

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingyenértékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

088-BM/2022

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1096 Budapest, [REDACTED] szám alatti
37266/0/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. december 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 FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerinti)	: 1096 Budapest, [REDACTED]
Ingyen cím (természetbeni)	: 1096 Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37266/0/A [REDACTED]
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 49,0 m ²
Eszmei hányad	: 236/10000
Hasznosítása	: Lakás

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

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

31 600 000 Ft

azaz Hármincegymillió-hatszáz-ezer 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 tárgy adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022. december 17.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. december 20.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. december 20.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingyen-vagyon-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 DEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széfjegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1096 Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	49,0 m ²
Helyrajzi száma:	37266/0/A [REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartóknak 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 kerület részében, az Üllői Útra merőleges, onnan egyirányú utcában, közbelső telekterületen elhelyezkedő társasház első emeletének utcafronti részén érhető el, átlagos minőségű környezetben. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátó ipari egységek találhatóak. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint a 3-as metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kerületen belül kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg Észak-nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A belső udvara az elmúlt években felújított, térkövel burkolt, a középső részén épített zöldszigettel. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körben biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületével, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as metró közeli megállói jelentenek. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglá hosszfalas, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a földém acélgerendás, téglalabrizált poroszüveg földém. Az utcafronti homlokzatot az idei évben felújították, a belső homlokzat karbantartott állapotban van, az elmúlt időszakban szintén felújításon esett át. A közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok kis mértékben átrozdásodottak.

Az értékelte lakás bejárata a lépcsőházból nyílik. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatloma és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített fellelhető. Vízvételi lehetőség a főzőfülkében és a fürdőben is biztosított, az ingatlan komfortos besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor, a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja. Felújítás nem történt az elmúlt évtizedekben, a fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, felújításuk, cseréjük szükséges. A szobában és az előszobában csaphomyos parketta, a főzőfülkében mázas kerámialap, a fürdőben mettlachi, a konyhában laminált parketta található. A kapcsolt gerébtokos szerkezetű, duplaszárnyú ablakok közül a szobaiak az Ernő utca felé tájoltak, a tok- és számszerkezetük vetemedett cserére szorul. Összességében területen belül átlagos elhelyezkedésű, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú lakás.

Épület építési éve:	~1870-1900 között
Épület szintbéli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet + padlástér
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalabrizált poroszüveg földém
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, felújítandó
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphomyos és laminált parketta, mettlachi
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, fa tok- és számszerkezetű, duplaszárnyú ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezetű beltéri ajtók, részben kazettás tokozással
Fűtési rendszere:	parapetes gázkonvektor (1 db)
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	közepes, felújítandó

4.4. Helyiségkimutató

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.

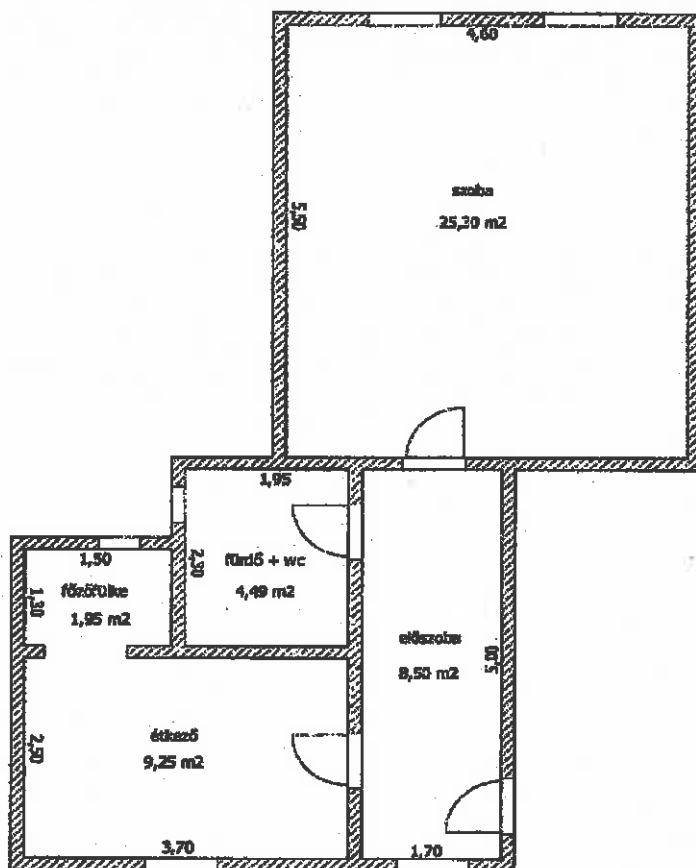
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	8,50	100%	8,50
fürdőszoba + WC	4,49	100%	4,49
szoba	25,30	100%	25,30
étkező	9,25	100%	9,25
főzőfülke	1,95	100%	1,95
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	-0,49	100%	-0,49
Összesen:	49,00		49,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			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 ajánlással (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen 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 elemel 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 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, tartart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az 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 HunglInvest 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 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:	1096 Budapest. [REDACTED]	IX. kerület, Vágóhíd utca	IX. kerület, Haller utca 16-18.	IX. kerület, Ernő utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	49,0	47	50	53
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		41 000	47 000	47 000
fajlagos alapár (eFt/m ²)		872	940	887
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-15%	-20%	-15%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-25%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		654	658	621
Átlagár kerekítve:		644 337 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		31 600 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33226582
2. adat: ingatlan.com/32982487
3. adat: ingatlan.com/33269626

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

31 600 000 Ft

azaz Harmincegymillió-hatszázezer- Ft .

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel				
Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1096 Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, Tóth Kálmán utca	IX. kerület, Drégely utca	IX. kerület, Dandár köz
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	49,0	45	52	46
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	200 000	170 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 556	3 846	3 696
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-15%	-15%	-15%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		2 489	2 692	2 587
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 590 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33313913
 2. adat: ingatlan.com/33295487
 3. adat: ingatlan.com/33313419

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	49 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek:	2 590 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 370 628 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 137 063 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4% 54 825 Ft
Költségek összesen:	191 888 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 178 740 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	15 720 000 Ft

Ingyatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 700 000 Ft.

azaz Tizenötmillió-hétszázezer- Ft.

6. INGATLAN 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:	31 600 000 Ft	100%	31 600 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			31 600 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 600 000 Ft

Harmincegymillió-hatszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint fizika tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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 értékbecsélyesítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges 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.

B. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: 1096 Budapest, [REDACTED]

Becsült értéke: 31 600 000 Ft
Harmincegyezerhat-hatszáz- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.12.20
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2022.12.20

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok
Mégrendelés száma: 8000004/572365/2022
2022. 12. 12

BUDAPEST IX. KER.

Balkörület

1096 BUDAPEST IX. KER.

1. Az egyéb Szállás ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma	esetlegi hányad	tulajdoni form.
Lakás	49	1	0	Bekörölt
Bekörölés határozat: 999995/1999/			236/10000	
2. bejegyzés határozat: 31504/1993/1993.01.07				
Tárgya: lakás				
Az Szállás ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott költségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

- 1. tulajdoni hányad: 1/1
- bejegyzés határozat, érvényes idő: 31504/1993/1993.01.07
- jogcíni eredeti felvétel
- jogtulár: tulajdonos
- név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
- cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FÉNYKÉP MELLÉKLET



homlokzat



homlokzat



épület utcafronti bejárata



lépcsőház



belső homlokzat, közlekedő folyosó



előszoba

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



BERMARK Szakértő Kft.

088-2022BM

Berecz Tamás

Ingyanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1094 Budapest, Ferenc tér 14. Ferencvárosi Önkormányzat, szám alatti
37443/0/A/2022/001 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. december 21.

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 FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Társasházi alapító okirat

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: 1094 Budapest, [REDACTED]
Ingyen cím (természetbeni)	: 1094 Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37443/0/A [REDACTED]
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 39,0 m ²
Eszmei hányad	: 233/10000
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:

31 100 000 Ft

azaz Harmincegyezer-egyszázézer 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. december 20.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. december 21.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. december 21.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (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) irányelvi és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1094 Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	39,0 m ²
Helyrajzi száma:	37443/0/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 út és a Mester utca közötti részen, a Ferenc tér észak-keleti sarkában, közbelső felekterületen elhelyezkedő társasház földszintjének udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, azok földszintjén kiskereskedelmi és vendéglátó ipari egységek találhatók. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint a 3-as metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kerületen belül kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

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 Mémóki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecsési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A külső avulás az ingatlanon 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.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg Észak-nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A belső udvara az elmúlt években felújított, a közlekedőterületek térkővel burkoltak, a középsső részén zöldszigettel. Az épület környezetében a közmőszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körően biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerőleteivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as metró közeli megállói jelentenek. Parkolás a környező utcákban csak nehezkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglala hosszifalvas, utcafronti zárt sorú beépítéső, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház 1896-ban épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kismérető falazótégla, a földém acélgerendás, téglalabozatos poroszsvég földém. Az utcafronti homlokzatot, valamint az egyéb közső használatú ingatlanrészeket 2005-ben újították fel, a belső udvar lábazati részén lokálisan kisebb - talaj menti felázás okozta - vakolathibák tapasztalhatók. A közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok kis mértékben átrozsdásodottak.

Az értékelt lakás bejárata közvetlen a belső udvar felől nyílik. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatlama és elektromos közmőhálózatokkal rendelkezik, hitelesített közmőmérők fellelhetők. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított, az ingatlan komfortos besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor, a fürdőben kéménybe kötött gázüzemő fali melegítő biztosítja, a használati melegvíz-ellátás átfolyós gázbojlerrel megoldott. Felújítás nem történt az elmúlt évtizedekben, a fa- és padlóburkolatok elhasználódottak, felújításuk, cseréjük szükséges. A szobában és a hálófülkében csaphomyos parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap található. A belső udvar tájolású homlokzati nyílászárók megfelelő állapotúak. A falszerkezet lábazati részén lokálisan vizesedés okozta vakolathibák, míg a felsőbb részeken vízszintes és haránti repedések tapasztalhatók, melyek tartószerkezetre gyakorolt hatását nem elemeztük, javasoljuk azok szakember által történő bevizsgálását. Összességében kerületen belül átlagos elhelyezkedéső, átlagos mőszaki és esztétikai állapotú lakás.

Épület építési éve:	~1896
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet + padlástér
Függőleges teherhordó	kismérető falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalabozatos poroszsvég földém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezető magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, átlagos állapotú
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphomyos parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
Külső nyílászárók:	ragasztott fa tok- és szármyszerkezető, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok és fa szerkezető bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezető beltéri ajtók, részben kazettás tokozással
Fűtési rendszere:	parapetes gázkonvektor, fali gázüzemő melegítő
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gázbojler biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	átlagos

4.4. Helyiségkimutató

Tulajdoni lapon 39 nm kerüli rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

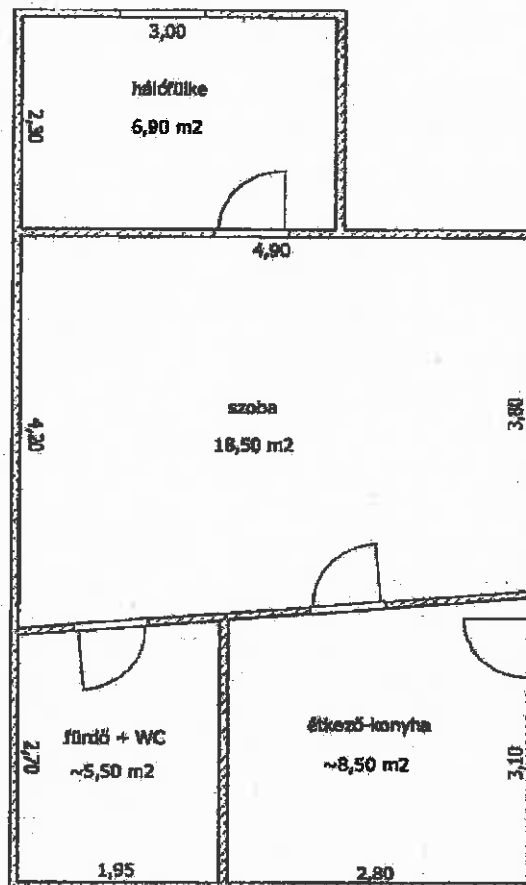
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
<i>helyiségcsoport:</i> lakás			
étkező-konyha	8,50	100%	8,50
fürdőszoba + WC	5,50	100%	5,50
szoba	18,50	100%	18,50
hálófülke	6,90	100%	6,90
			0,00
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	-0,40	100%	-0,40
Összesen:	39,00		39,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

39,0 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 köznevelétségi színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságával.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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 használatának és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati 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 méréskimutatás 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelent. 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:	1094 Budapest [REDACTED]	IX. kerület, Mester utca	IX. kerület, Ferenc körút	IX. kerület, Mester utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	39,0	41	37	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		34 900	39 500	39 850
fajlagos alapár (eFt/m ²)		851	1 068	1 049
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		5%	-5%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
könnyűfokozat		0%	-5%	0%
falszerkezeti hibák		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		809	801	787
Átlagár kerekítve:		798 616 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		31 100 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/32942499
2. adat: ingatlan.com/32953114
3. adat: ingatlan.com/33227483

Ingatlan placi összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

31 100 000 Ft

azaz **Harmincegymillió-egyszázezer- Ft.**

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1024 Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, Ernő utca	IX. kerület, Liliom utca	IX. kerület, Haller utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	39,0	34	40	35
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		139 000	160 000	140 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 088	4 000	4 000
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		0%	-5%	0%
komfortfokozat		0%	-5%	0%
eltérő alapterület		-5%	0%	-5%
elhelyezkedés (kerületrészen belül)		5%	5%	5%
elhelyezkedés (épületen belül)		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-20%	-25%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		3 271	3 000	3 200
Korr. fajlagos alapár kerékíve:		3 160 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33297288
2. adat: ingatlan.com/33299696
3. adat: ingatlan.com/32391374

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	39 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek:	3 160 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 330 992 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 133 099 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4% 53 240 Ft
Költségek összesen:	186 339 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 144 653 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	15 260 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerékíve):

15 300 000 Ft

azaz Tizenötmillió-háromszázezer Ft.

6. INGATLAN 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:	31 100 000 Ft	100%	31 100 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			31 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 100 000 Ft

Harmincegymillió-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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;

az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő 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:

Ingtalan: 1094 Budapest, [REDACTED]

Becsült értéke: 31 100 000 Ft
 Harmincegymillió-egyszázezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.12.21
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2022.12.21

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Hűvösföldi út 59. 1519 Budapest, PI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8008004/S73354/2022.
2022. 12. 12

BUDAPEST IX. KER.
Beltérület XXXXXXXXXX helyrajzi szám
1094 BUDAPEST IX. KER. XXXXXXXXXX

LÉTSZÉ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negyzetes	terület	szobák száma	személy hányad	tulajdoni rész
m ²	egység/241			
lakás	39	1 0	233/10000	8tkoz: 1/1
Bejegyzésk dátuma: 225427/1/2008/08.11.04				

1. bejegyzésk dátuma: 225427/1/2008/08.11.04
Támasztás
Az alapító okirat szerint hozástartozó mellékbeljóságok.

LÉTSZÉ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzésk dátuma: Arcképes idő: 225427/1/2008/08.11.04
jogcíms: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 16207/1992
jogcíms eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

LÉTSZÉ

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

Bizonyító erővel NEM rendelkezik

**A Budapest IX., [REDACTED] zárú ingatlanon
lévő lakóépület**

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

**Fekvése: Budapest, IX. kerület
Helyrajzi száma: [REDACTED]**

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint a Budapest, IX., Ferenc tér 11. sz. alatti, a Fővárosi Kerületek Földhivatala ingatlan-nyilvántartásában Bp. IX. 37443 hrsz-on szereplő ingatlanok a tulajdonosa az ingatlan társasházzá alakítja, és kéri a társasház földhivatali bejegyzését.

A társasházra az 2003. évi CXXXIII. Törvény rendelkezései vonatkoznak. A társasházat a tulajdonos a jelen okirat aláírásával és az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások feltételeivel hozza létre.

II.

KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON

A.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó vagyonrészek birtoklási és használati jogával, a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tartozékaikkal és felszereléseikkel.

Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és mincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

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

1.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, 37443/A/1 hrsz-ú PI.alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 6 db előtér, 2 közlekedő, 5 WC, kamra, vészkijárat, 4 tároló és tartózkodó helyiségekből áll.

Tertülete: 138 m²

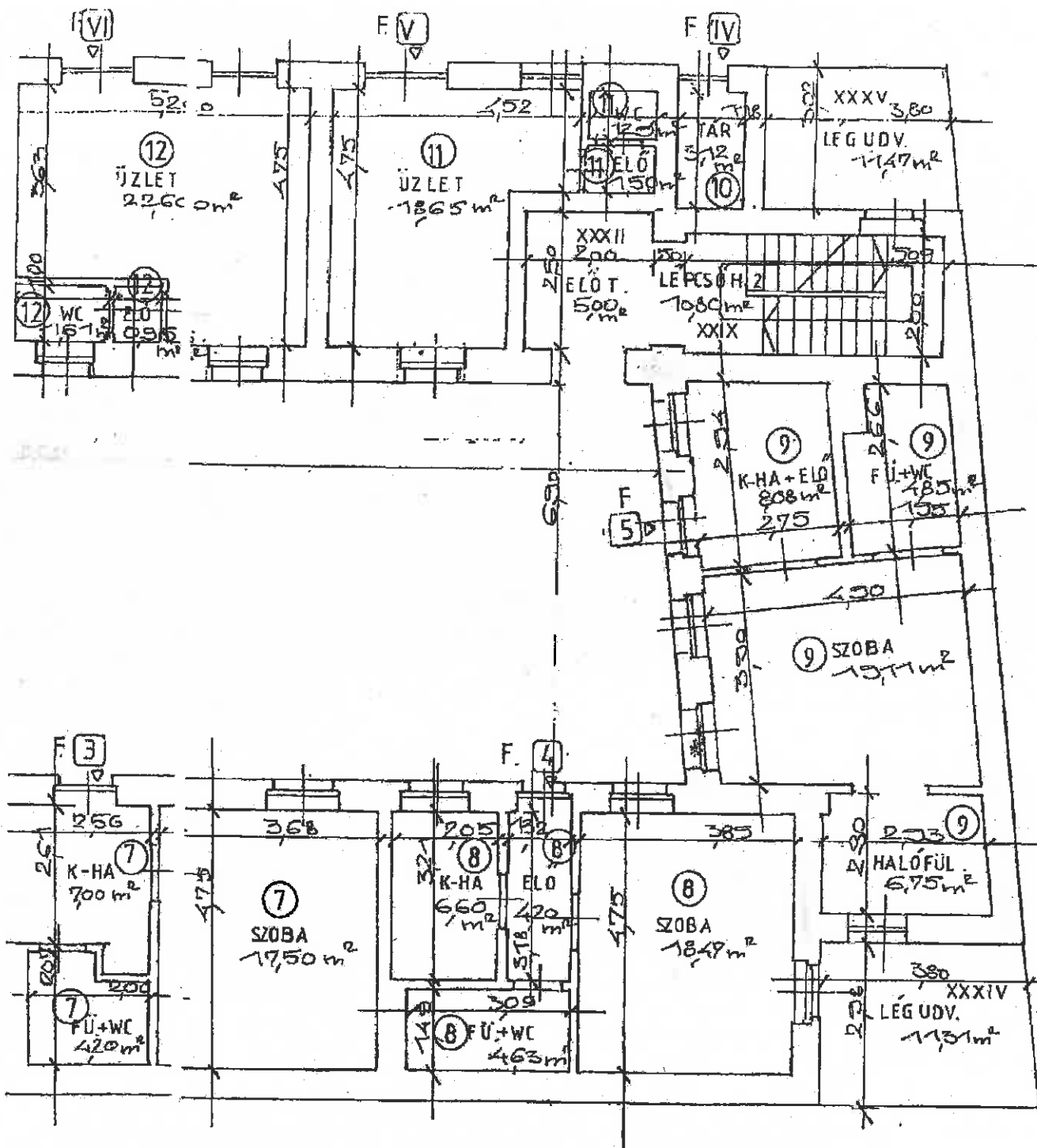
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 825/10.000

2.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, 37443/A/2 hrsz-ú fszt. I. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely tüzlet, raktár, előtér, WC helyiségekből áll.

Tertülete: 39 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 233/10.000

- 3.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, 37443/A/3 hrsz-ú fszt. II. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely üzlet, raktár, mosdó+WC helyiségekből áll.
Területe: 21 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 125/10 000
- 4.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, 37443/A/4 hrsz-ú fszt. III. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely üzlet, raktár, előtér, WC helyiségekből áll.
Területe: 81 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 485/10 000
- 5.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, 37443/A/5 hrsz-ú fszt. I. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.
Területe: 32 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 191/10 000
- 6.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, 37443/A/6 hrsz-ú fszt. 2. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.
Területe: 33 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 197/10 000
- 7.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt, 37443/A/7 hrsz-ú fszt. 3. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.
Területe: 29 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 173/10 000
- 8.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt, 37443/A/8 hrsz-ú fszt. 4. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.
Területe: 34 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 203/10 000
- 9.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt, 37443/A/9 hrsz-ú fszt. 5. alatti öröklakás, mely szoba, hálófülke, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.
Területe: 39 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 233/10 000
- 10.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt, 37443/A/10 hrsz-ú fszt. IV. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely tároló helyiségből áll.
Területe: 3 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 18/10 000
- 11.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt, 37443/A/11 hrsz-ú fszt. V. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely üzlet, előtér, WC helyiségekből áll.
Területe: 21 m²
Hozzá tartozó külön tulajdoni illetőség: 125/10 000



		Rajzszám :
AIDA PIRAMIS STÜDIÓ BT.		E 2
1136 Budapest, Hollán Ernő u. 16 Tel: 365 00 35		Dátum : 2005. 09.
TÁRSASHÁZI ALPÍTÓ OKIRAT MŰSZAKI TERVE BP. IX. ker. FERENC TÉR 11 sz. (Hrsz: S/7443)		Méretarány
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		1 : 100
Tervező :	Szerkesztő :	Egyeztető :
HORNÁK ATTILA		

FÉNYKÉP MELLÉKLET



homlokzat



homlokzat



utcafronti lábazat



belső udvar



belső homlokzat lábazati része



ingatlan bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



BERMARK Szakértő Kft.

091-BM2023

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

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1097 Budapest, [REDACTED] szám alatti
38236/670/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
2023. január 12.

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 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)	: 1097 Budapest, [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: 1097 Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 38236/670/A [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 38,0 m ²
Eszmei hányad	: 536/10000
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:

25 300 000 Ft

azaz Huszonötmillió-háromszázezer 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	: 2023. január 9.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. január 12.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. január 12.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő

PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviseletében Berecz Tamás Ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (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):	1097 Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	38,0 m ²
Helyrajzi száma:	38236/670/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 a főváros IX. kerületének Külső Ferencváros kerületrészében, a Róberti Károly körút és az Ecséri út között, az Aszódi utcai lakótelepen aszfaltozott zsákutcájában, zárt, kerített telekterületen elhelyezkedő földszintes társasházban helyezkedik el, hasonló jellegű lakóingatlanok szomszédságában. Az ingatlan környezetének tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiváló, az ingatlan környezetében az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények hiánytalanul megtalálhatók. Kapcsolatot a belső kerületrészekkel felszíni BKK járatok (busz és villamos), valamint a könnyen elérhető 3-as metró Népliget és Ecséri úti megállója jelentenek.

4.2. Telek általános jellemzői

Az észak-nyugat/dél-kelet hosszófalás tájolású, földszintes kialakítású társasházi tömb előkerttel rendelkezik az Osztag köz irányába. Az értékelt albetét is innen, az aszfaltozott zsákutcából közelíthető meg, csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapun keresztül. Parkolás az épület előtt az utcán lehetséges, a kerítéssel kerített előkert fűvesített, rendezett.

Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK buszjáratok közeli megállói jelentenek. Parkolás a környező utcákban parkolási díj megfizetése nélkül lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A lakás a földszintes, sorház jellegű társasház egyik közbelső eleme. Az épület az 1940-es években épült hagyományos építési módban, kisméretű téglafalazattal, borított fa szerkezetű földémmel. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, melyen ne került elhelyezésre utólagos hőszigetelés. A fa ácsszerkezetű nyeregterő cseréppel borított, amely az ereszcsonoma rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A lakás tulajdoni lap szerint 1 + 1 fél szobás, amely megegyezik természetbeni kialakításával. Közműrendszerek közül az összes kiépített, az elfogyasztott víz, gáz- és a villamosenergia lakrészenként egyedileg, hitelesített mérőórával mért. A fűtést gázkonvektorok (2 db) biztosítják, a HMV ellátás hőtárolós villanybojlerrel megoldott, a szobákban egyedli légkondicionálók beépítettek. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintben beépítettek, a szobában laminált parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap található, a falak festettek, a WC és a konyha részben csempéburkolattal ellátott. A lakás komfortos besorolású, a lakhatási feltételeket teljesíti.

Jelentősebb, nagyobb anyagi beruházást igénylő felújítások a 2 db légkondicionáló beépítésén kívül nem történtek. Az állagmegóvás folyamatos, megfelelő mértékű, az ingatlan műszaki és esztétika szempontból karbantartott, átlagos állapotban van.

Épület építési éve:	~1940-es évek
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	borított fafödém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	fa nem hőszigetelt ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektorok biztosítják, 2 db légkondicionáló beépített
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojlerrel megoldott
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos
Felújítás éve:	2017-2020 között
Felújítás tárgya:	egyedli légkondicionálók (2 db) beépítése

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 38 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

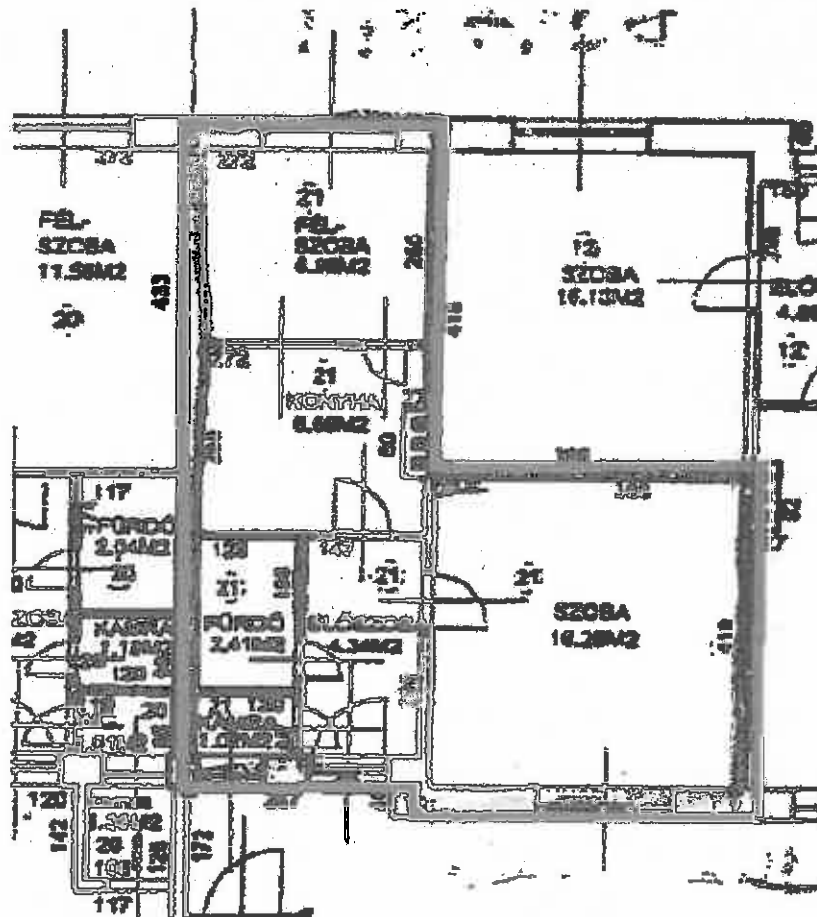
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	4,34	100%	4,34
konyha	6,69	100%	6,69
kamra	1,02	100%	1,02
Fürdő+WC	2,41	100%	2,41
szoba	16,26	100%	16,26
félszoba	6,96	100%	6,96
mérési korrekció	0,32	100%	0,32
Összesen:	38,00		38,00

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
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]:

38,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOYA útmutató elvel 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 közmuellátottság 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: 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 pénztolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénztolyamok 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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


b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jeleníti. Az értékelőnek mértegetnie 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:	1097 Budapest, 	IX. kerület, Ecséri út	IX. kerület, Gyáli út	IX. kerület, József Attila-lakótelep
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	38,0	38	35	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		28 000	25 900	29 700
fajlagos alapár (eFt/m ²)		737	740	782
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	5%	5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
lakáshoz tartozó gk beállóhely		0%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		663	666	664
Átlagár kerekítve:		664 500 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		25 300 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33028837
földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás
2. adat: ingatlan.com/33253813
földszinti, felújítandó állapotú, komfortos, gk beállóhellyel a belső udvarban
3. adat: ingatlan.com/32235947
földszinti, felújítandó állapotú, komfortos (gázkonvektor), 1 + 1 félszobás lakás

Ingatlan placi összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

25 300 000 Ft

azaz **Huszonötmillió-háromszázezer Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1097 Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, Pöthyös utca	IX. kerület, Tagló utca	IX. kerület, Ifjúmunkás utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	38,0	39	36	39
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		135 000	139 000	130 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 462	3 861	3 333
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-10%	-5%
könnyűfokozat		-5%	-5%	0%
elhelyezkedés (épületen belül)		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-15%	-25%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 942	2 896	2 833
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 890 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33324157
félemeletl, átlagos/jó állapotú, összkomfortos, 1 + 1 félé szobás, tégla társasházban
2. adat: ingatlan.com/21609802
4. emeletl, összkomfortos, felújítandó állapotú, 1 szobás, tégla társasházban
3. adat: ingatlan.com/32876035
1. emeletl, komfortos (gázkonvektor), átlagos állapotú, 1 + 1 félé szobás lakás, tégla társasházban

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	38 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerinti bevételek :	2 890 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 186 056 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 118 606 Ft
Igazgatási költségek:	4% 47 442 Ft
Költségek összesen:	166 048 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 020 008 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%
Becsült érték:	12 750 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

[REDACTED] Ft
azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázézer- Ft .

6. INGATLAN 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:	25 300 000 Ft	100%	25 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	12 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			25 300 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

25 300 000 Ft

Húszötmillió-háromszázezer 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, vagyonyjogok 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 értékbecsülésre befolyásoló 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 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:

Ingtalan: 1097 Budapest, [REDACTED]

Becsült értéke: 25 300 000 Ft
Huszonötmillió-háromszázezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023.01.12
Szakvélemény érvényessége : 6 hónap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2023.01.12

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatala, Főosztály
Budapest, XI, Rudasbéli út 99. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személy adatai
Mégrendelés szám: 8000004/SS3590/2022
2022. 11. 29

BUDAPEST IX. KER.

Béltérület 88236/670/A helyrehozati osztály

1097 BUDAPEST IX. KER.

1:1000

1. Az egyéb köztérrel érintett terület:

magnasság	terület m ²	szobák száma	szemmi hányad	tulajdoni rész
Lakás	30	1 1	536/10000	társas
Bejegyzés határozat: 275026/1/2002/02.10.21				

2. bejegyzés határozat: 275026/1/2002/02.10.21

Társasház

Az alapító okirat szerint bevezetendő szolgáltatások.

1:1000

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, Árkádok Adó: 275026/1/2002/02.10.21

jegyzés 1991. évi XXXIX. tv. 1. § 142074/1992/02.09.25.,

jegyzés Ingatlan megvásárlás 197042/1/2001/01.08.18.

jegyzés eredeti Kérelmi 882002/1/2002/02.10.16.

jegyzés; tulajdonos

név: VERANOVICHOK CSOMOSZILVIA

szám 1801 BUDAPEST IX. KER., Rákóczi tér 14

1:1000

1097 BUDAPEST IX. KER.

1:1000

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



BERMARK Szakértő Kft.

083-BM2022

Berecz Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1156 Budapest, [REDACTED] szám alatti
91158/172/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. november 30.

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

	Kelt:
x	2022.11.22.
x	2022.11.25.
x	2022.12.08.
x	2022.12.08.

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: Piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1156 Budapest, [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: 1156 Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 91158/172/A [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 47,0 m ²
Eszmei hányad	: szövetkezeti épület lakása
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:

31 800 000 Ft

azaz **Harmincegymillió-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. november 25.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. november 30.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. november 30.

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

Ingtalanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA. (EVS) irányelvei és a főbbszőrősen 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):	1156 Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	47,0 m ²
Helyrajzi száma:	91158/172/A/[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek

II. rész:

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

III. rész:

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest XIV. kerülete a Duna bal partján, a főváros centrumától keleti/észak-keleti irányban helyezkedik el 26,94 km²-en. Teljes népessége 79 675 fő (2019), amellyel a pesti oldal legnépesebb kerülete, és amely 2 958 fő/km² népsűrűséget jelent, ezzel a gyéribben lakott kerületek közé tartozik.

Az ingatlan a kerület keleti középső részén, az Újpalotai lakótelepen található szövetkezeti épület 7. emeletén helyezkedik el, kerületen belül átlagos minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló panelépületek, valamint vendéglátó-ipari és kereskedelmi egységek találhatóak. Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel több irányból is könnyen lehetséges, parkolás az ingatlan környéki utcákban és az épületek előtt kialakított parkolóban parkolási díj megfizetése nélkül, kissé nehézkesen lehetséges. Az alapellátást biztosító intézmények és szolgáltatók az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A dél-nyugati hosszófalás szalagpanel épület úszótelken helyezkedik el. Az épület előtt parkolóhelyek kiépítettek, melyek ingyenesen igénybe vehetők. Az épület környezetében a közmuvelőszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közel megállóit jelentenek.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az úszótelken elhelyezkedő, több lépcsőházzal rendelkező panel szövetkezetű ház az 1970/80-as évek fordulóján környékén épült paneles szerkezeti módszerben. A földszint + 10 emelet szintosztású épület függőleges és vízszintes teherhordó rendszere előre gyártott panel szerkezet, a panel lapostető nem járható kavicsolt bitumenes szigetelőlemezzel borított, a homlokzaton szerkezeti/esztétikai hibára utaló jelek nem tapasztalhatók, utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre. Az épület 53-as szám alatti lépcsőházból 64 közelíthető meg, a lépcsőházban 1 db személylift beépített. Lakáson belül közmuvelőszervek közül az összes kiépített, az elfogyasztott víz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért, a főzéshez használt gáz közös költségbe építve kerül elszámolása. A fűtést és a melegvíz-ellátást távhőszolgáltató biztosítja lemez radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással. A nagyobb szobákban egyedi légkondicionáló került beépítésre 2017-ben. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, egyesített szárnyú, egyszerű üvegezéssel ellátott ablakok, melyek a Páskomliget utca felé tájoltak. A fal- és padlóburkolatok egységesek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton mázas kerámialap és laminált parkettaburkolat elhelyezett, a falak festettek, illetve részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak (fürdő + WC, konyha). A lakrész műszaki és esztétikai szempontból karbantartott, átlagos állapotban van, összkomfortos besorolású, mérete és fűtöttsége alapján teljesíti a CSOK követelményrendszerét. Értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk.

Épület építési éve:	~1970/80-as évek fordulója
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 10 emelet
Függőleges teherhordó	előregyártott szendvicspanel szerkezet
Vízszintes teherhordó	panel födém
Tetőszerkezete:	panel lapostető, nem járható bitumenes szigetelőlemezzel
Épület homlokzata:	kavicsolt panel felület (hőszigetelés nélkül)
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, egyesített szárnyú ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	távhőszolgáltató biztosítja átalánydíjas elszámolással
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz, egyedileg mérve
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos
Felújítás éve:	2015; 2017
Felújítás tárgya:	2015: vízzáró csempeburkolatok részleges cseréje; 2017: egyedi légkondicionáló beépítése

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 47 nm került rögzítésre, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

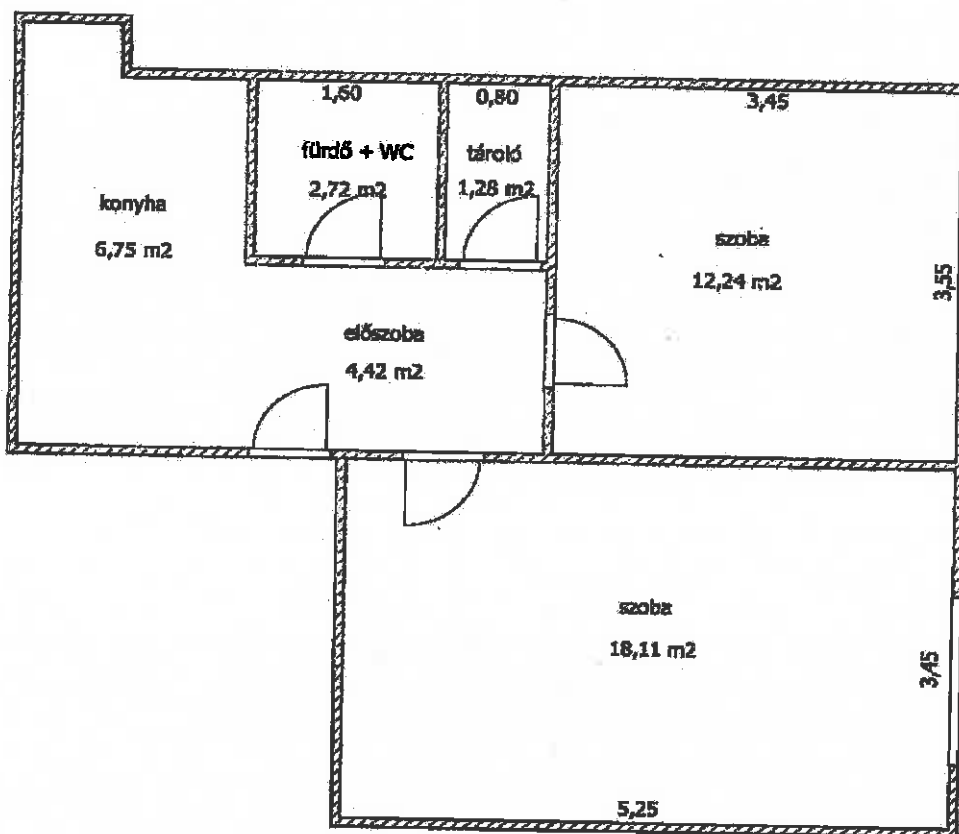
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
lakás			
előszoba	4,42	100%	4,42
fürdőszoba + WC	2,72	100%	2,72
konyha	7,25	100%	7,25
szoba	18,11	100%	18,11
szoba	12,24	100%	12,24
fároló	1,28	100%	1,28
			0,00
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	0,98	100%	0,98
Összesen:	47,00		47,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

47,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell 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 elemel 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 fizta 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 vizsgált tárgyat képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki 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 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:	1156 Budapest, [REDACTED] [REDACTED]	Budapest, XV. kerület, [REDACTED] utca	Budapest, XV. kerület, [REDACTED] utca	Budapest, XV. kerület, [REDACTED] utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	47,0	47	47	47
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		34 300	32 900	34 900
fajlagos alapár (eFt/m ²)		730	700	743
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
műszaki állapot		-5%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
szobák száma: 2		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		693	665	668
Átlagár kerekítve:		675 532 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		31 800 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33198617
felújított állapotú, földszinti elhelyezkedésű lakás
2. adat: ingatlan.com/33173761
2.em-l, közepes állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/33161065
2.em-l, átlagos állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

31 800 000 Ft

azaz **Hármíncegymillió-nyolcszázezer- Ft**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1156 Budapest. [REDACTED]	Budapest, XV. kerület, [REDACTED] utca	Budapest, XV. kerület, [REDACTED] park	Budapest, XV. kerület, XV. kerület, Nyírcsatorna Út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	47,0	47	53	53
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	150 000	150 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 979	2 830	2 830
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	-5%
könnyűfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	5%	5%
elhelyezkedés		0%	0%	10%
Összes korrekció:		-5%	0%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 830	2 830	2 972
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 880 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33296476
jó állapotú, 2 szobás, részben berendezve
2. adat: ingatlan.com/33295970
4.em-i, átlagos állapotú, 1 + 2 fél szobás
3. adat: ingatlan.com/33279277
földszinti, felújított állapotú, 2 szobás

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	47 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerinti bevételek:	2 880 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 461 888 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 73 094 Ft
Igazgatási költségek:	2% 29 238 Ft
Költségek összesen:	102 332 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 359 556 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	18 130 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 100 000 Ft

azaz **Tízennyolcmillió-egyszázezer- 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:	31 800 000 Ft	100%	31 800 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	18 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			31 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 800 000 Ft

Harmincegymillió-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 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 szerinti 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: 1156 Budapest: [REDACTED]

Becsült értéke: 31 800 000 Ft
Harmincegymillió-nyolcszázezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022.11.30
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2022.11.30

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző másolat
Mégrendelés szám: 8050604/371037/2022
2022.11.22

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület [redacted] lyraírd szám [redacted]

1156 BUDAPEST XV. KER. [redacted]

11222

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
regisztrációs terület szobák száma területi hányad tulajdoni forma

m² egység/261

lakás 47 2 0 rész

Bejegyzés határozat: 999973/1999/1999.05.05

2. bejegyzés határozat: 017/1981/1981.01.09

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a ház együttes jogviszonyban részben közös tulajdonok.

H.E.S.K.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, írásbeli adó: 30004/1/2008/87.10.18

jogvis: adósvitel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖZVEGYEK

cím: 1092 BUDAPEST XX. KER. Széchenyi tér 14

H.E.S.K.

NEM HITELES TULAJDONI LAP

TULAJDONI LAP VÉGÉN

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

