



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-162/2/2022.

ELŐTERJESZTÉS

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2022. május 25-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester
Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete 27.§ (3) bekezdése, valamint 29.§ (1) és (2) bekezdése alapján:

27.§

(3) „Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság véleményének kikérését követően dönt.

Jelen bekezdés alkalmazása során a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
- b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

29.§.

„(1) Bérbé adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbéadó hozzájárulásával, a bérbéadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi értékkel megegyező összeg.

A tulajdonos Önkormányzat a bérlemény elidegenítése estén a vételárra kedvezményt ad, melynek összege a vételár 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 30 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a kedvezmény a vételár – a (csökkentett) forgalmi érték – 50%-a.

A vételár kedvezmény összegének erejéig 5 év időtartamra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az öt év leteltével, vagy amennyiben öt éven belül a vevő a vételár kedvezmény összegét megfizeti, a tulajdonos Önkormányzat a törlési engedélyt köteles kiadni.

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
- b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

(2) „Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérbé adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra évi 5%-os kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.”

A felsorolásban szereplő bérlők az általuk bérelt lakás megvásárlására vonatkozó kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz. Nevezetteknek lakbérhátraléka nincs, velük szemben a lakóközségről panasz nem érkezett. Az előterjesztésben szereplő forgalmi értékek az elkészített ingatlanforgalmi értébecslésekben kerültek megállapításra.

1. [REDACTED] – Bp. IX. ker., [REDACTED].

[REDACTED] 2006.12.03-tól – rossz műszaki állapot miatti kihelyezés útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, 63 m2 alapterületű, komfortos lakás bérletjévé.

[REDACTED] 2003.08.15. napjától – állampolgári csere útján - vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. A [REDACTED] szám alatti épület felújítása miatt kihelyezésre került a [REDACTED] szám alatti lakásba. A falak nagymértékű vizesedése miatt a bérlményben penészesedés alakult ki, mely az egészségre ártalmas volt, ezért kihelyezésre került a [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2006.12.03. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke: 44.000.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: 26.400.000,-Ft
(a forgalmi érték 60%-a)

2. [REDACTED] – Bp. IX. ker. [REDACTED].

[REDACTED] 2019. április 28-tól – édesapja halálát követően, jogviszony folytatóként – vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] sz. alatti, 1 szobás, komfortos, 37.47 m2 alapterületű lakás bérletjévé.

[REDACTED] (kérelmező nagyszülője) 1975.05.27. napjától vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Nevezett 1993.04.19-ei halálát követően fia [REDACTED] (kérelmező édesapja) 1994. március 1. napjától határozatlan időre szólóan jogviszony folytatóként lett a fenti lakás bérletje. [REDACTED] 2019.04.28-án elhunyt. [REDACTED] édesapja halálát követően 2019.04.28. napjától lett bérletje a lakásnak. Jelenlegi bérleti szerződése 2021.04.28. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke: 21.500.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: 10.750.000,-Ft
(a forgalmi érték 50%-a)

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 2021. szeptember 8-ai ülésen az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 10 igen, egyhangú, míg a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 6 igen, 1 tartózkodás szavazataránnyal javasolta Polgármester Asszonynak a lakás elidegenítését. Nevezett részére az eladási ajánlat kiküldésre került, azonban a rendelkezésre álló 90 napon belül a vételi lehetőséggel nem élt, és új vételi kérelmet nyújtott be.

3. [REDACTED] – Bp., IX. [REDACTED].

[REDACTED] 2017. december 16. napjától – édesapja halálát követően jogviszony folytatóként – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 48,7 m2 alapterületű, komfortos lakás bérletjévé.

[REDACTED] (kérelmező édesapja) 1988. 02.19. napjától – minőségi csere útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Nevezett 2017. december 15-ei halálát követően fia [REDACTED] 2017. december 16. napjától jogviszony folytatóként lett fenti lakás bérletje, bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke: 35.100.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: 17.550.000,-Ft
(a forgalmi érték 50%-a)

4. [REDACTED] – Bp., IX. [REDACTED].

[REDACTED] 2001.09.07. napjától – szanálás útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 1 félszoba, 46 m² alapterületű, komfortos lakás bérletjévé.

[REDACTED] (kérelmező édesapja) 1993.03.03. napjától – állampolgári csere útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Nevezett 2000.10.25-ei halálát követően fia [REDACTED] jogviszony folytatóként lett fenti lakás bérletje. A [REDACTED] szám alatti épület szanálása miatt kihelyezésre került a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2020.04.15. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke:	32.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: (a forgalmi érték 50%-a)	16.400.000,-Ft

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 2022. május 11-i ülésén 9 igen, 1 tartózkodás mellett javasolta a lakások elidegenítését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fenti ügyekben döntését szíveskedjen meghozni.

Budapest, 2022. május 20.

Melléklet:

- 1.sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
- 2.sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
- 3.sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
- 4.sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 26.400.000,-Ft vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap

2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 10.750.000,-Ft vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap

3. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 17.550.000,-Ft vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap

4. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 16.400.000,-Ft vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap

Elektronikusan aláírta:
Berecz Tamás

Sz

1. o mell

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingyenjavon-értékelő / PMBK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

025-BM2022-DKEB

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, [REDACTED] szám alatti
37641/0/A [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bákáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre
2022. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása fővábli hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [redacted] Budapest, [redacted]
Ingatlan címe (természetbeni)	: [redacted] Budapest, [redacted]
Helyrajzi száma	: 37641/0/A/E
Ingatlan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 63,0 m ²
Eszmei hányad	: 565/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgy ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

44 000 000 Ft

azaz Negyvennégy millió Ft.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgy ingatlan forgalmi [piaci] értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022. április 19.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. április 20.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. április 20.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingyanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanról kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvi és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul. lap szerint):	[REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	63,0 m ²
Helyrajzi száma:	37641/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1
------------------	---

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, a Mester utcát az Üllői úttal összekötő egyirányú utca déli-nyugati oldalán, közbelső telken elhelyezkedő társasházi tömb második emeletének utcafronti részén található. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyes építési korú és állapotú társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek találhatók, kerületen belüli átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb zártszerű beépítéssel épült a szomszédos épületekkel határolva. A belső udvar a csak személyforgalmat lehetővé tevő utcáfrontra kapun keresztül közelíthető meg. Az épület környezetében a köznyújtószolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastruktúrális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületével, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közel megállói jelentenek. A belső udvar részben macskakökö burkolattal ellátott, gondozott zöldsziget. A szemrevételezhető, egyéb közös tulajdonban lévő ingatlanrészek karbantartott, jó állapotúak, felújításban részesültek az elmúlt évtizedben. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasházi tömb első szintjei (földszint + első emelet) az 1800-as és 1900-as évek fordulójára környékén épültek hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel. A felső két lakosznint ráépítésére 2012-ben került sor. Ekkor történt meg a homlokzat és az egyéb, közös tulajdonban lévő ingatlanrészek felújítása is. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcsonoma rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az értékelni lakás az épület 2. emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik. A bejárati ajtón belépve az előszoba érhető el, melynek jobb oldalán nyílik a konyha, a bejárattal szembe a nagyobb alapterületű szoba, míg balra két közlekedőn keresztül érhető el a vizes helyiségek és a másik szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a használati víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mért. A fűtést és a melegvíz-ellátást kéménybe kötött kombi gázcirkó biztosítja, a fűtési hő leadása radiátorokkal történik. A fal- és padlóburkolatok összességében átlagos/jó igény szintűek, a padlózaton laminált parketta, valamint mázas kerámialap elhelyezett. A falak diszperziós festékkel festettek, részben csempéburkolattal ellátottak (konyha, vizes helyiségek). Az utcáfronti tájolású homlokzati nyílászárók ragasztott fa tok- és számszerkezetű készültek, hőszigetelő üvegezéssel ellátottak nem rendelkezik külső árnyékolókkal. Összességében átlagos/jó műszaki és esztétikai állapotú, összkömfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	1800-as és 1900-as évek fordulójára, 2012 - ráépítés
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherterelő	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherterelő	acélgerendás, téglaboltozatos paraszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett díszítéssel
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és számszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kombi gázcirkó biztosítja radiátorokkal
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos/jó
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 63 nm került rögzítésre az albetéi területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

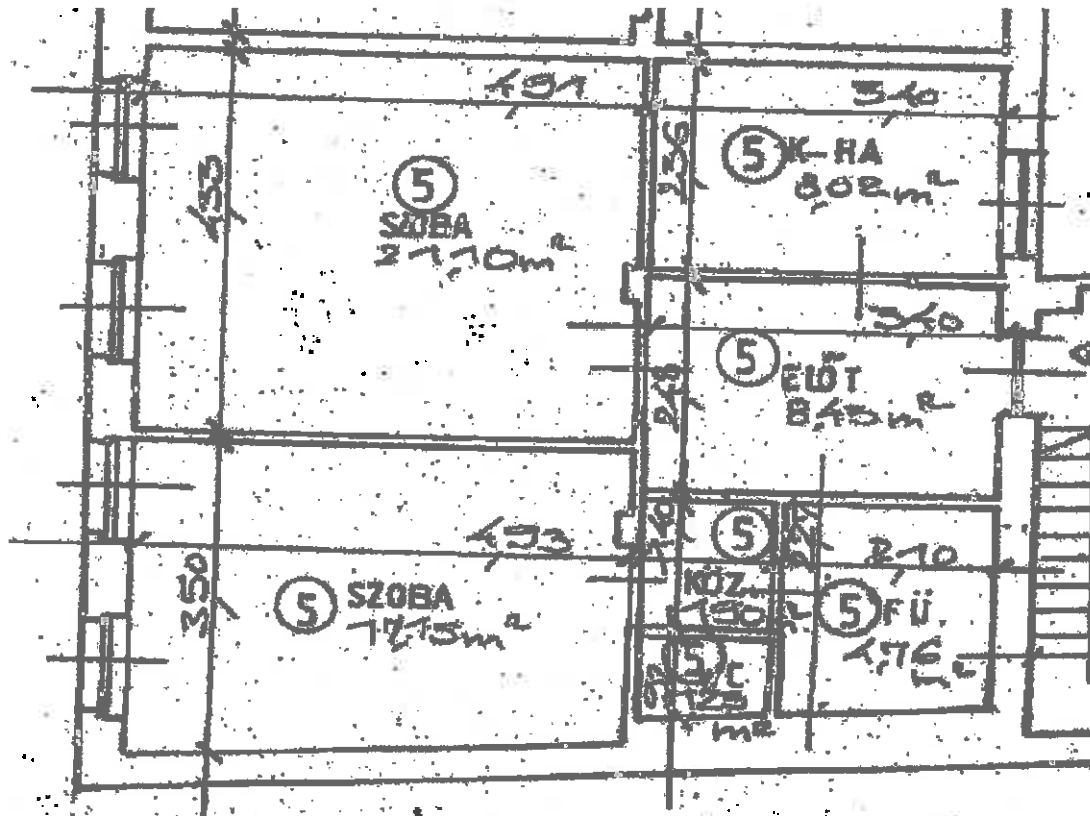
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előtér	8,43	100%	8,43
konyha	8,02	100%	8,02
fürdőszoba	4,76	100%	4,76
WC	1,23	100%	1,23
közlekedő	1,90	100%	1,90
szoba	21,10	100%	21,10
szoba	17,15	100%	17,15
alapterületi korrekció	0,41	100%	0,41
Összesen:	63,00		63,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

63,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlással (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelemben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belül helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a köznyelviteltség színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedl adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemel összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesíteti, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- reálzált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők,

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvétel/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újrakezelési költsége alapján adja meg. Az újrakezelési értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, tartart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelés körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeznie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgált tárgyat képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkciójával bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újrakezelési költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakezelési értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összérfékhöz viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-70 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívül körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	Értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Budapest.	IX. kerület, Lillom utca	IX. kerület, Márton utca	IX. kerület, Tűzoltó utca 5.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	63,0	48	43	67
kínálat K / tény.adásvétel Y		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		53 000	64 900	49 000
átlagos alapár (eFt/m ²)		779	871	731
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	-10%	5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1 + 1		0%	0%	0%
kerületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%
könnyítkezési		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-20%	-5%
Korrigált átlagos alapár (eFt/m ²):		701	697	695
Átlagár kerekítve:		697 797 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		44 000 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32812950
1. em-l, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32854910
3. em-l, felújított állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32653197
1. em-l, átlagos állapotú, összkomfortos

Ingatlan placi összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

44 000 000 Ft

azaz **Negyvennégy millió Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	Értékelő ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest.	IX. kerület, Bokréta utca	IX. kerület, Lenhossék utca 30.	IX. kerület, Tinódi utca 1-3.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	63,0	68	62	66
kínálat K / tény.adósvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		230 000	230 000	250 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 382	3 710	3 788
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	-10%
komfortfokozat		0%	0%	0%
épület kora, építés éve		-5%	-10%	-5%
eltérő alapterület		5%	0%	3%
elhelyezkedés (épületen belüli)		0%	5%	0%
Összes korrekció:		-10%	-15%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		3 044	3 153	3 144
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 110 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32842392
3.em-l. jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32720234
5.em-l, újszerű állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/30011486
1.em-l, felújított állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	63 m ²
Bevételek:	
Placi adatok szerint bevételek :	3 110 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 116 044 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 211 604 Ft
Igazgatási költségek:	4% 84 642 Ft
Költségek összesen:	296 246 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 819 798 Ft
Tőkésítési ráta:	7,0%
Becsült érték:	26 000 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 000 000 Ft

azaz Huszonhatmillió- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	44 000 000 Ft	100%	44 000 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	26 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			44 000 000 Ft

ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

44 000 000 Ft

Negyvennégy millió Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint fizika tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogi, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzéseken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépezeti berendezések és felszerelések értékét;

a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az Információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük:

a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásokkal módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csak jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

B. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: [redacted] Budapest, [redacted]

Becsült értéke: **44 000 000 Ft**
Negyvennégy millió Ft.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyil adómentes.

Szakvélemény fordulónapja : 2022.04.20
Szakvélemény érvényessége : 6 hónap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2022.04.20

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fidesz Kormánybizottsági Felügyeleti Osztály
Budapest, XI., Rákóczi út 59. 1510 Budapest, XI. 415

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Statisztikai adat

Megjelenítés dátum: 2022/04/12 09:00

2022. 04. 12

SZÉNÁNYI ÉN. KFT.

Helyrajzi azonosító: 87641/0/1/ Budapest, XI. 415

SZÉNÁNYI ÉN. KFT.

1. Az ügyfél állását igazoló irat(ok) megnevezése	Címlevél száma	szám	kiadás dátuma	személyi hivatkozott tulajdoni rész
lakár	83	2 D	2022/04/12	Szénányi Én. Kft.

1. bejegyzés hatálya: 2022/04/12 09:00
Tárgya:
Az állását bizonyító iratok honlapján való közzétételéről.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzés hatálya: Cégnyilv. sz.: 20438/1/2013/04.10.20
Jogcíme: 1891. évi XLIX. tv. 3. § (2) bek. / 2022.04.12.
Jogcíme szerinti hatálya:
Jogcíme szerinti tulajdonos:
név: SZÉNÁNYI ÉN. KFT. / Cégnyilv. sz.: 20438/1/2013/04.10.20
cím: 1891. évi XLIX. tv. 3. § (2) bek. szerinti 14.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3.)

[REDACTED]

szoba	22,31 m ²	
konyha	8,81 m ²	
előszoba	4,94 m ²	
fürdőszoba + WC	4,56 m ²	
összesen :	40,62 m²	korrektve 41 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 367/10.000 tulajdoni hányad.

4.)

[REDACTED]

szoba	24,12 m ²	
konyha	12,43 m ²	
előszoba	4,94 m ²	
fürdőszoba + WC	4,56 m ²	
összesen :	46,05 m²	korrektve 46 m²

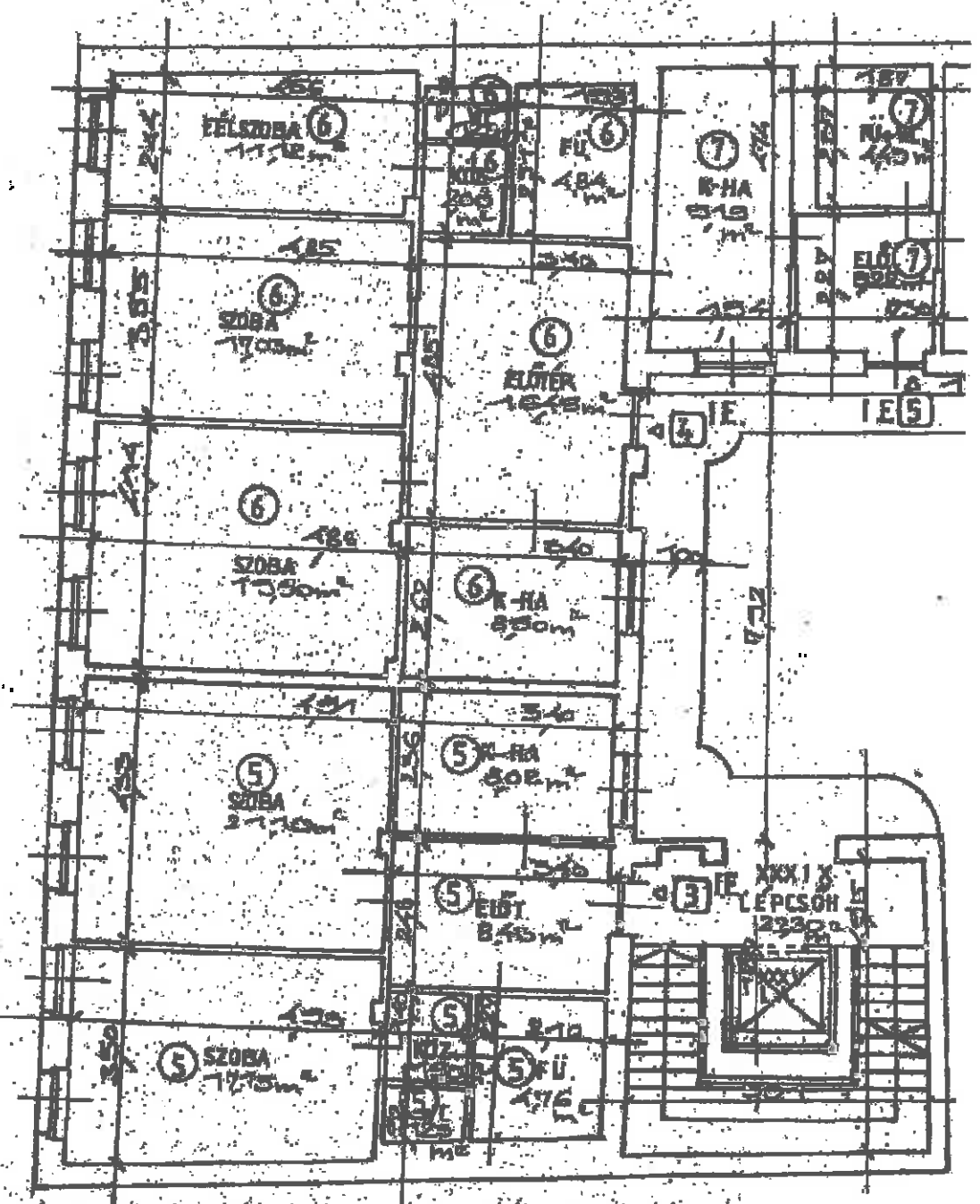
valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 416/10.000 tulajdoni hányad.

5.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának ~~hivatalos~~ ~~tervezési~~ ~~területén~~ áll a tervrajzon 3. számmal jelölt, az I. emeleten elhelyezkedő, ~~126/1000~~ ~~területű~~ ~~szoba~~ által kialakított alábbi 2 egyszobás, összesen 62,59 m² alapterületű építési ingatlan:

szoba	21,10 m ²	
szoba	17,15 m ²	
konyha	8,02 m ²	
előtér	8,43 m ²	
közlekedő	1,90 m ²	
fürdőszoba	4,76 m ²	
WC	1,23 m ²	
összesen :	62,59 m²	korrektve 63 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 563/10.000 tulajdoni hányad.



FÉNYKÉP MELLÉKLET

Budapest,

szám alatti, 37641/0/A HRSZ-0 Ingatlan



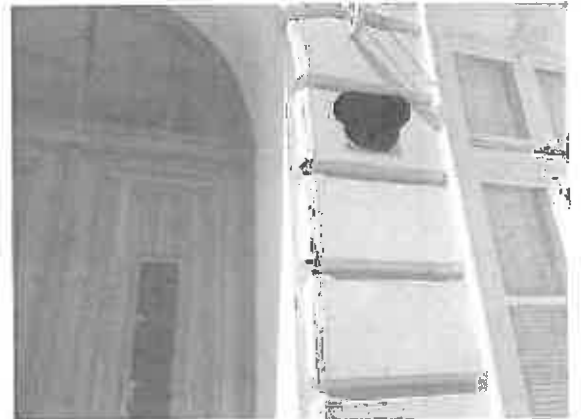
Ingatlan környezete (Üllői út)



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata



belső udvari homlokzat



lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



Elektronikusan aláírta:

Berecz Tamás

Tamás

2. sz. mell.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingyenértékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

015-BM2022-DCEB

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[redacted] Budapest, [redacted] szám alatti
38236/644/A. [redacted] helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre

2022. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingatlan címe (természetben)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 38236/644/A/[REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 37,0 m ²
Eszmel hányad	: 562/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

21 500 000 Ft

azaz Huszonegymillió-ötszázezer- Ft.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi [piaci] értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022. április 19.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. április 20.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. április 20.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás Ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a főbbszőrösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	██████████ Budapest ██████████
Tulajdoni lap szerinti területe:	37,0 m ²
Helyrajzi száma:	38236/644/A/██████████
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
------------------	-------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Kőbánya-Ferencváros kerületrészben, az M5-ös autópálya kivezető szakaszának részét képező Gyáli út és a kerületen áthaladó fő vasúti közlekedési útvonal közötti részen elhelyezkedő földszintes, sorház jellegű társasházi egység egyik közbelső eleme. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló, előkertes, földszintes társasházi épületek találhatók. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága jónak mondható; az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók. Tömegközlekedési kapcsolatot BKK buszjáratok, illetve kis sáttával elérhető villamosjáratok, valamint a 3-as metró Ecseri Úti megállója jelentenek.

4.2. Telek általános jellemzői

A földszintes, sorház jellegű társasházi tömb előkertes kialakítással épült. Az épületek előtti, kerítéssel kerített földterület csak személyforgalmat lehetővé tévő kapun keresztül közelíthető meg. Az épület környezetében a közüzemellátások hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületével, illetve a külső városrészekkel felszín BKK járatok (villamos és busz), valamint a 3-as metró közeli megállóit jelentenek. A közös tulajdonban lévő ingatlanrészek vegyes építési állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése nélkül lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Vizsgáló ingatlan az előkerttel rendelkező, földszintes társasházi egység egyik közbelső eleme. Bejárata az Ecséri utat az Östtag utcával összekötő, csak gyakori forgalmat lehetővé tévő keskeny úton közelíthető meg. Az épület vélelmezhetően az 1930-as években épült hagyományos építési rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, borított fa zárófödémrel. A fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magastető az ereszcsatorna rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszín csapadékelvezetést. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, utólagos hőszigeteléssel nem rendelkezik, a színezés az utóbbi időszakban lett újítva. Albetétben belülről az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott energia és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést parafetes gázkonvektorok (2 db) biztosítják, a melegvíz-ellátás hőtárolós villanybojlerrel megoldott. A helyiségek padlóburkolatai jó állapotúak, részben cserélve 2022-ben (laminált parketta). A falak festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A homlokzati nyílászárókat 2020-ban cserélték műanyag tok- és szárny szerkezettel készített, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Összességében karbantartott, részben felújított állapotú, komfortos bésorolású lakás.

Épület építési éve:	1900-as évek első harmada
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	borított fa födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égeftt agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, és műanyag, részben üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektorok biztosítják
Melegvíz biztosítása:	villanybojlerrel megoldott
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, részben felújított
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutató

Tulajdoni lapon 37 nm körült rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

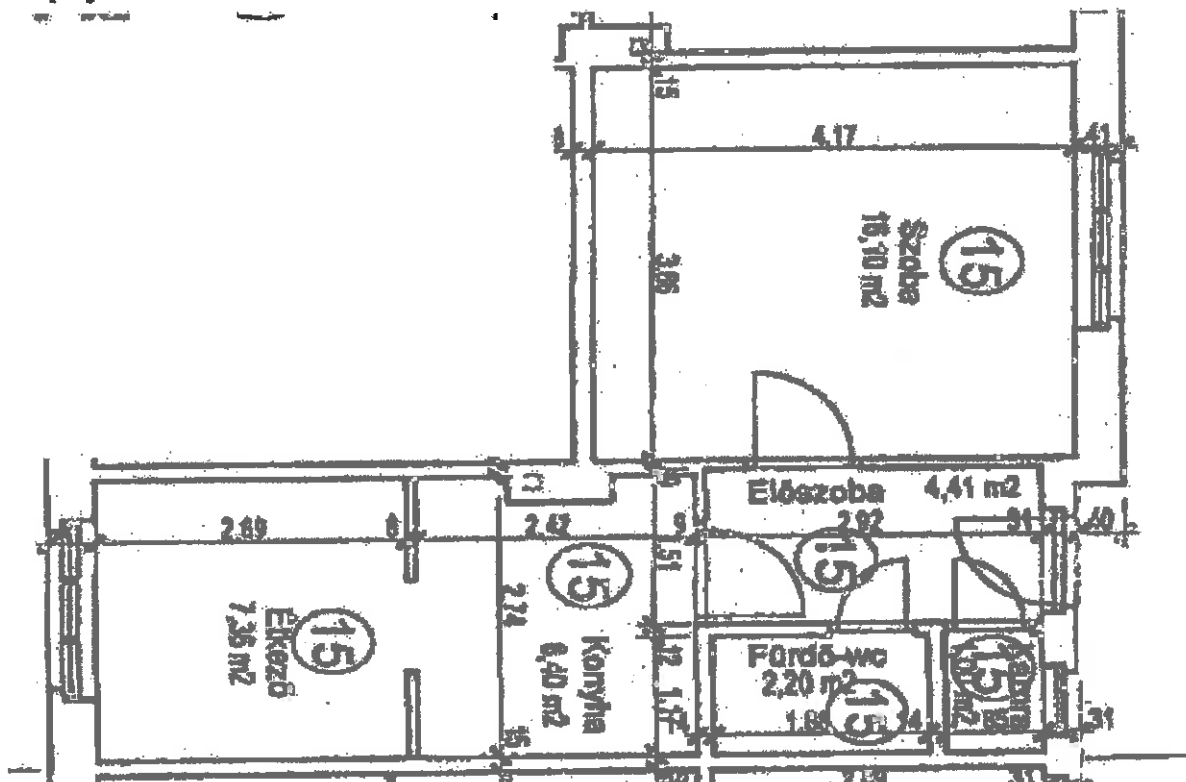
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
lakás			
előszoba	4,41	100%	4,41
konyha + étkező	13,76	100%	13,76
fürdőszoba + WC	2,20	100%	2,20
kamra	1,00	100%	1,00
szoba	16,10	100%	16,10
alapterületi korrekció	-0,47	100%	-0,47
Összesen:	37,00		37,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

37,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlását (EVS) szerinti, a többször módosított 25/1997. (VII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közmunkálathozság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedli adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálása kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: családi házak, lakások, telek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépéseit összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénztolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénztolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazható.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újrakiállítási költsége alapján adja meg. Az újrakiállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újrakiállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakiállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívül körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Budapest,	IX. kerület, Gyáli út	IX. kerület, Gyáli út	IX. kerület, Ecserei út
megnevezés:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	37,0	37	47	38
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		24 000	31 900	22 900
fajlagos alapár (eFt/m ²)		703	679	603
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	5%
alapterület		0%	5%	0%
épületen belül elhelyezkedés		0%	-5%	0%
szobák száma:		0%	0%	0%
elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5%	-5%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		597	577	573
Átlagár kerékítve:		582 237 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerékítve:		21 500 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:


1. adat: ingatlan.com/32797196
földszinti, teljesen felújított állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/32859071
2. emeleti, felújított állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/32848247
földszinti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerékítve):

21 500 000 Ft

azaz Húszötegyezer-ötzszáz- Ft.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest, 	IX. kerület, Tagló utca	IX. kerület, Tagló utca 6.	IX. kerület, Ecsesi út 4.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	37,0	40	33	27
kínálat K / tény.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		135 000	120 000	110 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 375	3 636	4 074
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	5%	0%
könnyfokozat		0%	0%	-3%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		5%	0%	-5%
elhelyezkedés		-5%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-23%
Korrigált fajlagos alapár:		3 206	3 273	3 137
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 210 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Ingatlan.com/32867044
kényelmes, egyéb információ nem áll rendelkezésre
2. adat: Ingatlan.com/32802377
3.em-l, felújított állapotú, kényelmes
3. adat: Ingatlan.com/32820856
2. em-l, jó állapotú, összkényelmes

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	37 m ²
Bevételek:	
Placi adatok szerinti bevételek:	3 210 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel	1 282 716 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10%
Igazgatási költségek:	4%
Költségek összesen:	179 580 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 103 136 Ft
Tőkéstési ráta:	7,0%
Becsült érték:	15 760 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 800 000 Ft

azaz Tizenötmillió-nyolcszázezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

A végzet forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	21 500 000 Ft	100%	21 500 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			21 500 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 500 000 Ft

Huszonegymillió-öttszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint fizika tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz azonban esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az Információs Önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;

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

általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csak a jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

B. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: [redacted] Budapest, [redacted]

Becsült értéke: **21 500 000 Ft**
Huszonegymillió-ötszázezer Ft.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja : 2022.04.20
Szakvélemény érvényessége : 6 hónap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2022.04.20

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hudopcs Községi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaföldi út 92. 1519 Budapest, Tel: 415

Csúcs: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Érintettek tájékoztatása
Mégvezetési szám: 60 00004/179053/2022
2022. 04. 12

REGISZTRUM IX. KÖZL.

Beltérregisztrációs szám: 36236/444/2022 helyrajzi szám

REGISZTRUM IX. KÖZL.

1/1/1/1

1. Az ingatlan azonosító adatai:
száma: 36236/444/2022 helyrajzi szám
száma: 36236/444/2022 helyrajzi szám
száma: 36236/444/2022 helyrajzi szám

lakás: 0/0/0/0
száma: 36236/444/2022 helyrajzi szám
száma: 36236/444/2022 helyrajzi szám

2. Helyrajzi határozat: 217507/X/2001/01.11.13
Tárgya: ...
Az ingatlan adatai megnevezésével azonosított.

1/1/1/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. Helyrajzi határozat: 217507/X/2001/01.11.13
Tárgya: ...
Az ingatlan adatai megnevezésével azonosított.

1/1/1/1

REGISZTRUM IX. KÖZL.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

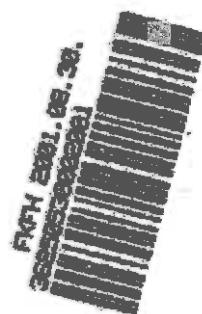

**A BUDAPEST IX. KERÜLET [REDACTED] SZÁMÚ
INGATLANON LÉVŐ LAKÓÉPÜLET**

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

A bejegyzés a Budapest ...IX... ker.
38236/644 [REDACTED] tulajdoni lapon
[REDACTED] által megtörtént.

2002. február 19.
Alk. h. Alk. h.
Alk. h.
14.



Az ingatlan fekvése IX. kerület

Az ingatlan helyrajzi száma: 38236/644.

lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

13.

jelölt

alapterülettel, a közös tulajdonból 571/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

14.

jelölt

alapterülettel, a közös tulajdonból 564/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

15. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] számmal jelölt [redacted] jtszámú, 1 (egy) szobából, konyhából, étkezőből, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából, előszobából álló öröklakás 37,47 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 562/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

16.

jelölt

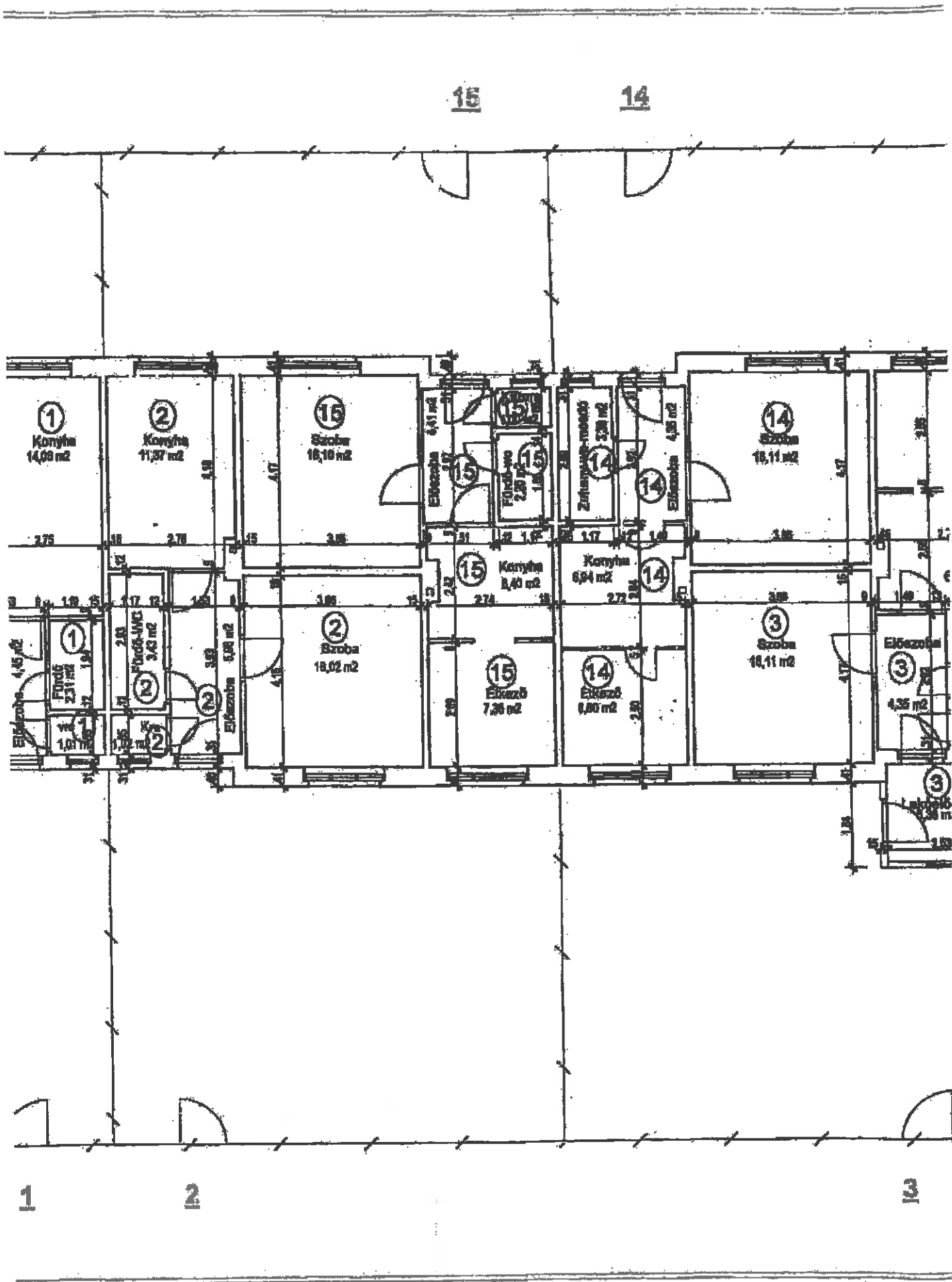
[redacted] számmal [redacted] alapterülettel, a közös tulajdonból 993/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.



10/1

10/1

10/1



FÉNYKÉP MELLÉKLET



Ingatlan környezete (Ecséri Ut)



épületek közötti gyalogos közlekedési terület



értékelt lakás homlokzata



értékelt lakás homlokzata



értékelt lakáshoz tartozó udvar



lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

Budapest, [redacted] szám alatti,
38236/644/A [redacted] HRSZ-ú ingatlan

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



Elektronikusan aláírta:

Berecz Tamás

Sigat

3. sz mell

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingyenértékelő / PMEK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

015-BM2022-IXEB

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, [redacted] szám alatt
37034/0/A, [redacted] helyrajzi számú ingatlan
placi (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre
2022. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FÖRGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVÉK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingatlan címe (természetben)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37034/D/A [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 49,0 m ²
Eszmel hányad	: 155/10000
Hasznosítása	: lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

35 100 000 Ft

azaz Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022. április 13.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. április 20.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. április 20.

BERMARK Szakértő Kft.
Berecz Tamás
Ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (placi) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanmal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOYA (EV3) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Szóljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	49,0 m ²
Helyrajzi száma:	37034/0/A/[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
------------------	-------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Belső-Ferencváros kerületrészében, a Vámház körútra becsatlakozó Lónyai utca nyugati oldalán központos telken elhelyezkedő társasházi főmb 2. emeletének udvari részén található. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyes építési korú és állapotú társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek, oktatási intézmények találhatóak, kerületen belül frekvenciált minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint a 3-as metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatóak. Parkolás csak díj megfizetése mellett lehetséges hétköznapi napközben.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb zártkörű beépítéssel épült. A Lenhossék utcai oldalon szomszédos társasházhoz kapcsolódik, az Üllői út felé a főutatót másik telekterület határolja. A belső udvar a csak személyforgalmat lehetővé tévő utcáfronti kapun keresztül közelíthető meg. Az épület környezetében a közüzemgátatók hálózatára rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastruktúrája és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as metró közel megálló jelentenek. A belső udvar felújítandó keramitburkolattal ellátott, az egyéb közös tulajdonban lévő ingatlanrészek felújítandó állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 3 emelet szintosztású, neogótikus jegyeket magán viselő társasházi tömb 1909-ban épült Mautner Miksa tervén alapján. Az épület hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel épült. A homlokzat egységes dísztéglá burkolatú. Jelentősebb szerkezeti hibákkal nem rendelkezik. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregű szerkezet cseréppel borított, az ereszcsonoma rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület szemrevételezhető közös használatban álló helyiségei közepes állapotban vannak.

Az értékelt lakás az épület belső udvarán található tömb 2. emeletén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedőfolyosóról érhető el. A bejárati ajtón belépve az előszobába jutunk, melynek jobb oldalán nyílik a konyha, mellette a fürdőszoba, a bejárattal szemben érhető el a szoba. Közüzemszerkek hiánytalanul klépítettek, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve, vízárával nem rendelkezik az ingatlan. A fűtést gázkonvektorok, a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja. A fal- és padlóburkolatok elhasználódtak, a falszerkezet felsőbb részén fentről történt beázás nyomán - vélelmezhetően csőtörés okozta - jelentős mértékű vakolathibák tapasztalhatók a konyha, a fürdőszoba és a szoba falszerkezetén is. A falban futó elektromos vezeték egy része - bérleti tájékoztatás alapján - főnkremént emiatt részben falon kívül klépített rendszerrel váltották ki azt. A padló- és falburkolatok összességében közepes igény szintűek, az előszobában és a szobában parketta, a konyhában és a vizes helyiségben mozaiklap elhelyezett. A falak festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes helyiségek). A belső udvar felé tájolt homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezésű ablakok, melyek szerkezeti elemei - csakúgy, mint a bejárati ajtó - vetemedettek, felújításuk szükségszerű. Összességében felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égefett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	utcafronti homlokzati részen dísztéglá burkolat, belső homlokzat részben vakolt
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált és csaphomogén parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, párnafa fakozású, kapcsolt gerébtokos, duplaszámű ablakok, üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektorok biztosítják
Melegvíz biztosítása:	villanybojlerrel megoldott
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 49 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

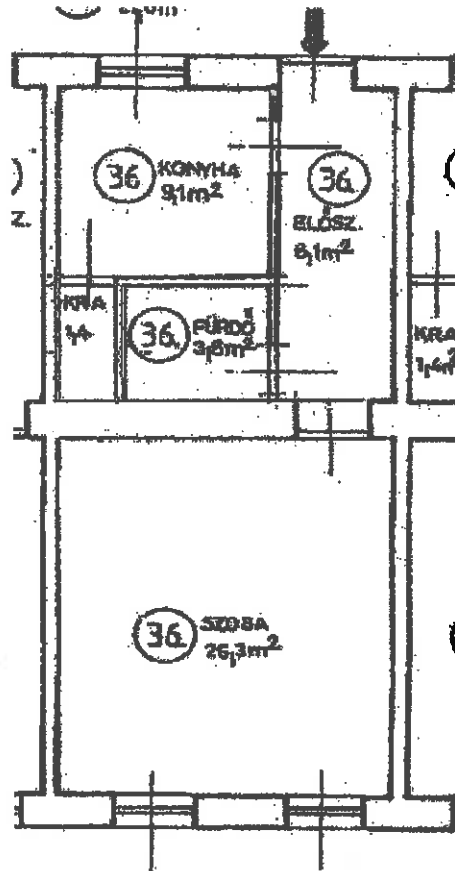
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	8,10	100%	8,10
konyha	9,10	100%	9,10
fürdőszoba + WC	3,80	100%	3,80
szoba	26,30	100%	26,30
kamra	1,40	100%	1,40
alapterületi korrekció	0,30	100%	0,30
Összesen:	49,00		49,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

49,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlása (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belül helyzet felméréséhez meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közneveléssel, a szociális szinnyel, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: családi házak, lakások, telek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- reálzárt ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvétel/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatból meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számlítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítás értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén elapszik levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgált tárgyat képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méréskimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecsési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívül körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Budapest	IX. kerület, Hógyes Endre utca 15/a	IX. kerület, Ráday utca 59.	IX. kerület, Lónyay utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	49,0	48	51	52
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálatt ár / adásvételi ár (eFt)		46 380	47 990	49 900
fajlagos alapár (eFt/m ²)		966	941	960
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-15%	-10%	-10%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-25%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		725	706	720
Átlagár kerekítve:		716 711 Ft/m ²		
Ingatlan értéke kerekítve:		35 100 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32066008
2. emeleti, jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/32145875
4. emeleti, átlagos állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32571443
2. emeleti, jó állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

35 100 000 Ft

azaz Harmincböttemillió-egyszázezer- Ft.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest,	IX. kerület, Vámház körút	IX. kerület, Erkel utca	IX. kerület, Kintsi utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	49,0	46	48	47
kínálat K / tény.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		200 000	200 000	180 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 348	4 167	3 830
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-20%	-20%	-20%
komfortfokozat		-3%	-3%	-3%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés (épületen belül)		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-28%	-28%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		3 130	3 000	2 757
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 960 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	ingatlan.com/32840675 2.em-1, jó állapotú, összkomfortos
2. adat:	ingatlan.com/32788876 2.em-1, jó állapotú, összkomfortos
3. adat:	ingatlan.com/32490832 5. em-1, jó állapotú, komfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	49 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerinti bevételek :	2 960 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 566 492 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 156 649 Ft
Igazgatási költségek:	4% 62 657 Ft
Költségek összesen:	219 306 Ft
Eredmény:	
Éves özemi eredmény:	1 347 186 Ft
Tőkésítési ráta:	7,0%
Becsült érték:	19 240 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 200 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlítható adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus-kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	számított érték [Ft]	súly [%]	súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlítható módszerrel:	35 100 000 Ft	100%	35 100 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	19 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			35 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerelve):

35 100 000 Ft

Harmincötmillió-egyszázezer Ft.

7. ALÁFELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint fizika tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerüli értékelésre;
- az átfutott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelő ingatlanal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az Információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;

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

általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csak jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingtalan:  Budapest, 

Becsült értéke: **35 100 000 Ft**

Harmincötmillió-egyszázezer- Ft.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXCVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja : **2022.04.20**

Szakvélemény érvényessége : **6 hónap**

Forgalomképesség értékelése : **forgalomképes**

2022.04.20

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Helyiégi Hivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaihegyi út 50. (519 Budapest, XI. 619)

Cím: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Állapot: érvénytelen
Mégsejtelmes szám: 8030320220412135454iq-141954610-1-141954620...
2022. 04. 12

BUDAPEST IX. KER.
Béltérhatal: 37034/0/0...
1992 BUDAPEST IX. KER.
1993 BUDAPEST IX. KER.

TÁJÉKOZTATÁS

3. Az ügyfél Szállás Ingatlan adatai:

száma	terület méter négyzet	száma	terület méter négyzet	terület méter négyzet	terület méter négyzet
1. sz. társasház	49	1	0	135/10300	terület

Béltérhatal száma: 37034/0/0... 2022. 04. 12

3. bejegyzés száma: 141954610/2022.07.02

Ingatlan
Az ingatlan tulajdonosai tartoznak az a/a...
Az ingatlan tulajdonosai tartoznak az a/a...
Az ingatlan tulajdonosai tartoznak az a/a...

TÁJÉKOZTATÁS

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés száma: 141954610/2022.07.02
Ingatlan: 49/1/10300/135.28
Ingatlan: 49/1/10300/135.28
Ingatlan: 49/1/10300/135.28
Ingatlan: 49/1/10300/135.28
Ingatlan: 49/1/10300/135.28
Ingatlan: 49/1/10300/135.28

TÁJÉKOZTATÁS

2022. 04. 12

2022. 04. 12

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

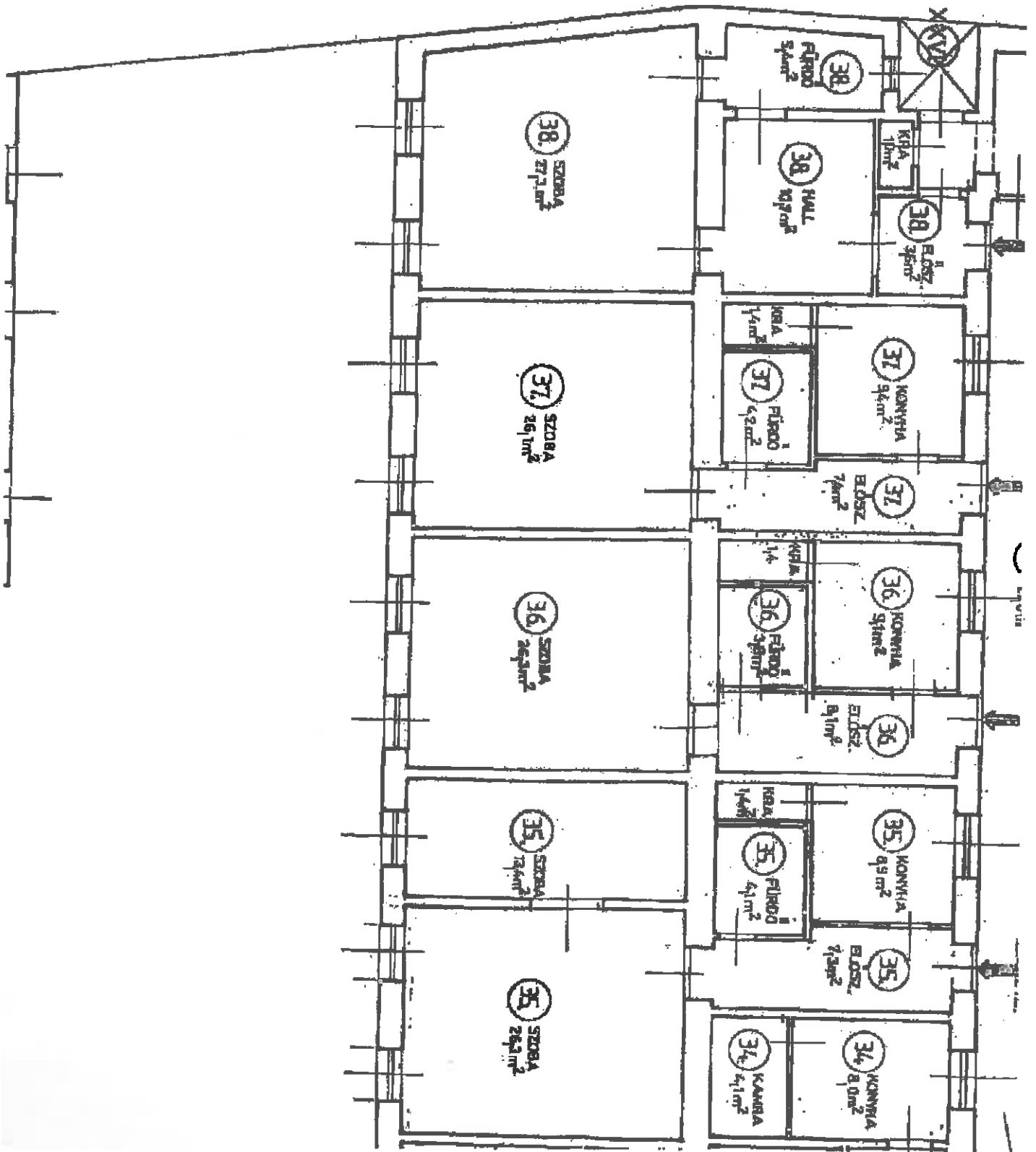
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

- 35./ 311/35. sz. társasházi különlapon [redacted] hrsz. alatti, [redacted] ajtószámú [redacted] két szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségek-ből álló 61 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 196/10000-ed, azaz: Egyszázkilencvenhat-tizezred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 36./ 311/36. sz. társasházi különlapon 37034/A, [redacted] hrsz. alatti, a tervrajzon 36. számmal jelölt [redacted] ajtószámú egy szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségek-ből álló 49 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 155/10000-ed, azaz: Egyszázötvenöt-tizezred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 37./ 311/37. sz. társasházi különlapon [redacted] hrsz. alatti [redacted] ajtószámú egy szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségek-ből álló 49 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 155/10000-ed, azaz: Egyszázötvenöt-tizezred eszmei tulajdoni hányaddal.
- 38./ 311/38. sz. társasházi különlapon [redacted] hrsz. alatti [redacted] ajtószámú egy szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségek-ből álló 56 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 177/10000-ed, azaz: Egyszázhetvenhét-tizezred eszmei tulajdoni hányaddal.



FÉNYKÉP MELLÉKLET



ingatlan környezete (Üllői út)



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata



belső udvari homlokzat



lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



Elektronikusan aláírta:

Berecz Tamás

h.sz. HELL

BERMARK Szakértő Kft.

015-BM2022-DEB

Berecz Tamás

Ingyenértékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, [redacted] szám alatti
37197/0/A, [redacted] helyrajzi számú ingatlan
placi (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre
2022. április 20.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVÉK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37197/0/A, [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 46,0 m ²
Eszmel hányad	: 84/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgy ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

32 000 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-nyolcszázezer Ft.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgy ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022. április 13.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. április 20.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. április 20.

BERMARK Szakértő Kft.
Berecz Tamás
Ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingattal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGÖVA (EVS) Irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerinti):	Budapest
Tulajdoni lap szerinti területe:	46,0 m ²
Helyrajzi száma:	37197/0/A
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelés ingatlani Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, a belső városrészt a főváros dél-keleti részével összekötő, fő közlekedési útvonal dél-nyugati oldalán, az Őllői út és a Lenhossék utca által határolt saroktelken elhelyezkedő társasházi tömb földszintjének belső udvar részén található. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyes építési korú és állapotú társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek, egészségügyi intézmények és a Községi Egységfaló egyetem található, kerületen belüli átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint a 3-as metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telkek általános jellemzői

A társasházi tömb zártsorú beépítéssel épült. A Lenhossék utcai oldalon szomszédos társasházhoz kapcsolódik, az Öllői út felől a tűzfalát másik telekterület határolja. A belső udvar a csak személyforgalmat lehetővé tévő utcáfrontról kapuni kerésszűl közelíthető meg. Az épület környezetében a közmőszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörően biztosított. Az infrastruktúrális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerőleteivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as metró közel megálló) jelentenek. A belső udvar felújítandó kerámilburkolattal ellátott, az egyéb közös tulajdonban lévő ingatlanrészek felújítandó állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasházi tömb az 1800-as és 1900-as évek fordulójára környéken épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kismérető falazótégla falazattal, acélgerendás téglabelfazatos fődémmel. A kvádereszt díszítéső homlokzat kőporos vakolttal felújítandó, lokálisan felszíni csapadék okozta vakolttal hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik. A fa áosszerkezeti összetett nyeregterő szerkezet cseréppel borított, az ereszcsonoma rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület szemrevételezhető közös használatban álló helyiségei közepes állapotban vannak.

Az értékelés lakás az épület földszintjén helyezkedik el, bejárata közvetlen a belső udvar felől érhető el. A bejárati ajtón belépve közvetlen a konyhába jutunk, a bejárattal szemben érhető el a vizes blokk, a bejárattól balra érhető el az egymásból nyíló szobák. Közmőrendszerek hiánytalanul képviseltettek, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve, vízórával nem rendelkezik az ingatlan. A fűtést gázkonvektorok, a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja. A fal- és padlóburkolatok összességében közepes igényszintűek, a konyhai padlóburkolat kivételével felújítandó állapotúak. A padlazon laminált és csaphomyos parketta, valamint mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak díszperzliós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes helyiségek). A belső udvar felé tájolt homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezéső ablakok, melyek szerkezeti elemei - csakúgy, mint a bejárati ajtó - vetemedettek, felújításuk szükséges. Összességében közepes, részben felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	1800-as és 1900-as évek fordulójára
Épület színtbelli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Főggőleges teherhordó	kismérető falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglabelfazatos porostüveg fődém.
Tetőszerkezete:	fa áosszerkezeti magastető, egetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolttal ellátott, kvádereszt díszítéssel
Belső terek felőlete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált és csaphomyos parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és számszerkezeti, párnafa, fakozású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok, üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezeti típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektorok biztosítják
Melegvíz biztosítása:	villanybojlerrel megoldott
Belső tér falak állapota:	közepes, felújítandó.
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutató

Tulajdoni lapon 46 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

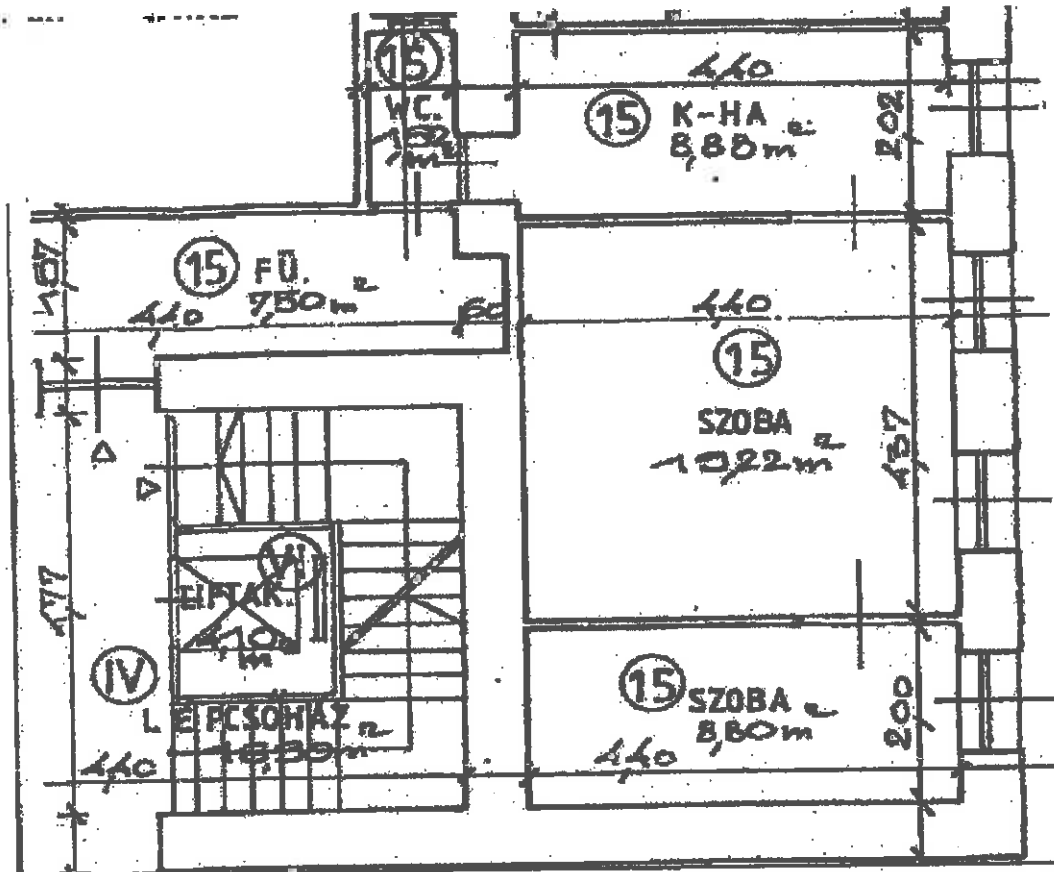
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
konyha	8,88	100%	8,88
WC	1,52	100%	1,52
fürdőszoba	7,50	100%	7,50
szoba	19,22	100%	19,22
félszoba	8,80	100%	8,80
alapterületi korrekció	0,08	100%	0,08
Összesen:	46,00		46,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

46,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlását (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltérképezéséhez meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közmuvelőlettségi színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságával.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becseríték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvétel/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módjainként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgált tárgyat képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereiket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunglinvest Mémóki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecsítési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelent. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívül körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Budapest,	IX. kerület, Telepy utca	IX. kerület, Sobieski János utca	IX. kerület, Mester utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	46,0	46	48	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		38 500	39 900	40 000
átlagos alapár (eFt/m ²)		837	831	800
KÖRREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1 + 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-10%
Korrigált átlagos alapár (eFt/m ²):		711	707	720
Átlagár kerekítve:		712 659 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		32 800 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32839911
földszinti, átlagos állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32825883
földszinti, közepes/tehető állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32769215
földszinti, közepes/tehető állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

32 800 000 Ft

azaz **Harminckettőmillió-nyolcszáz ezer Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest,	IX. kerület, Üllői út	IX. kerület, Márton utca	IX. kerület, Telepy utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	46,0	52	47	50
kínálat K / tény.adásvételi T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	130 000	140 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 692	2 766	2 800
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	0%	-5%
könnyűfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		5%	0%	3%
elhelyezkedés (épületen belül)		-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 423	2 489	2 604
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 510 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32837708
3.em-l, jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/32805394
1.em-l, átlagos állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/32820856
félemeletli, jó állapotú, komfortos

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		46 m ²
Bevételek:		
Piaci adatok szerinti bevételek:		2 510 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 246 968 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	124 697 Ft
Igazgatási költségek:	4%	49 879 Ft
Költségek összesen:		174 576 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 072 392 Ft
Tőkésítési ráta:	7,0%	
Becsült érték:		15 320 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 300 000 Ft

azaz tizenötmillió-háromszázezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek Indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerek:	32 800 000 Ft	100%	32 800 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			32 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

32 800 000 Ft

Harminckettőmillió-nyolcszáz-ezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint fizika tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga körül értékelésre,
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól, és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Magrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az Információs Önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;

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

általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

B. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan: [redacted] Budapest, [redacted]

Becsült értéke: **32 800 000 Ft**
Harminckettőmillió-nyolcszázezer- Ft.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.04.20
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2022.04.20

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Városi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaihegyi út 18. 1818 Budapest, FX 418

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szempont nyilatkozat
Mégsejtés száma: 8060404/179233/2025
2022.04.12

BUDAPESZTI XX. KER.

Műltévvel: 2020/0/1 helyreállási szám

BUDAPESZTI XX. KER.

1. Az új építési terület légtérrel való elhatárolásának

terület azonosítója	terület azonosítója az előző évig	terület mérete	terület mérete	terület mérete
10/01/01/01/01/01	10/01/01/01/01/01	10/01/01/01/01/01	10/01/01/01/01/01	10/01/01/01/01/01

2. helyreállítási engedély: 2022/1002/1001.01.10

Az építési területet korábban az alábbi területtel határolták meg.

3. tulajdoni hányad: 1/1
helyreállítási engedély: 2022/1002/1001.01.10
jogviszony: tulajdoni
jogviszony: tulajdoni
név: BUDAPESTI XX. KER.
vagy: BUDAPESTI XX. KER. területi társulat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

12. A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

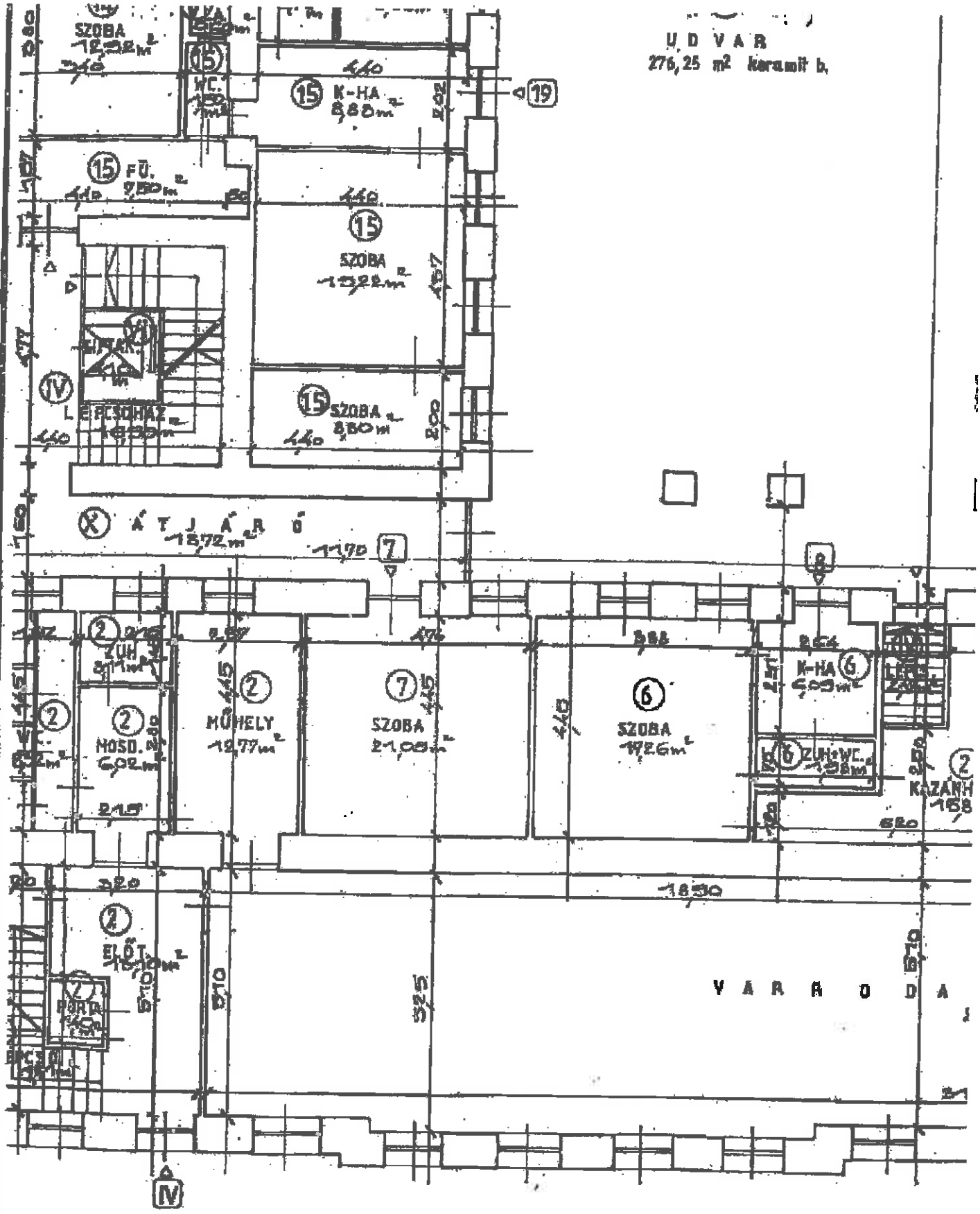
13. A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

14. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

15. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 15. számmal jelölt, [REDACTED] ajtószámú, 1 és 1/2 (másfél) szobából, konyhából, WC-ből, fürdőszobából álló öröklakás 45,92 m² alapterülettel, közös tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával, valamint a közös tulajdonból 84/10.000 hányaddal.

16. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

UDVAR
276,25 m² keramit b.



FÉNYKÉP MELLÉKLET



ingatlan környezete (01161 út)



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata



belső udvari homlokzat



lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

