

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresésVissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/393548/2020

2020.09.30

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 2506/4/A/2 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Bereck utca 2. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0	2974/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999992/1999/			törölő határozat: 102553/1/2003/02.07.30	
lakás	38	1 0	2974/10000	magán
Bejegyző határozat: 102553/1/2003/02.07.30				

2. bejegyző határozat: 231040/1993/1993.11.06

Táraszház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

I.RÉSZ

\* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 89993/1/2000/00.03.09

bejegyző határozat, érkezési idő: 231040/1993/1993.11.06

törölő határozat: 89993/1/2000/00.03.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 247239/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 231040/1993/1993.11.06

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

\* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 102553/1/2003/02.07.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 89993/1/2000/00.03.09

törölő határozat: 102553/1/2003/02.07.30

jogcím: adásvétel

utalás: II/1.

jogállás: tulajdonos

név:

sz.né:

szül.:

a.név:

cím:

\* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 129396/1/2003/02.08.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 102553/1/2003/02.07.30

törölő határozat: 129396/1/2003/02.08.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: B

sz.né:

szül.:

a.név:

cím:

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/393548/2020

2020.09.30

BUDAPEST XI.KER.

Beltérület 2506/4/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 39548/2/2016/16.01.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 129396/1/2003/02.08.07

törölő határozat: 39548/2/2016/16.01.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

a.név:

cím:

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39548/2/2016/16.01.20

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: László Tibor

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 89993/1/2000/00.03.09

törölő határozat: 102553/1/2003/02.07.30

Jelzálogjog 469 095 FT, azaz négyszázhatvankilencezer-kilencvenöt FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 89993/1/2000/00.03.09

törölő határozat: 102553/1/2003/02.07.30

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/1.

jogosult:

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 336722/1/2005/05.11.04

törölő határozat: 44800/1/2016/16.01.28

Jelzálogjog 341 600 FT, azaz háromszáznegyvenegyszer-hatszáznyolcvan FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL

cím: 1146 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 179-187.

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

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: 3 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8006004/393543/2020

2020.09.30

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 2506/4/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 65113/2/2012/12.02.09

törölő határozat: 101209/2/2012/12.04.11

Végrehajtási jog 47 450 FT, azaz negyvenhétezer-négyszázötven FT és járulékaik erejéig.  
0004.V.5063/2011/7. Ferenczi Attila önálló bírósági végrehajtó.

jogosult:

név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT.

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Budafoki út 107-109

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 176352/2/2012/12.10.09

törölő határozat: 179345/2/2012/12.10.16

Végrehajtási jog 4 410 FT, azaz négyezer-négyszázötven FT és járulékaik erejéig.  
0004.V.3209/2011/7.

jogosult:

név: BUDAPESTI ÖNKORMÉNYZAT PARKOLÁSI KFT.

cím : 1133 BUDAPEST XIII.KER. Visegrádi utca 111.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés

Vissza a  
főmenübe

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 800004/393S61/2020  
2020.09.30

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 2506/4/A/3 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Bereck utca 2. 1. emelet. ajtó:1.  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	51	1 0	3930/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 231040/1993/1993.11.06

Társaasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231040/1993/1993.11.06

jogcím: 1991. évi KKMIII. tv. 247239/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 231040/1993/1993.11.06

jogállás: tulajdonos

nev: 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

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

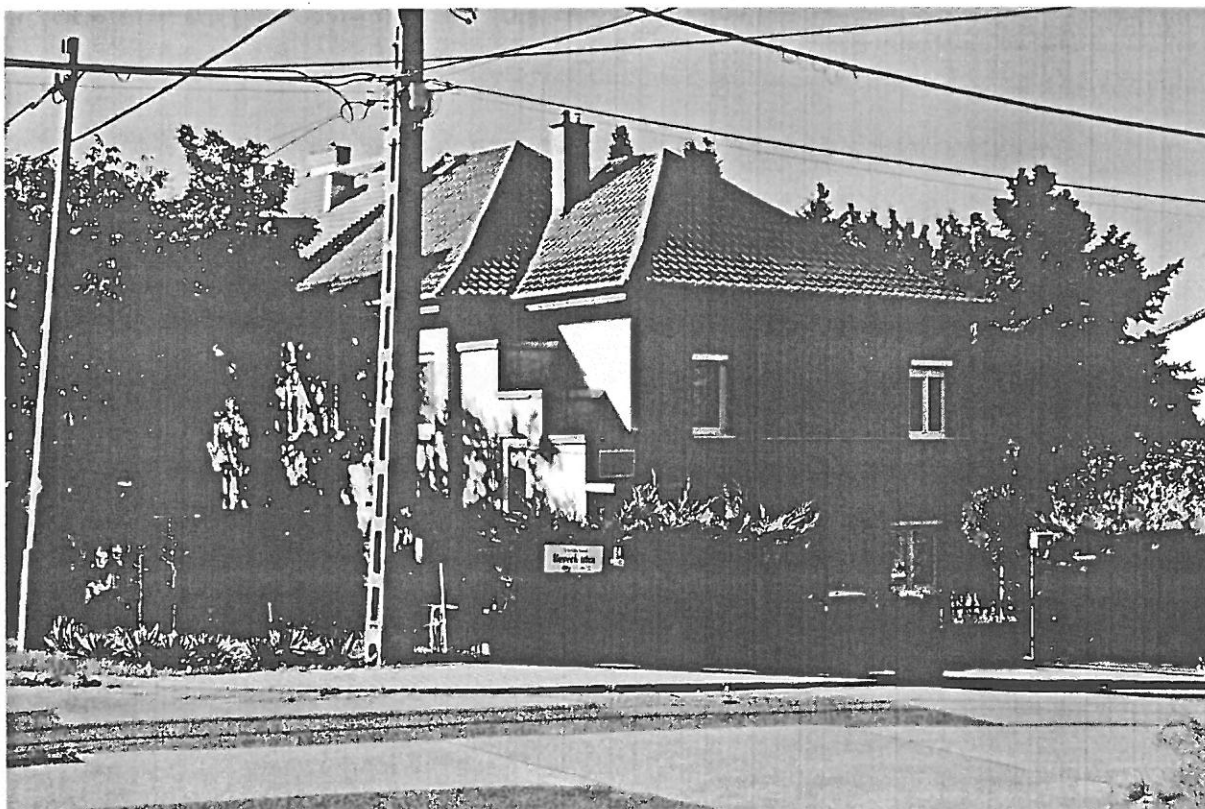
Nem hiteles tulajdoni lap



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁSA

A

BUDAPEST XI. KERÜLET, BERECK UTCA 2. I. EMELET 1.  
(HRSZ.: 2506/4/A/3) SZÁM ALATTI 51 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ LAKÁS  
MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA VONATKOZÓAN



2020. augusztus 7.

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Céggjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel./Fax: 203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BERECK UTCA 2. I. EMELET 1. (HRSZ.: 2506/4/A/3) SZÁM  
ALATTI, 51 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ LAKÁS MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált társasházi albetét forgalmi értékét 2020. augusztus 7-ei határnappal az összehasonlító adatokra és a hozamszámítás módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg a sugárzásmérési jegyzőkönyv szerinti munkák elvégzésének 1.500.000,- Ft-os költségének levonása mellett:

Az albetét alapterülete	51 m <sup>2</sup>
Az albetét fajlagos négyzetméter ára	515 686,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>26 300 000,- Ft</b>

A használt lakás esetén megállapított érték 0 % általános forgalmi adót tartalmaz.

Az albetét forgalmi értéke tartalmazza a 3930/10000 tulajdoni hányad alapján hozzátartozó telekhányad forgalmi értékét:

Az ingatlan felépítményének értéke	8 300 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	18 000 000 Ft

Budapest, 2020. augusztus 7.

"BUDA-HOLD" 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10523447-2-43





KISS-LEIZER GÁBOR

ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök

okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC

okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

eng. szám: 4847/1996

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály ( 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) megbízta a Buda-Hold Kft-t ( 1117 Budapest, Hunyadi János út 14. ) a **2506/4/A/3 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Bereck utca 2. I. emelet 1. szám alatti emeleti elhelyezkedésű **lakás** értékelésének aktualizálásával.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40. ) szakértő céget.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ( eng.sz.: 4847/1996 ) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a fizikai állapot figyelembevételével.

### Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatokat és a rendelkezésre álló alaprajzokat.

Beszereztük: a szabályozás terv másolatát, összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

### Helyszíni szemle

2020. július 28-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

### Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

**FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK****Felhasználás**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság, Lakásgazdálkodási Osztály írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

**Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

**Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.



Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **Felhasznált adatok**

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Felelősség kizárása**

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

### **Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **Szakértői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak bec sült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### **Érvényesség**

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### **Irat- és dokumentáció kezelés**

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

## AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értébecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány ( az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet ) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan (albetét) értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

**A piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
  - Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Használati szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Jelen dokumentációban az egyszerűsített számítási módszer, a közvetlen tőkésítés módszere kerül alkalmazásra. A közvetlen tőkésítéshez a szakértő általában egy évnek az időszak végén jelentkező jövedelmét veszik alapul, végtelennek feltételezve a pénzáramlást. A számítás lépései:

1. A potenciális éves bevétel meghatározása
2. Az éves bevétel meghatározása a kihasználtság figyelembevételével
3. Az éves tényleges bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
4. Az éves tényleges jövedelem tőkésítése

### Újraelőállítási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
  - Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
  - Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
  - Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
  - Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.



## AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Bereck utca 2. I. emelet 1.
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Helyrajzi száma:	2506/4/A/3
Az ingatlanhoz tartozó telek területe:	225,582 m <sup>2</sup>
Az albetét alapterülete:	51 m <sup>2</sup>
Közös tulajdoni hányad:	3930/10000
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. kerületi Önkormányzat 1113 Bp. Bocskai út 39-41. tulajdoni hányad: 1/1

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, a Budaörsi út közelében, a Brassó és Bereck utca sarkán helyezkedik el.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezetében jellemzően családi házas és kis lakásszámú társasház-as lakó ingatlanok találhatóak. A kerület ezen része jellemzően az 1970-es éveket követően épült be 2-3 szintes, hagyományos szerkezeti kialakítású lakó funkciójú épületekkel.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a jelenlegi úthálózatot figyelembe véve jónak mondható, az ide vezető utak megfelelő állapotú. A gyalogos forgalmat aszfaltozott burkolatú járdák segítik, gépkocsival történő parkírozás a közterületen, vagy telken belül megoldottnak tekinthető.

Mivel az ingatlan a Budaörsi és a Sasadi út közelében helyezkedik el, így nemcsak gépkocsival, hanem tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök: Budaörsi és a Sasadi úton közlekedő 53, 40E, 253, 731, 760 és 763-as jelű autóbuszok, amelyek megállói kb. 150-1 000 méteren belül elérhetőek, illetve az M4 metró és a Kelenföldi pályaudvar is kb. 1,5 kilométeren belül elérhető.

Közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola kb. 1 000 méteren belül megtalálhatók, a XI. kerület központi része és az Önkormányzat is viszonylag távol, kb. 3-3,5 kilométeren belül érhető el.

## AZ ÉPÜLET ADATAI



Az 574 m<sup>2</sup> nagyságú telken a Brassó utcai telekhatár felől nézve oldalhatáron álló beépítésű, földszint + 1 emelet + padlástér szintszámú, magas tetős, belső lépcsőházas, hagyományos téglapépület áll, amely feltételezhetően az 1930-as években épült. Az épületben lévő 3 db lakás az udvar felől, illetve az emeleti lakás és a padlástér a lépcsőházon át megközelíthetőek.

Alapozás	Valószínűsíthetően szilárd, beton sávalapok
Felmenő falazat	Hagyományos téglá
Födém	A padlástér alatt valószínűsíthetően csapos gerendás vagy fagerendás zárófödém (feltárás nem készült)
Tetőszerkezet, héjalás	Magastető, új cserepes lemez fedés ( tetőszerkezet a régi )
Külső felületek	teljesen felújított DRYVIT rendszerű homlokzat

Nyílászáró szerkezetek	Jellemzően műanyag, hőszigetelt üvegezésű ablakok
Általános minősítés	Korának megfelelő állapotú, illetve a felújított részek jobbak ( homlokzat, tetőfedés, nyílászárók )

## A LAKÁS ADATAI

A vizsgálat tárgyát képező lakás a padlástérbe felvezető lépcsővel egy előtérből nyílik. A lakás egy szoba, hálófülke és kiszolgáló helyiségekből áll. A helyszíni szemle időpontjában az értékelt ingatlan üresen állt. A megbízó által készített sugárzásmérési jegyzőkönyv szerint a parkettás helyiségek alatt lévő salak szükséges megsemmisítése elvégzendő feladat a vevő számára. A vizsgált lakás az 1970-es években lehetett felújítva, elhasználódott parketta, falazatán rossz minőségű tapéta, illetve a hidegpadló burkolatok is cserére szorulnak. Homlokzati ablakok gyengébb minőségű műanyag nyílászáró szerkezetek ( kb. 10-15 éves ), a rossz minőségű bejárati ajtó faszerkezet. Az ingatlan a víz-, csatorna, gáz és elektromos hálózatra is rá van kötve.

A lakás teljes felújítása szükséges.

Megközelíthetőség, elhelyezkedése	Közvetlen a lépcsőházból nyíló közlekedőn keresztül megközelíthető, a tulajdoni lap megnevezése szerint lakás.
Alapterülete	51 m <sup>2</sup> ; belmagasság: 2,70 m.
Bevezetett közművek	Villany, víz, gáz, csatorna ( önálló fogyasztásmérő órákkal rendelkezik )
Fűtés	Fűtése jelenleg egy db gázkonvektor az előszobában
Meleg vízellátás	villanybojler a fürdőben
Helyiségek	1 db szoba, 1 db hálófülke, fürdő a konyhából nyílóan, WC helyiség, kamra
Nyílászárók	Faszerkezetű bejárati ajtó és gyenge minőségű műanyag ablakok, erkélyajtó
Belső felületek	Tapéta, csempeburkolat, rossz minőségű
Padlóburkolatok	Hagyományos parketta, rossz minőségű
Minősítés	<b>Felújítandó műszaki állapotú lakás</b> , a fűtéskorszerűsítés is megoldandó, illetve a sugárzás mérés szerint a két parkettás szoba teljes burkolata, salakfeltöltés a sugárzásmérési jegyzőkönyv alapján megsemmisítésre kell, hogy kerüljön.

## ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a hozamalapú számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés során hasonló lakások adatait összegyűjtöttük, a következő oldalon lévő táblázatba rendeztük, az egyes tulajdonságok alapján korrigáltuk a fajlagos értéket.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő.

Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert.

Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Vizsgáltuk az elhelyezkedést, megközelíthetőséget, méretet, közművesítettséget, hasznosíthatóságot, komfort fokozatot és a fizikai állapotot a tárgyi ingatlanhoz képest.

A helyiség lépcsőházból nyíló közlekedőből közelíthető meg.

Az ingatlanpiacon az összehasonlító adatok között lévő komfortos lakások kínálati adatainál értékbecslésünk során 10 % csökkentést alkalmaztunk.

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL</b>				
	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	<b>Bp. XI. ker. Bereck utca 2. I. em. 1.</b>	Bp. XI. ker. Sasadi út félemelet	Bp. XI. ker. Brassó utca II. emelet	Bp. XI. Rahó utca IV. emelet
Leírás	I. emeleten lévő teljeskörű felújításra szoruló lakás, utcai, udvari tájolású. 1,6 m <sup>2</sup> erkély tartozik hozzá, közművek: villany, gáz víz, csatorna. (fogyasztásmérő óra)	Felújított, 1,5 szobás komfortos gázkonvektor fűtéses lakás, 8 m <sup>2</sup> erkély és 4 m <sup>2</sup> tároló tartozik hozzá	Felújított, 1,5 szobás, II. emeleti, gázkonvektoros fűtésű, 4 m <sup>2</sup> erkély	Jó állapotú 1,5 szobás, IV. emeleti, komfortos, gázkonvektor fűtéses lakás, 4 m <sup>2</sup> erkéllyel
Alapterület összesen (m <sup>2</sup> )	51	49	55	50
Ingatlan nettó ára (Ft)		31 900 000	43 900 000	37 800 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020	ingatlan.com 2020
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Fajlagos átlagpár (Ft/m <sup>2</sup> )		585 918	718 164	680 400
<b>Módosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XI. ker. Bereck utca	10,0%	0,0%	0,0%
Megközelíthetőség	lépcsőházból	0,0%	0,0%	0,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	I. emeleti, nincs lift	5,0%	2,0%	8,0%



Alapterület	51	0,0%	0,0%	0,0%
Közművesítettsége	villany, gáz, víz, csatorna	0,0%	0,0%	0,0%
Fűtés, melegvíz	1 db gázkonvektor, villanybojler	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Fizikai állapot	felújítandó	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Egyéb	1,6 m <sup>2</sup> erkély	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Egyéb	sugárzás mérés	külön	külön	külön
<b>Összes módosítás</b>		<b>-10,0%</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-17,0%</b>
Módosított alapár	548 348	527 326	552 986	564 732
<b>Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésével mindösszesen:</b>				<b>27 965 748</b>

Az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének számítása:

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítványban szereplő érték együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

Telek mérete ( m <sup>2</sup> )	574
Tulajdoni hányad	0,393
Az albetéthez tartozó telek ( m <sup>2</sup> )	225,582
Fajlagos telekár ( Ft/m <sup>2</sup> )	160 000
Korrekción az osztatlan közös tulajdon és a beépítettség miatt:	-50%
Az ingatlan értékében megjelenő telekár ( Ft )	18 046 560
<b>Ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke kerekítve ( Ft )</b>	<b>18 000 000</b>

<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁSSAL</b>			
	Mennyiség (m <sup>2</sup> )	Egység (Ft/m <sup>2</sup> , hó, %)	Összeg (Ft)
<b>Bevételek</b>			
<i>alapterület</i>	51		
Bérelti díj az összehasonlító adatok alapján		3 250	165 750
Kihasználtság		95%	157 463
Összesen			157 463
Éves bevétel		12 hó	1 889 550
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel	3%	56 687
Menedzselési költségek	Éves bevétel	3%	56 687
Felújítási költség alap	Éves bevétel	3%	56 687
Éves összes költség			170 060
<b>Éves bevétel</b>			<b>1 719 491</b>
Tőkésítési ráta		6,2%	
Ingatlan tőke értéke			27 733 718
<b>Az ingatlan nettó értéke hozamszámítással</b>			<b>27 733 718</b>

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2020.08	0,70%
tranzakciós költségek	2020.08	0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,00%
típus kockázat	komfortos lakás	2,00%
regionális kockázat	Budapest, XI. ker.	1,00%
Hozam ráta	2020.08	6,20

### AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket, amelyet csökkenteni kell a sugárzásmérési jegyzőkönyv szerinti munkák elvégzésének becsült költségével 1.500.000,- Ft-tal.

Összehasonlító adatokból számított forgalmi érték	27 965 748 Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	27 733 718 Ft
Számtani középérték	27 849 733 Ft
Sugárzásmérési jegyzőkönyv szerinti munkák	-1 500 000 Ft
<b>Az ingatlan becsült piaci értéke kerekítve</b>	<b>26 300 000 Ft</b>

A használt lakás estén megállapított érték általános forgalmi adó mentes ár.

Az ingatlan felépítményének értéke	8 300 000 Ft
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad számított értéke	18 000 000 Ft

Budapest, 2020. augusztus 7.

„BUDA-HOLD” 1.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Adószám: 10522447-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR  
ügyvezető  
BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési  
és Szolgáltató KFT.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

HORVÁTH GYÖRGY  
Eng. szám:  
IM 4847

HORVÁTH GYÖRGY  
okl. magasépítő üzememőnk  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: 4847/1996

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET  
ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA  
Lakásgazdálkodási Osztály

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7.		
iklatszám:	XIX-3-4/2020	
2020 JÚN 30.		
előszám:	mellet:	elcím:
XIX-3-3/	db	H. B. Sz.
	2020	ea

**Mozsár Beatrix**  
Osztályvezető asszony!

Budapest

Tárgy: Bereck utca 2. önkormányzati ingatlan

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

2020. június 18-án kelt levelükre válaszolva bejelentjük, hogy Bencsik Erika és László Tibor tulajdonostársak 50 - 50 % arányba szeretnék megvásárolni Bereck utca 2. I. 1. sz. alatti ingatlanukat. Ezt a tényt jelen levél aláírásával megerősítjük.

A lakások jelenleg nincsenek szilárd falazattal elválasztva. Az épület korábban egy lakás volt. A leválasztáskor egy oldalon a tokra szerelve gipszkarton burkolatot kaptak az összekötő ajtók. A társasházásítás során sem készült el a falazat. Az alapító okirat két lakáshoz rendeli az erkélyt, a közös használat személyiségi jogi problémákat vet fel.

Mellékelten küldöm az általunk végzett sugármérés jegyzőkönyvét.

Mint már korábbi e-mailemben jeleztem a sugármérés nem túl szerencsésen alakult, mert így nem azonos részek kerültek vizsgálatra. Önök is mértek valahol, mi is mértünk valahol, a kettő között nincs átfedés így nem tudom a közgyűlés mi alapján fog dönteni a szükséges munkákról.

Budapest, 2020. június 24.

  
Bencsik Erika

  
László Tibor

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7.	
ÉRKEZETT:	2020 JÚN 30.

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1118 Bereck utca 2. Társasház 1., 2. számú lakások radioaktív gamma sugárzás méréséről  
2020. március 18-án.

Mérésnél jelen voltak: László Tibor tulajdonostárs közös képviselő  
Bencsik Erika tulajdonostárs

Mérést végezte: László Tibor építőmérnök

Műszer típusa: VOLT CRAFT

Mérési eredmények:

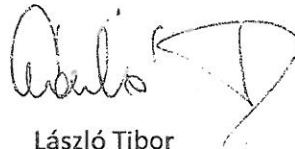
Földszint:	nappali-konyha	0,15-0,72 mikroSv
	fürdő	0,14-0,54 mikroSv
	háló	0,08-0,45 mikroSv
		Megjegyzés: Alacsonyabb értékek padlószinten Magasabb értékek földem alatt, ill. téglafal mellett.
	emeleti szoba	0,36-0,75 mikroSv
		Megjegyzés: Padlószinten és 1,0 m-en mérve

A 6 órás dozimetriás mérés eredménye: 1,57625 mikroSv  
Német riasztási érték: 3,0 mikroSv

kmf.



Bencsik Erika



László Tibor



# SUGÁRZÁSMÉRÉSI JEGYZŐKÖNYV

A mérést végezte

Oláh Gergely e.v.

Geofizikus MSc.

+36 20 414 4230

<https://sugarzasmero-kolcsonzes.hu/>

2020.06.23-án, az 1118 Budapest, Bereck u. 2., I.em. 1. címen található ingatlan sugárzásmérését elvégeztem.

## Mérőműszerek

A felmérés két műszerrel történt. Az alfa, béta és gamma sugárzást egy Gamma-Scout Geiger-Müller számlálóval, a radon koncentrációt RadonEye radon mérővel végeztem, melyek gyártási száma, dátuma, illetve kalibrációs dátuma a következő:

- Gamma-Scout Rechargeable: gyári száma 105886, hitelesítésének dátuma 2019.07.23.
- RadonEye: gyári száma RE22002040047, gyártási és kalibrációs dátuma 2020 január.

## Gyorstalpaló a radioaktivitásról

3 féle radioaktív sugárzás létezik: alfa, béta és gamma. Az első kettő részecske, a gamma pedig foton (elektromágneses). Mivel bomlási sorok vannak (egyik izotóp bomlik a másikba, az is lebomlik, és így tovább), valamennyire mindhárom jelen van. Az alfa és béta sugárzás azonban nagyon könnyen leárnyékolható, így pl. a parkettán az alfa nem, a béta alig jut át. A gamma sugárzás a röntgenhez hasonlóan csak nagy sűrűségű anyagokkal (beton, ólom) árnyékolható, így a parketta nem jelent neki akadályt. Bár a Geiger-Müller számlálóval a teljes spektrumot, azaz mindhármat mérem, a mért dózist jellemzően 90+%-ban a gamma sugárzás teszi ki.

A radon a többi radioaktív izotóppal ellentétben nem szilárd, hanem gáz halmazállapotú, és külön műszerrel kell mérni. A levegőnél jóval nehezebb, így "lefelé száll". Mivel minden anyagban van valamennyi radioaktivitás, és a bomlási sor miatt előbb utóbb egy ponton ezekből radon lesz, így minden ingatlanban "készül", azaz koncentrálódik. Az, hogy mekkora szintet ér el, a szellőzéstől függ. Ha nincs megfelelő szellőzés, akkor nagyon magas is

lehet a koncentráció, jó szellőzéssel viszont könnyű elbánni vele. A radon belélegezve tüdőrákot okozhat.

## **Metodika**

A felmérés tárgya a két szint közötti földémben feltételezhető salak feltöltés. A Geiger-Müller számlálóval 18 db mérési pontot tűztem ki a padlón az ingatlan különböző szobáiban. Ezekben a pontokban a padlón elhelyezve, 3-4 percekig állt a műszer, ami idő ahhoz szükséges, hogy biztosan beálljon az adott helyre jellemző értékre.

A radon mérőt egy központi helyen kell elhelyezni, ez a nappalnak a bejárattól távolabb eső része volt. A pontos hely az alaprajzon van jelölve X-szel. A radon mérés előfeltétele a csukott nyílászárók, mely teljesült, hiszen az ingatlant nem lakják.

## **Eredmények**

A háttérsugárzás  $0.08 \mu\text{Sv/h}$ .

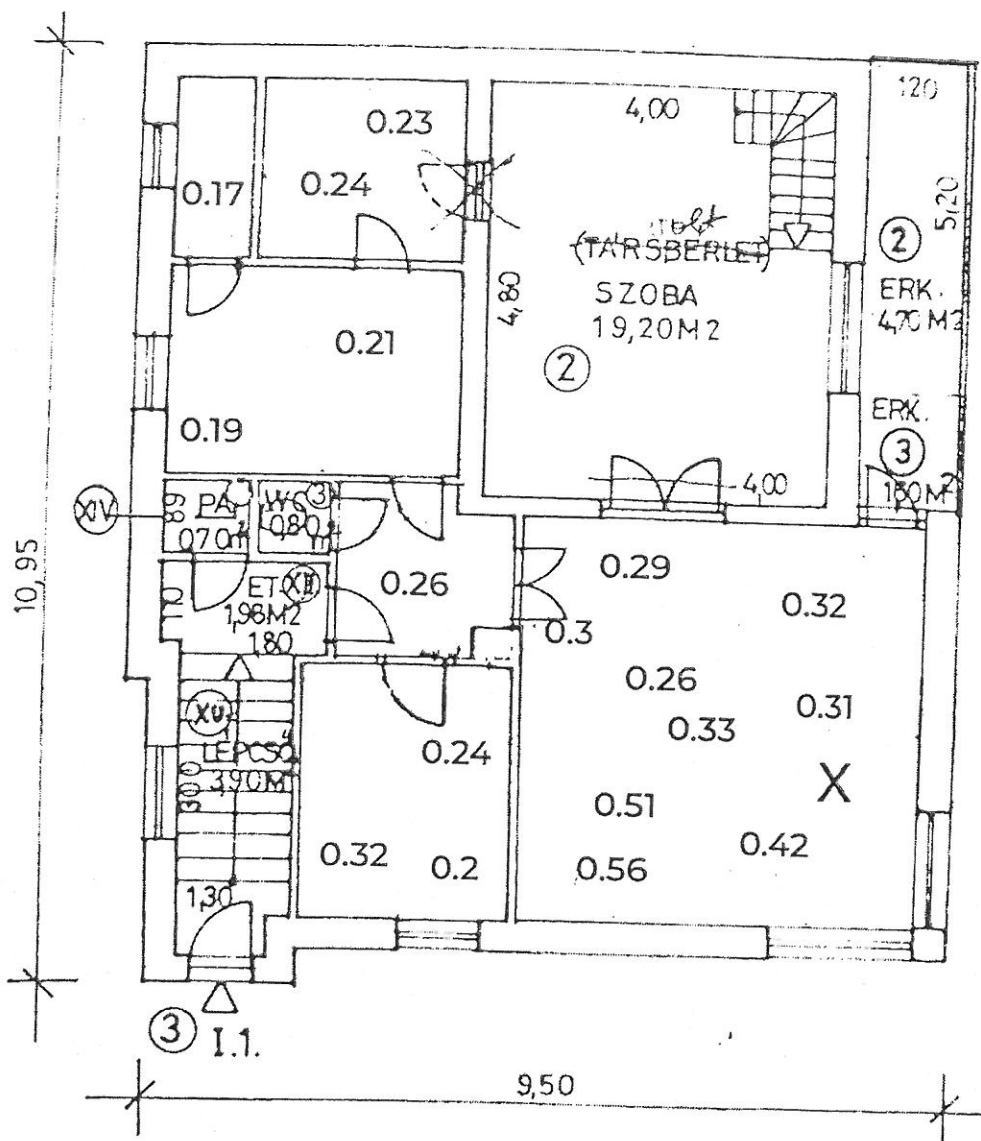
A mérési eredmények a mellékelt alaprajzon láthatók  $\mu\text{Sv/h}$ -ban (egyenérték dózisteljesítmény).

Az előszoba, hálófülke is szokatlanul magas értékeket mutatott, de a maximumok a nappali jobb kézre eső felén voltak  $0.4-0.5 \mu\text{Sv/h}$  körül. A hidegburkolatos helyeken egyértelműen látszik a beton és a burkolat árnyékoló szerepe. Feltehetően itt is salak van, de a pár centi beton már lefogja a sugárzás egy részét, az átlag itt  $0.2 \mu\text{Sv/h}$  körül volt.

A radon mérés eredménye:  $95-101 \text{ Bq/m}^3$ .

A mérés közben készült fotó és videó dokumentációt az alábbi linken lehet megtekinteni 2020.07.24-ig:

[shorturl.at/bjBS1](https://shorturl.at/bjBS1)



## Határértékek

A lakossági határérték mesterséges forrásokra vonatkozóan (a háttérsugárzáson felül) Magyarországon 1 mSv/év, illetve 5 éven belül lehet 1 olyan év, amikor 5 mSv/év. Az egyszerűség kedvéért 1 mSv/évvel lehet számolni. A továbbiakban felteszem, hogy az ingatlanon kívül az itt lakókat nem éri radioaktív sugárzás a háttérsugárzáson felül.

Az 1 mSv/évből úgy lesz  $\mu\text{Sv/h}$ , hogy meghatározzuk, hány órát tölt az adott helyen az ember. Ingatlanok esetében célszerű 16, vagy 20 órával számolni.

20 óra esetén a számítás a következő:

$1 \text{ mSv/év} = 1000 \mu\text{Sv/h}$

1 évben 8760 óra van. Napi 20 óra évi  $8760 \cdot 20 / 24$  órát jelent, ami 7300.

$1000 \mu\text{Sv/év}$  osztva 7300-zal  $0,137 \mu\text{Sv/h}$ .

Ezt kell hozzáadni a háttérsugárzáshoz.

$0.08 \mu\text{Sv/h} + 0.137 \mu\text{Sv/h} = \text{kb. } 0.22 \mu\text{Sv/h}$  (századra kerekítve, mert az ezredek már mérési zajnak tekinthetők)

Napi 16 óra esetén 5840 órával számolhatunk egy évben.  
A határérték ekkor  $0.08 \mu\text{Sv/h} + 0.171 \mu\text{Sv/h}$ , azaz  **$0.25 \mu\text{Sv/h}$** .

A 24 órás határérték  $0.08 \mu\text{Sv/h} + 0.114 \mu\text{Sv/h} = \mathbf{0.19 \mu\text{Sv/h}}$ .

A radon koncentráció határértéke a WHO ajánlás alapján  $100 \text{ Bq/m}^3$ .  $100$ - $300 \text{ Bq/m}^3$  között érdemes figyelni a manuális szellőztetésre,  $300 \text{ Bq/m}^3$  fölött pedig ajánlott aktív szellőzőrendszert beépíteni az ingatlanba.

### Értékelés

A Geiger-Müller számláló által mért adatok alapján az ingatlan a saját méréseim között a „top 10%-ba” kerül, mivel szinte az ingatlan teljes területén átlépi a 20 órás határértéket, egy kisebb részen pedig annak több, mint kétszeresét mértem.

A fentiekhez szükséges hozzátenni, hogy a lakossági határérték meglehetősen szigorú - azért ennyi, mert ott még biztosan nincsen egészségügyi következmény. A sugárzás egyébként sem fekete-fehér, nagyon nehéz azt kutatni, hogy az ilyen kisebbnek számító dózisek pontosan mit okoznak, mennyivel járulnak hozzá egy rákos megbetegedéshez, ha egyáltalán hozzájárulnak. A lakossági határértéket azonban ingatlanok esetében "nem ajánlott" túllépni.

Javasolt a salak feltöltés eltávolítása a parketta alól. A hidegburkolatos helyeken véleményem szerint erre nincs szükség, mert a később itt lakók idejük nagy részét nem ezekben a helyiségekben fogják tölteni, azaz hosszú távon az átlagos dózis bőven a határérték alatt lesz.

A radon mérés eredménye jónak mondható. Tekintve, hogy több napon át csukva voltak a nyílászárók, ennél magasabb koncentráció nem lehetséges. Mivel a radon a sűrűsége miatt lefelé száll, a földszinti lakásban valószínűleg ennél magasabb értékeket lehetne mérni.

Budapest, 2020.06.24.



Oláh Gergely geofizikus MSc

TAR-TÚ Kft.  
9233 Lipót, Szabadság u. 64.

Név :

Cím :  
1118 Budapest, Bereck u. 2.


Kelt: 2020. 09. 24.  
Szám : 2020/01

A munka leírása:  
Födém salakmentesítési munkái

Készítette: Tarró Zsolt ép.mérnök

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költsége	4.223.047	2.763.908
1.1 Közvetlen önköltség összesen	4.223.047	2.763.908
2.1 ÁFA vetítési alap		6.986.955
2.2 Áfa	27.00%	1.886.478
3. A munka ára		8.873.433

  
Aláírás

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	02-030-2.1 (3) ÖN Bontott, kitermelt talaj felrakása szállítóeszközre gépi erővel, kiegészítő kézi munkával 10 m <sup>3</sup>	0	1.081	0	10.810
2	02-030-5.2 (10) ÖN Bontott fa hulladék berakása konténerbe gépi erővel, kiegészítő kézi munkával 8 m <sup>3</sup>	0	1.081	0	8.648
3	02-030-7.2 (12) ÖN Vegyes építési- bontási törmelék berakása konténerbe gépi erővel, kiegészítő kézi munkával 10 m <sup>3</sup>	0	1.081	0	10.810
4	21-011-11.8 (28) ÖN Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 12,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe 3 db	66.500	0	199.500	0
5	31-000-12.2 (66) ÖN Födémfeltöltések bontása, könnyű feltöltések bontása salakból, siltből, testsűrűség 1000-1500 kg/m <sup>3</sup> között 10 m <sup>3</sup>	0	41.310	0	413.100
6	31-000-13.6 (73) ÖN Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagságig, acélhaj vagy egyéb adalékanyaggal erősített ipari betonból 4 cm- ig 10 m <sup>2</sup>	0	27.540	0	275.400
7	31-031-1.3.1 (5) ÖN Kontakt- vagy csúsztatott esztrich készítése, helyszínen kevert, cementbázisú esztrichből, C20 szilárdsági osztálynak megfelelően 5 cm vastagságban 15 m <sup>2</sup>	1.892	660	28.380	9.900

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)		
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj	
8	33-091-11.4.1-2110002 (21) ÖN Válaszfal, égetett agyag-kerámia termékekből, erősítő pillérrel vagy erősítő pillér nélkül falazva, nyílásbefalazás, nyílásszűkítés vagy kisebb falpótlások, 12 cm vastagsággal, tömör kisméretű téglából, falazó, cementes mészhabarcsból falazva Kisméretű tömör téglá 250x120x65 mm I.o. M 1 (Hf10-mc) falazó, cementes mészhabarc	7 m2	7.245	16.405	50.715	114.835
9	36-090-1.1.1-0550040 (1) ÖN Vakolatjavítás oldalfalon, téglá-, beton-, kőfelületen vagy építőlemezen, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével, hiánypótlás 5% alatt Hvb8-mc, beltéri, vakoló cementes mészhabarc mészpéppel	7 m2	801	14.365	5.607	100.555
10	42-000-2.1 (6) ÖN Lapburkolatok bontása, padlóburkolat bármely méretű kőagyag, mozaik vagy tört mozaik (NOVA) lapból	15 m2	0	3.740	0	56.100
11	42-000-3.1.1 (9) Fa-, hézagmentes műanyag- és szőnyegburkolatok bontása, fapadló burkolatok, parketta és laminált padló deszkázattal és párnafával	50 m2	0	1.275	0	63.750
12	42-002-1.6.2-0512052 (19) ÖN Padlóburkolat készítése, mázás kerámia vagy márványlapokból, ágyazó, meszes cementhabarcsba fektetve, 25x25 cm-es 25x25 cm-es mázas kerámia átlagár	15 m2	4.132	14.365	61.980	215.475
13	42-011-2.1.1.4.1-0214024 (31) ÖN Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, beton alapfelületen önterülő felületkiegyenlítés készítése 5 mm átlagos rétegvastagságban SCHÖNOX SP polimer, műgyantával erősített önterülő aljazatkiegyenlítő	15 m2	2.295	1.530	34.425	22.950

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
14	42-041-3.1.1.1-0214024 (64) ÖN Meglévő aljzat kiegyenlítése, rugalmas burkolat alá, parketta és laminált padló úsztatott fektetéséhez, (általános igénybevétel) ragasztóval szennyezett betonaljzat (cementesztrich) felület előkészítése, 3 mm vastagságban SCHÖNOX SuperPlan polimer, műgyantával erősített önterülő aljzatkiegyenlítő + SCHÖNOX Superhaftprimer oldószermentes, speciális akrilát diszperzió 50 m2	1.582	4.760	79.100	238.000
15	42-042-4.3.1-0111702 (29) ÖN Parkettafektetés, laminált padló (parkettapanel) úsztatott fektetése kiegyenlített aljzatra, (szegélyléccel együtt) ragasztás nélkül HDF alapú laminált parketta, 8 mm vastag, többféle színben 50 m2	5.325	3.060	266.250	153.000
16	42-042-4.3.9 (168) ÖN Parkettafektetés, laminált padló (parkettapanel) úsztatott fektetése kiegyenlített aljzatra, (szegélyléccel együtt) ajánlott ragasztó és fugázó laminált padló (parkettapanel) fektetéséhez (a ragasztás ideje a burkolási tételeknél szerepel) 50 m2	2.182	0	109.100	0
17	42-090-6.4.5.2-0110702 (42) Fa-, hézagmentes és műanyagburkolatok javítása, deszkázat és párnafák helyreállítása szükséges faanyag pótlással 50 m2	11.571	14.365	578.550	718.250
18	44-000-1.1 (1) ÖN Fa vagy műanyag nyílászáró szerkezetek bontása, ajtó, ablak vagy kapu, 2,00 m <sup>2</sup> -ig 7 m <sup>2</sup>	0	4.675	0	32.725
19	48-007-31.3.6-0114130 (360) Belső fal; Falazott vagy öntött töbrétegű belső fal hangszigetelése, ( rögzítési segédanyag külön tételben) PhoneStar rendszerrel 80 m2	35.118	3.995	2.809.440	319.600