



**BUDAPEST**

**SZAKVÉLEMÉNY**

**az Újbuda Polgármesteri Hivatal részére  
az 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti,  
4209/0/A/62 helyrajzi számú ingatlan  
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



**ICH 080208**

**Budapest, 2020. július**

**Készítette:**

**IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.**

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. Telefon : (361) 388-6391, 388-6392 Fax: (361) 388-1878

E-mail: [info@idd.hu](mailto:info@idd.hu) Honlap: [www.idd.hu](http://www.idd.hu)

## ÖSSZEFOGLALÁS

**Újbuda Polgármesteri Hivatal  
Városgazdálkodási Igazgatóság  
Vagyongazdálkodási Osztály**

**1113 Budapest, Zombolyai u. 5. II. emelet 206.**

**Tisztelt Hölgyem/Uram!**

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt **az 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti, 4209/0/A/62 helyrajzi számú** ingatlan (továbbiakban: ingatlan) értékbecsléséről.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan **aktuális piaci értékének** meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2016 (*Európai Értékbecslési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

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

A vagyontárgyak értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést, mely a fejlesztési területek esetében az úgynevezett maradvány-elvű megközelítésre cserélődik. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

### ÉRTÉKKÉPZÉS

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló és a jövedelem alapú, ún. maradványelvű megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan **piaci értékét** a piaci összehasonlító módszer eredményét javasoljuk elfogadni.

### ALAPADATOK

Vizsgálatunk az értékelt társasházi albetétre, mint fejlesztési célú padlástér területre terjedt ki.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását, s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2020. március 5-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk.

Szakértőnk az ingatlanokon 2020. július 1-jén helyszíni szemlét tartott. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

### MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel az **1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti, 4209/0/A/62 helyrajzi szám alatti** ingatlan értékére a következő eredményeket kaptuk:

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Maradványelvű megközelítés
Súlyozás	100%	0%
Érték	25 000 000 Ft	21 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	<b>25 000 000 Ft</b>	
<i>A meghatározott értéken belül a felépítmény eszmei értéke, Ft</i>	<b>17 000 000 Ft</b>	
<i>A meghatározott értéken belül a telekrész eszmei értéke, Ft</i>	<b>8 000 000 Ft</b>	


A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és nettó összegek.

Budapest, 2020. július 3.



IDD Budapest

**Szabó Tibor**  
ügyvezető igazgató



**Bobály Erika**  
ingatlanforgalmi szakértő

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÖSSZEFOGLALÁS</b> .....	<b>2</b>
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b> .....	<b>4</b>
<b>1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE</b> .....	<b>5</b>
1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE .....	5
1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET .....	7
<b>2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA</b> .....	<b>9</b>
2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE .....	9
2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA .....	10
2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT .....	11
2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA .....	12
2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	13
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA</b> .....	<b>14</b>
3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER .....	14
3.2. MARADVÁNY-ELVŰ MEGKÖZELÍTÉS .....	14
3.3. VÉGSŐ ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA .....	15
<b>4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI</b> .....	<b>16</b>
4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....	16
4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL .....	17
4.3. A MARADVÁNY-ELVŰ MEGKÖZELÍTÉS EREDMÉNYE .....	19
4.4. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE .....	23
<b>5. MELLÉKLETEK</b> .....	<b>25</b>
1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	
2. MELLÉKLET: TULAJDONI LAPOK	
3. MELLÉKLET: ALAPRAJZ	
4. MELLÉKLET: TAO RÉSZLET	
5. MELLÉKLET: A HELYSZÍNEEN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPEK	

## 1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

### 1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE



*A kerület általános adatai:*

Városrész:	Újbuda (Szentimreváros)
Terület:	33,49 km <sup>2</sup>
Népesség:	Összesen: 148 517 fő (2019.)

**Budapest XI. kerülete** (2005 óta hivatalosan **Újbuda**) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaőrssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km<sup>2</sup>, amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.

A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérberket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a Kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

(forrás: wikipedia)



## 1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A koronavírus-járvány egy rendkívül élénk bérleti-, befektetési- és egyes szegmensekben fejlesztési aktivitás közepette érte el a hazai kereskedelmi ingatlanok piacát. 2019. év végén a budapesti modern irodaállomány kihasználatlansági rátája a valaha mért legalacsonyabb szintjén, 5,6 százalékon állt, és mintegy 580 ezer négyzetméter irodaterület építése volt folyamatban, ami a meglévő állomány 16 százalékos bővülését eredményezi a következő években. Emellett pedig további 440 ezer négyzetméter (a meglévő állomány 12 százaléka) irodafejlesztés állt előkészítés alatt. A szállodapiacot is erőteljes fejlesztési aktivitás jellemzi, jelenleg több mint nyolc és félezer hotelszoba áll építés vagy előkészítés alatt, amely 3 éves időtávon 16 százalékkal bővítené a hazai szállodakapacitást. A kapacitásbővülés Budapesten még jelentősebb, 27,5 százalékos kínálatnövekedés volt a tervekben. A budapesti leglátogatottabb bevásárlóközpontok közel teljes telítettséggel üzemeltek 2019. év végén, átlagos kihasználatlansági rátájuk 1 százalék volt, de a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok és a regionális városok plázái is 4 százalék alatti átlagos kihasználatlansági ráta mellett üzemeltek.

A hazánkat is elérő járvány hatása gyors és erőteljes, a kereskedelmiingatlan-piac minden szegmensét érinti, de leginkább a szálloda- és kiskereskedelmi piac emelendő ki.

A 2019-et és az elmúlt éveket jellemző, az értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeket követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg a mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A kereskedelmiingatlan-piaci ciklusok erős korrelációt mutatnak a gazdasági ciklusokkal, 1–2 éves fáziskéséssel követik azt.

A kereskedelmiingatlan-piac biztosítja a szükséges fizikai infrastruktúra egy jelentős részét a vállalatok működéséhez, akik 2020-ban az akadozó, megszakadó ellátási- és szolgáltatási láncok mentén teljes vagy részleges leállásra kényszerülhetnek már rövid távon is. A jelentés készítésének idején, 2020 márciusában, a járvány kereskedelmi ingatlanokra gyakorolt hatásával kapcsolatos piaci szakértői várakozások spektruma még eléggé széles, de abban konszenzus mutatkozik, hogy a leginkább kitett piaci szegmensek a szállodapiac és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca. Az azonban minden szegmensre igaz, hogy ha eltérő arányban is, de a kieső bevételek mellett lesznek olyan vállalatok (bérzők), akik nem képesek végig a megállapodottak szerint teljesíteni bérleti fizetési kötelezettségeiket. Ez eredményezheti a bérleti feltételek módosulását, kedvezmények nyújtását, vagy akár a bérleti jogviszony megszűnését is. Az ebből fakadó hazai pénzügyi stabilitási kockázatok azonnali kialakulásának és potenciális tovagyűrűzésének elkerülését segítheti az MNB által szorgalmazott és a Kormány által 2020. március 18-án elrendelt elővigyázatossági törlesztési moratórium bevezetése. Ez utóbbi intézkedéssel együtt a nehéz helyzetbe kerülő gazdasági szereplők megsegítésére, életbe lépett a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének 2020. június 30-i vagy azt megelőző hatályú felmondásos megszüntetésének tilalma is.

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban: LITT vagy Testület) szakemberei szerint a koronavírus-járvány hatására a globális, benne pedig az európai gazdaság is jelentős lassulást fog mutatni, a növekedésre gyakorolt hatás azonban még kérdéses. Még a rövid időszaki, de széles körű gazdasági visszaesés – a korábbi válságtapasztalatok alapján – is nagyon jelentős negatív hatással lenne a kereskedelmiingatlan-piac egészére akár hosszabb távon. Az ingatlanpiaci szakemberek szerint a koronavírus-járvány mindenképpen jelentős negatív hatással lesz rövid távon a befektetési piacra, részben már technikailag is, hiszen az ingatlanok műszaki átvilágítását, értékbecslését a járvány idején korlátozottan lehet végezni. A



megkérdezettek szerint a befektetők egyelőre azt várják, hol lesz a teteje a fertőzésnek, illetve hol lesz a gazdasági visszaesés mélypontja, míg a nyugdíjpénztárak, ingatlanalapok likviditási kockázattól tartanak az esetleges pénzkivonások miatt. Rövid távon egyelőre a kockázatkerülés lehet jellemző, hosszabb távon azonban az alacsonyabb hozamkörnyezetben továbbra is vonzó befektetés marad az ingatlan. Ugyanakkor, ahogy az az elmúlt éveket jellemezte, a megvásárolható befektetési termékek kínálata továbbra is korlátozott lesz.

#### MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A tavalyi év folyamán a gazdaság bővülése kedvezően hatott a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre. A bruttó hazai termék 4,9 százalékkal bővült, a versenyszféra foglalkoztatási folyamatai is kedvező keresleti feltételeket jeleztek, amit az ágazatok élénk beruházási aktivitása is támogatott. A kiskereskedelmi forgalom stabil emelkedése és a turizmus folytatódó bővülése is kedvezően hatott a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre. Mindezek mellett azonban a koronavírus-járvány kapcsán a makrogazdasági kilátásokat érdemi bizonytalanság övezi, ami a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet is érintheti. A vírus terjedése az ágazatok széles körében szinte azonnal teljes leállásokat is okozhat. A bizalmi indikátorok már a kapacitáskorlátok enyhülését jelzik, emellett a beruházások növekedési dinamikája is érdemben csökkent 2019 utolsó negyedében. A koronavírus terjedése éppen a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns feldolgozóipari és szolgáltató ágazatokra gyakorol negatív hatást.

#### BEFEKTETÉSI INGATLANOK

A hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési piacának elmúlt négy évét nemcsak élénk befektetési aktivitás, hanem a befektetők által preferált nagyfokú stabilitás is jellemezte. A 2018-as rekord évhez hasonlóan, a kereskedelmi ingatlan- piac befektetési forgalma 2019-ben is elérte a 1,8 milliárd eurós volumet. Éves összehasonlításban minimálisan (0,05 százalékkal) lett kisebb 2019 befektetési forgalma (30. ábra). A tranzakciók átlagos értéke 26,4 millió euro volt, ami nagyságrendileg megegyezik a 2018-as átlagos mérettel. Nagy összegű adás-vételek csak az év második felében voltak jellemzőek, ezek között láthattunk egyedi ingatlant, illetve ingatlan portfóliót érintő tranzakciót is. Az öt legnagyobb ügylet az év befektetési forgalmának 36 százalékát tette ki, míg 2018-ban 49 százalékát. Az irodaházak megtartották a legkedveltebb befektetési termék címet. A befektetési volumen 45 százaléka irodákhoz, 28 százaléka kiskereskedelmi ingatlanokhoz, 13 százaléka szállodákhoz, 8 százaléka ipari-logisztikai ingatlanokhoz, a maradék 6 százalék pedig fejlesztési telkekhez, illetve egyéb funkcióváltást igénylő ingatlanokhoz kapcsolódott. 2019-ben az elsődleges (prime) hozamok az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben 50–50 bázisponttal csökkentek, amíg a bevásárlóközpont esetén a 2018 végi szinten stabilizálódtak. Az év végén az irodapiac 5,25 százalék, az ipar-logisztika szegmensben 7,00 százalék, a kiskereskedelem szegmensben 5,50 százalék volt a prime hozamszint. A 2007-es, korábbi történelmi minimumszintet jelentő hozamokkal összevetve, az iroda és kiskereskedelmi szegmensekben a prime hozamok már rendre 50 és 25 bázisponttal alacsonyabb, az ipar-logisztika szegmensben pedig még 25 bázisponttal magasabb szinten tartózkodtak.

(részlet: mnb.hu/ - 2020.04.)



## 2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

### 2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Duna-parthoz közel eső részén, Lágymányoson helyezkedik el, a Petőfi hídtól cca. 1 000 méterre.

A következő képek az ingatlan pontos elhelyezkedését mutatják, forrás: Google Maps és Earth.



Az ingatlan környezete alapvetően belvárosias jellegű. Környezetének infrastrukturális és kommunális ellátottsága teljes. Az értékelt ingatlan közműcsatlakozással funkciójából adódóan nem rendelkezik.

## 2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt 4209/0/A/62 hrsz-ú társasházi albetét a Karinthy Frigyes út 15. szám alatti társasház padlásterének kijelölt része.

Az épület frekventált helyen, a Karinthy Frigyes út Bercsényi utca – Vak Bottyán utca közötti szakaszán található, a Bercsényi utcától a 2. épületben helyezkedik el. A Petőfi hídtól cca. 1 000 méterre, a Móricz Zsigmond körtértől 300 méteres távolságban van.

A társasház a Karinthy Frigyes út – Bercsényi utca – Vak Bottyán utca által határolt tömbben helyezkedik el.

A társasház utcai homlokzata kőporozott, a belső udvar függőfolyosóval tagolt, egyszerű, díszítés nélküli.

A polgári ház pince + földszint + 5 emeletes szintkialakítású, az épület délkeleti szárnyában csak 4 emeletig van beépítve, az ötödik szint az értékelt padlástér. A lakások többsége körfolyosóról nyílik, a szintek között lift közlekedik az utcai traktusban, az udvar felől hátsó lépcső van kialakítva. Az épület az 1900-as évek körül épült, a korra jellemző stílusban, hagyományos anyagokból, hagyományos szerkezettel. Az épület téglalap alapon téglalap fő- és válaszfalakkal épült. A zárófödém fa szerkezetű, héjalása cserép. A függőfolyosós épületben egy fő- és egy mellélépcső került kialakításra, lift az utcafronti szárny udvari homlokzatához csatolva lett felszerelve. A belső udvar a lakások környezetében kőburkolatú, közepén betonozott. A lakások környezete rendezett, néhány láthatóan felújított, fűtést illetően több konvektoros megoldás is látható. A telek trapéz alakú, keretesen beépített, zárt belső udvarral rendelkezik.

Szemrevételezés alapján az épület átlagos fizikai állapotú, a soros karbantartásokat elvégzik, jelentősebb felújításról nem kaptunk információt. Az épületben minden közművezeték kiépítésre került.

Az ingatlan-nyilvántartásban a 4209/0/A/62 helyrajzi számon önálló albetétként szerepel az értékelt ingatlan.

Az albetét megnevezése az ingatlan nyilvántartás szerint egyéb helyiség. A kapott tulajdoni lapok és alaprajz szerint az albetét hasznos területe 110 m<sup>2</sup>. (bruttó 130 m<sup>2</sup>)

A rendelkezésünkre bocsátott alaprajz alapján a padlástér keleti szárnya a még be nem épített terület, melynek viszonylag keskeny traktusa építhető be. A tetősík legalacsonyabb területe a függőfolyosó részét képezheti, a tűzfaltól számítva cca. 380 cm távolságban hasznosítható a terület, cca. 25 méter hosszúságban. Ennek megfelelően a beépítésre nyerhető lakás alapterület kb. 95 m<sup>2</sup>.

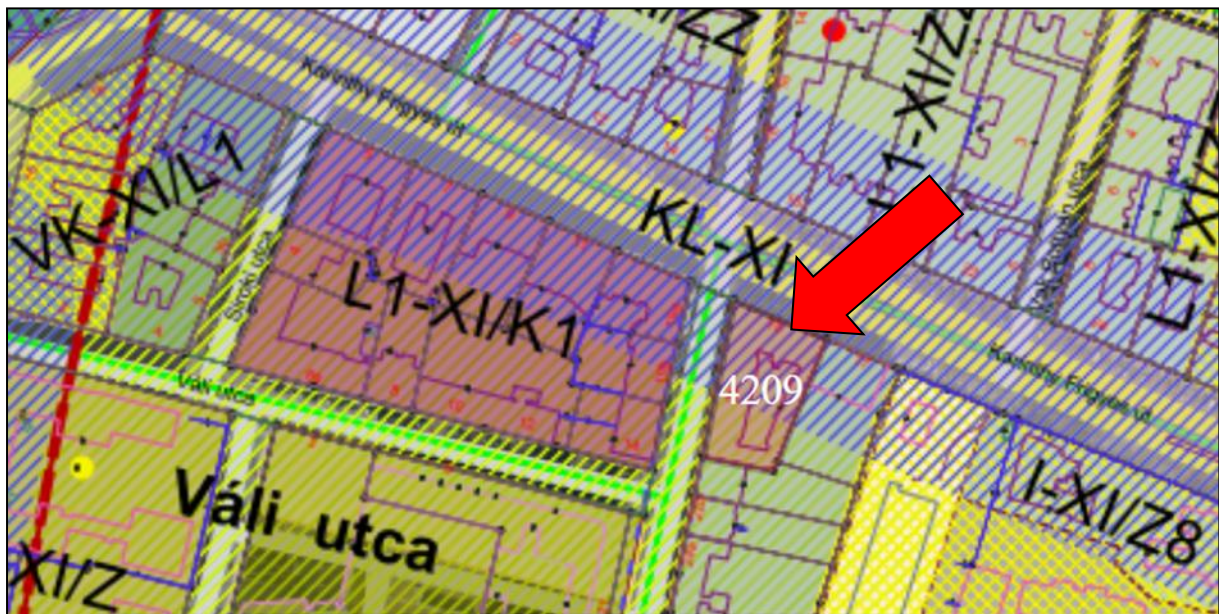
Az építéshatósági előírások alapján a tetőtér beépítésén kívül akár emeletráépítés is lehetséges lenne, de mivel a padlástér beépítésére koncepcióterv még nem készült, ennek lehetőségével

nem számoltunk. Számítási modellünk szerint az értékelt tetőtérben ~ 95 m<sup>2</sup> eladható lakásterület kialakítása lehetséges.

### 2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A település érvényben lévő helyi építési szabályzata (34/2003. (X.21.) ÖK. rendelete) alapján az ingatlan L1-XI/K1 övezeti besorolás alá tartozik. A zóna elsősorban lakó, vagy intézményi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Beépíthetőségével kapcsolatos főbb adatok a következők:





**L1-XI/K1**  
**Móricz Zsigmond körtér és térsége**

*Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület<sup>34</sup>*

**28/A. §<sup>35</sup>** (1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L1-XI/K1	600 m <sup>2</sup>	18 m	Z	60% 70%*	12,5 m	20,0 m	25% 15%*	75% 85%*	3,5 4,0*

\* saroktelek esetén

(2) 100%-os földszinti vagy első emeleti beépítés intézmény, közintézmény, vagy járműtároló létesítése érdekében sem alkalmazható.

(3) Egy telken önálló funkcióként

a) közintézmény,

b) irodaház,

c) sportépítmény

nem helyezhető el.

(4) Épületek szintterületének 60%-án lakófunkciót kell létesíteni ill. megtartani.

(5) Önálló funkcióként parkolóház az építési övezet paramétereit szerint létesíthető.

(6) A meglévő telkek tovább nem oszthatók.

(7) Telekösszevonással keletkezett új telek beépítésekor az utcai épülethomlokzatot az eredeti telekosztásnak megfelelően tagolni kell.

(8) A 4368/34 hrsz.-ú telken álló épületben a metró személyfelvonójának helyét kell biztosítani.

(9) Új beépítés utcai vonalát a már kialakult beépítés vonalában kell kialakítani.

(10) Építési hely az utcai beépítés vonala, az oldalsó telekhatárok, valamint:

a) meglévő épület esetén annak hátsó homlokzati vonala,

b) új épület esetén megengedett legnagyobb építménymagassági érték felével megegyező mértékű hátsókerttávolság közötti terület.

(11) A Szabolcska Mihály u. 4410/2 hrsz.-ú kerületi önkormányzati tulajdonú telek nem beépíthető az ott kialakított emlékhely és zöldfelület megtartandó.

## 2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA

A 2020. március 5-i keltezésű tulajdoni lap főbb adatai a következők:

Ingatlan címe:	1117 Budapest XI. ker. Karinthy Frigyes út 15.
A terület megnevezése:	egyéb helyiség
Helyrajzi szám:	4209/0/A/62
Terület besorolása:	Belterület
Területe:	110 m <sup>2</sup>
Tulajdoni státusz:	XI. ker. Önkormányzat – 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek:	Nincs elintézetlen széljegy feljegyzés
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Nincs
Egyéb bejegyzés:	-

## 2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ frekventált elhelyezkedés;</li> <li>➤ fejleszthető padlástér;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ projekt állapota.</li> </ul>
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ lakóingatlan fejlesztés;</li> <li>➤ ingatlan értékesítése;</li> <li>➤ társcéggel közös ingatlanfejlesztés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ társasház jogi veszélyei;</li> <li>➤ építőipari árak emelkedése</li> <li>➤ ingatlanpiaci trendforduló kockázata.</li> </ul>

### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékelés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

#### 3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékelés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékelés.

#### 3.2. MARADVÁNY-ELVŰ MEGKÖZELÍTÉS

Ez az értékelési módszer fejlesztési területek értékelésére alkalmas, és a fejlesztő szempontjából értékeli az adott telekingatlant. A módszer lényege az, hogy a telek legjobb hasznosítását feltételezve – az építési paraméterek betartása és maximális kihasználása mellett – meg kell becsülni a fejlesztés eredményeként megvalósuló felépítményes ingatlan értékesítéséből, vagy egyéb hasznosításából (bérbe adás) várható bevételeket, illetve a vele szemben felmerülő építési és járulékos költségeket, valamint a fejlesztő elvárt hasznát. A pozitív különbség azt a felső határt jelöli, amelyet a fejlesztő az építési telekért hajlandó áldozni.

Nagyobb értékű ingatlanok esetében pontosabb eredményt ad, ha a fejlesztési értéket az ún. diszkontált cash flow (DCF) módszerrel határozzuk meg. Ez esetben lehetőség van a fejlesztési költségek és a később várható bevételek időbeniségét, vagyis a pénz időértékét figyelembe venni.

A DCF módszernek két fontos eleme van: a tervezett beruházási költségek és a később várható hozamok előrejelzése, illetve az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása

és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

Az elmondottak alapján a projekt nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJ \equiv \sum_{t=1}^n \frac{Cf_t}{(1+d)^t} + \frac{M\check{Z}}{(1+d)^n}$$

Ahol:

- NJÉ nettó jelenérték
- Cf<sub>t</sub> előre jelzett cash flow a t. évben,
- n az előrejelzés éveinek száma,
- d diszkont-százalék értéke,
- Mé az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradványérték.

### 3.3. VÉGSŐ ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapuló és a jövedelem alapú, ún. maradványelvű megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan **piaci értékét** a piaci összehasonlító módszer eredményét javasoljuk elfogadni.



## 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

### 4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

A Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási igazgatóság/Vagyongazdálkodási Osztálya azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft-t, hogy készítsen értékbecslést **az 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti, 4209/0/A/92 helyrajzi számú** ingatlanról.

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztuk meg.

**Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:**

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2020. július 1-jén szakértőnk megtekintette az ingatlant. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízó képviselőjétől kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

## 4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be.

**Összehasonlítási egységnek** 1 m<sup>2</sup> beépíthető területet választottunk.

**Az összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- beépíthetőséggel kapcsolatos feltételek,
- infrastruktúra,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az **1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti, 4209/0/A/62 helyrajzi szám alatti ingatlan értékét, kerekítve:**

**25.000.000.- Ft**

**összegben számszerűsítettük.**

A részletes számítást az *1. számú táblázatban* közöljük.

**1117 Budapest Karinthy Frigyes út 15. padlástér  
értékelése piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Tetőszínti padlástér értékebecslés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítósi szempontok									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	<b>Padlástér</b> <b>1117 Budapest Karinthy Frigyes út 15. padlástér</b>  <i>Karinthy Frigyes út 15. sz. alatt álló közepes állapotú P+F+5 emelet szintszámú, 1900-as évek körül épült társasház padlásterében 1 db társasházi albetét. Cca. 95 m<sup>2</sup> lakásterület nyerhető</i>  <b>109</b>	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér	Padlástér
címe		XI. Ulászló u.	XI. Bartók Béla út.	XI. Kruspér u.	V. Városház u.	V. Garibaldi u.					
jellemzők		Jó állapotban lévő 120 nm padlástér, amiből cca. 85 nm-es lakás terület nyerhető	Átlagos állapotú, nagy alapterületű padlástér, két szint is ráépíthető	Beépíthető tetőtér a ház felújításáért cserébe, a költségvetés a vételár	Sarokház 5. emeletén padlástér, lift felmegy az 5. emeletig	4 lakás építhető, lebetonozva, fűtés előkészítés, víz, csatorna vezetékek elkészültek					
Eladható nettó terület		120	716	400	157	400					
Nettó ajánlati ár, E Ft		25 990	216 800	100 000	42 100	144 900					
Az ajánlat ideje		2020. III. n.év.	2020. III. n.év.	2020. III. n.év.	2020. III. n.év.	2020. III. n.év.					
Az ajánlat beazonosítása		<a href="https://ingatlan.com/xi-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/31502662">https://ingatlan.com/xi-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/31502662</a>	<a href="https://ingatlan.com/xi-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/29147861">https://ingatlan.com/xi-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/29147861</a>	<a href="https://ingatlan.com/xi-ker/elado+fejl-terulet/26825713">https://ingatlan.com/xi-ker/elado+fejl-terulet/26825713</a>	<a href="https://ingatlan.com/v-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/31499446">https://ingatlan.com/v-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/31499446</a>	<a href="https://ingatlan.com/v-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/29694887">https://ingatlan.com/v-ker/elado+fejl-terulet/lakoterulet/29694887</a>					
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		216 583	302 793	250 000	268 153	362 250					
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>		<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>
<i>Az ingatlan nagysága</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>nagyobb</i>	<i>1,20</i>	<i>nagyobb</i>	<i>1,10</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>nagyobb</i>	<i>1,20</i>
<i>elhelyezkedése</i>		<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,10</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,95</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,05</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>
<i>befoglaló épület állapota</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>padlástér műszaki állapota</i>		<i>kedvezőbb</i>	<i>0,95</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,95</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>használatosság</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>fejlesztés státusza</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,70</i>
<i>építési engedély</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>tulajdoni viszonyai</i>		<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>	<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>	<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>	<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>	<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>
<i>Ajánlati vagy eladási ár</i>		<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,85</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>
<i>Ajánlat/eladás ideje</i>		<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>
<i>A korrekció mértéke összesen</i>			<i>0,94</i>		<i>0,88</i>		<i>0,88</i>		<i>0,73</i>		<i>0,68</i>
<b>Korrigált egységárak, Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>203 697</b>		<b>265 619</b>		<b>220 894</b>		<b>195 483</b>		<b>246 475</b>	
<i>Átlagszámításhoz használt súlyok</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>	
<b>Korr. egységár Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>226 434</b>										
<b>Érték (Ft)</b>	<b>25 000 000</b>										

### 4.3. A MARADVÁNY-ELVŰ MEGKÖZELÍTÉS EREDMÉNYE

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a felismerésen alapul, hogy piaci viszonyok közepette összefüggés van az ingatlanok bevételtermelő képessége és azok értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy minden eszköz értéke azonos, a tulajdonjogból származó jövőbeli tiszta jövedelmek jelenértékével.

Tiszta jövedelem alatt az összes - az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatosan felmerült kiadásokkal csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékké. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékké, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A maradványelvű értékelési módszer a tulajdonosi diszkontált pénzfolyamat elemzés egyik speciális módszere. Az ingatlantulajdonos, ez esetben a padlásteretek/tetőterek fejlesztését követően azok értékesítése révén jut bevételhez. A fejlesztések költségeit levonva keletkezik a jövedelme. A tulajdonosi pénzáramot befolyásoló legfontosabb tényezők a fejlesztések előkészítése, a fejlesztési folyamat végig vitele, az értékesítési folyamat lefolytatása, a piaci viszonyoknak megfelelő kiviteli egységár és az értékesítési piaci ár alakulása.

Ezeknek a folyamatoknak a közgazdasági és időbeli kimenetelét cash flow táblában foglaltuk össze.

Az adott padlás/tetőterek adottságainak, elhelyezkedésének ismeretében a legjobb hasznosításnak az ingatlan lakás célú fejlesztését tekinthetjük. A cash flow elemzés legfontosabb paraméterei a következők voltak:

- Első számú kiinduló adat a fejleszhető hasznos (eladható) lakásterület (m<sup>2</sup>). Ez a kiinduló adat részint a padlásterület méretétől, részint a szabályozási környezettől, részint a meglévő épület fizikai paramétereitől (épületmagasság, alaprajzi adottságok, traktusok száma, stb.) függ. Egyes esetekben csak maga a padlástér meglévő kubatúrája építhető be, más esetekben egy, vagy két további szint is megépíthető. Jelen esetben 95 m<sup>2</sup> nagyságú lakás kialakításával számolunk.
- A kivitelezéssel kapcsolatos költségek becslésénél a következő általános paramétereket alkalmaztuk:
  - Építési ktg lakások esetében: nettó 350.000 Ft/m<sup>2</sup>
  - A közmű fejlesztések díja a kiviteli költségek %-ában 3%, a beruházói díj: 3%, tervezés és szakértői díjak 4%, tartalék keret 3%. Ezen kívül számoltunk bontási költséggel is.
  - A Társasház bizonyos részeire vonatkozó felújítási kötelezettséggel nem számoltunk.

- Feltételezésünk szerint a beruházás finanszírozását 60%-ban hitelből valósítanák meg, amelynek átlagos költsége: 5%
- A megépülő lakás várható bruttó értékesítési árát piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Ezen várható értékesítési árak (nettó árral) kerülnek a cash flow elemzés bevételi oldalán figyelembe vételre. A nettó/bruttó ár konverziók esetében 27%-os ÁFA tartalommal végeztük a számítást.
- Az értékesítési folyamat hosszát illetően az értékesítési időtáv egy évet ölel fel.
- Az évenkénti eltérő pénzáramok jelenértékre számításánál a kivitelezési időszak alatt 10%-os diszkontrátát alkalmaztunk.

A részletes számítások alapján az **1174 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti, 4209/0/A/62 hrsz-ú ingatlan jövedelem alapú értékét kerekítve, mindösszesen:**

**21.000.000- Ft**

**összegben számszerűsítettük.**

A cash-flow számításokat a 2. táblázat, a fejlesztendő lakások piaci értékét a 3. táblázat tartalmazza.

**1117 Budapest Karinthy Frigyes út 15. padlástér  
padlástér értéke maradványelvű megközelítéssel**

**2. táblázat**

**ALAPADATOK**

Új lakások hasznos alapterület, m <sup>2</sup>	95		
Teraszok hasznos alapterület, m <sup>2</sup>	-		
Közös helyiségek mérete (becsült), m <sup>2</sup>			
Eladható területek	Méret	Becsült fajlagos nettó eladási ár	Értékesítés bevétele
Lakás	95	860 000	82 000 000
Terasz (50 %)	-	430 000	-
Egyéb 2			
Egyéb 3			
Értékesítés összes bruttó bevétele			82 000 000
Értékesítés összes nettó bevétele	27%-os ÁFA-val számolva		65 000 000

1 szint tervezett magassága (m)		Beépítési % felszín alatt	0% Tetőtér magasság (m)
Építési ktg nettó (Ft/m <sup>2</sup> )	350 000	Bontási költség (Ft)	2 335 714
Lakás alapterület	95	Közmű díjak (Ft)	3% 990 000
Építési ktg nettó (Ft/m <sup>2</sup> )	87 500	Beruházói díj (Ft)	3% 990 000
Terasz alapterület	-	Tervezés, szakértők (Ft)	4% 1 320 000
Építési ktg nettó (Ft/m <sup>2</sup> )	250 000	Felvonó	-
Közös helyiségek	-	Tartalékkeret	3% 990 000
		Közös területek felújítása	-
Összes építési költség (Ft)	33 000 000	Összes egyéb költség	20% 6 625 714
Létesítési, és fajlagos létesítési költség mindösszesen	40 000 000		

**CASH-FLOW SZÁMÍTÁS**

Évek	0,0	1,0	2,0	Maradványérték	Ellenőrző szám
Létesítési költségek megoszlása (%)		100%	0%		100%
Létesítési költségek (Ft)	40 000 000	40 000 000	-		-
Hitel felvétel aránya, összege (Ft)	60%	24 000 000	-		24 000 000
Halmozott hitel felvétel (Ft)	24 000 000	24 000 000	24 000 000		24 000 000
Hitel törlesztés (Ft, árbevétel %-a)		-	24 000 000		-
Halmozott hitel törlesztés (Ft)		-	24 000 000		24 000 000
Átlagos hitelállomány (Ft)		12 000 000	24 000 000		-
Kamatköltség (Ft)	5,0%	-	-		-
Hitel folyamatok egyenlege (Ft)		24 000 000	-		24 000 000
Eladás ütemezése			100%		0%
Árbevétele (Ft)	-	-	65 000 000		-
<b>Tulajdonosi cash flow (Ft)</b>	-	<b>16 000 000</b>	<b>41 000 000</b>		-
Dizkontráta			10%		
Dizkontényező		1,00	0,91		0,91
Cash flow jelenértéke	-	16 000 000	37 272 727		-
<b>Ingatlan maradványértéke (Ft)</b>		<b>21 000 000 Ft</b>			
<b>Fajlagos érték (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>26 055 Ft</b>			

**1117 Budapest Karinthy Frigyes út 15. padlástér  
alatt építendő tetőtéri lakások fajlagos piaci értékének meghatározása**

**3. táblázat**

új építésű lakás		Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok					
		1		2		3	
Az ingatlan funkciója	<p><b>új építésű tetőtéri lakás</b> <b>1117 Budapest Karinthy Frigyes út 15. padlástér</b></p> <p><b>Új építésű, vagy jó állapotú tetőtéri lakás átlagos állapotú épületben</b></p> <p><b>95</b></p>	tetőtéri lakás		tetőtéri lakás		tetőtéri lakás	
címe		XI. Ulászló utca		XI. Szentimréváros		XI. Daróczi út	
jellemzők		Új építésű tetőtéri lakás, 2020. III. negyedéves átadással		2002-ben beépített tetőtéri lakás, jó állapotú		1998-ban beépített tetőtér lakása, jó állapotú	
Redukált nettó alapterület, m <sup>2</sup>		85		84		64	
Komfortfokozat		összkomfortos		összkomfortos		összkomfortos	
Bruttó ajánlati ár, E Ft		69 900		69 900		50 990	
Az ajánlat ideje		2020. III. n.é.		2020. III. n.é.		2020. III. n.é.	
Az ajánlat beazonosítása		<a href="http://www.ingatlan.com/3059">www.ingatlan.com/3059</a>		<a href="http://www.ingatlan.com/312">www.ingatlan.com/312</a>		<a href="http://www.ingatlan.com/315">www.ingatlan.com/315</a>	
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		822 353		832 143		796 719	
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>			<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>
<i>A lakás mérete</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>kisebb</i>	<i>0,90</i>
<i>elhelyezkedése</i>		<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,10</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,05</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,10</i>
<i>befoglaló épület állapota</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>összes lakásszám</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>funkcionalitás</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>lh.ból, foly-ról ny. lak. száma</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>minőségi osztály</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,05</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,15</i>
<i>jogi helyzet</i>		<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>	<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>	<i>1/1 tulajdon</i>	<i>1,00</i>
<i>egyéb: tájolás</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>Ajánlat, vagy eladás</i>		<i>ajánlat</i>	<i>0,95</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,95</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,95</i>
<i>Pici adat dátuma</i>		<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>
<i>A korrekció mértéke összesen</i>			<b>1,05</b>		<b>1,05</b>		<b>1,08</b>
<b>Korrigált egységárak, Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>859 359</b>		<b>871 566</b>		<b>861 711</b>	
<b>Korr. bruttó egységár, Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>860 000</b>						



#### 4.4. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgyak egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapuló és az úgynevezett maradvány-elvű megközelítés módszerét tartották alkalmasnak.

Tekintettel az ingatlan egyedi adottságaira, funkciójára, valamint az értékelés céljára, az ingatlan **végső piaci értékét** a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket elfogadva állapítottuk meg.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel **az 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. szám alatti, 4209/0/A/62 hrsz-ú ingatlanok** értékére a következő eredményeket kaptuk:

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Maradványelvű megközelítés
Súlyozás	100%	0%
Érték	25 000 000 Ft	21 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	<b>25 000 000 Ft</b>	
<i>A meghatározott értéken belül a felépítmény eszmei értéke, Ft</i>	<b>17 000 000 Ft</b>	
<i>A meghatározott értéken belül a telekrész eszmei értéke, Ft</i>	<b>8 000 000 Ft</b>	

*A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és nettó összegek.*

*Megbízónk kérésének megfelelően a megállapított értéken belül elkülönítettük a felépítmény és a telek értékét is. Tekintettel arra, hogy a beépített telek már önálló értékkel nem rendelkezik, így a megbontás kizárólag eszmei megbontásnak tekintendő. A fenti összegzésben szereplő megbontást a következő oldalon lévő számítások alapján állapítottuk meg (4. táblázat).*



## **5. MELLÉKLETEK**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lapok**
- 3. melléklet: Alaprajz**
- 4. melléklet: TAO részlet**
- 5. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

## 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles-igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, ha csak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2020. július 1-jei állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

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, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/107812/2020  
2020.03.05

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 4209/0/A/62 helyrajzi svám

1117 BUDAPEST XI.KER. Karinthy Frigyes út 15. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	110	0 0	110/5312	önkormányzat

Bejegyző határozat: 52840/1/2003/03.01.29

2. bejegyző határozat: 162328/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1992.10.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

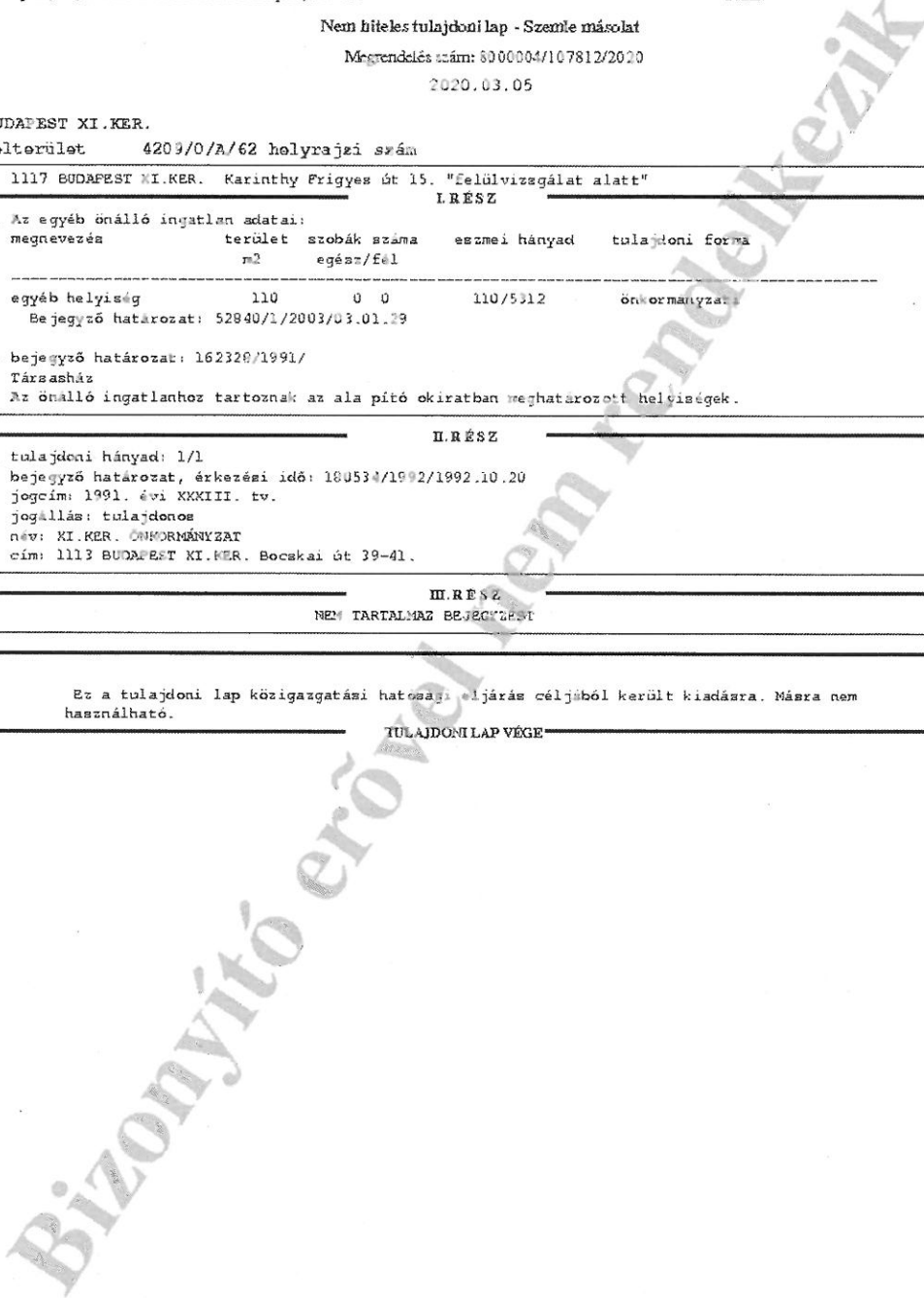
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó



TAKARNET v5.2	Felhasználó:	XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/107826/2020

2020.03.05

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 4209 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI.KER. Karinthy Frigyes út 15. "Felsővizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	Alcsoport adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

1426

0,00

2.

Társasház

3. bejegyző határozat:

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II.RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 162328/1991/XII.3/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot az 1-64 számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93990/1992/1992.04.10

Egyéb a házfelügyelői lakás bejegyezve a 4.09/o/A/64 hrsz-ra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 171137/1/2000/00.05.22

- szervezeti és működési szabályzat.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 412405/1/2004/04.12.29

A szervezeti és működési szabályzat beadása megtörtént.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1111 BUDAPEST XI.KER. Karinthy Frigyes utca 15.

Folytatás a következő lapon

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

Új  
keresés

Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 5000004/107826/2020

2020.03.05

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 4209 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 56011/2/2011/11.02.21

Vezeték jog  
( VM6-183/2010 ), az ingatlan 33 m2 nagyságú területére.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30076/1/2013/12.04.23

Vezeték jog  
32 m2 területre. 7103/635/2011.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 174663/1/2015/15.11.07

- a Budapesten, 2015. május 28-án kelt Szervezeti Működési Szabályzat benyújtva.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

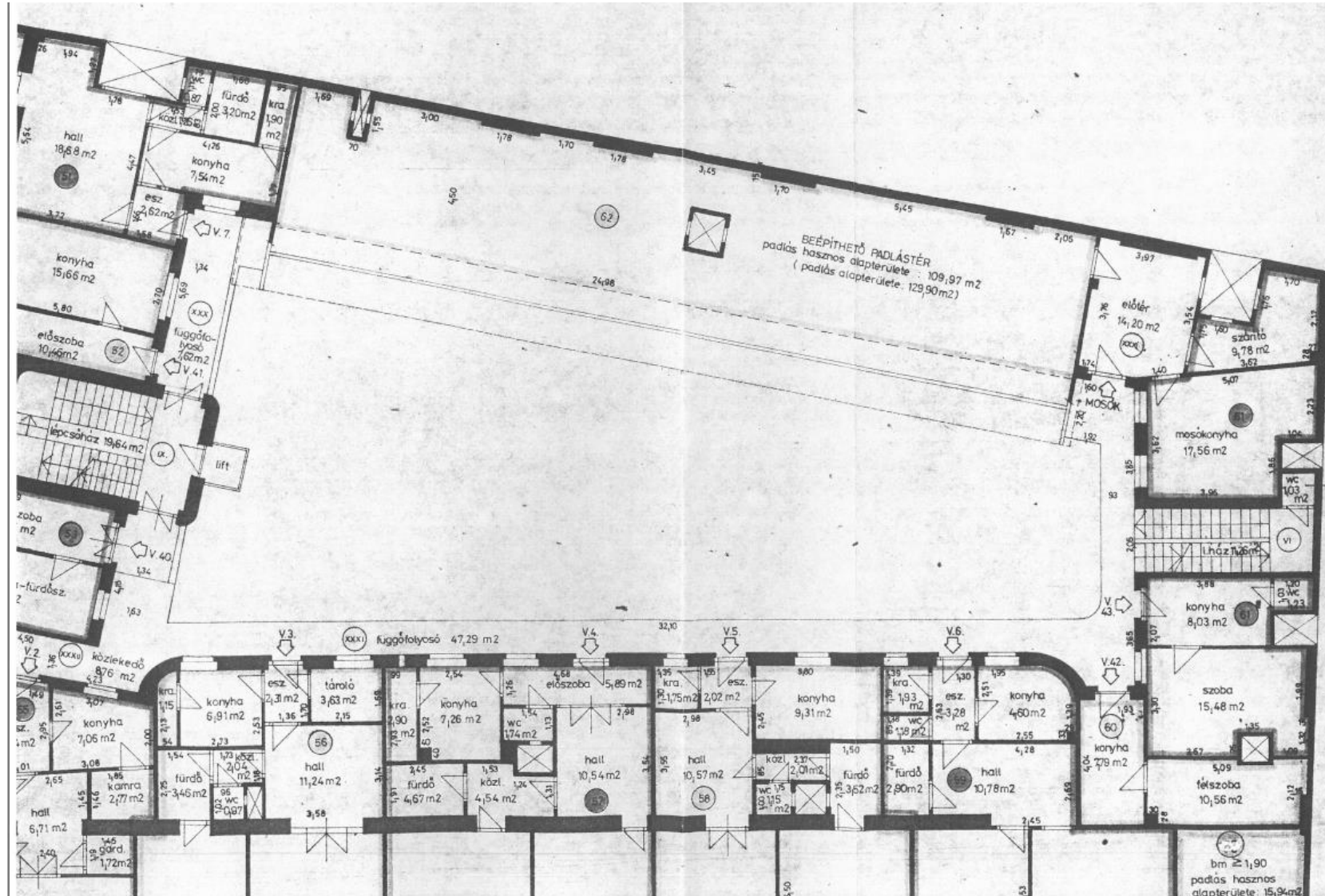
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





54. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 54. számmal jelölt V. em. 1. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából és WC-ből álló 86 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 86/5285 hányad.
55. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 55. számmal jelölt V. em. 2. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és garderozeből álló 69 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 69/5285 hányad.
56. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 56. számmal jelölt V. em. 3. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből, tárolóból és közlekedőből álló 75 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 75/5285 hányad.
57. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 57. számmal jelölt V. em. 4. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és közlekedőből álló 81 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 81/5285 hányad.
58. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 58. számmal jelölt V. em. 5. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából, WC-ből és közlekedőből álló 74 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 74/5285 hányad.
59. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 59. számmal jelölt V. em. 6. sz. alatti kettő szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából és WC-ből álló 67 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 67/5285 hányad.
60. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 60. számmal jelölt V. em. 42 sz. alatti egy félszobából és konyhából álló 18 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 18/5285 hányad.
61. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 61. számmal jelölt V. em. 43. sz. alatti egy szobából, konyhából és WC-ből, a hozzátartozó szárítóból és mosókonyhából álló 52 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 52/5285 hányad.
62. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon 62. számmal jelölt V. emeleti beépíthető padlástérből álló 110 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség, valamint a közös tulajdonból 110/5285 hányad.





Utcakép



Utcakép



A társasház



A társasház bejárata





Lépcsőház



Lift



Udvari homlokzat



Padlástér tető



Belső udvar



Tetőfedés



Megközelítés





Hátsó lépcső



Közös tér – padlástér előtere



Padlástér



Padlástér



Padlástér



Tető