



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-233/2022.

ELŐTERJESZTÉS

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2022. június 21-i ülésére

Tárgy: Szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése.

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Meleg Mónika s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

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

27.§

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

Jelen bekezdés alkalmazása során a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti 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 értékkel megegyező összeg.

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

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

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

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti 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 lakóközösségtől panasz nem érkezett. Az előterjesztésben szereplő forgalmi értékek az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésekben kerültek megállapításra.

1. [REDACTED] – Bp. [REDACTED].

[REDACTED] 2001.03.07. napjától vált a Bp. [REDACTED] sz. alatti, 1 szoba, komfortos, 31 m² alapterületű lakás bérletjévé.

[REDACTED] 1979.08.22. napjától – névjegyzék útján - váltak a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. A lakás kizárólagos bérletje 1991.06.26. napjától - házasság felbontása miatt - [REDACTED] lett. A [REDACTED] számú épület részleges bontása miatt [REDACTED] kihelyezésre került a Bp. [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése többszöri hosszabbítást követően 2020.02.29. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke: 26.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 13.300.000,-Ft
(a forgalmi érték 50%-a)

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

[REDACTED] 2020.05.06. napjától – jogviszony-folytatóként – vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] sz. alatti, 1 szoba, összkomfortos, 34,42 m² alapterületű lakás bérletjévé.

[REDACTED] 1978.03.29. napjától – szolgálati jelleggel – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. A lakás szolgálati jellege törlésre került, bérleti szerződése 2002.10.02-től határozatlan időre szól. [REDACTED] 2004-ben eltartási szerződést kötött [REDACTED]. A [REDACTED] szám alatti épület szanálása miatt [REDACTED] 2012-ben kihelyezésre került a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakásba. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Bérlet 2020.05.05-én elhunyt. A lakás bérletje 2020.05.06-tól jogviszony folytatóként [REDACTED] eltartó lett, bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke: 29.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 14.800.000,-Ft
(a forgalmi érték 50%-a)

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

Budapest, 2022. június 13.

Melléklet:

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

Baranyi Krisztina
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 13.300.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 14.800.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap



HESZTIA 2000 Bt.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-06-772360

Adószám: 22244837-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



Budapest,

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 34099/0/A

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

Ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2022. május 27.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros
Megbízó címe	: Önkormányzata : 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: Budapest
Utca, házszám	: [REDACTED]
Hrsz.	: 34099/0/A
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati bérlakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros : Önkormányzata 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 31 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: összközműves
Övezeti besorolás	: nagyvárosias lakóterület
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 126/10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Komfortfokozat	: félkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: problémás (kínálati túlsúly v. kereslet hiány)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. május 16.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. május 16.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. november 12.

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

26 600 000 Ft azaz **Huszonhatmillió-hatszázezer- Ft.**

A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

Készítette:
LEVELEKI Tünde
Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
DN: cn=LEVELEKI Tünde, o, ou,
email=tunde.levelcki@ingatlanertek.hu, c=HU
Dátum: 2022.05.30 17:22:20 +02'00'

Leveleki Tünde
Ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. május 27.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a Hesztiá 2000 Bt. képviseletében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

[redacted] Budapest, [redacted]

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:

Bérlő

Ingatlanvagyon-értékelő:

[redacted]
Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):

[redacted] Budapest, [redacted]

Ingatlan címe (természetbeni):

[redacted] Budapest, [redacted]

Helyrajzi száma:

34099/0/A, [redacted]

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):

lakás

Jelenlegi hasznosítása:

önkormányzati bérlakás

Tulajdoni lap szerinti alapterület :

31 m²

Tulajdonviszony:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 hányad

Széljegy tartalma:

nincs

Bejegyzett terhek és jogok:

tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldal
Város (kerület):	Budapest [redacted]
Városrész:	Erzsébetváros
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

Budapest [redacted] kerülete Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete. Hagyományos elnevezése: Erzsébetváros. A kerület 2010-ben elnyerte az Értékgazdag Település címet.

A pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja.

Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A vizsgált ingatlan Budapest pesti oldalán, a [redacted] kerületben, [redacted] városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, az [redacted] szám alatt fekszik. Az utca csökkentett gépjármű és átlagos gyalogosforgalmat lebonyolító aszfaltozott, járdázott mellékút. A terület többnyire zártos, előkert nélküli beépítettségű. Az épületek építési kora és funkciója vegyes, de többségében az 1900-as évek első felére tehető. Műszaki, esztétikai állapotuk is vegyes, az utcakép rendezett. A zöld terület aránya kevesebb, mint 10%. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több busz-, villamos és trolibusz járatral. A megálló az ingatlantól 50-150 méterre található. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 300 méteren belül elérhetők.

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület		
Becsült építési év:	az 1900-as évek elejére tehető		
Épület jellege:	nyitott függőfolyosós társas lakóház		
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és	7 emelet	(2 emelet ráépítés)
Alápozás:	kő, vagy téglalap		
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	földszint fölött acélgerendás poroszüveg közbeneső födém		
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű	nyeregtető	
Tetőfedés:	cserépfedés		
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		
Lift:	van		
Épület fizikai állapota:	felújított	Az épület jelenleg is felújítás alatt áll.	
Üzlethelyiség:	nincs		

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetően az 1900-as évek elején épült hagyományos téglalap építési technológiával, nyeregtetős kivitelben. A lakóház egyszerű vonalvezetésű, alagsor, földszint és 7 emelet szintbeli kialakítású, két lépcsőházas, liftes, nyitott függőfolyosós társas lakóház. A legfelső két emelet ráépítéssel, a közelmúltban készült el. Az épület homlokzata vakolt színezett, felújított, jó állapotú.

A bejárati ajtó erősen felújítandó, kaputelefonnal felszerelt. A lakóház egyéb tekintetben jó műszaki állapotú, jelenleg is felújítás alatt áll.

4.2.4. A lakás általános jellemzői:

Elhelyezkedés:	földszint	bejárata	udvarról	nyílik
Fekvés (lakószobák):	belső udvarra néző ablakok			
Tájolás (lakószobák):	ÉK-i			
Benapozottság:	gyenge			
Komfort fokozat:	félkomfortos			
Nettó lakóterülete:	31 m ²			
Helyiségek:	konyha-nappali-előszoba, fürdőszoba-WC, galérián 2 félszoba			
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,31 m.	galéria fölött 1,95 m.	
Alaprajzi elrendezés:	korszerűtlen			
Terasz:	nincs			
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve			
Használati meleg víz:	villanybojler			
Hűtés:	nincs klíma			
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	dupla fa tokozatú	ablak(ok)	
	fa tokozatú klasszikus gerébtokos ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó, rossz állapotúak			
Beltéri ajtók:	fa kivitel			
Belső terek felületképzése:	diszperziós falfesték			
Belső terek burkolata:	laminált padló	és kerámia járólap		
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték			
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap			
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	sarokkáddal felszerelt, beázások láthatóak		
Konyha beépítettsége/jellege:	alap felszereltségű, beépített bútorokkal			
Önálló mérőórák:	víz: nincs	villany: van	gáz: nincs (felszerelés alatt)	
Felújítás (év, jelleg):	-			
Tároló:	na.			
Garázs / parkoló:	utcai parkolás			
Extra felszereltség:	-			
Egyéb:	A lakás felújítás előtt áll			
<u>Műszaki állapot:</u>	felújítandó	fürdőszobában beázások, penészfoltok, nappaliban vizesedés		
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó			

Az értékelt lakás a földszinten található, bejárata belső udvarról nyílik. A lakás ÉK-i tájolású, minden ablaka belső udvarra néz, benapozottsága gyenge. A homlokzati nyílászárók rossz állapotúak, elvetemedett, korhadt fa tokozatúak. A lakás nagy belmagasságú, alaprajzi elrendezése korszerűtlen. A bérleti galériát épített ki, így a lakás belső két szintes, a galérián két félszobával. A lakás önálló villanyórával felszerelt, külön vízóra nincs, a gáz épp bekötés alatt áll. Fűtés jelenleg nincs kiépítve. A fürdőszoba-WC mennyezet felőli sarka és a nappali falfelülete több helyen penészes, vizesedik, beázásos foltok láthatóak. A galérián nagyobb felületen lehullott a vakolat, több helyen láthatóak repedések, vakolat pergések. A padló több helyen hiányos. Az értékelt lakás műszaki és esztétikai állapota egyaránt felújítandónak mondható.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- érték módosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegeközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de ázonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobillákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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, szerek szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kiseb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékeit ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	[redacted] Budapest,	VII. kerület, Alsó erdősor	VII. kerület, Király utca	VII. kerület, Rottenbiller utca	VII. kerület, Dob utca
Funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakás területe (m ²)	31,0	28	34	43	45
Emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Belmagasság:	átlagosnál nagyobb	átlagosnál nagyobb	átlagosnál nagyobb	átlagosnál nagyobb	átlagosnál nagyobb
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Benapozottság:	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	gázkonvektor	gáz cirkó	gázkonvektor	gázkonvektor
Műszaki állapot:	felújítandó	felújítandó	jó	jó	felújítandó
Klíma	nincs	nincs	van	nincs	nincs
galéria	van	van	van	van	nincs
Épület állapota:	felújított	közepes	közepes	jó	közepes
Zajhatás	csendes	csendes	csendes	csendes	csendes
<i>Ajánlati ár</i>		25 500 000	32 900 000	39 300 000	34 800 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		910 714	967 647	913 953	773 333
Ajánlat ideje		2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-7%	-7%	-7%	-7%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		846 964	899 912	849 977	719 200
<i>Korrekció tényezők</i>					
építészeti szempontok	alapterület	0%	0%	7%	8%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-10%	-10%	0%
használati szempontok	klíma	0%	-3%	0%	0%
használati szempontok	galéria	0%	0%	0%	3%
műszaki szempontok	épület állapota	5%	5%	3%	5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	3%	0%
Összes korrekció		5%	-8%	3%	16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)		889 313	827 919	875 476	834 272
Átlagár kerekítve (Ft/m ²)		856 745			
Becsült piaci érték, kerekítve:		26 600 000 Ft			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

26 600 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-hatszázezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
Az ingatlan címe:	Budapest,	VII. kerület, Rejtő Jenő utca	VII. kerület, Rózsák tere	VII. kerület, Wesselényi utca	VII. kerület, Hevesi Sándor tér
Lakás területe (m ²)	31,0	30	31	28	31
Elhelyezkedés:	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Szobák száma	1 egész szoba és galéria	1 egész szoba és galéria	1 egész szoba	1 egész szoba	1 egész szoba
Fekvés (lakószobák):	udvari	udvari	udvari	udvari	udvari
Benapozottság:	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge
Műszaki állapot:	jó állapotra vonatkoztatva	felújított	felújított	jó	jó
Klíma	nincs	van	nincs	nincs	nincs
galéria	van	van	nincs	nincs	nincs
Zajhatás:	csendes	csendes	csendes	csendes	csendes
Ajánlat ára		130 000	180 000	120 000	140 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 333	5 806	4 286	4 516
Ajánlat ideje		2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos egységár (Ft/m²)		4 117	5 516	4 071	4 290
Korrekciós tényezők					
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-5%	0%	0%
használati szempontok	klíma	-3%	0%	0%	0%
használati szempontok	galéria	0%	3%	3%	3%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-10%	0%	0%
környezeti szempontok	zajhatás	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		-8%	-12%	3%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m²)		3 787	4 854	4 194	4 419
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		4 314			
Becsült piaci bérleti díj komfortosított, felújított állapotban, kerekítve:		130 000 Ft			

Hozamszámítás

	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	31	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 314	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 444 171 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	43 325 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	43 325 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	2%	28 883 Ft
Költségek összesen:		115 534 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 328 637 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		26 572 741 Ft
Bérbeadáshoz szükséges ráfordítás Ft/m ²	135 000	4 185 000 Ft
Becsült érték:		22 387 741 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 400 000 Ft

azaz **Huszonkettőmillió-négyszázezer- Ft.**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározásárá a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

Tekintve, hogy a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték jellemzően már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért jelen esetben a módszer által kapott értéket 100 %-os súlyozással vettem figyelembe.

A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. Ezért a hozamelvű értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam, a módszer által kapott értéket a végső érték szempontjából figyelmen kívül hagytam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelállítási költségéből indul ki, társasházi lakások esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	26 600 000 Ft	100%	26 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	22 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				26 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 600 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-hatszázezer- Ft .

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A Hesztia 2000 Bt. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értékbecslés értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKI 53-341-01 (Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2022. május 27.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8800004/153245/2022
2022.05.09

BUDAPEST VII.KER.

Beltérület 34099/0/A helyrajzi szám

BUDAPEST

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagynevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	31	1 0	126/10000	magán

Bajregyző határozat: 137068/3/2018/18.10.29

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bajregyző határozat, érkezési idő: 150068/1/1999/98.02.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B./ Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek - öröklakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, a következő építményrészek:

1. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 1. sorszámmal jelzett, földszinten lévő IKV HELYISÉGEI; előtér, közlekedő, tartozkodó, 3 iroda, 2 raktár, 2 WC és zuhanyzó helyiségekkel, összesen: 89 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

521/10.000-ed rész

2. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 2. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 1.sz. lakás; szoba, konyha és WC helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 31 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

182/10.000-ed rész

3. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken zöld színnel körülhatárolt, 3. sorszámmal jelzett, földszinten lévő 2.sz. lakás; félszoba és konyha helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 21 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

123/10.000-ed rész

4. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken kék színnel körülhatárolt, 4. sorszámmal jelzett, [REDACTED] sz. lakás; szoba, konyha, fürdőszoba + WC helyiségekkel, mint öröklakás, összesen: 31 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

182/10.000-ed rész

FOTÓMELLÉKLET:

udapest,

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. kapuaj



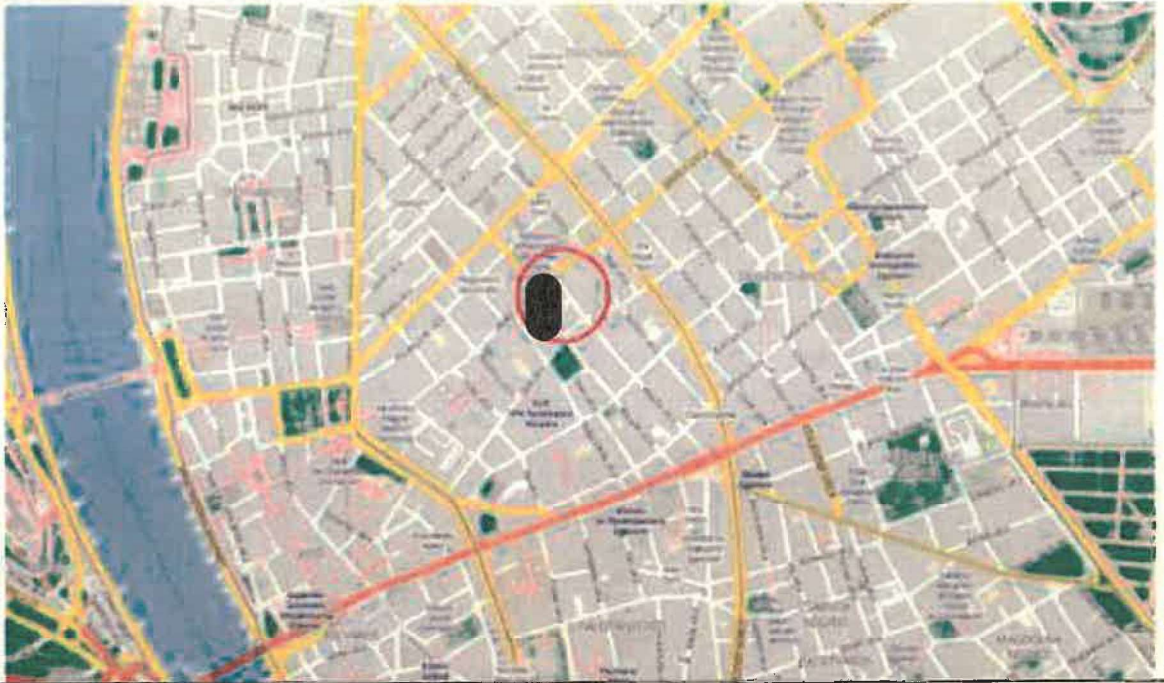
05. udvari homlokzat



06. udvari homlokzat

Földrajzi térkép:

Budapest,



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

019-BM2022-IXEB

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**██████████ Budapest, ██████████ szám alatti
37693/0/A, ████████ 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. június 1.

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

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: Budapest, [REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni)	: Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37693/0/A [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 34,0 m ²
Eszmei hányad	: 718/10000
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:

29 600 000 Ft

azaz **Huszonkilencmillió-hatszázezer 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. május 31.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. június 1.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. június 1.

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):	[REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m ²
Helyrajzi száma:	37693/0/A [REDACTED]
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 Középső-Ferencváros kerületrészében, az Üllői utat a Mester utcával összekötő [REDACTED] északi oldalán, közbelső telken elhelyezkedő társasházi fömb földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek találhatóak, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. 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 közeli megállóit jelentenek. A belső udvar egységes térköburkolattal ellátott, gondozott zöldfelületek nélkül. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, felújított 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 + 2 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos földémmel. A homlokzat a földszinten és a lábazati részen kváderezett díszítésű, melynek kőporos vakolata egységes, az emeleti szinteken klinker burkolattal ellátott, 2010 környékén felújításban részesült. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregrető szerkezet cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott, jó állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás bejárata az épület kapuajtajából nyílik. A bejárati ajtón belépve, attól közvetlen balra nyílik a konyha, a bejárattal szemben a fürdőszoba, míg jobbra az utcafronti tájolású szoba érhető el. Közmuvelőszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést és a használati melegvíz-ellátást kéménybe kötött kombi gázcirkó biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padlózaton a szobában csaphornyos parketta, a konyhában és a vizes blokkban mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes blokk). A homlokzati nyílászárókat az épület 2010 környékén történt felújítása során cserélték kívülről fóliázott műanyag tok- és szárny szerkezettel készített ablakokra, melyek hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. A galériát a bérlet építette be saját anyagi ráfordítás mellett. Összességében karbantartott műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	~1900-1920 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg földém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal és klinker burkolattal ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphornyos parketta
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
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:	2010 körül
Felújítás tárgya:	új padló- és falburkolatok, fűtésrendszer, ablakok és bejárati ajtó cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 34 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

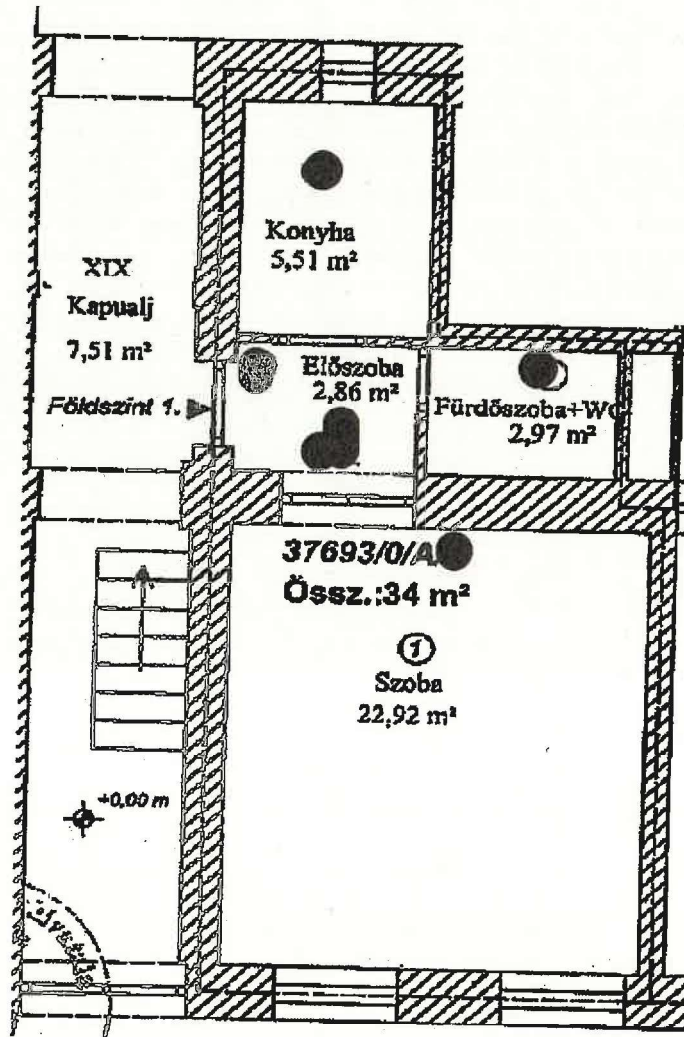
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	2,86	100%	2,86
fürdőszoba + WC	2,97	100%	2,97
konyha	5,51	100%	5,51
szoba	22,92	100%	22,92
alapterületi korrekció	-0,26	100%	-0,26
Összesen:	34,00		34,00

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]:

34,0 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 egyedli adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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 hasznáinak 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 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 egységei 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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	[redacted] Budapest, [redacted]	IX. kerület, Rehabilitációs terület	IX. kerület, Liliom utca	IX. kerület, Haller utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	34,0	35	38	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		39 900	32 900	31 000
fajlagos alapár (eFt/m ²)		1 140	866	939
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-15%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
komfortfokozat		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-25%	0%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		855	866	892
Átlagár kerekítve:		871 071 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		29 600 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32931697
emeleti jó állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/32731865
földszinti, átlagos állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/32915049
3. emeleti, átlagos állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

29 600 000 Ft

azaz **Huszonkilencmillió-hatszázezer- Ft**.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	[REDACTED] Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, Thaly Kálmán utca	IX. kerület, Gát utca	IX. kerület, Mester utca.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	34,0	32	34	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		145 000	130 000	140 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 531	3 824	4 000
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	0%
komfortfokozat		5%	5%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		4 305	3 441	3 600
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 780 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/32910930
félemeleti, jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/32945391
2.em-i, felújított állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/32933767
5 em-i, jó állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	34 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerinti bevételek :	3 780 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 388 016 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 138 802 Ft
Igazgatási költségek:	4% 55 521 Ft
Költségek összesen:	194 322 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 193 694 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	15 920 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 900 000 Ft

azaz Tizenötmillió-kilencszázezer- 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:	29 600 000 Ft	100%	29 600 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			29 600 000 Ft

ingatlan értéke (kerekítve):

29 600 000 Ft

Huszonkilencmillió-hatszáz 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 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 rendeltetésszerű 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: **29 600 000 Ft**

Huszonkilencmillió-hatszázezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.06.01
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2022.06.01

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle számozott
Mégnevelés szám: 8000004/259065/2022
2022. 05. 30

BUDAPEST IX. KER.

Belterület 37493/0/ helyrajzi szám

BUDAPEST IX. KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület azobák száma

m2 egész/Fél ezemi hányad tulajdoni forma

Lakás 34 1 0 718/10000 önkormányzati
Bejegyzés határozat: 254679/2/2021/21.08.30

1. bejegyzés határozat: 154679/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

H.É.S.E

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, árkeresési idő: 154679/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1098 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

H.É.S.E

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

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

B./ KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyomrészek közös birtoklásának és használatának jogával – az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel, nevezetesen az épület egyes szerkezeti egységeinek (födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb.) kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség szerves részét képezik.

Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágvezetékek a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képező lakások nettó összes területe az 1,9 m-nél magasabb belterületű részek összessége. Az egyes külön tulajdonú lakásokhoz, a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad, az egyes külön tulajdonú lakás nettó területének az összes külön tulajdonú rész nettó területéhez viszonyított aránya alapján került megállapításra.

A nettó területek megállapításánál a kerekítés általános szabályait alkalmaztuk.

A sorszámozás egyben a külön tulajdonú lakás albetét számát is jelöli a 37693/0/A helyrajzi számot követően. Az albetétek számozása folyamatos sorszámozás szerint és a szintenkénti rajzokban foglaltak szerint történik.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból járó hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

- 1.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 1. számmal jelölt, a földszinten elhelyezkedő, 37693/0/A hrsz.-ú, F. I. szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 34,26 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

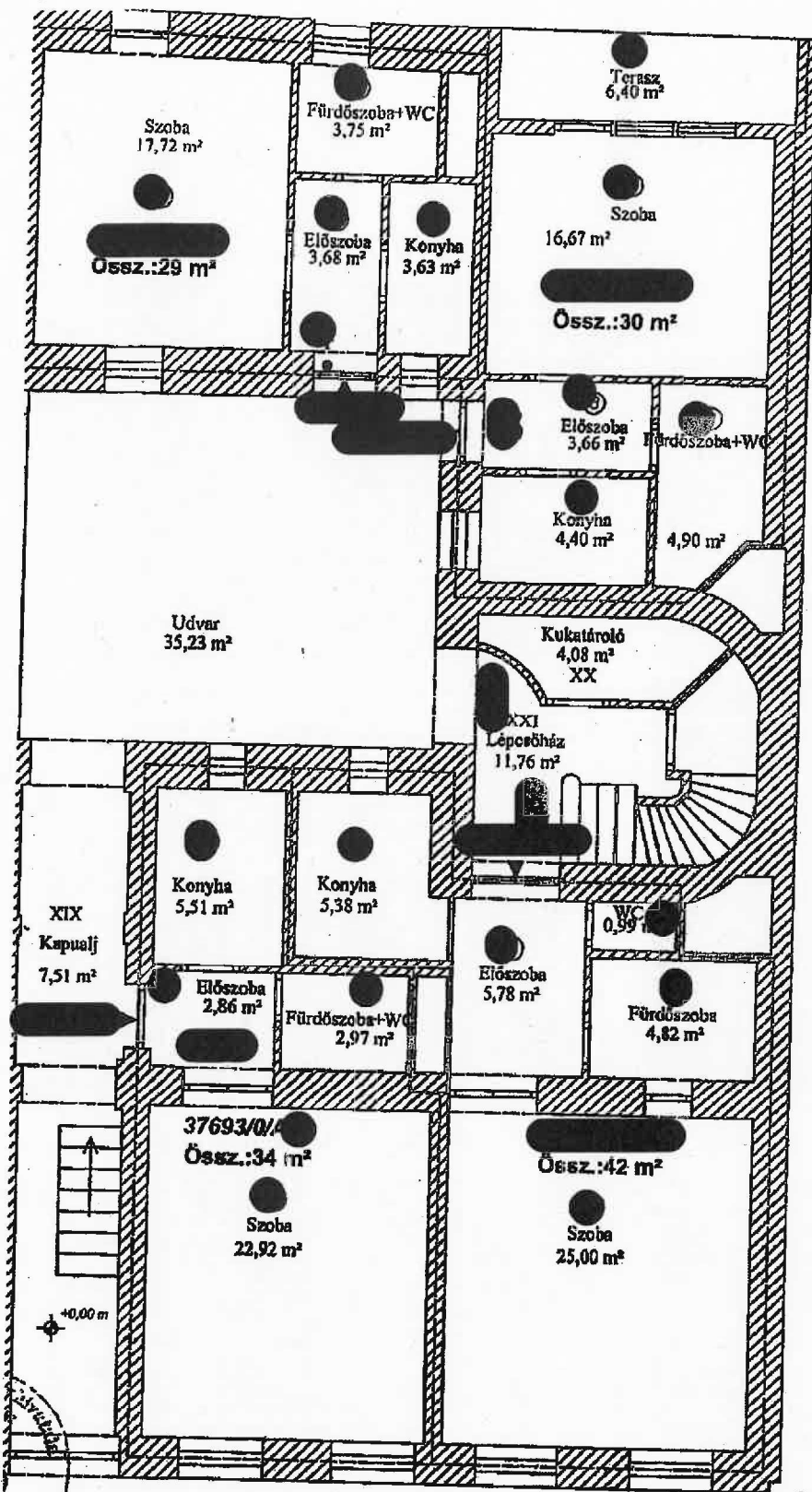
Szoba	22,92 m ²	
Konyha	5,51 m ²	
Fürdőszoba + WC	2,97 m ²	
Előszoba	2,86 m ²	
Összesen:	34,26 m ²	kerekítve 34 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 718/10000-ed tulajdoni hányad

- 2.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon számmal jelölt, a földszinten elhelyezkedő, szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 41,97 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	25,00 m ²	
Előszoba	5,78 m ²	
Konyha	5,38 m ²	
Fürdőszoba	4,82 m ²	
WC	0,99 m ²	
Összesen:	41,97 m ²	kerekítve 42 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 879/10000-ed tulajdoni hányad



165.

2
KÉRESZY ANDRÁS
 okl. építésmérnök, földmérő mérnök
 1121 Budapest, Greguss u. 12.
 IFM: 06/16/99
 GD/1 Mérnöki Kamara 01-6926
 Tel./Fax: +36-1-355-3551 Mobil: +36-90-9515-332

Poz.	Y	X	pontkód		
1	652090	237172	5412	Társasház tulajdoni alapító okirat	
2	652089	237178	5412	melléklete	
3	652083	237180	5412		
4	652081	237178	5412	Budapest, IX. ker. [redacted]	Hrsz: [redacted]
5	652087	237178	5412		

FÉNYKÉP MELLÉKLET



ingatlan környezete



társasház utcafronti homlokzata



társasházi utcafronti homlokzata



épület utcafronti bejárata, házsámozás



belső udvari homlokzat



lakás bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



