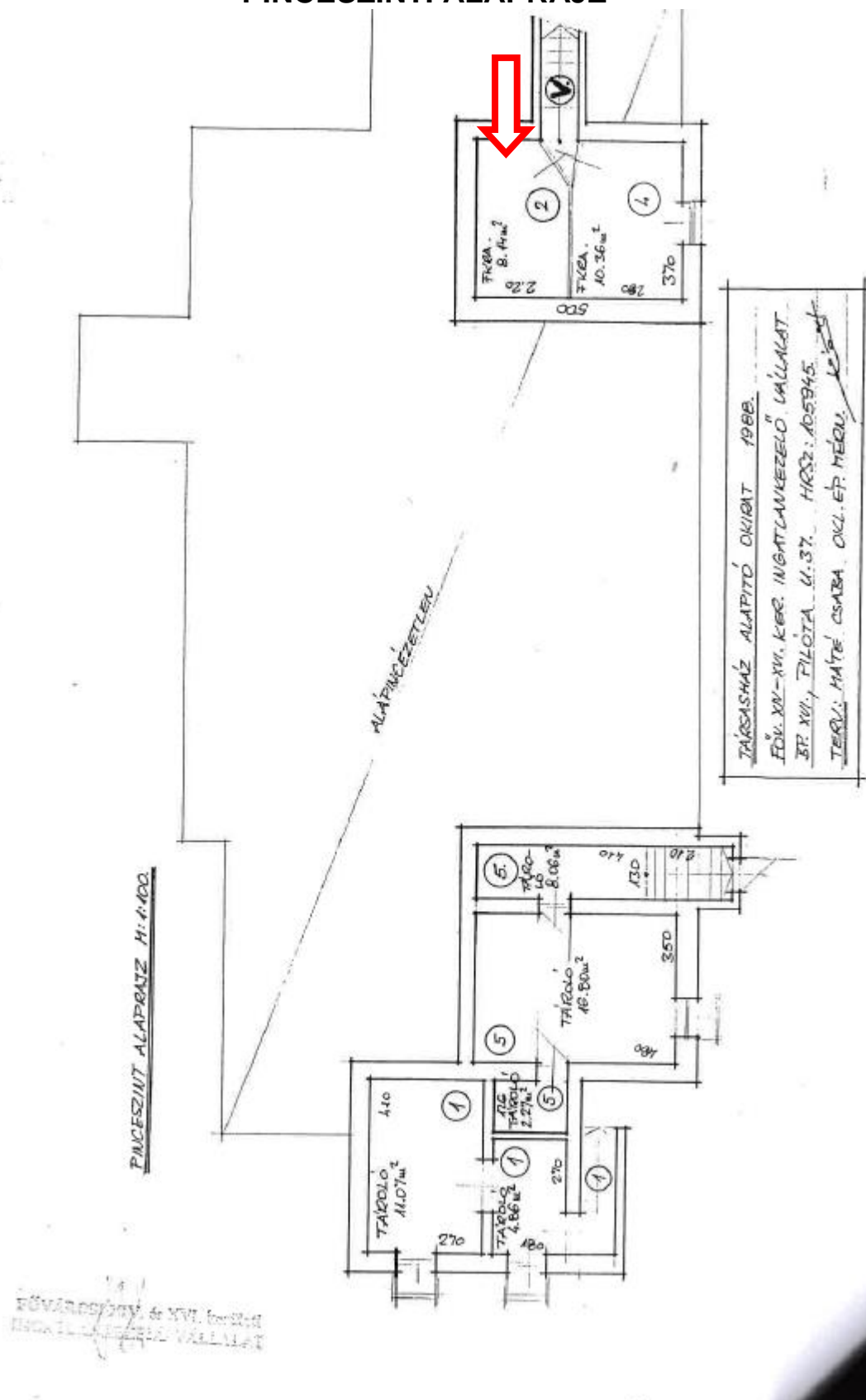
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

FÖLDSZINTI ALAPRAJ



PINCESZINTI ALAPRAJZ



TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT (részlet)



TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Fővárosi XIV. és XVI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat az 5499 tulajdoni lapon 105945 hrsz alatt felvett 1161 m² térmértékű, természetben a Budapest, XVI., Pilóta u. 37. szám alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. /IX.30./ Korm. számú rendelet 2. §. /2/ bekezdése alapján, az 1. sz. alatti melléklet szerint a XIV. ker. Tanács VB Műszaki Osztálya által jóváhagyott tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával -a 32/1969. /IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve- a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

Közös tulajdonban maradnak a telek, egyes építményrészek, berendezések és felszerelések, az alábbiak szerint:

- I. telek 1161 m²
- II. alap s felmenőfalak, kémények, pillérek, kiváltók, földemek burkolat nélkül, homlokzati nyílászárók, homlokzati vakolatok, felületképzések

- 2 -

- III. tetőszerkezet a héjalással, épületbádogosszerkezetek
- IV. padlástér 243,75 m², feljárólépcső
- V. padlásfeljáró és pincelejáró előtere a toldaléképület-
részben 4,44 m² az itt lévő pincei lejárólépcső
- VI. víz alapvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdonu
illetőségű ágvezetékéig, vizóra, vizóraakna, kerti-
csapok
- VII. szennyvizeztárolók-ülepítők, a hozzájuk tartozó csator-
navezetékekkel a külön tulajdonu illetőségű ágveze-
tékéig
- VIII. elektromos vezetékek az utcai bekötéstől a külön
tulajdonu illetőségű fogyasztásmérőórájáig, közös
világítási hálózat és világítótestek
- IX. épület körüli járda, kerítések kapuk

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadrészből áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze -a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával- az egyes öröklakások az alábbiak szerint:

1./A Magyar Államot illeti az alaprajzon 1. számmal jelölt fszt.1. alatti öröklakás, mely áll egy szobából, előszobából, kamrából, konyhából, fürdőszoba WC-ből összesen 53,22 m² alapterülettel, a hozzátartozó 37,20 m²-es terasszal, önálló pince-részből összesen 15,93 m² alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből 244/1000 hányad.

2./A Magyar Államot illeti az alaprajzon 2. számmal jelölt fszt.2. szám alatti öröklakás, mely áll két szobából, előtérből, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőszoba WC-ből összesen 45,11 m² alapterülettel a hozzátartozó 6,94 m²-es terasszal, a pincében lévő 8,14 m²-es fásrekeszből, valamint a közösségben maradó részekből 173/1000-ed hányad.