

BERMARK Szakértő Kft.

034_BM2023_IX

Ingyenértékelés / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti
37208/0/A [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan
placi (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
Szentendre
2023. március 24

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 (részlet)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37208/0/A [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 41,0 m ²
Eszmei hányad	: 495/10000
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:

38 000 000 Ft

azaz **Harminnyolcmillió- 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. március 20.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. március 24
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. március 24

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
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. [REDACTED] képviseletében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	41,0 m ²
Helyrajzi száma:	37208/0/ [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, a [REDACTED] utca és a [REDACTED] utca közé eső részen, közbenső telekterületen elhelyezkedő társasház földszintjének udvari részén érhető el, kerületen belül frekvenciált minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcáfronti földszintjén 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 kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zártsonú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A társasházat 10 éven belül teljeskörűen felújították. Az épület környezetében a közmuvelőkezelők hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok. Parkolás a környező utcákban csak nehezképpen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglafalú, utcafronti zártsonú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek elején épült, a függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket acélgerendás téglaboltozatos földem határolja. A társasházat az elmúlt időszakban teljeskörűen felújították, mely alkalmával mind az udvari, mind az utcafronti homlokzatot szigetelték, majd festették.

Az értékelte lakás a7 [redacted] zkedik el, 1+1 félszobás, összkomfortos, alaprajzi kialakítása funkcionális. A bejárat közvetlen a konyhába nyílik, innen érhetőek el a szobák, valamint a fürdőszoba + WC. Az albetét kiépítette gáz, víz, közcsatlomá és elektromos közmuvelőkezelőkkel rendelkezik, a szemle időpontjában villanyóra, vízóra és gázóra fellelhető volt. Víztétel lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított. Fűtést és a melegvíz ellátást a konyhában elhelyezett gázkazán biztosítja. Az ingatlanban folyamatosan voltak felújítások, 2022-ben a kisebb szoba felújítása történt. A szobákban laminált parketta és parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap elhelyezett a padozaton. Nyílászárók kapcsolt gerébtokos szerkezetűek, duplaüvegezésű ablakok külső árnyékolókkal nem rendelkeznek, tok- és számszerkezeti elemei részben átlagos állapotúak, az üvegezés ép. Összességében területen belül kiváló elhelyezkedésű, jó műszaki és esztétikai állapotú lakás.

Épület építési éve:	~1900
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg földem
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, lemezfedés
Épület homlokzata:	szigetelt, festett homlokzat
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, parketta, laminált parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
Külső nyílászárók:	fa tok- és számszerkezetű, hőszigetelt ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	tömrfa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	jó

4.4. Helyiségkmutatás

Tulajdoni lapon 41 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

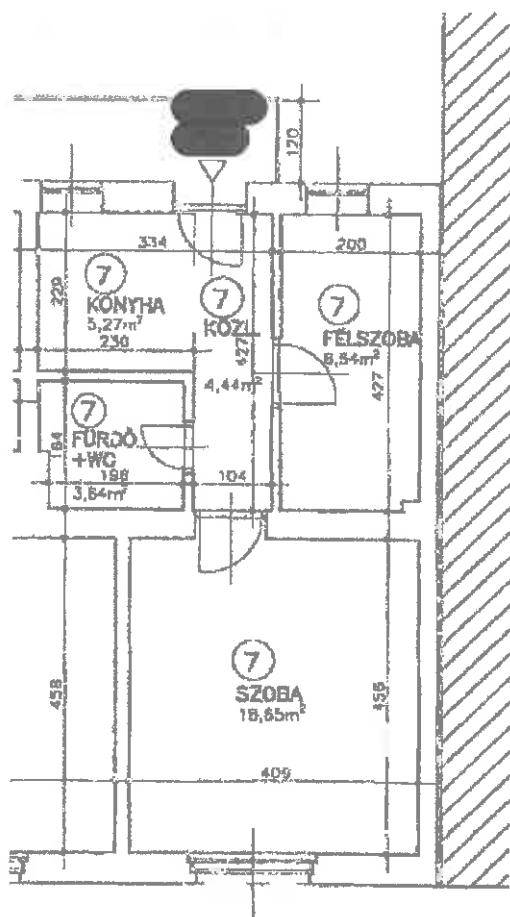
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: lakás			
közlekedő	4,44	100%	4,44
konyha	5,27	100%	5,27
fürdőszoba	3,64	100%	3,64
szoba	18,65	100%	18,65
szoba	8,54	100%	8,54
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	0,46	100%	0,46
Összesen:	41,00		41,00

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

41,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi 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 hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében 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 jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mémóri 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:		IX. Középső-Ferencváros	IX. utca	IX. utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	41,0	33	32	34
kínálat K / lényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		30 000	30 740	34 500
fajlagos alapár (eFt/m ²)		909	961	1 015
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		5%	5%	0%
alapterület		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
fekvése		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kiépített állógaléria		0%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
Összes korrekció:		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		909	961	913
Átlagár kerekítve:		927 650 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		38 000 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: földszinti, komfortos, átlagos állapotú lakás, 1 szobás, ingatlan.com/33435835
2. adat: átlagos állapotú, földszinti, 1 szobás, komfortos lakás, ingatlan.com/33403370
3. adat: átlagos állapotú, 1. emeleti, 1 szobás lakás, ingatlan.com/33408158

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

38 000 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		IX. kerület, I. tca	D. kerület	IX. kerület, I. tca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	41,0	35	30	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	140 000	120 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 000	4 667	4 444
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		10%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
eltérő alapterület		-5%	-5%	-10%
elhelyezkedés épületen belül		5%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		4 200	4 200	3 778
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 060 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: félemeleti elhelyezkedésű, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/24300333
2. adat: 2. emeleti, felújított állapotú, komfortos, légkondicionált lakás, ingatlan.com/32606017
3. adat: 1. emeleti, galériázott, komfortos lakás, ingatlan.com/33375529

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		41 m ²
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :		4 060 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 797 768 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	179 777 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	71 911 Ft
Költségek összesen:		251 688 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 546 080 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
Becsült érték:		19 330 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 300 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-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:	38 000 000 Ft	100%	38 000 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	19 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			38 000 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

38 000 000 Ft

Harmincnyolcmillió- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint fizta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (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 rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

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

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan:



Becsült értéke: **38 000 000 Ft**

Harmincnyolcmillió- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. március 24

Szakvélemény érvényessége : 6 hónap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2023. március 24

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/104611/2023

2023.03.13

BUDAPEST IX. KER.

Bejárati út

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	41	1 1	495/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 145119/3/2012/12.07.23				

1. bejegyző határozat: 145119/3/2012/12.07.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

ILR ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 145119/3/2012/12.07.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/1992.09.25

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

ILR ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Budapesti 1. számú Közzsi Földhivatal), a Budapest, IX. ker., 37208 helyrajzi szám alatt felvett 255 m² alapterületű, 1 önálló épületben, 1 udvarban 17 lakású, valamint 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel, természetben a Budapest, IX. kerület [REDACTED] szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

C É R T E S Í T É S

alapít.

A társasház öröklakása és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdomába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Balázs tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőtöbbségben eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján dr. Bácskai János polgármester megbízásából Madár Éva mb. irodavezető) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A/ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–L. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- I. Telek: 255 m²
- II. Ebből udvar – kert díszburkolattal előlépcsőkkel és zöldfelülettel: 38,20 m²
- III. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- IV. Közbeneső fedémen burkolatok nélkül, záródóm szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok
- V. Magastető szerkezete és héjalása

096

- VI. *Építési anyagok, berendezések, berendezési tárgyak, berendezések*
- VII. *Belső szerkezetek (lakófűtőberendezések, fűtőberendezések, parketták, függőcepek és lefolyósatornák, falfedések)*
- VIII. *Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai*
- IX. *Elektromos bekötés, elektromos fűvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei berendezései*
- X. *Gázbekötés, gáz fűvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig*
- XI. *Vízbevezetés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeiig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai*
- XII. *Csatornabekötés, csatorna alap- és ajtóvezetékek a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai*
- XIII. *Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetek.*
- XIV. *Kaputelefon és annak berendezései a külön illetőségek leágazásáig.*

PINCESZENT

XV.	Pincelépcső 1	3,5 m ²
XVI.	Pincelépcső 2	4,15 m ²
	<i>Pincelépcső összesen:</i>	<i>7,65 m²</i>
XVII.	Pince előtér	3 m ²
XVIII.	Pincefolyosó 1	4,72 m ²
XIX.	Pincefolyosó 2	28,2 m ²
XX.	Pincefolyosó 3	12,4 m ²
	<i>Pincefolyosó összesen:</i>	<i>45,32</i>
XXI.	Pincetároló 1	1,85 m ²
XXII.	Pincetároló 2	5,33 m ²
XXIII.	Pincetároló 3	12,17 m ²
XXIV.	Pincetároló 4	22,12 m ²
XXV.	Pincetároló 5	17,34 m ²
XXVI.	Pincetároló 6	m ²
	<i>Pincetároló összesen:</i>	<i>96,18</i>

CGT

XXVII.	Pincerekeszek 3 db (lakók tárolói)	11,35 m ²
XXVIII.	Pincerekeszek 4 db (lakók tárolói)	12,6 m ²
XXIX.	Pincerekeszek 4 db (lakók tárolói)	12,6 m ²
XXX.	Pincerekeszek 3 db (lakók tárolói)	10,8 m ²
XXXI.	Pincerekeszek 2 db (lakók tárolói)	7,25 m ²
XXXII.	Pincerekeszek 1 db (lakók tárolói)	3,6 m ²
XXXIII.	Pincerekeszek 1 db (lakók tárolói)	6,62 m ²
	Pincerekeszek összesen (lakók tárolói):	61,79 m ²

PINCERSZINT ÖSSZESEN:

213,14 m²

FÖLDSZINT

XXXIV.	Kapualj (kapubejárat)	21,78 m ²
XXXV.	Kerékpártároló	2,21 m ²
XXXVI.	Elektromos kapcsolóhelyiség	2,46 m ²
XXXVII.	Lépcsőház	14,34 m ²
XXXVIII.	Liftakna	5,2 m ²
XXXIX.	Lépcső+terasz	5,05 m ²
XL.		10 m ²
	Lépcső+terasz összesen:	15,05
XLI.	Rámpa	10,4 m ²
XLII.	Hulladék tároló	5,84 m ²

FÖLDSZINT ÖSSZESEN:

77,28 m²

I. EMELET

XLIII.	Lépcsőház	14,34 m ²
XLIV.	Függőfolyosó	18,7 m ²

I. EMELET ÖSSZESEN:

33,04 m²

1025

XLV.	Lépcsőház	14,34
XLVI.	Függőfolyosó	18,7 m ²
<u>II. EMELLET ÖSSZESEN:</u>		<u>33,04 m²</u>

III. EMELLET

XLVII.	Lépcsőház	14,34 m ²
XLVIII.	Függőfolyosó	18,7 m ²
<u>III. EMELLET ÖSSZESEN:</u>		<u>33,04 m²</u>

TETŐTÉR (IV. Emelet)

XLIX.	Lépcsőház	15,4 m ²
L.	Folyosó	21,82 m ²
<u>TETŐTÉR (IV. Emelet) ÖSSZESEN:</u>		<u>37,22 m²</u>

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

CSB

6.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a
tervrájszám: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alatt
található alábbi 1 egész és 1 félszoba, összesen 36,56 m² - kizárkítva 51 m² - alapterületű
börökfűtés ingatlan:

szoba	22,90 m ²
konyha	5,36 m ²
közlekedő	4,79 m ²
fürdőszoba + WC	3,51 m ²
Összesen :	36,56 m ²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 447/10.000 tulajdoni hányad.

7.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a
tervrájszám: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alatt
található alábbi 1 egész és 1 félszoba, összesen 40,54 m² - kizárkítva 42 m² - alapterületű
börökfűtés ingatlan:

szoba	18,65 m ²
félszoba	8,54 m ²
konyha	5,27 m ²
közlekedő	4,44 m ²
fürdőszoba + WC	3,64 m ²
Összesen :	40,54 m ²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 495/10.000 tulajdoni hányad.

8.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a
tervrájszám: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alatt
található alábbi 2 egész és 1 félszoba, összesen 60,80 m² - kizárkítva 61 m² - alapterületű
börökfűtés ingatlan:

szoba	19,53 m ²
szoba	15,09 m ²
félszoba	6,42 m ²
konyha	4,01 m ²
közlekedő	10,77 m ²
fürdőszoba+WC	3,49 m ²
WC	1,49 m ²
Összesen :	60,80 m ²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 743/10.000 tulajdoni hányad.

Ujz

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Utcakép



Utcafronti homlokzat



Társasház bejárata



Udvart homlokzat



Lépcsőház



Lakásszámjelzés

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



BERMARK Szakértő Kft.

037_BM2023_IX_

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti
37803/0/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.

Kelt:
Szentendre
2023. március 14.

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 (részlet)

Fényképfelvételek

Ingyen elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37803/0/[REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 37,0 m ²
Eszmei hányad	: 718/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] által készített szakvéleményben, a tárgyil ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

32 300 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-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. március 10.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. március 14.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. március 14.

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
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. [REDACTED] képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	37,0 m ²
Helyrajzi száma:	37803/0/[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 kerület részében, a [REDACTED] utca és a [REDACTED] utca közé eső részen, közbenső telekterületen elhelyezkedő társasház földszintjének udvari részén érhető el, kerületen belül frekvenciált minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcáfronti 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 kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg keleti utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A társasházat 10 éven belüli teljes körűen felújították. Az épület környezetében a közműszolgáltatások hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglaból készült, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek elején épült, majd a 3. szint ráépítés a 2000-es években történt. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla illetve phorotherm téglaból, a szinteket acélgerendás téglaboltozatos földmunka határolja. A 3. szint ráépítésével a társasházat teljes körűen felújították, mely alkalmával mind az udvari, mind az utcafronti homlokzatot szigetelték, majd festették.

Az értékelt lakás a kapualjtól balra eső részen helyezkedik el a földszinten. A bejárat közvetlen a konyhába nyílik, innen érhető el a szoba, valamint a fürdőszoba + WC. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, a szemle időpontjában villanyóra és gázóra fellelhető volt, a használati vízfogyasztás a közös költségbe építve kerül elszámolásra. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított. Fűtést és a melegvíz ellátást a konyhában elhelyezett gázkazán biztosítja. Az elmúlt években a konyhát és a fürdőszobát felújították, a szoba azonban felújítandó műszaki állapotú. A szobában parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap elhelyezett a padozaton. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos szerkezetű, duplaüvegezésű ablakok külső árnyékolókkal nem rendelkeznek, tok- és szárnyszerkezeti elemei részben felújítandók, az üvegezés ép. Összességében kerületen belül kiváló elhelyezkedésű, átlagos műszaki és esztétikai állapotú lakás, földszinti elhelyezkedéséből adódóan enyhén sötétnek mondható.

Értékelt ingatlan tulajdonosi lap szerinti címe [REDAKTORVA] Társasház Alapító Okirat és színráajz alapján [REDAKTORVA] Társasház Alapító Okirat hiányos, földhivatali érkeztetés nem látható, a lakáson ajtószámjelzés szintén nem volt látható. Változási vázrajz alapján az ingatlan egyértelműen azonosítható.

Épület építési éve:	~1900
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg földmunka
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezetű magastető, lemezfedés
Épület homlokzata:	szigetelt, festett homlokzat
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelt ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fölmörfa szerkezetű beltéri ajtók, részben kazettás tokozással
Fűtési rendszere:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	átlagos

4.4. Helyiségkimutatás

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

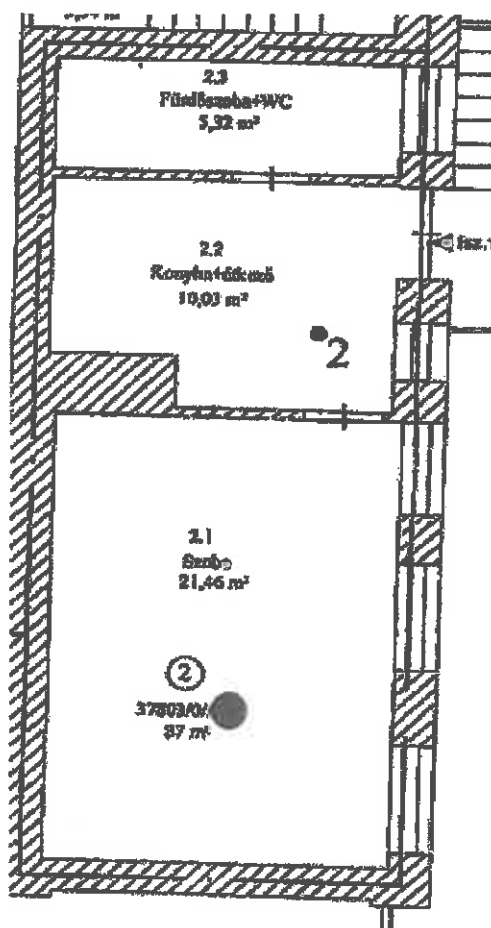
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előtér-konyha	10,03	100%	10,03
szoba	21,46	100%	21,46
fürdőszoba	5,32	100%	5,32
			0,00
alapterületi korrekció	0,19	100%	0,19
Összesen:	37,00		37,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

37,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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, fakart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A külső avulás az ingatlanon 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:		IX. Középső-Ferencváros	IX. utca	IX. utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	37,0	33	32	34
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		30 000	30 740	34 500
fajlagos alapár (eFt/m ²)		909	961	1 015
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	-2%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
fekvése		0%	0%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kiépített állógaléria		0%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-5%	-7%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		864	893	863
Átlagár kerekítve:		873 173 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		32 300 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: földszinti, komfortos, átlagos állapotú lakás, 1 szobás, ingatlan.com/33435835
2. adat: átlagos állapotú, földszinti, 1 szobás, komfortos lakás, ingatlan.com/33403370
3. adat: átlagos állapotú, 1. emeleti, 1 szobás lakás, ingatlan.com/33408158

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

32 300 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-háromszázezer Ft.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelő ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		IX. utca	IX. utca	IX. utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	37,0	35	30	27
kínálati K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	140 000	120 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 000	4 667	4 444
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		0%	-10%	-10%
komfortfokozat		5%	5%	5%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	-5%
elhelyezkedés épületen belül		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		3 800	3 733	3 333
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 620 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: félemeleli elhelyezkedésű, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/24300333
2. adat: 2. emeleti, felújított állapotú, komfortos, légkondicionált lakás, ingatlan.com/32606017
3. adat: 1. emeleti, galériázott, komfortos lakás, ingatlan.com/33375529

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		37 m ²
Bevételek:		
Piaci adatok szerinti bevételek :		3 620 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 446 552 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	144 655 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	57 862 Ft
Költségek összesen:		202 517 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 244 035 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
Becsült érték:		15 550 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 600 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-hatszázezer- 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:	32 300 000 Ft	100%	32 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			32 300 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerékíve):

32 300 000 Ft

Harminckettőmillió-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, 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 értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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: [REDACTED]

Becsült értéke: **32 300 000 Ft**

Harminckettőmillió-háromszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2023. március 14.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023. március 14.



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/93184/2023
2023.03.06

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 37803/0/ helyrajzi szám

LRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1 0	718/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30

1. bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154840/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

LRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály), a Budapest, IX. ker. 37803 helyrajzi szám alatt felvett 177 m² alapterületű, természetben a Budapest, IX. kerület, [REDACTED] katasztrális szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXKKIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít, Budapest IX. kerület [REDACTED] Társasház néven.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXKKIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőtében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján Baranyi Krisztina polgármester megbízásából Janitz Gergő irodavezető) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XXVIII. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- | | | |
|------|---|--------------------|
| I. | Telek | 177 m ² |
| II. | Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, pillérek, kiváltók, áthidalók, földemek, burkolat nélküli, lemezszerkezetek | |
| III. | Közbenjáró földemek, burkolatok nélkül, záróföldem szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok | |
| IV. | Tetőszerkezet a héjalással | |
| V. | Tetőn kívüli kémények, kéményfedők, kéményseprő járdák | |
| VI. | Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések) | |

I. EMELET

XXIII. lépcsőház	13,07 m ²
XXIV. függőfolyosó	9,78 m ²
összesen:	22,85 m ²

II. EMELET

XXV. lépcsőház	13,03 m ²
XXVI. függőfolyosó	9,78 m ²
összesen:	22,81 m ²

III. EMELET/TETŐTÉR

XXVII. lépcsőház	12,64 m ²
XXVIII. függőfolyosó	11,78 m ²
összesen:	24,42 m ²

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek és a teraszok alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

B./ KÜLÖN TULAJDON

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

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

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

A nettó területek megállapításánál a kerekítés általános szabályait alkalmaztuk.

- VII. Külső homlokzat, vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai.
- VIII. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek épületvilágítási hálózata és villamos berendezési tárgyai
- IX. Víz alap- és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- X. Csatorna vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XI. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei
- XII. Gázbekötés alap-, és felmenő vezetékei a külön tulajdon gázmérőórájáig
- XIII. Kaputelefon és annak berendezései
- XIV. Kémény

PINCESZINT

XV.	Tárolók	
1	Tároló	2,59 m ²
2	Tároló	3,32 m ²
3	Tároló	1,80 m ²
4	Tároló	1,90 m ²
5	Tároló	1,90 m ²
6	Tároló	1,90 m ²
7	Tároló	2,72 m ²
8	Tároló	2,53 m ²
9	Tároló	2,53 m ²
10	Tároló	2,63 m ²
	összesen:	23,82 m ²

XVI.	lépcsőház	6,74 m ²
XVII.	közlekedő	12,49 m ²
	összesen:	19,23 m ²

FÖLDSZINT

XVIII.	Lépcsőház	13,80 m ²
XIX.	Kukutároló	3,64 m ²
XX.	Közlekedő	4,62 m ²
XXI.	Babakocsi tároló	2,78 m ²
XXII.	Kapualj	27,27 m ²
	összesen:	52,11 m ²

2.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 2. számmal jelölt, az 37803/0/1 hrsz.-ú 10000 szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 36,81 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	21,46 m ²	
Konyha+étkező	10,03 m ²	
Fürdőszoba+WC	5,32 m ²	
Összesen:	36,81 m ²	kerekítve 37 m ²

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

3.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 3. számmal jelölt, az 37803/0/1 hrsz.-ú 10000 szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 44,19 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	21,88 m ²	
Előtér+étkező	13,26 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,80 m ²	
Konyha	4,39 m ²	
Kamra	0,86 m ²	
Összesen:	44,19 m ²	kerekítve 44 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 854/10000-ed tulajdoni hányad

4.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 4. számmal jelölt, az 37803/0/1 hrsz.-ú 10000 szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 38,71 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	24,45 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,55 m ²	
Előszoba	7,36 m ²	
Konyha	3,35 m ²	
Összesen:	38,71 m ²	kerekítve 39 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 757/10000-ed tulajdoni hányad

5.)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 5. számmal jelölt, az 37803/0/1 hrsz.-ú 10000 szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 40,04 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	24,53 m ²	
Konyha	5,63 m ²	
Előszoba	6,10 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,78 m ²	
Összesen:	40,04 m ²	kerekítve 40 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 777/10000-ed tulajdoni hányad

Munka száma: 37803-2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Budapest IX. ker.
belterület
Adatszolg. lkt.sz.: 7206/3268/2020

37803 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
társasházi alapító okiratához
Budapest, IX. ker.
"A" épület Földszint
M 1:100

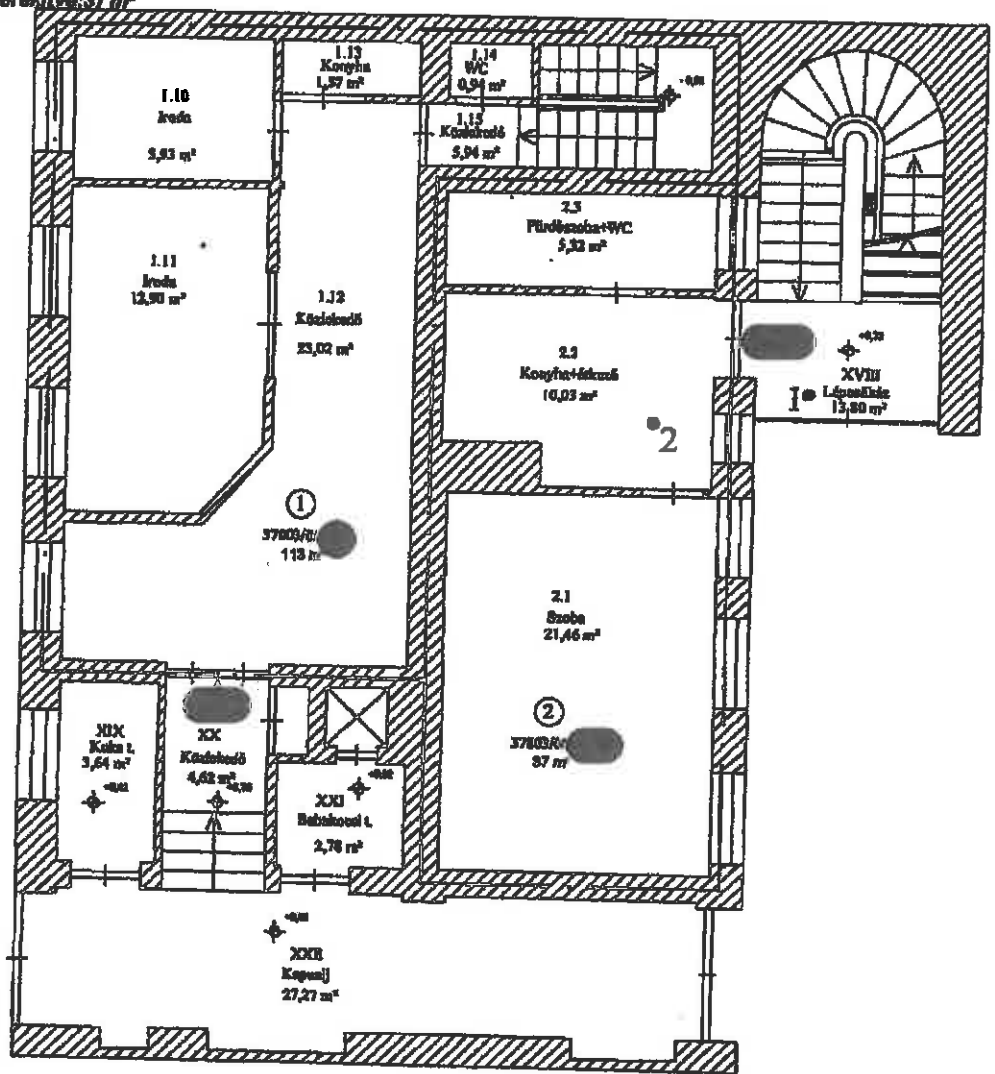
Lapok száma: 1/2

37803/A/1 hrz-ű EÖI: földszinten: 83,04 m²
földszinten: 60,30 m²
összesen: 113,34 m²
kerékfűtve: 113 m²

Poz	Círszámok		Kód	Hrsz
	Y	X		
1	652309	236986	5412	37803
3	652311	236985	5412	37803/0/A



37803/A/2 hrz-ű EÖI: 36,81 m² kerékfűtve: 37 m²



Az alaprajz méretei levélre nem alkalmas.

Budapest, 2020.08.20.

Készítette: földmérő in. sz. L.0984
földmérő igazgató: P. P. P.

Az alaprajz megfelel a területi követelményeket
Nyilvánlatába vétel

Budapest, 2020. FEBR 25 nap

Működési tanúsító:

ing. rend. min. sz.: 550/1980

P.H.

záradékos:

ing. rend. min. sz.:

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Utcakép



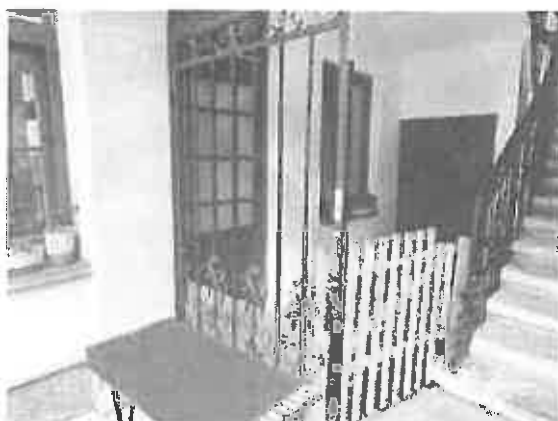
Utcafronti homlokzat



Társasház utcafronti bejárata



Kapualj



Értékelt ingatlan bejárata



Előtér-konyha

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



3. m. melléklet

Sajtó

BÉRMARK Szakértő Kft.

033_BM2023_IX

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

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, [redacted] szám alatti
37893/0/A/[redacted] helyrajzi számú Ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BÉRMARK Szakértő Kft.

Kelt:
Szentendre
2023. március 24

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 (részlet)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37893/0/A [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 37,0 m ²
Eszmei hányad	: 212/10000
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:

24 300 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-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. március 20.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. március 24
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. március 24

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
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. [REDACTED] képviseletében [REDACTED] ingatlanvagyont-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 ingatlanal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	37,0 m ²
Helyrajzi száma:	37893/0/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, a [REDACTED] és a [REDACTED] közé eső részen, közbenső telekterületen elhelyezkedő társasház földszintjének udvari részén érhető el, kerületen belül frekvenciált minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcafronti 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 kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg nyugati, utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A társasházat 10 éven belül teljeskörűen felújították. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok. 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 az 1900-as évek elején épült, a függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket acélgerendás téglalabiratos födém határozza. A társasházban folyamatosan voltak felújítások, átlagos műszaki és esztétikai állapotú.

Az értékelt lakás a földszinten helyezkedik el, 1 szobás, komfortos, alaprajzi kialakítása funkcionális. A bejárat közvetlen a konyhába nyílik, innen érhető el a szoba, valamint a fürdőszoba + WC. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatoma és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, a szemle időpontjában villanyóra, vízára és gázóra fellelhető volt. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított. Fűtést gázkonvektor, melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A szobában parketta, az egyéb helyiségekben mettlachi a padozaton. A szoba ablaka illetve a beltéri ajtók fa szerkezetűek, a bejárati ajtót pár éve cserélték ki műanyag szerkezetű, biztonsági ajtóra. Összességében kerületen belül kiváló elhelyezkedésű, teljeskörűen felújítandó műszaki és esztétikai állapotú lakás. A bérlet tárgykörében az ingatlan többször beázott, illetve felázás nyomai is láthatóak, ezentúl több 10 éve nem történt felújítás.

Épület építési éve:	~1900
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalabiratos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezetű magastető, lemezfedés
Épület homlokzata:	kőporos, kapart homlokzat
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	parketta, mettlachi
Vízes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vízes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű ablak, műanyag szerkezetű bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	teljeskörűen felújítandó

4.4. Helyiségkmutatás

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

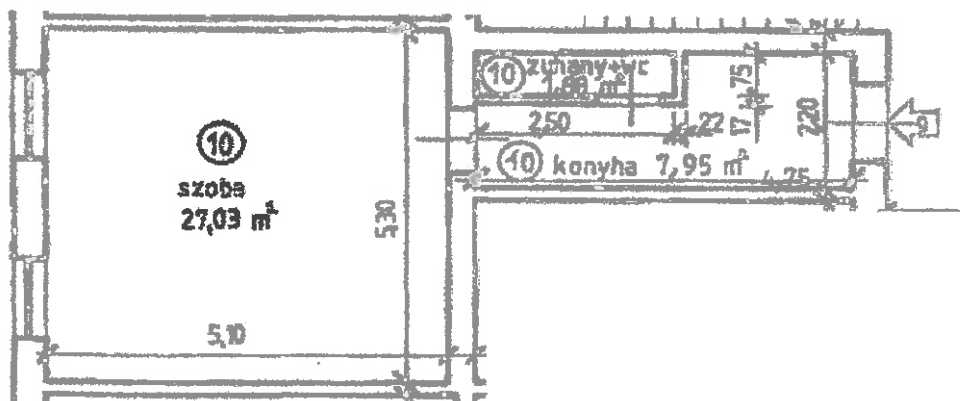
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	<i>lakás</i>		
konyha	7,95	100%	7,95
szoba	27,03	100%	27,03
zuhanyzó-wc	1,88	100%	1,88
		100%	0,00
		100%	0,00
alapterületi korrekció	0,14	100%	0,14
Összesen:	37,00		37,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

37,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani 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 feltéréséhez meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza 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 főkésítési kamatláb meghatározása.
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazható.

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 méretkimutatás és a Hunginvest Mémőki 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

Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		IX. Középső-Ferencváros	IX. [redacted] tca	IX. [redacted] tca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	37,0	33	32	34
kínálat K / fényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		30 000	30 740	34 500
fajlagos alapár (eFt/m ²)		909	961	1 015
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-20%	-20%	-25%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
fekvése		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
képfített állógaléria		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		636	672	660
Átlagár kerekítve:		656 120 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		24 300 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: földszinti, komfortos, átlagos állapotú lakás, 1 szobás, ingatlan.com/33435835
2. adat: átlagos állapotú, földszinti, 1 szobás, komfortos lakás, ingatlan.com/33403370
3. adat: átlagos állapotú, 1. emeleti, 1 szobás lakás, ingatlan.com/33408158

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

24 300 000 Ft

azaz Huszonnégyezer-háromszázezer Ft.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		IX. utca	D. utca	IX. utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	37,0	35	30	27
kínálat K / tényl.adósvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	140 000	120 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 000	4 667	4 444
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-20%	-20%	-20%
komfortfokozat		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	-5%
elhelyezkedés épületen belül		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-30%	-35%	-40%
Korrigált fajlagos alapár:		2 800	3 033	2 667
Korr. fajlagos alapár kerékítve:		2 830 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: félemeleti elhelyezkedésű, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/24300333
2. adat: 2. emeleti, felújított állapotú, komfortos, légkondicionált lakás, ingatlan.com/32606017
3. adat: 1. emeleti, galériázott, komfortos lakás, ingatlan.com/33375529

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	37 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	2 830 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 130 868 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 113 087 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4% 45 235 Ft
Költségek összesen:	158 322 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	972 546 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%
Becsült érték:	12 160 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerékítve):

12 200 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázezer Ft**

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizgált 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:	24 300 000 Ft	100%	24 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	12 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 300 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 300 000 Ft

Huszonnégy millió-háromszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

az Ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;

az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 értékbecsítő 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, feltételezzük, 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: 

Becsült értéke: **24 300 000 Ft**

Huszonnégymillió-háromszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. március 24

Szakvélemény érvényessége : 6 hónap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2023. március 24

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/104608/2023
 2023.03.13

BUDAPEST IX. KER.

Belterület 37893/0/A helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1 0	212/10000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/				

2. bejegyző határozat: 500009/510/1997/97.08.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157312/1992/1992.09.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat /1093 Budapest IX., Bakáts tér 14./ a Budapest IX. ker. 1103 sz. Tulajdoni lapon, 37893. hrsz. alatt felvett 781 m² területű, természetben a IX. kerület [REDACTED] szám alatti, a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. /IX. 30./ Korm. sz. rendelet 2. § /2/ bekezdése alapján, a mellékelt tervrajz szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a kijelölt ingatlan elidegenítő szerv útján értékesítve -, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

I.	Telek		781,00 m ²
	ebből udvar: 156,81 m ² /		
II.	Alap- és felmenő falak, lépcsőházi falak, kémé- nyek, szellőzőkürtők		
III.	Közbenő- és zárófödémek burkolatok nélkül		
IV.	Lépcsőház		
	pince	5,27 m ²	
		8,23 m ²	
	földszint	18,70 m ²	
		8,23 m ²	
	I. emelet	18,70 m ²	
	II. emelet	18,70 m ²	
	III. emelet	18,70 m ²	
		1,26 m ²	
	tető	6,51 m ²	
	Összesen:		104,30 m ²

V.	Függőfolyosó		
	I. emelet	44,45 m ²	
	II. emelet	44,45 m ²	
	III. emelet	46,56 m ²	
	Összesen:		135,46 m ²
VI.	Kapubejáró		18,49 m ²
VII.	Légudvar		
	pince	9,52 m ²	
	földszint	9,52 m ²	
		2,53 m ²	
		1,89 m ²	
		0,75 m ²	
		1,88 m ²	
		15,50 m ²	
	I. emelet	9,52 m ²	
		2,53 m ²	
		1,89 m ²	
		0,75 m ²	
		1,88 m ²	
		15,50 m ²	
	II. emelet	9,52 m ²	
		2,53 m ²	
		1,89 m ²	
		0,75 m ²	
		1,88 m ²	
		15,50 m ²	

III. emelet	9,52 m ²	
	2,53 m ²	
	1,89 m ²	
	0,75 m ²	
	1,88 m ²	
	15,50 m ²	
tető	9,52 m ²	
	2,53 m ²	
	1,89 m ²	
	0,75 m ²	
	1,88 m ²	
	15,50 m ²	
	Összesen:	169,87 m ²
VIII. Mosókonyha		10,48 m ²
IX. Közlekedő pincében	24,19 m ²	
	12,64 m ²	
	12,00 m ²	
	17,01 m ²	
	6,56 m ²	
	6,24 m ²	
	Összesen:	78,64 m ²
X. Tároló	9,74 m ²	
	23,47 m ²	
	2,97 m ²	
	2,21 m ²	
	Összesen:	38,39 m ²

XI.	Rekeszsor pincében	17,06 m ²	
		24,48 m ²	
		40,97 m ²	
		51,87 m ²	
		28,56 m ²	
		10,37 m ²	
		6,12 m ²	
	Összesen:		179,43 m ²
XII.	Udvar simított beton- burkolattal		156,81 m ²
XIII.	Padlástér	268,73 m ²	
		178,16 m ²	
		Összesen:	446,89 m ²
XIV.	Magastető, cserépfedés- sel, tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek		
XV.	Bádogos szerkezetek, fal- szegélyek, kéményszegélyek, függőeresz- és lefolyócsator- nák, párkányfedések		
XVI.	Belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai		

- XVII. Külső homlokzatvakolat,
működő lábazattal
- XVIII. Csatorna alap- és ejtő-
vezeték a külön tulajdon
leágazó vezetékéig
- XIX. Vízmérő utáni víz alap-
és felszállóvezeték a kü-
lön tulajdon leágazó ve-
zetékéig
- XX. Elektromos fővezeték a kü-
lön tulajdon fogyasztás-
mérőjéig
- XXI. Gáz alap- és felszállóveze-
zék a külön tulajdon fogyasztás-
mérőjéig
- XXII. Az épület valamennyi, itt meg
nem nevezett berendezései és
felszerelési tárgyai, beleért-
ve a közös helyiségekben talál-
ható nyílászáró szerkezeteket
/ajtók, ablakok, kilincsek, zá-
rak/.
2. A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/Tizezred
tulajdoni hányadból áll.

9. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] jelölt, [redacted] ajtószámú, 1 /egy/ szobából, konyhából, kamrából, hallból, WC-vel ellátott fürdőszobából álló öröklakás 52,58 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 302/10.000 hányaddal.
10. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] jelölt, [redacted] ajtószámú, 1 /egy/ szobából, konyhából, WC-vel ellátott zuhanyozóból álló öröklakás 36,86 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 212/10.000 hányaddal.
11. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] jelölt, [redacted] ajtószámú 2 /kettő/ szobából, konyhából, WC-vel ellátott zuhanyozóból álló öröklakás 42,42 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.
12. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [redacted] jelölt, [redacted] ajtószámú, 2 /kettő/ szobából, előtérből, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából álló öröklakás 51,34 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincei tárolók használati jogával, valamint a közös tulajdonból 295/10.000 hányaddal.

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Utcakép



Utcafronti homlokzat



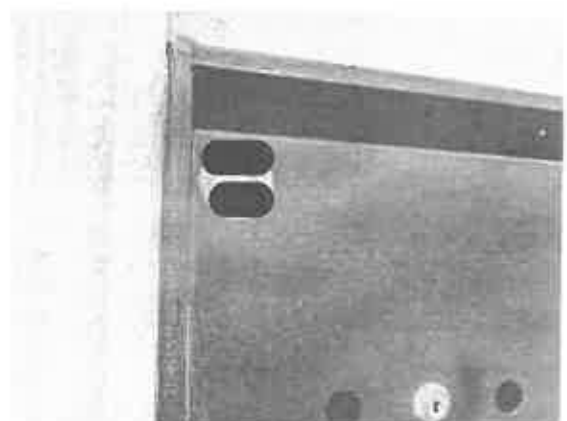
Társasház koporaj]



Udvari homlokzat



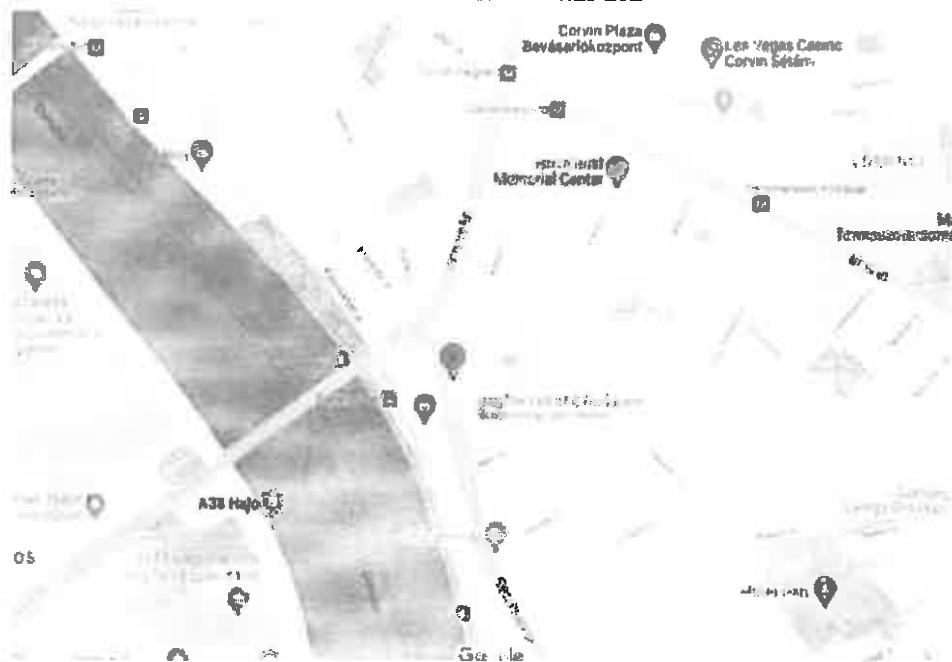
Lakás bejárata



Lakásszámjelzés

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYZEKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYZEKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



BERMARK Szakértő Kft.

047_BM2023_IX

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapesti [redacted] szám alatti
37693/0/A [redacted] helyrajzi számú ingatlan
placi (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
Szentendre
2023. március 28.

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 (részlet)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, belferület 37693/0/[REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapesti [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37693/0/A [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 30,0 m ²
Eszmei hányad	: 654/10000
Hasznosítása	: Lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] 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:

26 900 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-kilencszázezer 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. március 28.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. március 28.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. március 28.

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
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. [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] 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):	[REDACTED] udapest, belterület 37693/0/[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	30,0 m ²
Helyrajzi száma:	37693/0/[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, [REDACTED] utca és a [REDACTED] utca közé eső részen, közbelső telekterületen elhelyezkedő társasház földszintjének udvari részén érhető el, kerületen belül frekvenciált minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcafronti 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 kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A társasházat 10 éven belül teljeskörűen felújították. Az épület környezetében a közmuvelőkezelők hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolat a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglá hosszfőtálas, utcafronti zárt sorú beépítésű, alagsor + földszint + 2 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek elején épült, a függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket acélgerendás téglalaboltozatos földem határolja. A társasházat az elmúlt időszakban teljeskörűen felújították. Mind az udvari, mind az utcai homlokzat megújult.

Az értékelte lakás a földszinten helyezkedik el, 1 szobás, komfortos, alaprajzi kialakítása funkcionális. A bejárat az előszobába nyílik, innen érhető el a szoba, konyha valamint a fürdőszoba + WC. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közmuvelőkezelőkkel rendelkezik, a szemle időpontjában villanyóra, vízóra és gázóra fellelhető volt. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított. Fűtést és melegvíz ellátást gázkazán biztosítja, hőleadók radiátorok. A szobában parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap a padlózaton. Az ingatlan ablakai fa fa szerkezetűek, a bejáratú ajtót pár éve cserélték ki üvegezett, szintén fa szerkezetű. Összességében kerületen belül kiváló elhelyezkedésű, átlagos műszaki és esztétikai állapotú lakás. Az erkély a belső udvar felé helyezkedik el, a szoba ablaka szintén oda nyílik. Így a lakás csendesnek mondható.

Épület építési éve:	~1900
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + földszint + 2 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalaboltozatos poroszüveg földem
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezetű magastető, lemezfedés
Épület homlokzata:	szigetelt, burkolt, festett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
Külső nyílászárók:	fa tok- és számszerkezetű ablak, fa, üvegezett szerkezetű bejáratú ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	átlagos

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 30 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

Tulajdoni lapon pontos cím nem látható, kapott Társasház Alapító Okirat alapján megállapítható, hogy az ingatlan címe: [REDACTED] Tulajdoni lap, Társasház Alapító Okirat illetve szintrajz rendelkezésre áll, értékelni ingatlan egyértelműen azonosítható.

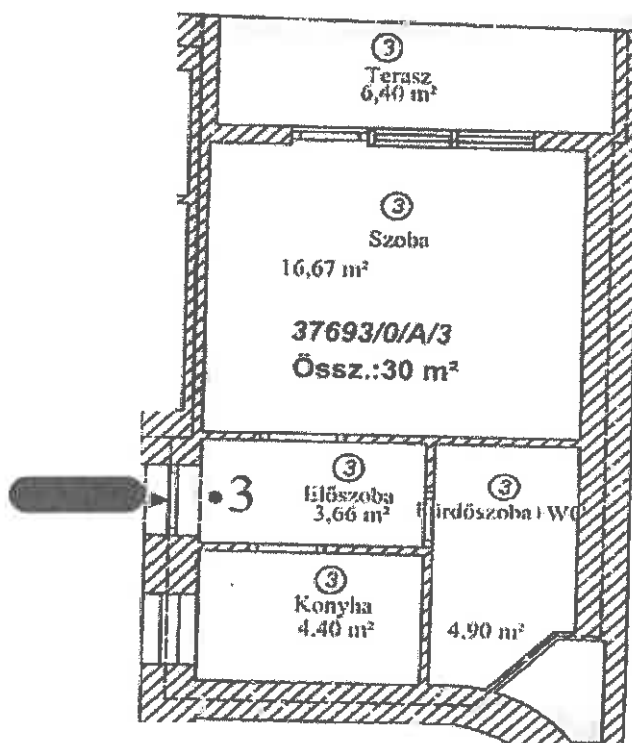
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	lakás		
előszoba	3,66	100%	3,66
konyha	4,40	100%	4,40
szoba	16,67	100%	16,67
fürdőszoba	4,90	100%	4,90
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
alapterületi korrekció	0,37	100%	0,37
Összesen:	30,00		30,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	erkély		
terasz	6,40	0%	0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	6,40		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

30,0 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 fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépéseit 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 jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereiket 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:	[redacted] Budapest, belterület 37693/0/ [redacted]	IX.Középső- Ferencváros	IX [redacted] utca	IX [redacted] utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	30	33	32	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		30 000	30 740	34 500
fajlagos alapár (eFt/m ²)		909	961	1 015
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
erkély		5%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kiépített állógaléria		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		864	913	913
Átlagár kerekítve:		896 488 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		26 900 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: földszinti, komfortos, átlagos állapotú lakás, 1 szobás, ingatlan.com/33435835
2. adat: átlagos állapotú, földszinti, 1 szobás, komfortos lakás, ingatlan.com/33403370
3. adat: átlagos állapotú, 1. emeleti, 1 szobás lakás, ingatlan.com/33408158

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

26 900 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-kilencszázezer- Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest, belterület 37693/0/	IX. kerület utca	IX. kerület utca	IX. kerület utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	30,0	35	30	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	140 000	120 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 000	4 667	4 444
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
erkély		5%	5%	5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 800	4 200	4 000
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 000 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: félemeleti elhelyezkedésű, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/24300333
2. adat: 2. emeleti, felújított állapotú, komfortos, légkondicionált lakás, ingatlan.com/32606017
3. adat: 1. emeleti, galériázott, komfortos lakás, ingatlan.com/33375529

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		30 m ²
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :		4 000 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 296 000 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	129 600 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	51 840 Ft
Költségek összesen:		181 440 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 114 560 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		14 860 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 900 000 Ft

azaz **Tizennégymillió-kilencszázezer- 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:	26 900 000 Ft	100%	26 900 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	14 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			26 900 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

26 900 000 Ft

Huszonhatmillió-kilencszázezer- 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 bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületépészeti berendezések és felszerelések értékét;

-
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
 - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
 - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: [REDACTED] **Budapest, belterület 37693/0/A** [REDACTED]

Becsült értéke: 26 900 000 Ft
Huszonhatmillió-kilencszázezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2023. március 28.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023. március 28.



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/121005/2023
2023.03.24

BUDAPEST IX.KER.

Belfterület 37693/0/ helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	654/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 154679/2/2021/21.08.30

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154679/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

Budapest, IX. ker.

HRSZ.: 37693

szám alatti ingatlanra

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály), a Budapest IX. ker. 37693 helyrajzi szám alatt felvett 287 m² alapterületű, természetben a Budapest, IX. kerület [redacted] szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít, Budapest IX. kerület [redacted] z. Társasház néven.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös hirtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján Baranyi Krisztina polgármester megbízásából Janitz Gergő irodavezető) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XXIV. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- | | | |
|------|---|--------------------|
| I. | Telek | 287 m ² |
| II. | Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, pillérek, kiváltók, áthidakók, födémelek, burkolat nélkül, lemezszerkezetek | |
| III. | Közbeneső födémelek, burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok | |
| IV. | Tetőszerkezet a héjalással | |
| V. | Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák | |
| VI. | Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések) | |

- VII. Külső homlokzat, vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai.
- VIII. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek épületvilágítási hálózata és villamos berendezési tárgyai
- IX. Víz alap- és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- X. Csatorna vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XI. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei
- XII. Gázbekötés alap-, és felmenő vezetékai a külön tulajdoni gázmérőórájáig
- XIII. Kaputelefon és annak berendezései
- XIV. Kémény

PINCESZINT

XV. Rekeszek		
1	Pincerekesz	10,26 m ²
2	Pincerekesz	7,06 m ²
3	Pincerekesz	9,13 m ²
4	Pincerekesz	7,69 m ²
5	Pincerekesz	8,97 m ²
6	Pincerekesz	7,26 m ²
7	Pincerekesz	7,93 m ²
8	Pincerekesz	8,32 m ²
9	Pincerekesz	7,94 m ²
10	Pincerekesz	7,74 m ²
11	Pincerekesz	8,86 m ²
12	Pincerekesz	11,83 m ²
összesen:		102,99 m²

XVI.	köziokedő	39,53 m ²
XVII.	lépcsőház	10,49 m ²
összesen:		50,02 m²

FÖLDSZINT

XVIII.	Lépcsőház	11,76 m ²
XIX.	Kapualj	7,51 m ²
XX.	Kukatároló	4,08 m ²
összesen:		23,35 m²

I. EMELET

XXI. lépcsőház	17,03 m ²
XXII. függőfolyosó	12,77 m ²
összesen:	29,80 m²

II. EMELET

XXIII. lépcsőház	17,03 m ²
XXIV. függőfolyosó	12,77 m ²
összesen:	29,80 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek és a teraszok alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

E/ KÜLÖN TULAJDON

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

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

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

A nettó területek megállapításánál a kerekítés általános szabályait alkalmaztuk.

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

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

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

- 1.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 1. számmal jelölt, [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 34,26 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	22,92 m ²	
Konyha	5,51 m ²	
Fürdőszoba + WC	2,97 m ²	
Előszoba	2,86 m ²	
Összesen:	34,26 m²	kerekítve 34 m²

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

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

Szoba	25,00 m ²	
Előszoba	5,78 m ²	
Konyha	5,38 m ²	
Fürdőszoba	4,82 m ²	
WC	0,99 m ²	
Összesen:	41,97 m²	kerekítve 42 m²

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

- 3.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 3. számmal jelölt, a [redacted] 37693/01/ [redacted] hrsz.-ú [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,63 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,90 m ²	
Konyha	4,40 m ²	
Előszoba	3,66 m ²	
Összesen:	29,63 m ²	kerekítve 30 m ²

a hozzátartozó 6,40 m² terasz, valamint a közös tulajdonú részekből 654/10000-ed tulajdoni hányad

- 4.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 4. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 28,78 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	17,72 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,75 m ²	
Előszoba	3,68 m ²	
Konyha	3,63 m ²	
Összesen:	28,78 m ²	kerekítve 29 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 603/10000-ed tulajdoni hányad

- 5.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 5. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 43,69 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	23,54 m ²	
Konyha	11,07 m ²	
Előszoba	5,32 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,76 m ²	
Összesen:	43,69 m ²	kerekítve 44 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 915/10000-ed tulajdoni hányad

- 6.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 6. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 57,15 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	22,58 m ²	
Szoba	16,05 m ²	
Konyha	6,70 m ²	
Előszoba	5,84 m ²	
Fürdőszoba	5,02 m ²	
WC	0,96 m ²	
Összesen:	57,15 m ²	kerekítve 57 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 1198/10000-ed tulajdoni hányad

11.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 11. számmal jelölt, [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,81 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,71 m ²	
Konyha	4,68 m ²	
Előszoba	3,75 m ²	
Összesen:	29,81 m²	kerekítve 30 m²

és a hozzátartozó 6,40 m² erkély valamint a közös tulajdonú részekből 922/10000-ed tulajdoni hányad

12.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 12. számmal jelölt, [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 31,14 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	18,68 m ²	
Előszoba	4,33 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,34 m ²	
Konyha	3,79 m ²	
Összesen:	31,14 m²	kerekítve 31 m²

valamint a közös tulajdonú részekből 653/10000-ed tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. A társasházi tulajdont alapító a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) kéri a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályt, egyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
2. Ennek során kéri az Ingatlanügyi hatóságot, hogy:
 - a) a III./A fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösségi tulajdonban maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján,
 - b) a III./B fejezetben felsorolt egyes lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkor tulajdonosait megillető hányadrészt külön tulajdoni lapokon az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

- 1.) A társasháztulajdon egysége

- 7.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 7. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,81 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m ²	
Fürdőszoba + WC	4,71 m ²	
Konyha	4,68 m ²	
Előszoba	3,75 m ²	
Összesen:	29,81 m²	kerekítve 30 m²

és a hozzátartozó 6,40 m² erkély, valamint a közös tulajdonú részekből 692/10000-ed tulajdoni hányad

- 8.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 8. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 31,14 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	18,68 m ²	
Előszoba	4,33 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,34 m ²	
Konyha	3,79 m ²	
Összesen:	31,14 m²	kerekítve 31 m²

valamint a közös tulajdonú részekből 652/10000-ed tulajdoni hányad

- 9.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 9. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 43,69 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	23,54 m ²	
Konyha	11,07 m ²	
Előszoba	5,32 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,76 m ²	
Összesen:	43,69 m²	kerekítve 44 m²

valamint a közös tulajdonú részekből 916/10000-ed tulajdoni hányad

- 10.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 10. számmal jelölt, a [redacted] szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 57,15 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	22,58 m ²	
Szoba	16,05 m ²	
Konyha	6,70 m ²	
Előszoba	5,84 m ²	
Fürdőszoba	5,02 m ²	
WC	0,96 m ²	
Összesen:	57,15 m²	kerekítve 57 m²

valamint a közös tulajdonú részekből 1198/10000-ed tulajdoni hányad

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön – külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A külön tulajdonban lévő öröklakások és helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlant képeznek.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg, mint tulajdont, átruházni.

2.) A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekeit.

Amennyiben a közös tulajdonhoz tartozó valamely ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy külön tulajdonhoz csatolható ennek elhatározására, és az ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának a gyakorlására a közösség jogosult. E jog gyakorlásához a közgyűlésnek az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével meghozott határozata szükséges. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a Társasházakról szóló törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A fent leírtakon túlmenően az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

4.) Egyéb rendelkezések

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.



Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódjaira.

5.) Szervezeti és működési szabályzat

A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.



A Társasház alapító tulajdonos a Társasházi Alapító Okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az ezzel kapcsolatos teljes körű földhivatali eljárásra meghatalmazza a Hirsch Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Falk Miksa u. 12. /pc./, KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Bp., Németvölgyi út 11./, irodavezető: Dr. ifj. Hirsch Tamás), amely a meghatalmazást elfogadja.

Budapest, 2021. augusztus 4.

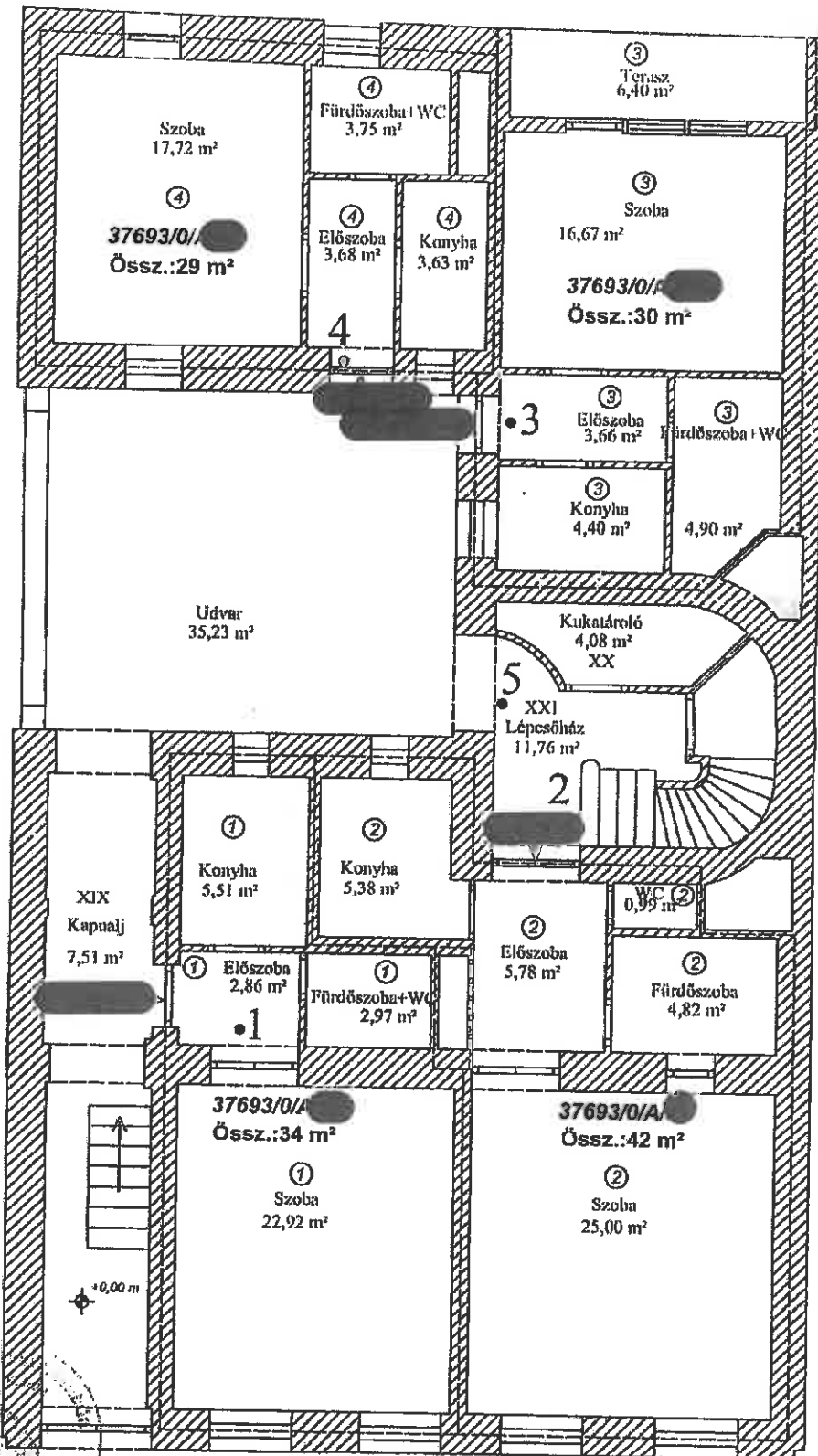
.....

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
alapító
(nevében eljáró Batanyi Krisztina polgármester képviseletében
 meghatalmazott)

A jelen okiratot Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, postacím, felfogadás: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 12., KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11./) ellenjegyzem.

Budapest, 2021. augusztus 4.



Dr. ifj. Hirsch Tamás
Hirsch Ügyvédi Iroda
Lev.c.: 1055 Budapest,
Falk Miksa utca 12.
Szákhely: 1126 Budapest,
Németvölgyi út 11.

Földszint



1 Hivatala
 Atoki út 59.
 1068 Bp.



6...1...1...2018



2. **KÉKESI**
 okl. építéskorrelé
 1127 Budapest
 IFM
 01/1 Mémleki
 Tel./Fax: +36-1-355-355

artalmi
 főzési állomány az állami

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Utcakép



Utcafronti homlokzat



Társasház bejárata/házzámjelzés



Udvári homlokzat



Lakás bejárata/villanyóra



Lakásszámjelzés

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

