



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-183/2022. a

ELŐTERJESZTÉS

Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság
2022. május 11-i ülésére

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

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

*Leads' 02/1
WT*

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

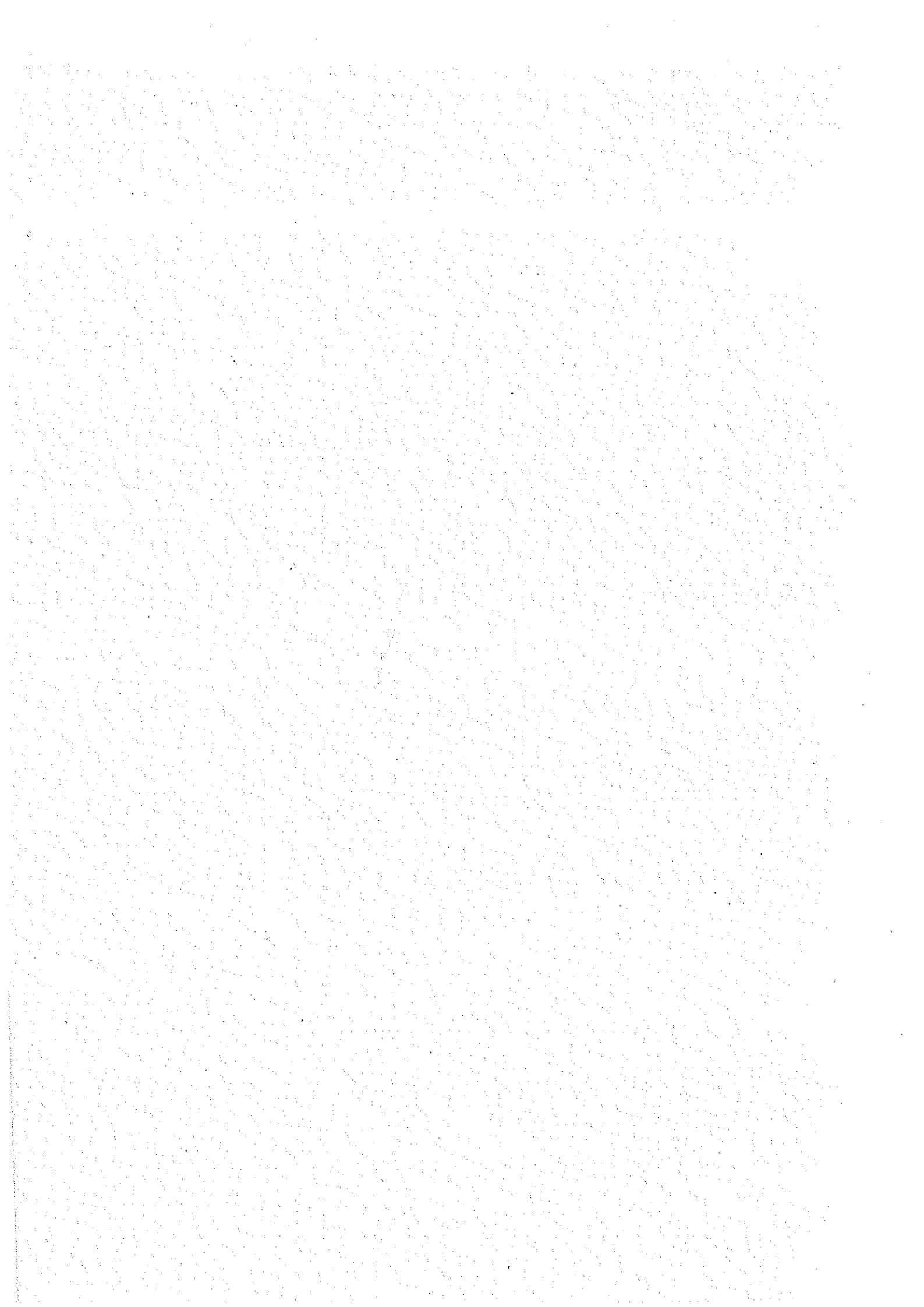
Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.



Tisztelt Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil 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, valamint az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslata alapján a polgármester dönt.**

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, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

29.§.

(1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 60%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 70 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a.

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 bérbe 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 lakóközségektől panasz nem érkezett. Az előterjesztésben szereplő forgalmi értékek az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésekben 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 bérelőjévé.

[REDACTED] 2003.08.15. napjától – állampolgári csere útján - vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás bérelőjévé. A [REDACTED] szám alatti épület felújítása miatt kihelyezésre került a [REDACTED] szám alatti lakásba. A falak nagymértékű vizesedése miatt a bérleményben 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 bérelőjévé.

[REDACTED] (kérelmező nagyszülője) 1975.05.27. napjától vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérelőjévé. 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 bérelője. [REDACTED] 2019.04.28-án elhunyt. [REDACTED] édesapja halálát követően 2019.04.28. napjától lett bérelője 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)

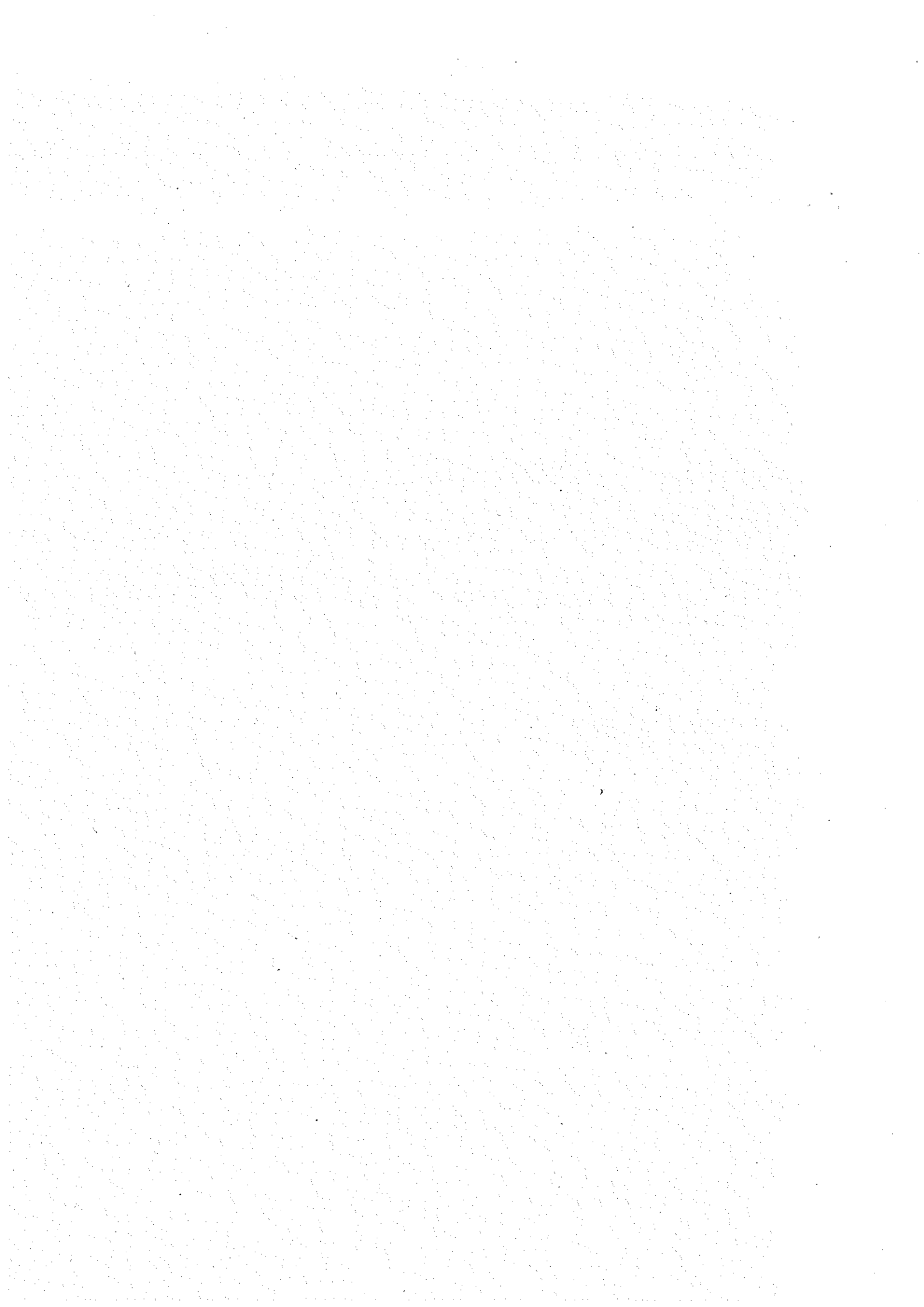
Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 2021. szeptember 8-ai ülésen az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 10 igen, egyhangú, míg a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 6 igen, 1 tartózkodás szavazataránnyal javasolta Polgármester Asszonynak a lakás elidegenítését. Nevezett 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 bérelőjévé.

[REDACTED] (kérelmező édesapja) 1988. 02.19. napjától – minőségi csere útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérelőjévé. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Nevezett 2017. december 15-ei halálát követően fia [REDACTED] 2017. december 16. napjától jogviszony folytatóként lett fenti lakás bérelője, 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 – szanalás útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 1 félszoba, 46 m2 alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] (kérelmező édesapja) 1993.03.03. napjától – állampolgári csere útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Nevezett 2000.10.25-ei halálát követően fia [REDACTED] jogviszony folytatóként lett fenti lakás bérlője. A [REDACTED] szám alatti épület szanalása 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

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

Budapest, 2022. április 28.

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
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 26.400.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 10.750.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

3. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 17.550.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

4. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 16.400.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap



Elektronikusan aláírta:
Berecz Tamás



1. sz. mell.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
2000 Szentendre
Meggy köz 2.

015-BM2022-IXEB

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, 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

Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37641/0/A/ [REDACTED]
Ingtalan 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 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:

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 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.) 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 főbbszörösen 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 szerint):	██████████ Budapest, ██████████
Tulajdoni lap szerinti területe:	63,0 m ²
Helyrajzi száma:	37641/0/A/████
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 dél-nyugati oldalán, közbenső 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 belül átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb zártsorú beépítéssel épült a szomszédos épületekkel határolva. A belső udvar a csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapun keresztül közelíthető meg. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közeli megállóí jelentenek. A belső udvar részben macskakő burkolattal ellátott, gondozott zöldszigettel. 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 alsó szintjei (földszint + első emelet) az 1800-as és 1900-as évek fordulója környékén épültek hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel. A felső két lakószint ráépítésére 2012-ben került sor. Ekkor történt meg a homlokzat és az egyéb, közös tulajdonban lévő ingatlanrészek felújítása is. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregteret szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az értékelt 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 kis 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 lemezzradiátorokkal történik. A fal- és padlóburkolatok összességében átlagos/jó igény szintűek, a padlózaton laminált parketta, valamint mázas kerámialap elhelyezett. A falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes helyiségek). Az utcafronti tájolású homlokzati nyílászárók ragasztott fa tok- és szárnyszerkezettel készültek, hőszigetelő üvegezéssel ellátottak nem rendelkeznek külső árnyékolókkal. Összességében átlagos/jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	1800-as és 1900-as évek fordulója, 2012 - ráépítés
Épület szintbell kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg 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 szárnyszerkezetű, 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. Helyiségkimutalás

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

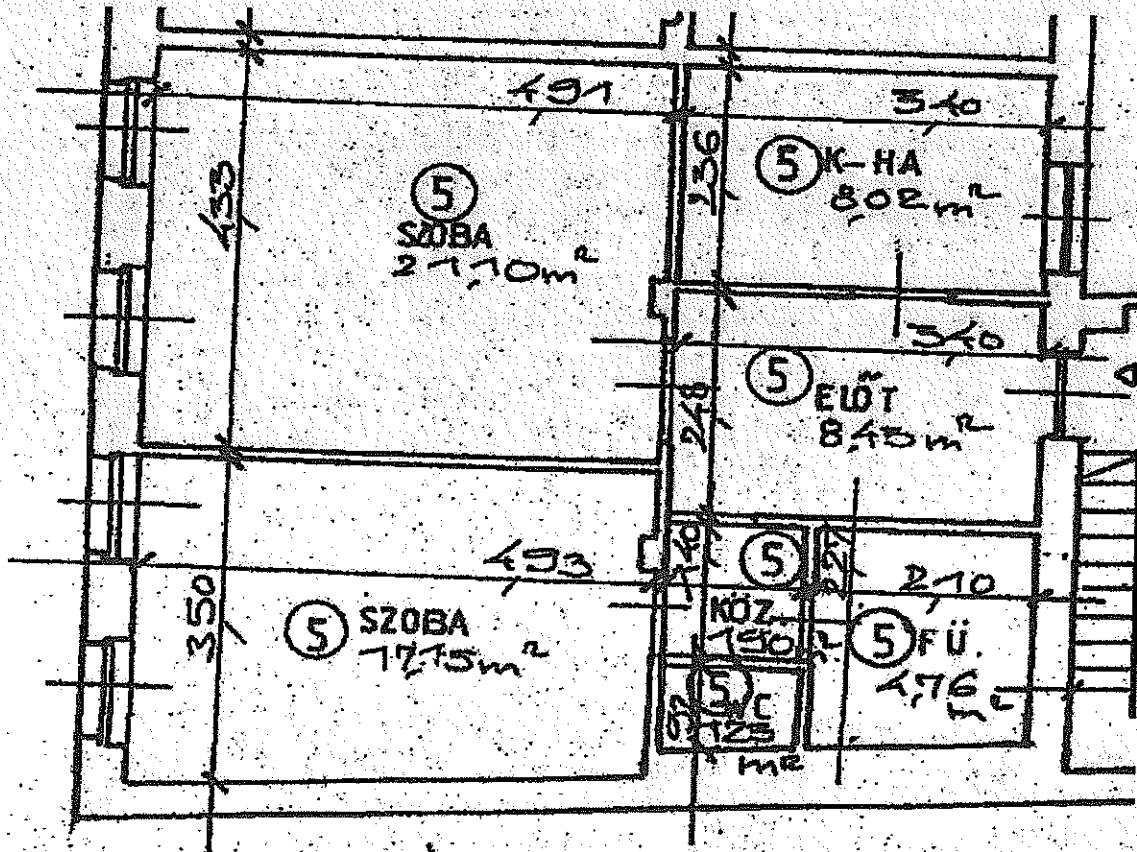
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:		lakás	
előtér	8,43	100%	8,43
konyha	8,02	100%	8,02
fürdőszoba	4,76	100%	4,76
WC	1,23	100%	1,23
közlekedő	1,90	100%	1,90
szoba	21,10	100%	21,10
szoba	17,15	100%	17,15
alapterületi korrekció	0,41	100%	0,41
Összesen:	63,00		63,00

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 ajánlásai (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 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 feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, 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 becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, 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 hasznainak 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 felállítása 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási 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 kívüli 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, [REDACTED]	IX. kerület, Liliom utca	IX. kerület, Márton utca	IX. kerület, Tűzoltó utca 5.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	63,0	68	63	67
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		53 000	54 900	49 000
fajlagos 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%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-20%	-5%
Korrigált fajlagos 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-i, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32854910
3. em-i, felújított állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32653197
1. em-i, átlagos állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

44 000 000 Ft

azaz **Negyvennégy millió - Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest, [REDACTED] [REDACTED]	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 / tényl.adásvétel 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 belül)		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-i, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32720234
5.em-i, újszerű állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/30011486
1.em-i, felújított állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	63 m ²
Bevételek:	
Piaci 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

Ingyen 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

Negyvennégymillió- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak 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 tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 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 csakis 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:

Ingatlan: **[REDACTED] Budapest, [REDACTED]**

Becsült értéke: **44 000 000 Ft**
Negyvennégymillió- 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/179018/2022

2022.04.12

BUDAPEST IX. KER.

Belterület: 37641/0/7 helyrajzi szám

BUDAPEST IX. KER.

TÉRLEZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	63	2 0	565/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 69836/1/2013/12.10.16

1. bejegyző határozat: 69836/1/2013/12.10.16

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

H.ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 69836/1/2013/12.10.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 1620/74/1992/1992.09.25

jogcím: eredeti felvételi

jegyzék: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Rakáts tér 14.

H.ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3.)

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

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 367/10.000 tulajdoni hányad.

4.)

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

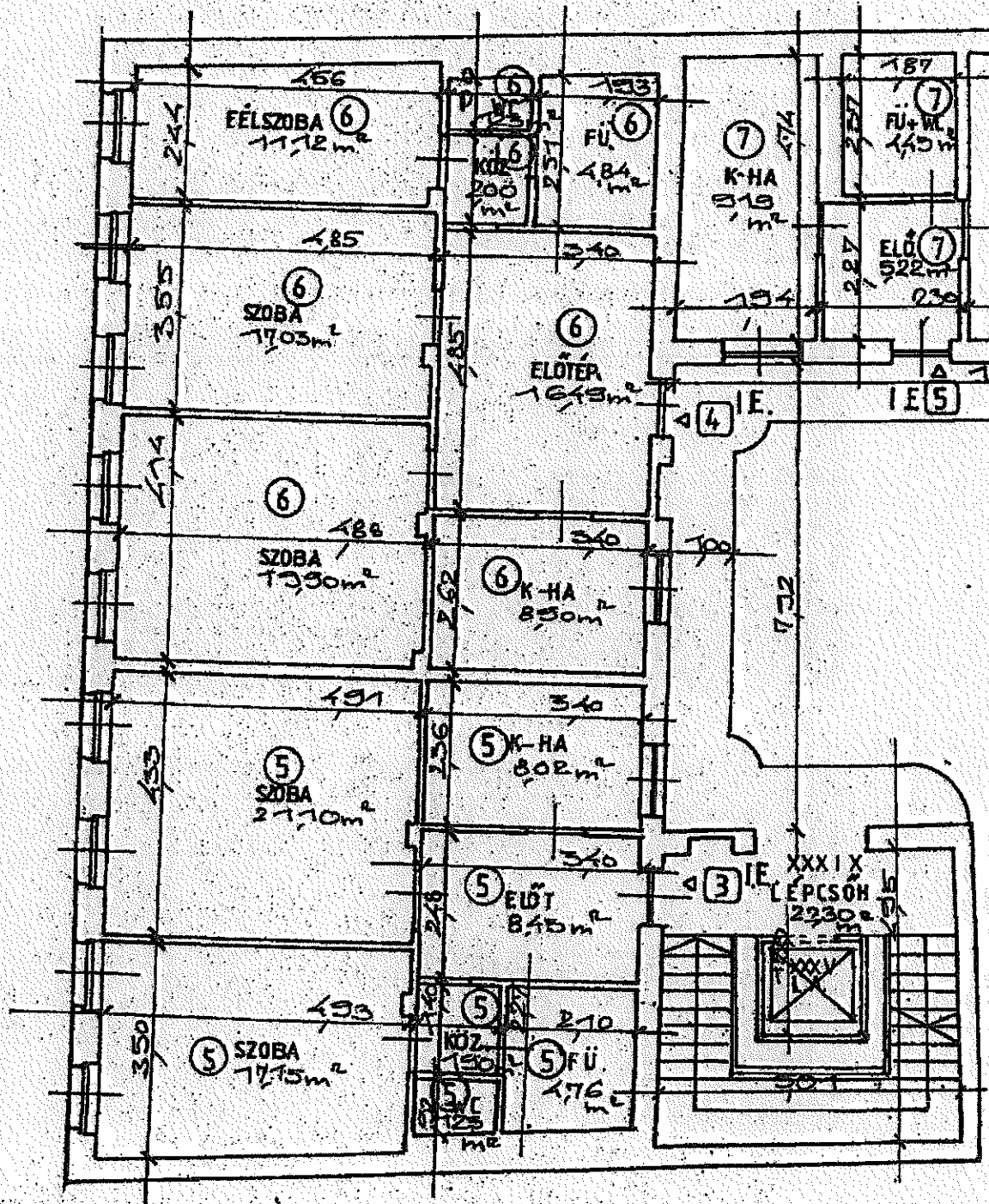
valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 416/10.000 tulajdoni hányad.

5.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 5. számmal jelölt, az I. emeleten elhelyezkedő, 37641/01/... hrsz.-ú ... szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 62,59 m² alapterületű örökklakás ingatlan:

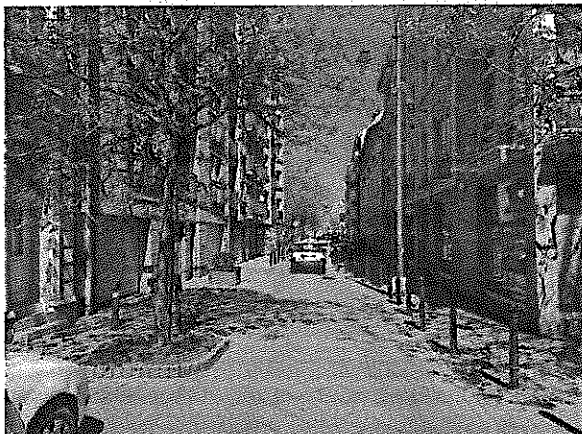
szoba	21,10 m ²	
szoba	17,15 m ²	
konyha	8,02 m ²	
előtér	8,43 m ²	
közlekedő	1,90 m ²	
fürdőszoba	4,76 m ²	
WC	1,23 m ²	
összesen :	62,59 m ²	kerekítve 63 m ²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 565/10.000 tulajdoni hányad.

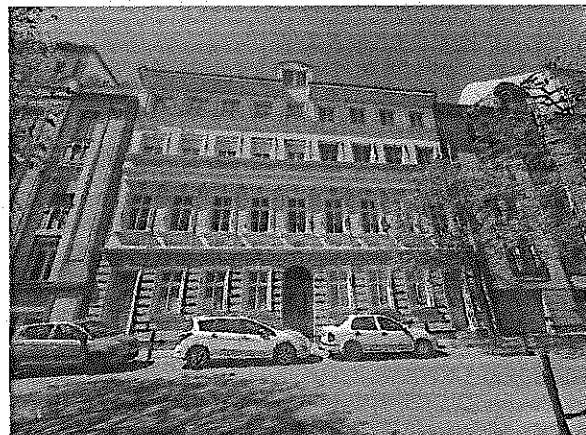


FÉNYKÉP MELLÉKLET

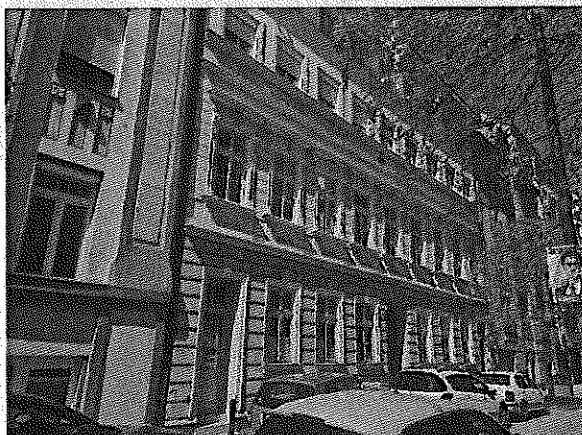
Budapest, [redacted] szám alatti, 37641/0/A [redacted] HRSZ-ú ingatlan



ingatlan környezete (Üllői út)



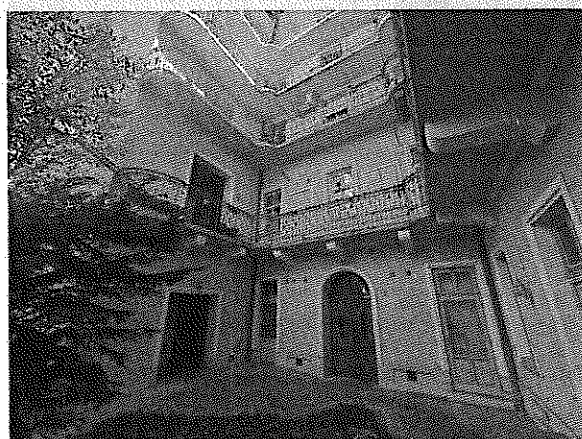
utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata



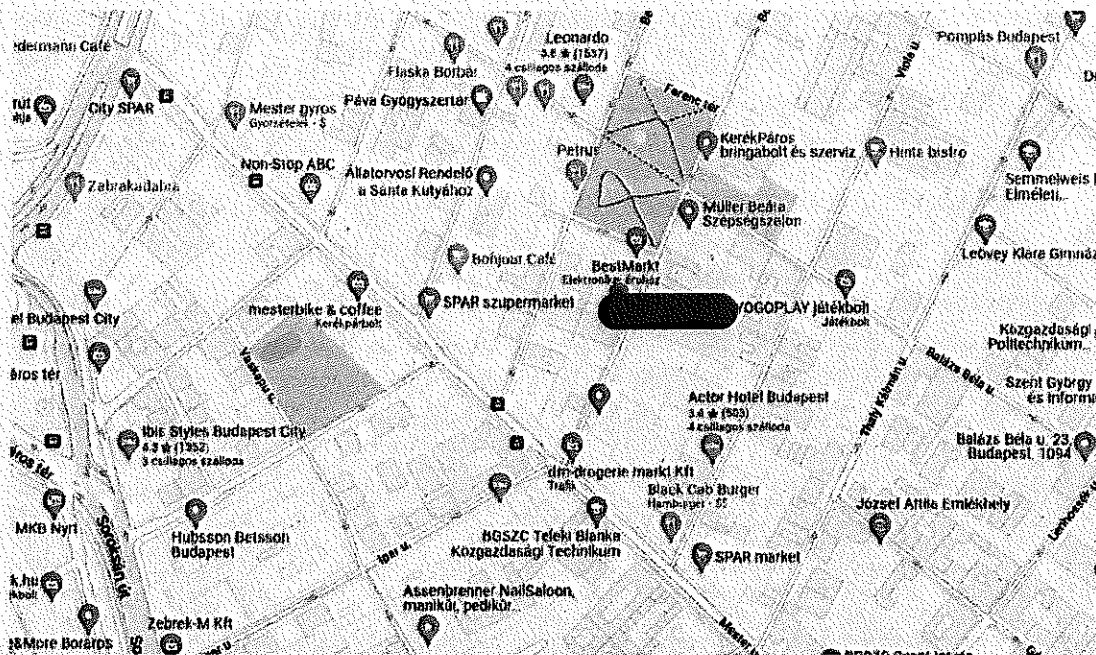
belső udvari homlokzat



lakás bejárata

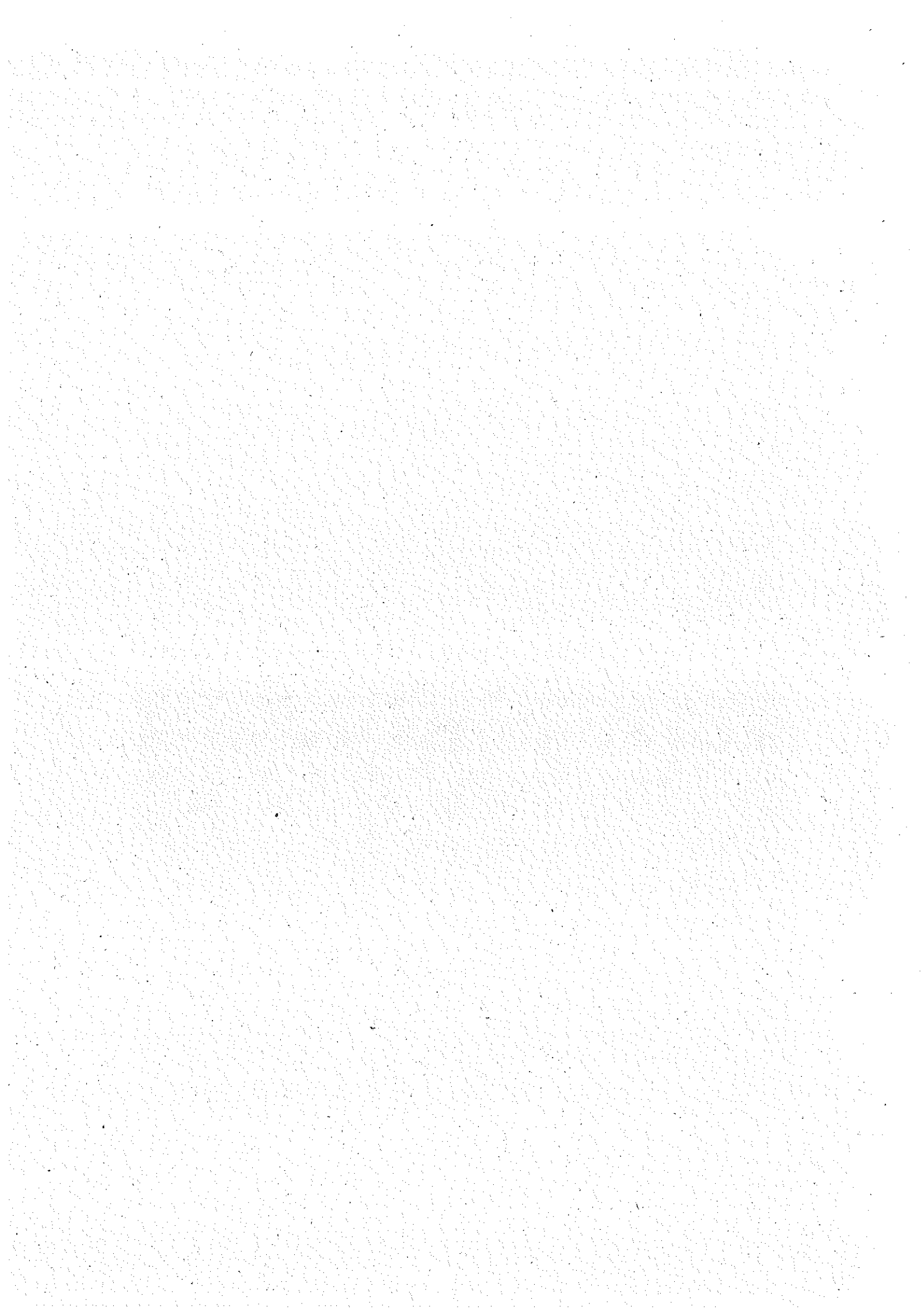
TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP





Elektronikusan aláírta:

Berecz Tamás



L. sz. mell.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
2000 Szentendre
Meggy köz 2.

015-BM2022-IXEB

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

██████████ Budapest, ██████████ szám alatti
38236/644/A/██████████ 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
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 38236/644/A/[REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 37,0 m ²
Eszmei 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 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 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 Külső-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 közbenső 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 sétával 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 közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljesszűkörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok (villamos és busz), valamint a 3-as metró közeli megállóí 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

Vizsgált ingatlan az előkerttel rendelkező, földszintes társasházi egység egyik közbenső eleme. Bejárata az Ecseri utat az Osztag utcával összekötő, csak gyalogos 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 héjazott magastető az ereszcatorna rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, utólagos hőszigeteléssel nem rendelkezik, a színezés az utóbbi időszakban fel lett újítva. Albetétben belül az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott energia és víz hitelesített mérőórával mért. A fűtést parapetes 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 szárnyszerkezettel készített, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Összességében karbantartott, részben felújított állapotú, komfortos besorolású 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, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárnyszerkezetű, 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:	-

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (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 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 belül helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, 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 becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, 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 hasznainak 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 módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb 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.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási 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 kívüli 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:	[redacted] Budapest, [redacted]	IX. kerület, Gyáli út	IX. kerület, Gyáli út	IX. kerület, Ecseri út
megnevezése:	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)		26 000	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 belüli 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 kerekítve:		582 237 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		21 500 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32797196
földszinti, teljeskörűen 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 (kerekítve):

21 500 000 Ft

azaz Huszonegymillió-ötszázezer- 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, Ecséri út 4.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	37.0	40	33	27
kínálat K / tényl.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%
komfortfokozat		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
komfortos, egyéb információ nem áll rendelkezésre
2. adat: ingatlan.com/32802377
3.em-l, felújított állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/32820856
2. em-l, jó állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	37 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 210 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 282 716 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 128 272 Ft
Igazgatási költségek:	4% 51 309 Ft
Költségek összesen:	179 580 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 103 136 Ft
Tőkésítési ráta:	7.0%
Becsült érték:	15 760 000 Ft

Ingyan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 800 000 Ft

azaz Tizenötmillió-nyolcszázezer- 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:	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-öttszáz ezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta 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 értékbecsítő 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 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 csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan: **Budapest,**

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaörsi út 59. 1519 Budapest, P+415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szettbe másolat
Megrendelés szám: 8000004179053/2022
2022.04.12

BUDAPEST IX. KER.

Beltérület 38236/444// helyrajzi szám

BUDAPEST IX. KER.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1 D	562/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 257587/1/2001/01.11.15				

1. bejegyző határozat: 257587/1/2001/01.11.15
Társasház
Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 257587/1/2001/01.11.15
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/92.09.25.
jogcím: ingatlanvesztéshelyezés
jogcím: ingatlan megosztás 154286/2001/01.06.14.
jogcím: ingatlan megosztás 193482/2001/01.08.09.
jogcím: eredeti felvétel 273137/1/2001/01.12.06.
jogállás: tulajdonos
név: FERENCUDVOSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


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

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

A bejegyzés a Budapest IX. ker. [REDACTED] tulajdoni lapon
38236/644/14 [REDACTED] sorozam alatt megtörtént.

2002. február 19.
Alapító [REDACTED]
Aláírás
14.



Az ingatlan fekvése IX. kerület

Az ingatlan helyrajzi száma: 38236/644.

[REDACTED]
 [REDACTED]
 lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

13. [REDACTED]
 jelölt [REDACTED] alapterülettel, a közös tulajdonból 571/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

14. [REDACTED]
 jelölt [REDACTED] alapterülettel, a közös tulajdonból 564/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

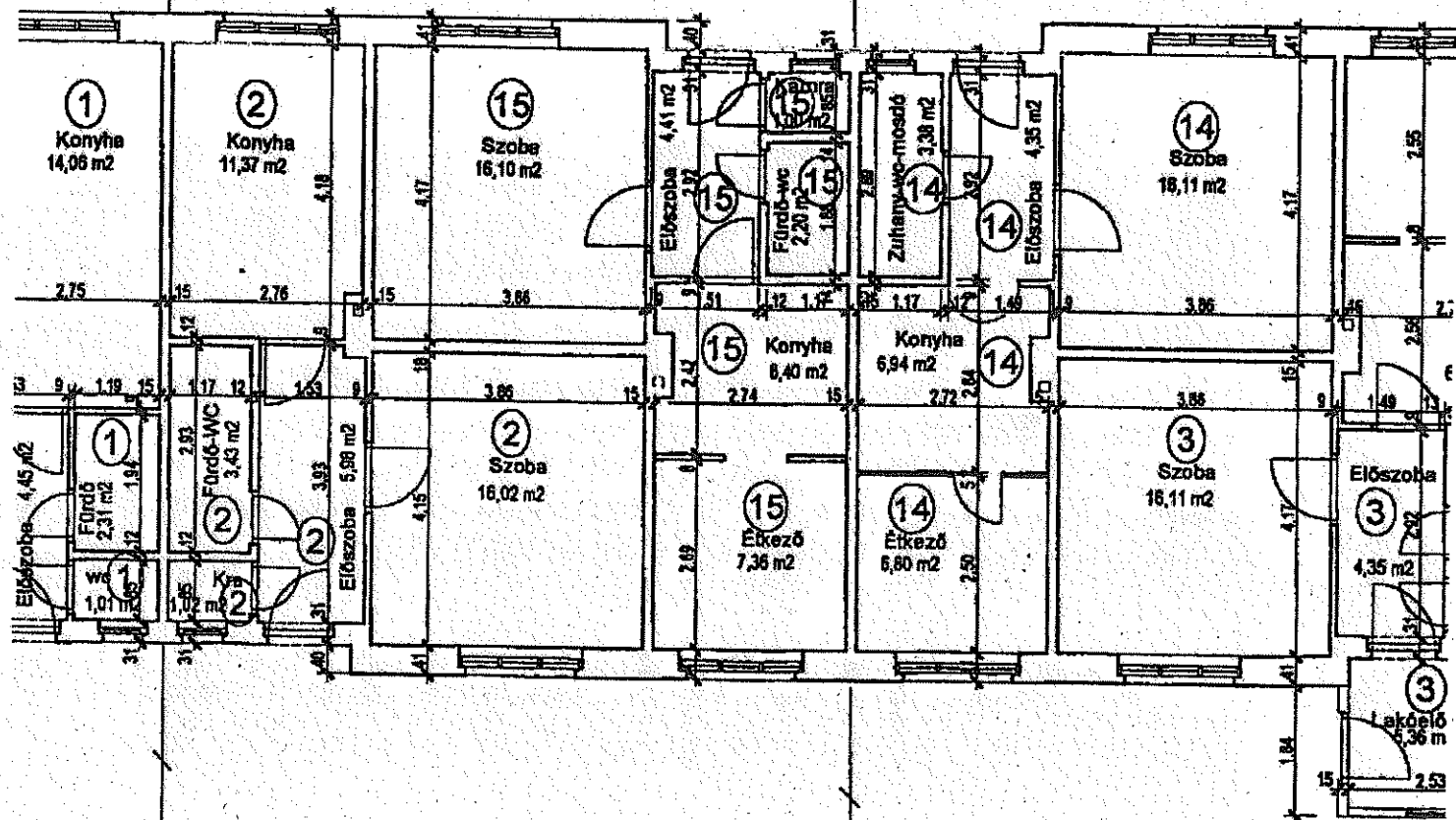
15. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] számmal jelölt [REDACTED] ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, étkezőből, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából, előszobából álló öröklakás 37,47 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 562/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő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

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



15

14

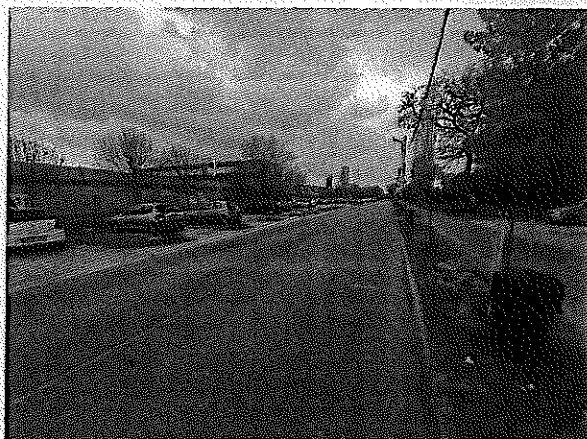


1

2

3

FÉNYKÉP MELLÉKLET



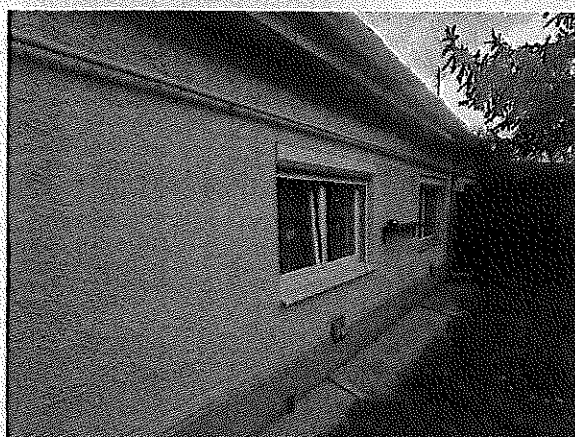
ingatlan környezete (Ecséri út)



épületek közötti gyalogos közlekedőterület



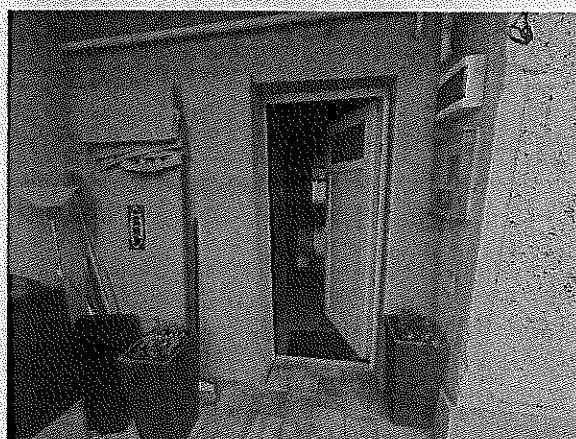
értékelt lakás homlokzata



értékelt lakás homlokzata



értékelt lakáshoz tartozó udvar

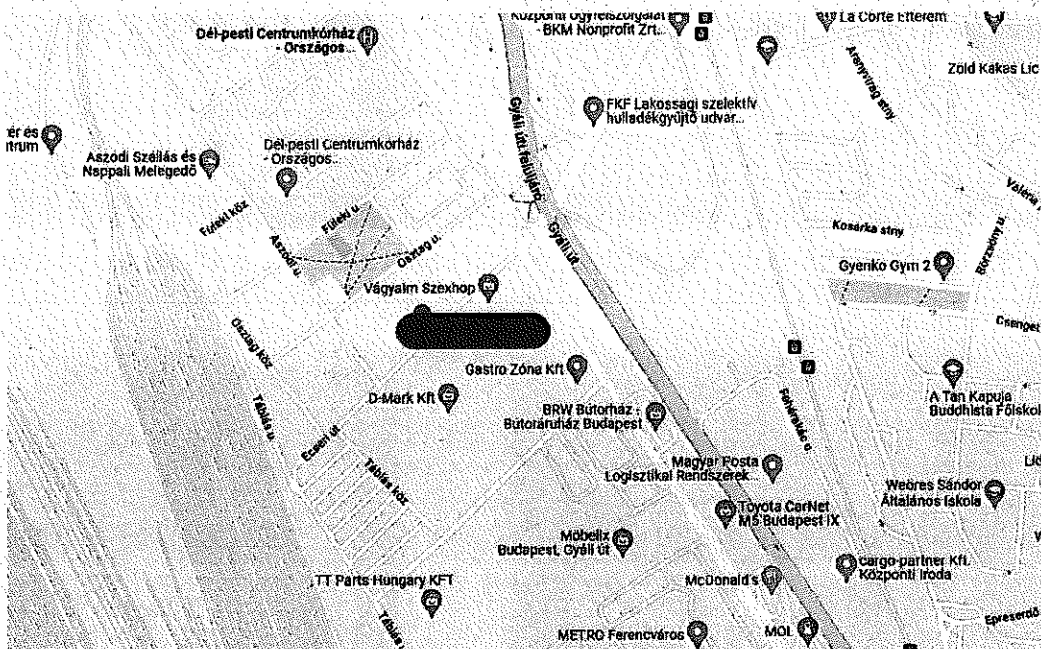


lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

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

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



Elektronikusan aláírta:

Berecz Tamás

3. sz. mell.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

015-BM2022-IXEB

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, [REDACTED] szám alatti
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 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	: 37034/0/A/[REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 49,0 m ²
Eszmei 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.) 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 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 szerint):

██████████ Budapest, ██████████

Tulajdoni lap szerinti területe:

49,0 m²

Helyrajzi száma:

37034/0/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 értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Belső-Ferencváros kerületrésztében, a Vámház körútra becsatlakozó Lónyai utca nyugati oldalán közbenső telken elhelyezkedő társasházi tömb 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 megtalálhatók. Parkolás csak díj megfizetése mellett lehetséges hétköznap napközben.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb zártosú beépítéssel épült. A Lenhossék utcai oldalon szomszédos társasházhoz kapcsolódik, az Üllői út felől a tűzfalát másik telekterület határozza. A belső udvar a csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapun keresztül közelíthető meg. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastruktúrális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as metró közeli megállóit 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-ben épült Mautner Miksa tervei 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 nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést. Az épület szemrevételezhető közös használatban álló helyiségek 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. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, 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 elhasználódottak, a falszerkezet felsőbb részein fentről történt beázás nyomán - vélelmezhetően csőtörés okozta - jelentős mértékű vakolathibák tapasztalhatók a konyha, a fürdőszoba és a szoba falszerkezetén is. A falban futó elektromos vezetékek egy része - bérleti tájékoztatás alapján - tönkrement, emiatt részben falon kívül kiépített 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 ajtóé - vetemedettek, felújításuk szükségzerű. 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, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	utcafronti homlokzati részen dísztéglá burkolat, belső homlokzat részben vakolt
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált és csaphornyos parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, pámafa tokozású, 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.

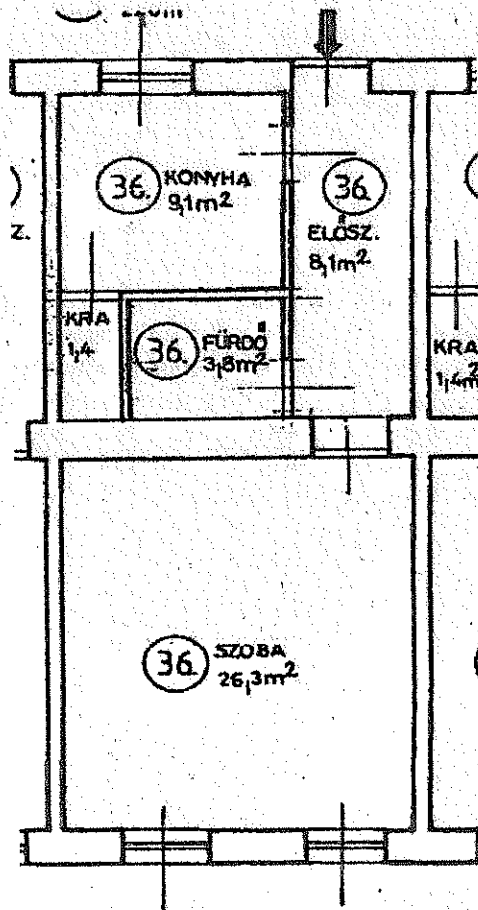
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	8,10	100%	8,10
konyha	9,10	100%	9,10
fürdőszoba + WC	3,80	100%	3,80
szoba	26,30	100%	26,30
kamra	1,40	100%	1,40
alapterületi korrekció	0,30	100%	0,30
Összesen:	49,00		49,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			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 ajánlásai (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 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 feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, 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 becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, 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 hasznainak 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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 jelezni, 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási 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 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

Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, Högyes 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
kínálati 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 belüli 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/m²		
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 **Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest, [REDACTED] [REDACTED]	IX. kerület, Vámház körút	IX. kerület, Erkel utca	IX. kerület, Kinizsi utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	49,0	46	48	47
kínálat K / tényl.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-l, jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32788876
2.em-l, jó állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32490832
5. em-l, jó állapotú, komfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	49 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	2 960 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 566 432 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 156 643 Ft
Igazgatási költségek:	4% 62 657 Ft
Költségek összesen:	219 300 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 347 132 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 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:	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 (kerekítve):

35 100 000 Ft

Harmincötmillió-egyszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak 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 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 Megrendelő 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 ingatlannal 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 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 csakis 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:

Ingatlan: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]

Becsült értéke: **35 100 000 Ft**
Harmincötmillió-egyszázezer- 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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok: 0459. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: S030320220412135454iq-141954610-1-141954620...

2022.04.12

BUDAPEST IX. KER.

Baltermélt: 37034/0/A helyrajzi szám

1093 BUDAPEST IX. KER.
1093 BUDAPEST IX. KER.

IRÉSE

1. Az egyéb köztulajdoni ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/E61	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	49	1 0	155/10000	magán
Bejegyzéskor határozat: 999996/1999/1999.01.14				

2. bejegyzéskor határozat: 130190/1992/1992.07.02

Tárgyszám:

Az említett ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat, Arkaudai utca: 130190/1992/1992.07.02

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel 130190/1992/1992.07.02

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVIDÉKAI ÖNGAZDÁLKODÓ

cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Bakáts utca 5.

IRÉSE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

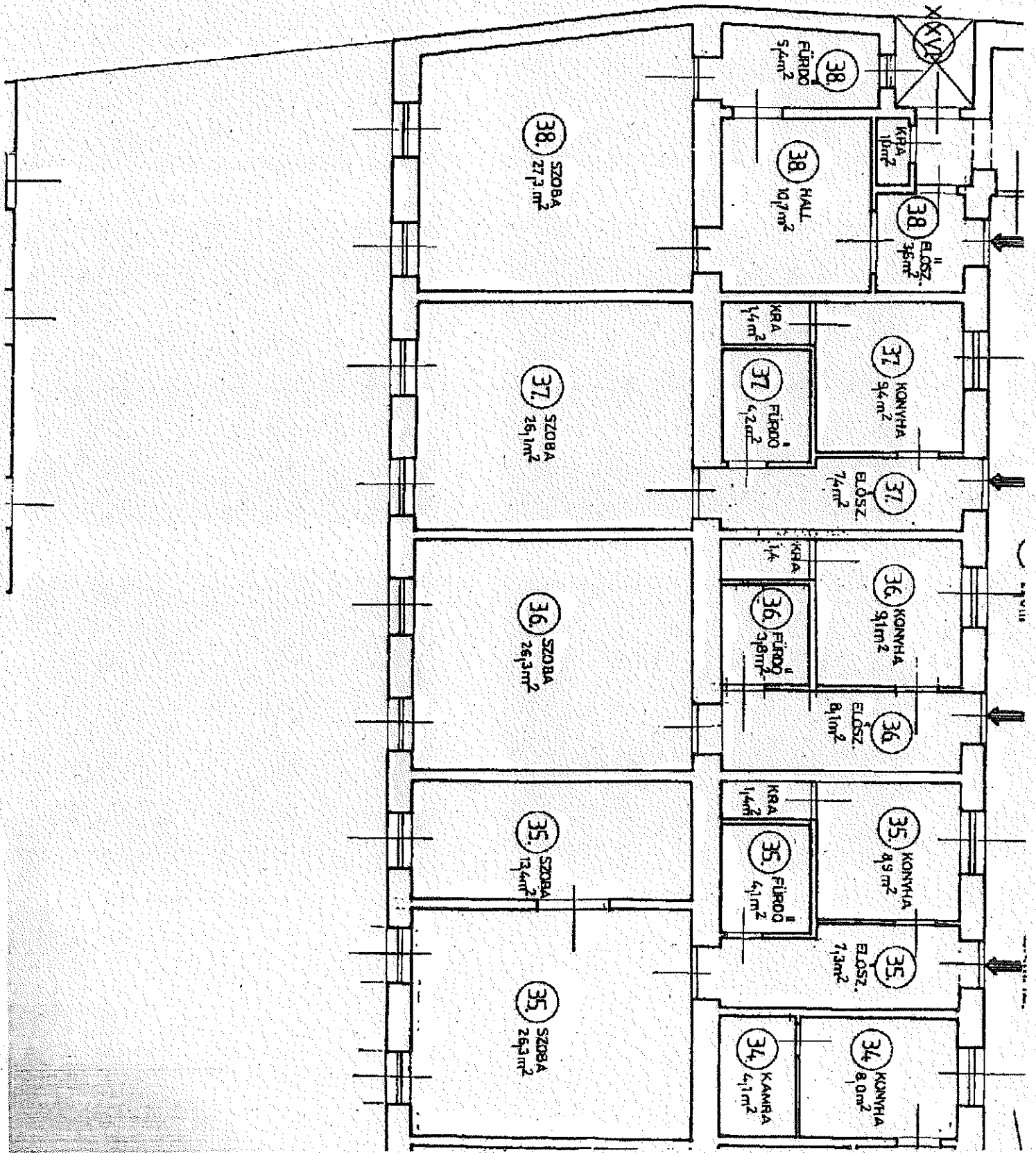
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

- 35./ 311/35. sz. társasházi különlapon [REDACTED] hrsz. alatti, [REDACTED] ajtószámú két szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségekből álló 61 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 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 helyiségekből álló 49 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 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 helyiségekből álló 49 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 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 helyiségekből álló 56 m² területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 177/10000-ed, azaz: Egyszázhetvenhét-tizezred eszmei tulajdoni hányaddal.



FÉNYKÉP MELLÉKLET



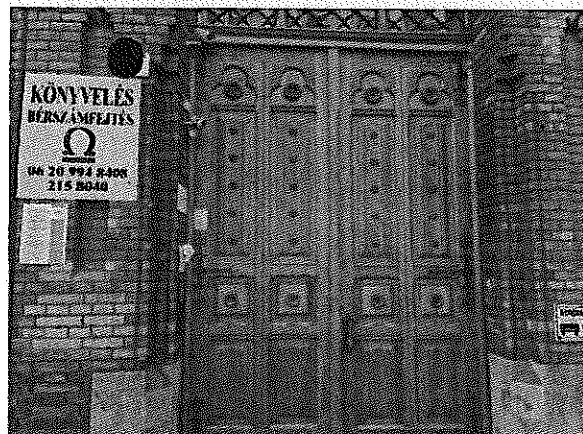
Ingatlan környezete (Üllői út)



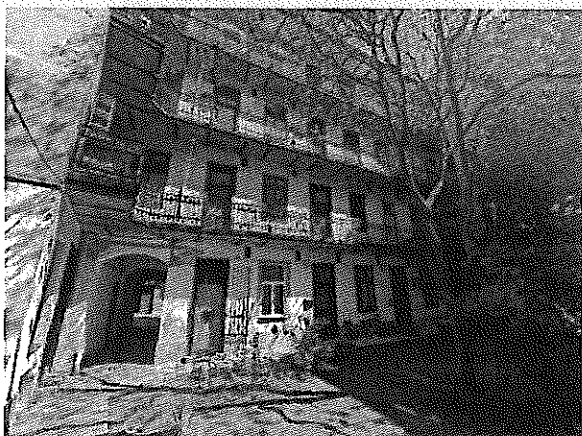
utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



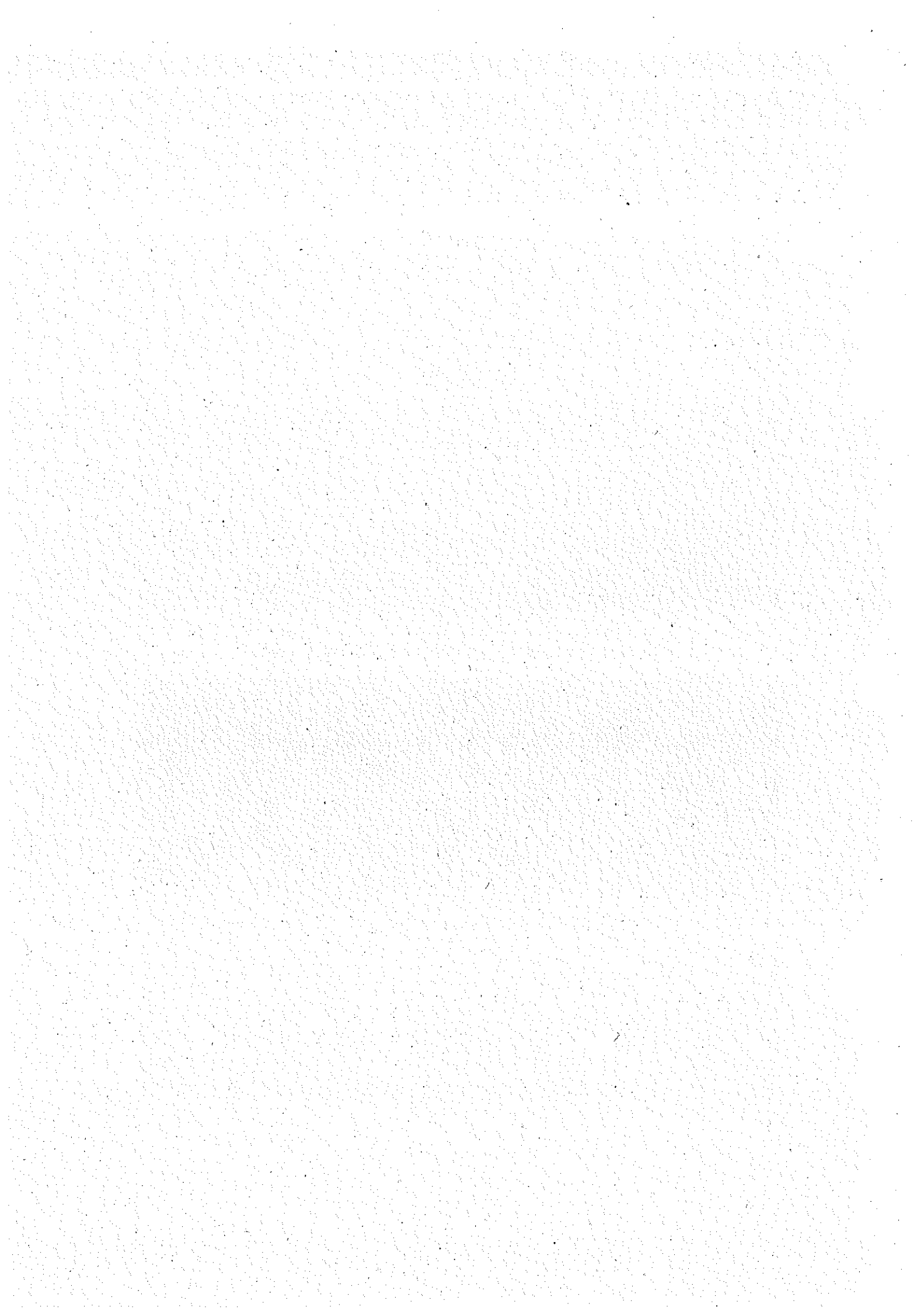
épület utcafronti bejárata



belső udvari homlokzat



lakás bejárata



Elektronikusan aláírta:

Berecz Tamás



A. SZ. MELL.

BERMARK Szakértő Kft.

015-BM2022-IXEB

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
2000 Szentendre
Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, [REDACTED] szám alatti
37197/0/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
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37197/0/A/[REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 46,0 m ²
Eszmei 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 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:

32 800 000 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 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.) 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 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):	██████████ 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 értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, a belső városrészt a főváros dél-keleti részével összekötő, fő közlekedési útvonal dél-nyugati oldalán, az Üllői út és a Lenhossék utca által határolt saroktelken elhelyezkedő társasházi tömb földszintjének belső udvari részén található. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyes építési korú és állapotú társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek, egészségügyi intézmények és a Községi egyetem található, kerületen belül 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. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb zárt sorú beépítéssel épült. A Lenhossék utcai oldalon szomszédos társasházhoz kapcsolódik, az Üllői út felől a tűzfalát másik telekterület határolja. A belső udvar a csak személyforgalmat lehetővé tévő utcáfronti kapun keresztül közelíthető meg. Az épület környezetében a közmuvelőszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as metró közeli megállóit jelentenek. A belső udvar felújítandó kerámitburkolattal 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 fordulóján környékén épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel. A kváderezett díszítésű homlokzat kőporos vakolata felújítandó, lokálisan felszíni csapadék okozta vakolat hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület szemrevételezhető közös használatban álló helyiségei közepes állapotban vannak.

Az értékelt 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. Közmuvelőszervek hiánytalanul kiépítettek, 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 összességében közepes igény szintűek, a konyhai padlóburkolat kivételével felújítandó állapotúak. A padlózat laminált és csaphornyos parketta, valamint mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékekkel 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 szükség szerű. Összességében közepes, részben felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	1800-as és 1900-as évek fordulóján
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg 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 és csaphornyos parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, párnafa tokozású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok, üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektorok biztosítják
Melegvíz biztosítása:	villanybojlerrel megoldott
Belső tér fizikai állapota:	közepes, felújítandó
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

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.

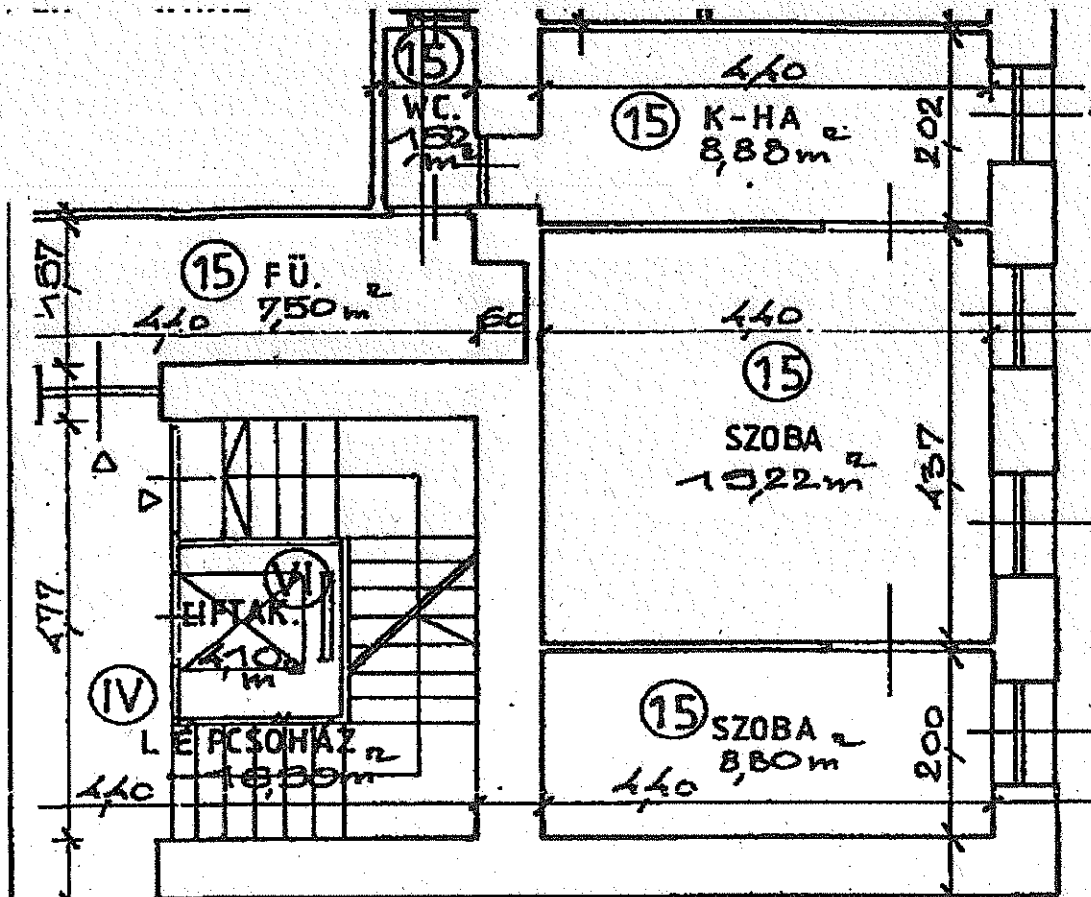
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
konyha	8,88	100%	8,88
WC	1,52	100%	1,52
fürdőszoba	7,50	100%	7,50
szoba	19,22	100%	19,22
félszoba	8,80	100%	8,80
alapterületi korrekció	0,08	100%	0,08
Összesen:	46,00		46,00

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 ajánlásai (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 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 feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, 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 becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, 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 hasznainak 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 beclése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása 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.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített mérefkimutatás és a Hunginvest Mémóki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységáraí 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 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 kívüli 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, [REDACTED]	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
fajlagos alapár (eFt/m ²)		837	831	800
KORREKCIÓK				
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 fajlagos alapár (eFt/m ²):		711	707	720
Állagár 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/felújítandó állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32769215
földszinti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

32 800 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-nyolcszázezer- Ft .

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest, [REDACTED]	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.adásvétel 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%
komfortfokozat		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-i, jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/32805394
1.em-i, átlagos állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/32820856
félemeleti, jó állapotú, komfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	46 m ²
Bevételek:	
Placi 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

Ingyatlan 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 módszerrel:	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-nyolcszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta 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 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 Megrendelő 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 ingatlannal 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 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 csakis 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: **[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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budaihegyi út 59. 1519 Budapest, XI. 413

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle státusok

Megrendelés szám: 8060004/179032/2022

2022.04.12

BUDAPEST IX. KER.

Helyterület 27197/0/a helyrajzi szám

BUDAPEST IX. KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület

szobák száma

szervei hányad

tulajdoni forma

m2

egység/EÉI

lakás

06

1 1

94/10000

önkormányzat

Bejegyzés határozat: 06725/1/2001/01.03.14

2. bejegyzés határozat, 06725/1/1995/1995.01.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó skiratban meghatározott felújítások.

H.É.É.É

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényesítő szám: 06725/3/2001/01.03.14

jegyzés: adásvétel

jegyzés: tulajdonos

név: FERENCZYÓSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

H.É.É.É

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

12. A

[REDACTED]

13. A

[REDACTED]

14.

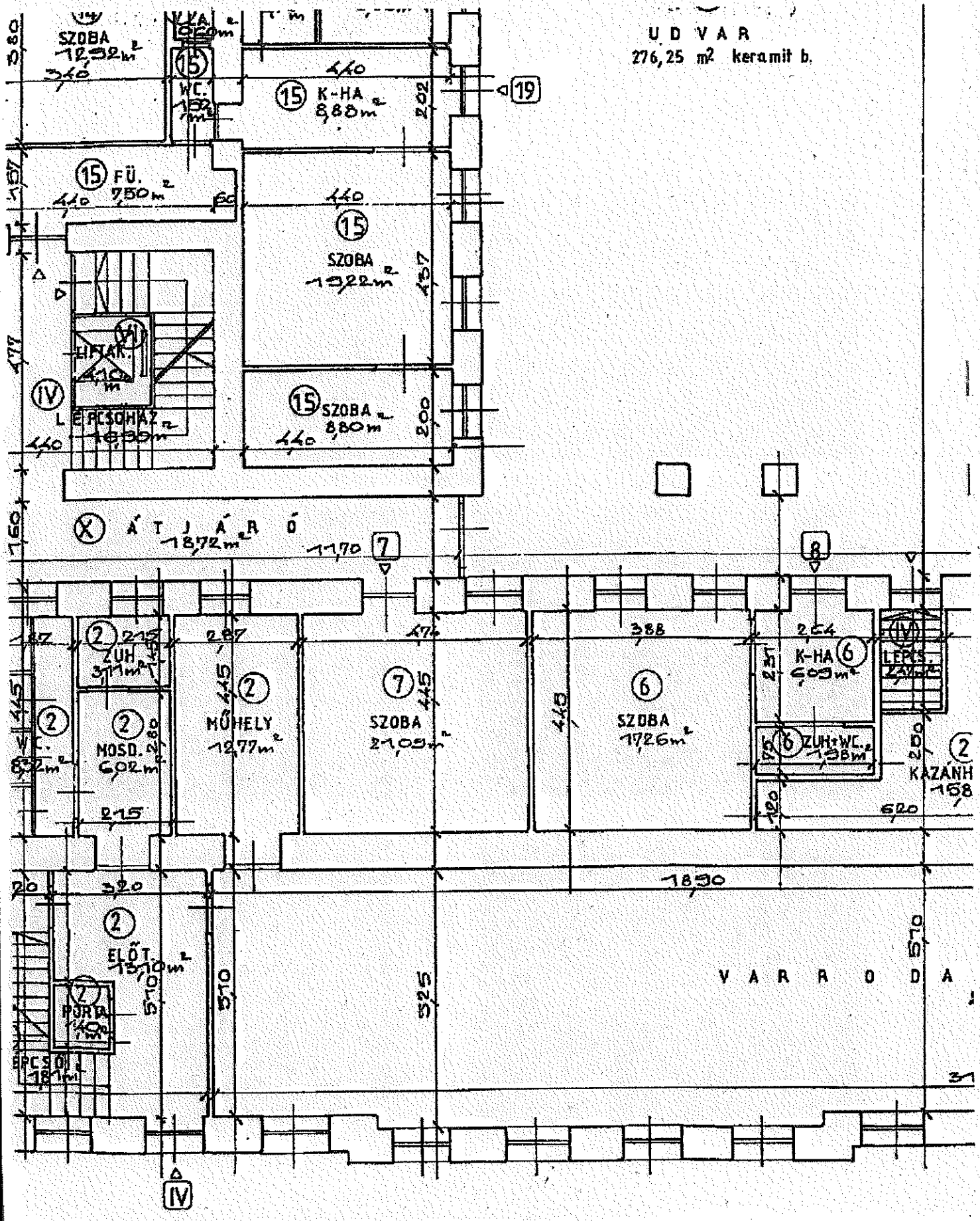
[REDACTED]

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.

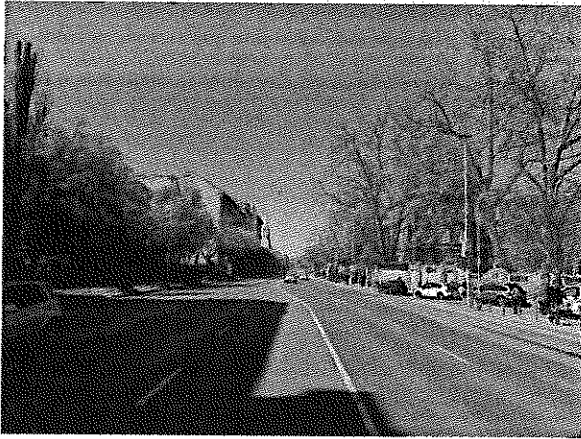
16.

[REDACTED]

UDVAR
276,25 m² keramit b.



FÉNYKÉP MELLÉKLET



ingatlan környezete (Üllői út)



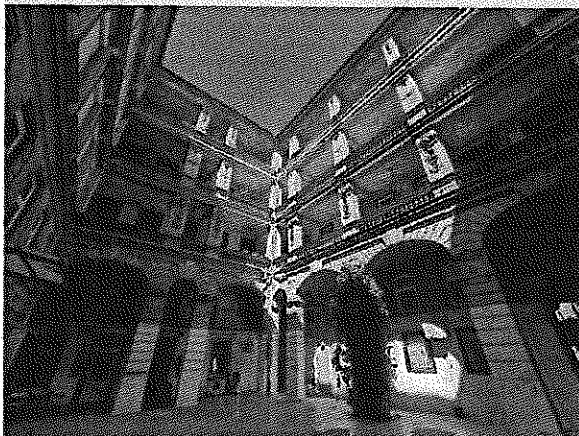
utcafronti homlokzat



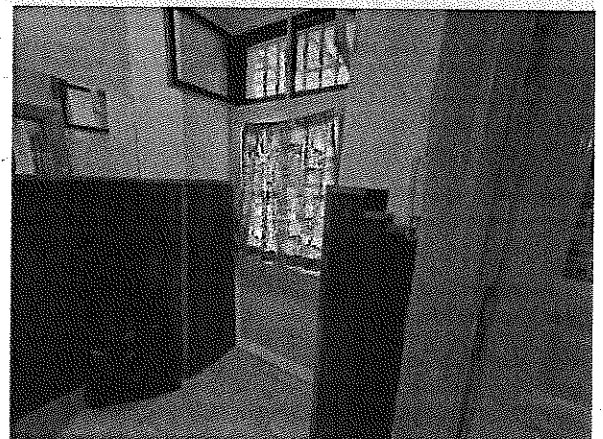
utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata



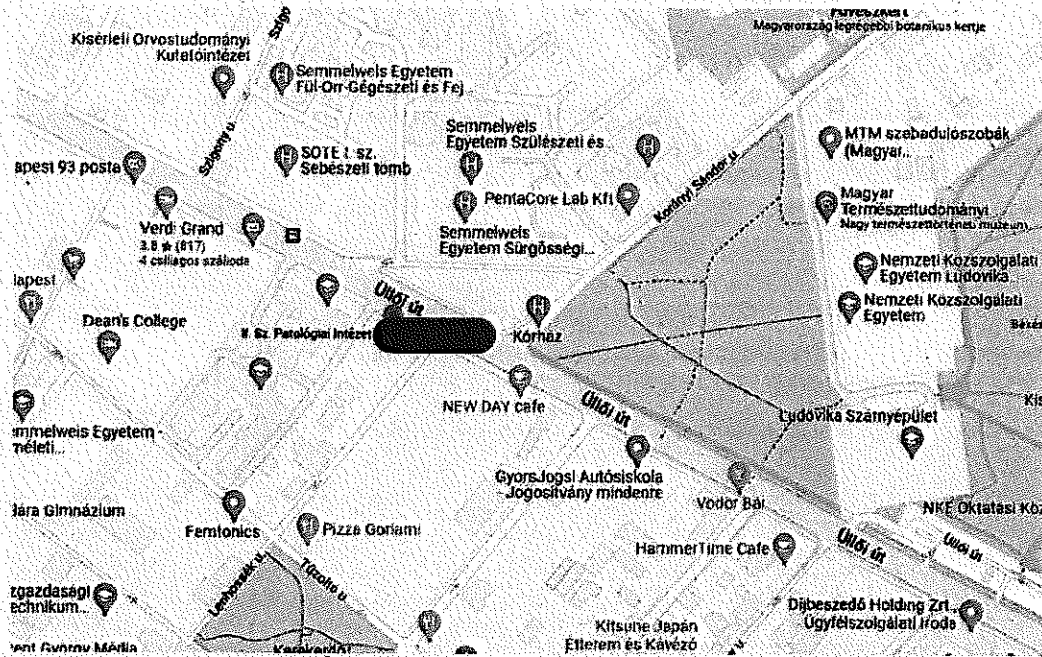
belső udvari homlokzat



lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

