

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: FVÖ-018

AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint



sám alatti

37907/0/A/23 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: FVÖ-018
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Középső-Ferencváros
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint
Helyrajzi száma	: 37907/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 68 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 68 m ² Fajlagos m ² ár: 144 943 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 822 m ²
Eszmei hányad	: 312 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

9 860 000 Ft

azaz **Kilencmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft.**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

A dokumentum a 2023. január 06-án kelt azonos megrendelőszerű értékbecslés aktualizálása, melynek során új helyszíni bejárás nem történt, elmondás alapján az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényező nem következett be a helyszíni szemle óta. Az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. január 5.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. augusztus 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. augusztus 14.

Ingatlan-Értékelő Kft.
1092 Budapest, József körút 94
Tulajdonosi szám: 2277-1300-2-43
E-mail: értékel@ingatlanertekelo.hu



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint	IX. ker., Nagyváradi tér	IX. ker., Rehab. Terület	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Gyáli út	
megnevezése:	raktár	pince	pince	pince	pince	
alapterület (m ²):	68	68	165	109	81	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 000 000	19 900 000	26 000 000	12 300 000	
kínálat / adásvételi ideje (év):		2023	2023	2023	2023	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		172 059	108 545	214 679	136 667	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	6%	3%	1%	
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	0%	0%	
általános műszaki állapot		-5%	5%	-5%	-5%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	-5%	
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság (közös vízóra, klíma)		-5%	-5%	-5%	-5%	
ház műszaki állapota		0%	5%	0%	0%	
Összes korrekció:		-15%	11%	-12%	-9%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		146 250	120 992	188 345	124 184	
Fajlagos átlagár:		144 943 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 856 124 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 860 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Középső-Ferencváros, utcafronti pincehelyiség, átlagos műszaki állapotban. ingatlan.com/33282270
2. adat: Középső-Ferencváros, utcafronti száraz pincehelyiség, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32893407
3. adat: Belső-Ferencváros téglá épület pincszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/33363960
4. adat: Tégla épület pincszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/33172822

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

9 860 000 Ft

azaz kilencmillió-nyolcszázhatvan ezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint	IX., ker., Lónyay	IX., ker., Gyáli út	VIII.; ker., Csarnoknegyed
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	pince
hasznosítható terület (m ²):	68	93	65	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		174 500	112 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 689	1 551	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%
Összes korrekció:		-9%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 541 Ft/m ² /hó	1 393 Ft/m ² /hó	1 313 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 416 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Jó műszaki állapotban lévő fűtetlen pincszinti raktár. ingatlan.com/33522795
2. adat: Átlagos állapotú, fűtetlen raktár, földszinti részen. ingatlan.com/33192334
3. adat: Udvari lejárátú raktárhelyiség, átlagos műszaki állapotban, víz, villany közművel. ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 416 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	866 592 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 43 330 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 332 Ft
Egyéb költségek:	5% 43 330 Ft
Költségek összesen:	103 991 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	762 601 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	9 530 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 530 000 Ft

azaz Kilencmillió-ötszázharmincezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltébb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 860 000 Ft	100%	9 860 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 530 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 860 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 860 000 Ft

azaz, kilencmillió-nyolcszázhatvanezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégj.sz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: FVŐ-018

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint



szám alatti

37907/0/A/23 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. január

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: FVÖ-018
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Középső-Ferencváros
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint
Helyrajzi száma	: 37907/0/A/23
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 68 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 68 m ² Fajlagos m ² ár: 121 120 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 822 m ²
Eszmei hányad	: 312 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

8 240 000 Ft

azaz **Nyolcmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. január 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. január 6.

GPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földémmel, fa ácsszerkezetű, síkpalával héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Az épületet Dr. Virava József megbízásából Eckermann Ede építette 1890-ben. A társasház aljában vendéglátó egységek és irodák üzemelnek, utcafronti bejárattal. Az épület Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes része.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 68 m²-es raktár megnevezésű pincszinten elhelyezkedő ingatlan. A raktár négy helyiségből áll, a falak részben vakoltak, részben nyers téglafelületek, a padozat simított beton. Villamos áram kiépített (feltehetően a társasházi közös fogyasztásról megoldott), melynek fogyasztását hitelesített közmű mérőóra nem mér. Az ingatlan egyik kisebb helyiségében egy engedély nélküli klíma kültéri egység került felszerelésre, amely a valószínűleg a ház földszintjén lévő cukrászdához tartozik. Az albetétben a társasházi fővízóra is kiépítésre került. Ezt a tényezőt értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe.

Bejárati nyílás magassága 1,95 m, a helyiség belmagassága cca. 2,5 m.

Összességében felújítandó állapotú, forgalmas helyen lévő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1890	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat		jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, sík pala héjazat		közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		jó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt és téglafelület	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,95 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,50-2,70 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	társasházi fővízóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület jó állapotú, a homlokzati ablakdíszek és a kültéri díszítőelemek nem hiányosak, a kapualj és a belső udvar is rendben tartott. Épületdiagnosztikai problémát szemrevételezéssel nem tapasztaltunk.

Albetét:

A pince száraz, felvizesedés-táskásodás nem tapasztalható, a sarkoknál és az éleknél sem látható felvizesedés.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik, csak társasházi fővízóra látható.
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérelői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	betonozott	vakolt	24,70 m ²	100%	24,70 m ²
raktár	betonozott	vakolt	27,10 m ²	100%	27,10 m ²
raktár	betonozott	vakolt	7,80 m ²	100%	7,80 m ²
raktár	betonozott	vakolt	8,10 m ²	100%	8,10 m ²
Összesen:			67,70 m²		67,70 m²
Összesen, kerekítve:			68 m²		68 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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 védelemről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni használatnak 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: (2023 Q1)

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: (2 éves magyar állampapír hozama)+Ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
3,5%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-5% = lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. 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 környezeti 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.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1090 Budapest, Ferenc körút 1. pincszint	IX. ker., Üllői út.	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Üllői út	IX. ker., Gyáli út	
megnevezése:	raktár	pince	pince	pince	pince	
alapterület (m ²):	68	83	165	83	81	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 000 000	19 900 000	12 000 000	12 300 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		130 120	108 545	130 120	136 667	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	6%	1%	1%	
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	5%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	0%	0%	
általános műszaki állapot		5%	5%	0%	0%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	-5%	-5%	
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság (közös vízóra, klíma)		-5%	-5%	-5%	-5%	
ház műszaki állapota		0%	5%	0%	0%	
Összes korrekció:		-4%	1%	-9%	-4%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		124 916	110 137	118 410	131 018	
Fajlagos átlagár:		121 120 Ft/m ²				
Ingatlan becsült pinci értéke:		8 236 160 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 240 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Belső Ferencváros, utcafronti pincehelyiség, felújítandó műszaki állapotban.
ingatlan.com/32809911 |
| 2. adat: | Tégla épület pincszintjén lévő felújítandó műszaki állapotú raktár víz és csatorna közművel, a ház rendezett. ingatlan.com/32893405 |
| 3. adat: | Tégla épület pincszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/32809911 |
| 4. adat: | Tégla épület pincszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/33172822 |

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

8 240 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kettőszáznegyvenezer Ft

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1090 Budapest, Ferenc körút 1. pinceszint	IX., ker., Gubacsi út	IX., ker., Gyáli út	VIII., ker., Csarnoknegyed
Ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	pince
hasznosítható terület (m ²):	68	103	65	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		165 000	112 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 442	1 551	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%
Összes korrekció:		-8%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 323 Ft/m ² /hó	1 393 Ft/m ² /hó	1 313 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 343 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Átlagos állapotban lévő fűtetlen földszinti raktár. ingatlan.com/3635330
2. adat: Átlagos állapotú, fűtetlen raktár, földszinti részen. ingatlan.com/33192334
3. adat: Udvari lejáratú raktárhelyiség, átlagos műszaki állapotban, v/z, villany közművel. ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
placi adatok szerinti bevételek :		1 343 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		75%
Figyelembe vehető éves bevétel:		821 916 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	41 096 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 438 Ft
Egyéb költségek:	5%	41 096 Ft
Költségek összesen:		98 630 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		723 286 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		9 040 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 040 000 Ft
azaz Kilencmillió-negyvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapán számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltabb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 240 000 Ft	100%	8 240 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 040 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 240 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 240 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-kettőszáznegyvenezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő 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 értékbecsölő 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 (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerinti szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1090 Budapest, Ferenc körút 1. pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 8 240 000 Ft
azaz Nyolcmillió-kettőszáznagyvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. január 5.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. január 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Ruzsák utca 59. 1519 Budapest, Pf. 413

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői jogok
 Megrendelés száma: 0000050-38/2022/2022
 2022. 12. 10.

BUDAPEST XX. KER.
 Balcsantórt 37907/0/A/23 helyrajzi azón

1090 BUDAPEST XX. KER. Ferenc körút 1. pince azón "Földhivatali adatok"

1. Az egybe építési engedély alapján
 megnevezés: **kereszt szerkezetű szomszédos ház** **telepítési engedély**
 méret: **00 0 0** **12/18000** **szomszédos ház**
 bejegyzés határozat: **998994/1999/**

2. Bejegyzés határozat: **998994/1999/09.04.13**
 Tervezés:
 Az építési engedély kiadását követően az aia pince építését engedélyezték bejegyzés

1. tulajdoni hányad: **1/3**
 megnevezés: **házasok, kisközségi adó: 31.002/1002/1993.01.06**
 jogi állás: **örökös örökös**
 jogi állás: **örökös**
 név: **FÜRDŐVÁROSI ÖRÖKSÉGI**
 címe: **1092 BUDAPEST XX. KER. Ruzsák utca 14**

U.É.C.F.
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

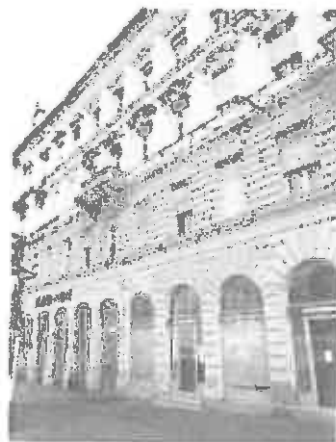
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapualj



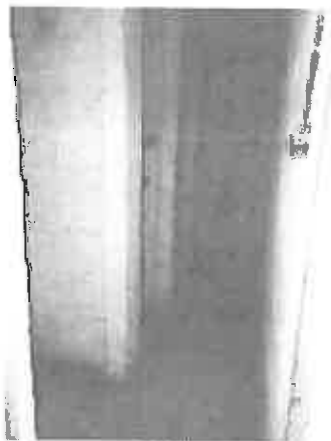
05. belső udvar



06. belső tér



07. fém bejáratú ajtó



08. belső tér



09. vízvezeték



10. belső tér



11. belső tér



12. fémszerkezetű ajtó



13. belső tér



14. lépcső



15. belső tér



16. klíma kültéri egysége (cukrászdához tartozó)



17. fémszerkezetű ajtó

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: FVÖ-010

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1092 Budapest, Ferenc krt. 14. pince óvóhely



sám alatti

36894/0/A/2 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: FVÖ-010
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Belső-Ferencváros
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1092 Budapest, Ferenc krt. 14. pince óvóhely
Helyrajzi száma	: 36894/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 60 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 60 m ² Fajlagos m2 ár: 141 812 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 443 m ²
Eszmei hányad	: 367 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

8 510 000 Ft

azaz **Nyolcmillió-ötszáz tízezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

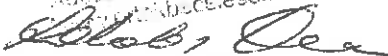
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. augusztus 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. augusztus 14.

MR-Vagyonertekelo Kft.
1092 Budapest, József krt. 59.
Tel: +36 1 27771393-2-42
www.mrvagyonertekelo.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanhoz kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

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):	1092 Budapest, Ferenc krt. 14. pince óvóhely
Tulajdoni lap szerinti területe:	60,0 m ²
Helyrajzi száma:	36894/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az épület Budapest egyik legforgalmasabb részén található, a Petőfi híd - pesti hídfőjétől 300 méterre, a Ferenc körúton. A frekvenciált főút burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota jó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, karnyújtásnyira van számos tömegközlekedési eszköz, pl.: M3-as metróállomás, 4-es és 6-os villamos, továbbá számos kereskedelmi-vendéglátó egység.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A társasház téglafalú pince + földszint + 5 emelet kialakítással épült, melyet Amon József építtetett 1896-ban. Az épület a Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes része.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 60 m²-es egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, amely a természetben 3 helyiségből áll, a szemle időpontjában nem volt hasznosítva. A vizsgált pince a közös udvarból közelíthető meg, amely a lift mögött helyezkedik el. Az ingatlan régen óvóhelyként funkcionáló helyiség volt, jelenleg üres, romos műszaki állapotú. Az albetét betonozott, a falak vakoltak. A belső térben fűtés és melegvíz-ellátás nem biztosított.

A teljes pince rossz állapotú, elhanyagolt, közművek közül a villany kiépített, óra nincs, azonban a világítótestek, égők megromlásra kerültek. Szerkezetileg téglafalazatú, téglaboltozatos, amit acélgerendás megerősítés tart, ebben a helyiségben futnak a közmű strangok és itt található a társasházi vízóra is.

Legnagyobb belmagassága 2,70 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében felújítás után tárolónak alkalmas albetét.

Előző szemlének óta (2021.12.17.) nem történt változás az ingatlanban.

Épület:

Épület építési éve:	1896	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pinca, földszint, 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	meszelt	gyenge
Belső terek burkolata:	betonozott	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,70 m	
Belső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület jó állapotú, a homlokzati ablakdíszek és a kültéri díszítőelemek nem hiányosak, a kapualj és a belső udvar is rendben tartott. Épületdiagnosztikai problémát nem láttunk.

Albetét:

A pince elhanyagolt, belső terében felázások láthatók, mely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – társasházi közös, vízórával kiépített
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
óvóhely	beton	meszelt	28,80 m ²	100%	28,80 m ²
óvóhely	beton	meszelt	14,90 m ²	100%	14,90 m ²
óvóhely	beton	meszelt	16,10 m ²	100%	16,10 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			59,80 m²		59,80 m²
Összesen, kerekítve:			60 m²		60 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

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: (2023 Q3)

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: (3 éves BMÁP 2025/N hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció (MNB). $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. 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 környezeti 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

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1092 Budapest, Ferenc krt. 14. pince óvóhely	IX. ker., Nagyváradi tér	IX. ker., Rehab. Terület	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Gyáli út	
megnevezése:	egyéb helyiség	pince	pince	pince	pince	
alapterület (m ²):	60	68	165	109	81	
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 000 000	19 900 000	26 000 000	12 300 000	
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		172 059	108 545	214 679	136 667	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	7%	3%	1%	
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	0%	0%	
általános műszaki állapot		-7%	0%	-7%	-7%	
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	-5%	
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	
hasznosíthatóság (közös vízóra, klíma)		-5%	-5%	-5%	-5%	
ház műszaki állapota		0%	5%	0%	0%	
Összes korrekció:		-16%	7%	-14%	-11%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		143 726	116 144	185 196	122 180	
Fajlagos átlagár:		141 812 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 508 720 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 510 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Középső-Ferencváros, utcafronti pincehelyiség, átlagos műszaki állapotban. ingatlan.com/33282270
2. adat: Középső-Ferencváros, utcafronti száraz pincehelyiség, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32893407
3. adat: Belső-Ferencváros téglá épület pinceszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/33363960
4. adat: Tégla épület pinceszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/33172822

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

8 510 000 Ft

azaz Nyolcmillió-ötszázfezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1092 Budapest, Ferenc krt. 14. pince óvóhely	IX., ker., Lónyay	IX., ker., Gyáli út	VIII., ker., Csarnoknegyed
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	pince
hasznosítható terület (m ²):	60	93	65	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		174 500	112 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 689	1 551	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%
Összes korrekció:		-13%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		1 463 Ft/m ² /hó	1 322 Ft/m ² /hó	1 250 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 345 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Jó műszaki állapotban lévő fűtetlen pincszinti raktár. ingatlan.com/33522795
2. adat: Átlagos állapotú, fűtetlen raktár, földszinti részen. ingatlan.com/33192334
3. adat: Udvari lejáratú raktárhelyiség, átlagos műszaki állapotban, víz, villany közművel. Ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 345 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	726 300 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 21 789 Ft
Igazgatási költségek:	2% 14 526 Ft
Egyéb költségek:	5% 36 315 Ft
Költségek összesen:	72 630 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	653 670 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 170 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 170 000 Ft

azaz Nyolcmillió-egyszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 510 000 Ft	100%	8 510 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 170 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 510 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 510 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-ötszáztfézer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a 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 szembe eső esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulóján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1092 Budapest, Ferenc krt. 14. pince óvóhely**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 510 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-ötszázötzezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. augusztus 3.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2023. augusztus 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

1992. 2. 20.

Az ingatlan megjelölése: társasház alapítás.

A Fővárosi Önkormányzat (1093. Budapest, Bakáts tér 14.) a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, IX. ker. 101. tulajdoni lapon, 36894. hrsz. alatt felvett, 443 m² alapterületű, az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, IX. ker. ~~101. tulajdoni lapon, 36894. hrsz. alatt felvett, 443 m² alapterületű~~ alatt lévő ingatlan a mellékelt alaprajz és műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

Az Önkormányzat a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokkal, valamint egyéb helyiségekkel a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni.

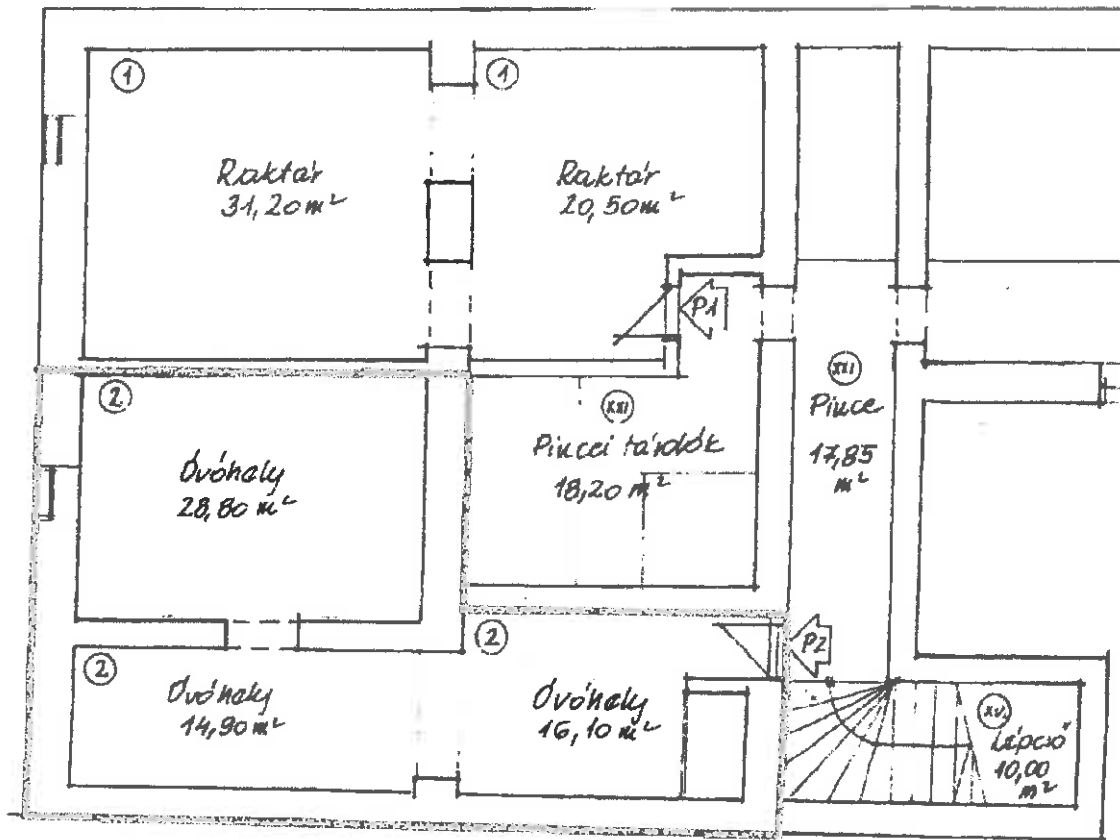
A.

Közös tulajdon

A lakások mindenkori tulajdonosainak oszthatatlan közös tulajdonban kerülnek az ingatlanok a mellékelt alaprajzokon, és műszaki leírásban római számokkal feltüntetett épületrészei, felszerelési, berendezési:

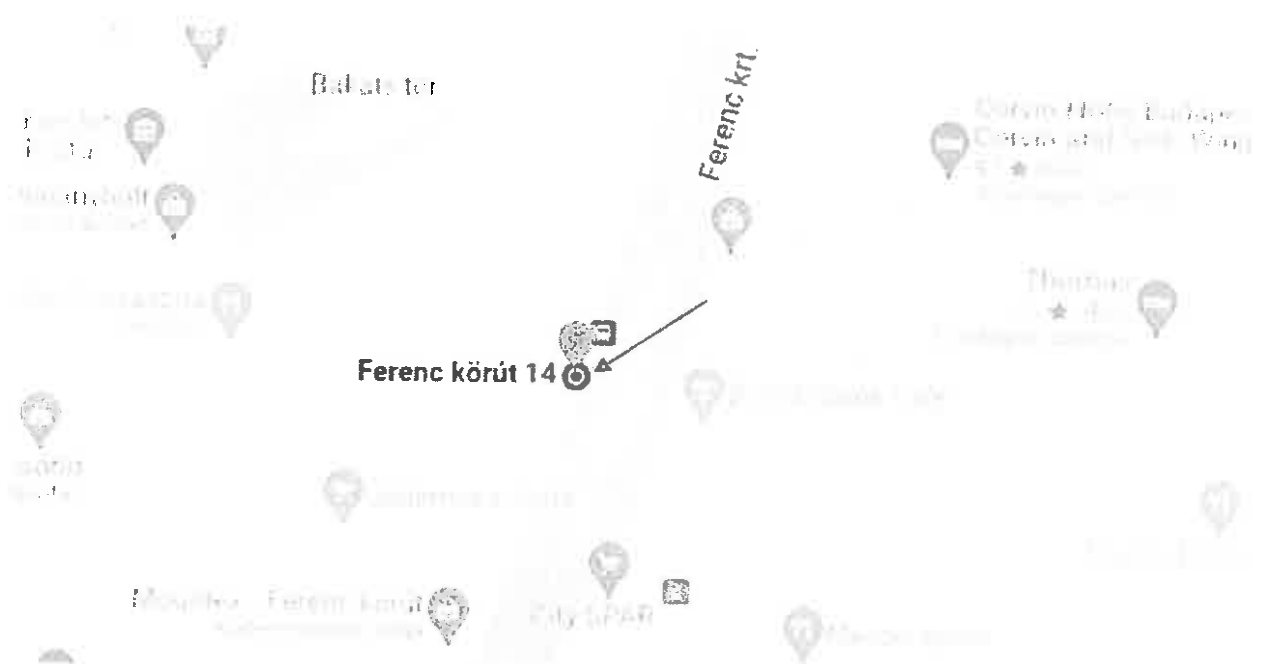
2.2. A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajz 2. napszámmal megjelölt, pincében lévő óvóhely, mely áll: 3 óvóhely; összesen: 59,00 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 367/10.000 részzel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 36894/A-2. hrsz. alatt.

ALAPRAJZ



A lakás		A külön tulajdoni részeség		Tulajdoni hány
szám	Terület / m ²	szám	Hr. szám	
P1	51,70	1	36894/A-1	317 / 10000
P2	59,80	2	36894/A-2	367 / 10000

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



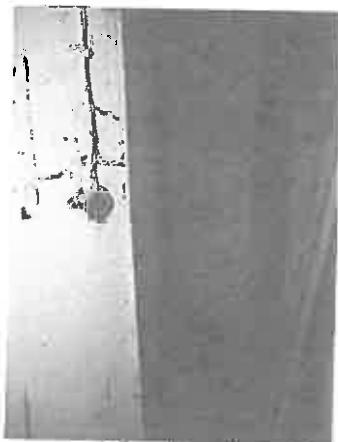
05. pince bejárata a belső udvar felől



06. tűzfal



07. pince bejárata



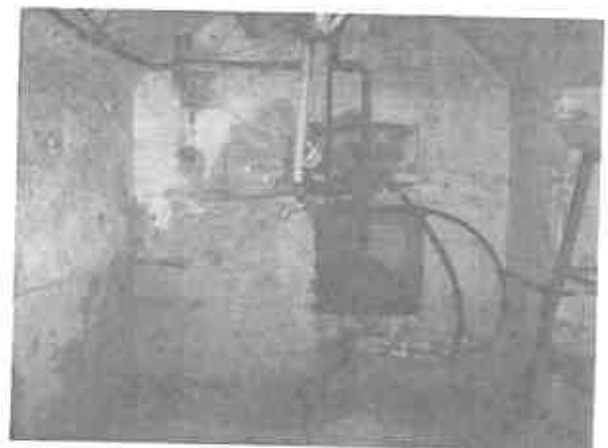
08. villanykapcsoló



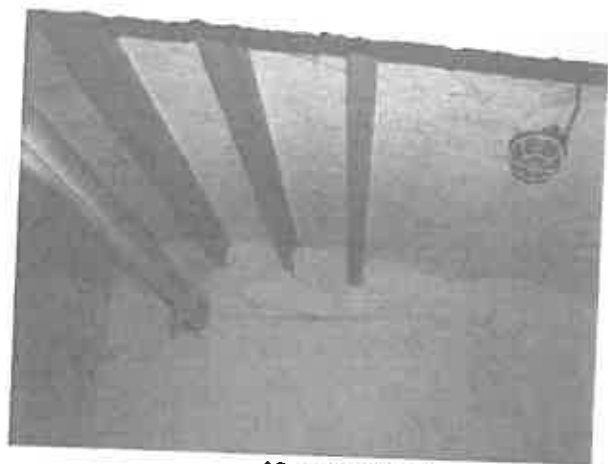
09. belső tér



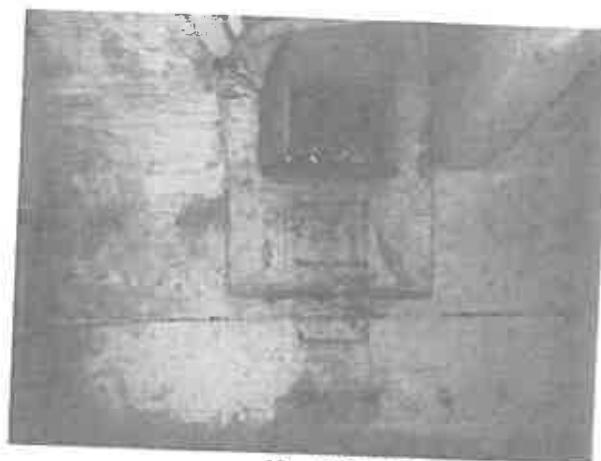
10. belső tér



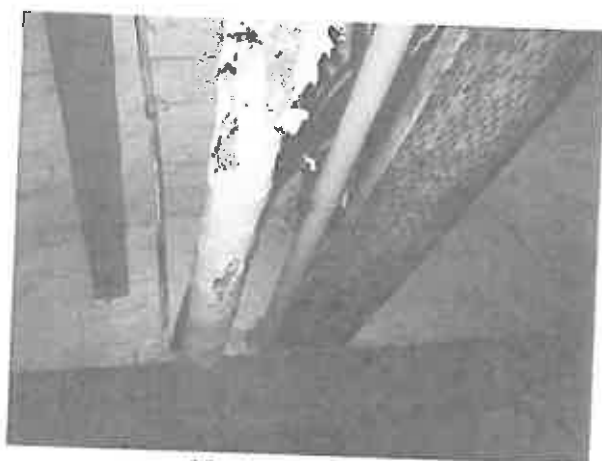
11. vízóra (társasházi)



12. mennyezet



13. nyílászáró



14. strang cső, acélgerenda



15. betonozott aljzat



16. közlekedő



17. lépcső

Pályázat nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti- vagy tulajdonjogának megszerzésére
(2023.09.21. - 2023.10.16.)

Szsz.	Cím	Hrnz.	Pályázat típusa	Alapterület (m ²)	Bejárati Fekvése	Megnevezés (tulajdoni lap szerint)	Induló nettó megszerzési díj (Ft)	Pályázati leltár bérleti jogra (Ft)	Nettó bérleti díj (Ft/hónap)	Induló vételiár (Ft)	Pályázati leltár tulajdonjogra (Ft)
1.	Ferenc körút 1. pince II.	379070/A/23	bérleti- vagy tulajdonjogra	68	közös hasz. pincefolyosó utcai	raktár	161 634	16 163	53 878	9 860 000	986 000
2.	Ferenc körút 14. pince II.	368940/A/2	bérleti- vagy tulajdonjogra	60	közös hasz. pincefolyosó utcai	egység helyiség	142 773	14 277	47 591	8 510 000	851 000
3.	Hőgyes Endre u. 2. pince I.	366580/A/26	bérleti- vagy tulajdonjogra	139	utcai utcai	raktár	418 737	41 874	139 579	17 200 000	1 720 000
4.	Hőgyes Endre u. 3. pince I.	368700/A/1	bérleti- vagy tulajdonjogra	346	utcai utcai	raktár	1 042 716	104 272	347 572	32 700 000	3 270 000
5.	Hőgyes Endre u. 3. pince III.	368700/A/3	bérleti- vagy tulajdonjogra	95	közös hasz. pincefolyosó udvarán	egység helyiség	157 938	15 794	52 646	8 300 000	830 000
6.	Vámház körút 11. pince I.	370220/A/1	bérleti- vagy tulajdonjogra	257	utcai utcai	egység helyiség	2 078 460	207 846	692 820	44 980 000	4 498 000
7.	Balázs Béla u. 5. földszint I.	37673	bérleti jogra	66	utcai utcai		665 109	66 511	221 703		
8.	Balázs Béla u. 5. földszint III.	37673	bérleti jogra	39	utcai utcai		389 538	38 954	129 846		
9.	Balázs Béla u. 11-13. földszint I.	37707	bérleti jogra	62	utcai utcai		475 434	47 543	158 478		
10.	Balázs Béla u. 11-13. földszint II.	37707	bérleti jogra	54	utcai utcai		491 536	49 154	163 846		
11.	Balázs Béla utca 14. pince II.	37401	bérleti jogra	162	utcai utcai		378 200	37 820	125 400		
12.	Beizenczey u. 3. szuterén II.	376330/A/2	bérleti jogra	32	utcai utcai	üzlet	229 599	22 960	76 533		
13.	Beizenczey u. 5-7. földszint II.	376340/A/2	bérleti jogra	25	utcai utcai	üzlet	255 774	25 577	85 258		
14.	Boráros tér 2. földszint V.	371004/A/5	bérleti jogra	29	utcai utcai	üzlethelyiség	319 221	31 922	106 407		
15.	Ferenc körút 1. földszint III.	379070/A/21	bérleti jogra	210	utcai utcai	üzlethelyiség	3 157 500	315 750	1 062 500		
16.	Glát u. 10. földszint I.	37718	bérleti jogra	178	utcai utcai		789 876	78 988	263 292		

Pályázat nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti- vagy tulajdonjogának megszerzésére
(2023.09.21. - 2023.10.16.)

Sorsz.	Cím	Hrsz.	Pályázat típusa	Alapterület (m ²)	Bejárati Fekvés	Megnevezés (tulajdoni leírás szerint)	Induló nettó megszerzési díj (Ft)	Pályázati letét bérleti jogra (Ft)	Nettó bérleti díj (Ft/hónap)	Induló vételiár (Ft)	Pályázati letét tulajdonjogra (Ft)
17.	Haller u. 54. földszint II. és földszint 3.	37786	bérleti jogra	47	utcai utcai		193 410	19 341	64 470		
18.	Mánton u. 18. földszint I.	37374/0/A/4	bérleti jogra	109 (földszint 74 pince 35)	utcai utcai	üzlethelyiség	770 271	77 027	256 757		
19.	Pipa u. 6. földszint VI.	37028/0/A/31	bérleti jogra	202	utcai utcai	iroda	2 243 301	224 330	747 767		
20.	Ráday u. 14. földszint I.	36822/0/A/3	bérleti jogra	32	utcai utcai	iroda	480 000	48 000	160 000		
21.	Ráday utca 31/B-J-K. B. ép. földszint II.	36975/0/A/2	bérleti jogra	67	udvari udvari	raktár	529 752	52 975	176 584		
22.	Ráday u. 33/B. földszint I.	36968/2/A/1	bérleti jogra	89	utcai utcai	üzlethelyiség	982 191	98 219	327 397		
23.	Ráday utca 34. földszint 3.	36923/0/A/2	bérleti jogra	225 (földszint 131 pince 94)	utcai utcai	egyéb helyiség	2 362 822	236 282	794 274		
24.	Ráday utca 38-40/B. földszint III.	36924/0/A/34	bérleti jogra	86 (földszint 55 galéria 31)	utcai utcai	üzlethelyiség	981 774	98 177	327 258		
25.	Ráday utca 55. földszint II.	36937/0/A/3	bérleti jogra	41	utcai utcai	iroda	611 700	61 170	203 900		
26.	Telepy utca 26. szuterén IV.	37241/6/A/4	bérleti jogra	26	utcai utcai	üzlethelyiség	84 462	8 446	28 154		
27.	Thaly K. u. 11. földszint I.	37731	bérleti jogra	22	utcai utcai		201 300	20 130	67 100		
28.	Thaly K. u. 50. földszint III.	37413/0/A/3	bérleti jogra	27	utcai utcai	üzlet	248 790	24 879	82 930		
29.	Tüzoltó u. 32/B. földszint I.	37149/0/A/2	bérleti jogra	40	utcai utcai	üzlet	397 779	39 778	132 593		
30.	Üllői út 83. földszint II.	37169	bérleti jogra	215 (földszint 115 pince 100)	utcai utcai		1 595 001	159 500	531 667		
31.	Üllői út 83. földszint III.	37169	bérleti jogra	17	utcai utcai		186 999	18 700	62 333		

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 2., természetben pinceszinti,
36858/0/A/26 hrsz.-ú „raktár” ingatlanról**

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre

2023.08.16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK	4
1.1 Az értékelés tárgya	4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság	4
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai.....	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai.....	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
3.1 Tulajdoni lap	6
3.2 Társasházi alapító okirat	6
3.3 Beazonosíthatóság	6
4 INGATLAN LEÍRÁSA	7
4.1 Környezet	7
4.2 Felépítmény adatai:.....	8
4.3 Helyiség kimutatás	10
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE	10
5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:.....	10
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer.....	10
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
5.1.3 Költség alapú módszer	11
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	12
6.1 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:	12
6.2 A hozamszámításon alapuló értékelés:	13
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
(1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából, az
BERMARK SZAKÉRTŐ Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) elkészítette a

**1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 2., természetben pincszinti,
36858/0/A/26 hrsz-ú „raktár”
megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.**

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci érték:	17 200 000 Ft , azaz tizenhétmillió-kétszázezer forint
---------------------	---

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan aktuális piaci értékének meghatározását jelölték meg, forgalomképes, per-, igény-, tehermentes állapotban, ingatlanpiaci tájékozódás, valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel.

A megállapított érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló, a mellékletben csatolt dokumentumok (E-hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat, Társasházi Alapító Okirat Kivonat, Szintra) alapján történt.

Az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható, önállóan forgalomképes, értékesíthetősége 360 napon túlra tehető.

Helyszíni szemle időpontja: 2023.08.02.

Értékelés fordulónapja: 2023.08.16.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 6 hónap.

A jelen értéktanúsítvány elkészítésénél az értékelő, mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

„A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”

Szentendre, 2023.08.16.

Fazekas Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő
BERMARK Szakértő Kft.

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 2., pincszinti
Helyrajzi száma:	36858/0/A/26
Besorolás:	raktár

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása ingatlanpiaci tájékozódás valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
Cím:	1092 Budapest, Ráday utca 26. földszint 5.
Kapcsolattartó:	Makó Adrienn
Telefon:	(+36-1) 215-1077/529

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	BERMARK Szakértő Kft..
Iroda:	2000 Szentendre, Meggy köz 2.

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap Társasház Alapító Okirat Kivonat Színrajz
Megbízott által beszerzett vagy készített:	Fénykép dokumentáció Térkép kivonat

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- ☐ Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- ☐ Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- ☐ A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

- ✦ A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- ✦ Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- ✦ A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- ✦ Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az BERMARK Szakértő Kft.-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- ✦ A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- ✦ Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
- ✦ A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- ✦ Az értékelés fordulónapja **2023.08.16.**
- ✦ Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 6 hónapig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- ✦ Az értékbecslés érvényességének feltétele, a megbízási díj rendezése, annak hiányában az értékbecslés nem használható fel, visszavonható.
- ✦ A megállapított érték nettó érték, az áfa mértéke a mindig hatályos ÁFA tv. alapján számítandó.
- ✦ Az BERMARK Szakértő Kft.. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat 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 megfelelően kezeli.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat		
Cím:	1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 2.	
Helyrajzi száma:	36858/0/A/26	
Széljegy:	-	
I. rész		
Megnevezése:	raktár	
Területe:	139 m²	
Eszmei hányad:	887/10.000	
Egyéb bejegyzés:	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	
II. rész		
Bejegyzett tulajdonos	Ferencvárosi Önkormányzat	1/1
III. rész		
Bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Kivonata rendelkezésre áll.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlan természetben a társasház kapujától balra eső, közvetlen az utcáfrontról megközelíthető, természetben pinceszinti raktárhelyiség, a Társasház alapító okiratban, a szintrajzon 26-os számmal jelölve, egyértelműen beazonosíthatónak tekinthető.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet	
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, és egyben legnagyobb városa is. A város a magyar politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. A település lakosainak száma: 1.752.286 fő (2019.01.01.) Területe: 525,13km ² ; Népsűrűség: 3.347 fő/km ²
Kerület:	Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos. A kerület lakosainak száma: 59 720 fő (2019.01.01.) Népsűrűsége: 4 713 fő/km ² A kerület területe: 12,53km ²

Szűkebb környezet	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest, IX. kerületének Belső-Ferencváros városrészében, a Hőgyes Endre utcában, a Knézits utca és Üllői út között helyezkedik el.
Megközelíthetőség:	Aszfaltozott úton.
Közlekedés:	Villamos, autóbusz, metró 250 m-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottság:	Az alap-, és szakszolgáltatást nyújtó intézmények megközelítőleg 1,5km-en belül elérhetőek. Az infrastrukturális ellátottság kiváló.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően hasonló jellegű társasházak, közintézmények találhatóak.
Gazdasági, piaci környezet:	2022.02.24. óta a szomszédos országban, Ukrajnában háborús konfliktus van, amely a világgazdaságban negatív hatással van/lehet a piaci aktivitásra. A napjainkban készített szakvélemények esetén felhívjuk a figyelmet a háborús konfliktus és esetleges eszkalálódása által kiváltott ingatlanpiaci hatások beláthatatlanságára, továbbá arra, hogy a piaci adatok jelenleg a megszokottnál alacsonyabb megbízhatósággal támasztják alá a becsült piaci értéket. A jelenlegi ingatlanpiaci körülmények között az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság mértéke meghaladja az átlagos szintet.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

Felépítmény műszaki adatai	
Építés éve:	1880-as évek
Beépítés módja:	Zárt sorú
Az épület tagolódása:	Pince+földszint+2 emelet
Építési mód:	Hagyományos építési mód
Alapozás:	Vasbeton sávalap
Aljzatszigetelés:	Lemezszigetelés
Függőleges teherhordó sz:	Tégla
Vízszintes teherhordó sz:	Acélgerendás
Válaszfalak:	Tégla
Tető formája, szerkezete:	Összetett nyeregtető, fa
Tetőfedés:	Cserépfedés
Homlokzat:	Vakolt homlokzat
Lábazat:	Burkolt
Belmagasság:	2,2-2,6m
Bádorgozás, vízvezetés:	Vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízvezetés nem megfelelően megoldott, az épület külső homlokzatán sok helyen vakolatleválás látható.
Fizikai állapot átlagosan:	70%

Általános leírás:

A megközelítőleg az 1880-as években épült 28 albetétes társasház, amelyben az értékelt pince helyiség található, a hasonló társasházakkal beépített környezetben, a Hőgyes Endre utca és a Knézits utca sarkán helyezkedik el. Az értékelt ingatlan egy pince + fszt. + 2 emelet szinttagozódású, hagyományos építési módban épült társasház egyik, közvetlen az utcáfrontról megközelíthető pince raktár helyisége. A társasház korának megfelelő, karbantartást, felújítást igénylő állapotú.

Az értékelt, tulajdoni lap szerint 139 m² alapterületű pincehelyiség több diszponibilis helyiségből áll, az utcáfronti helyiségek 1db hőtárolós elektromos kályhával fűtöttek (üzemképességéről nincs információnk), villany, víz közművel rendelkezik. A helyiségcsoporton belül - falon kívüli is - víz-, valamint gázvezeték is találhatóak. A szemle során kizárólag víz közműmérőórát találtunk. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint a helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni. Tároló helyiség esetében a hasznos alapterület belmagasságának legalább 1,90 m-nek kell lennie. Az értékelt helyiségek esetében a legnagyobb belmagasság meghaladja OTÉK előírásának megfelelő 1,90 m-t, ezért teljes értékű helyiségnek tekinthetőek, a számításokat az alapterület 100%-ának figyelembevételével végeztük el.

Műszaki és diagnosztikai jellemzők:

- vakolt dongaboltozatos födém, simított beton, a vizes helyiségekben kerámia padozat,
- természetes megvilágítással korlátozottan (kizárólag az utcáfront felől), fűtéssel és szellőzéssel korlátozottan rendelkezik, a falon kívüli futnak társasházi víz-, és gázvezetékek,
- az ingatlanrészbe elektromos áram és víz be van vezetve, egyéb közműellátottsággal kapcsolatosan információval nem rendelkezünk, a szemle során kizárólag vízórát dokumentáltunk
- a pincehelyiség falazatán vizesedés, ebből kifolyólag vakolatleválások észlelhetők
- a hátsó helyiségekben kialakításra került egy wc, valamint egy zuhany helyiség.

Az értékelt egyéb helyiség felújítást igénylő műszaki állapota negatív korrekciót indokolt.

4.3 HELYSÉG KIMUTATÁS

Helyiség lista			
Helyiség neve	Alapterület	Redukálás	Redukált at.
raktár 1	14,60 m ²	100%	14,60 m ²
raktár 2	19,20 m ²	100%	19,20 m ²
raktár 3	78,90 m ²	100%	78,90 m ²
raktár 4	17,80 m ²	100%	17,80 m ²
raktár 5	8,90 m ²	100%	8,90 m ²
Raktár összesen:	139,40 m²	100%	139,40 m²
Alapterület összesen:	139,40 m²		
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN			139,40 m²

Megjegyzés: Az alapterületeket lézeres távolságmérővel ellenőriztük, a megbízótól kapott szintraiz adatait elfogadtuk.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012/2016) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, üzlethelyiség stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsték.

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

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási/pótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelt	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
	ingatlan	1	2	3
	Bp., IX. kerület Hőgyes Endre u. 2.	Bp., IX. kerület Soroksári út	Bp., IX. kerület Nagyvárad tér környéke	Bp., IX. kerület Középső-Ferencváros
Felépítmény típusa	pince raktár	pince raktár	pince raktár	pince raktár
Ingatlan alapterülete	139 m ²	189 m ²	68 m ²	135 m ²
Ajánlat ára		25 000 000 Ft	12 990 000 Ft	18 700 000 Ft
Ajánlat ideje		2023.08.16	2023.08.16	2023.08.16
Ajánlat forrása		ing.com/31172779	ing.com/33258847	ing.com/32893407
Fajlagos egységár		132 275 Ft/m ²	191 029 Ft/m ²	138 519 Ft/m ²
Ajánlat / eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
Fajlagos egységár kínálati /infláció korr.		119 048 Ft/m ²	171 926 Ft/m ²	124 667 Ft/m ²
Értékbefolyásoló / korrekció tényezők				
Elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építés éve	1900-as évek	1950-es évek 0%	1900-as évek 0%	1900-as évek 0%
Megközelíthetőség/ épületen belüli elhelyezkedés/ benapozottság	utcai pince	utcai bejárattú pince 0%	utcai bejárattú pince 0%	utcai bejárattú pince 0%
Bevetelti közművek	elektromos áram, víz	elektromos áram, víz 0%	elektromos áram, víz, csat. -3%	elektromos áram, víz 0%
Gépesítettség, berendezések, speciális helyiségek	hőtárolós elektromos kályha, wc, zuhany	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%
Alapterület	139 m ²	189 m ² 10%	68 m ² -15%	135 m ² 0%
Besorolás, használhatóság	raktár	raktár 0%	raktár, műhely -5%	raktár 0%
Műszaki állapot	felújítást igényel	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
Korrigált egységár (Ft/m²)		130 952 Ft/m²	115 191 Ft/m²	124 667 Ft/m²
Hasonlító átlagár m ² -re	123 603 Ft/m ²			
Becsült piaci érték (Ft)	17 230 295 Ft			
KERKÉLTVE	17 200 000 Ft			

Piaci összehasonlításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

17 200 000 Ft

6.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

<i>Hozamszámítás</i>				
Ingatlan	Értékelt ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Bp., IX. kerület Hőgyes Endre u. 2.	Bp., IX. kerület Ráday utca	Bp. VIII. kerület Bacsó Béla utca 12.	Bp. VIII. kerület Déri Miksa utca
Alapterület (m ²)	139 m ²	350 m ²	65 m ²	185 m ²
Ajánlat ára Ft/hó		650 000 Ft/hó	100 000 Ft/hó	210 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2023.08.16	2023.08.16	2023.08.16
Ajánlat forrása		ing.com/33601246	ing.com/21751561	ing.com/26550998
Fajlagos egységár		1 857 Ft/m ² /hó	1 538 Ft/m ² /hó	1 135 Ft/m ² /hó
Ajánlat/tényleges szerződés		kínálat	kínálat	kínálat
Ajánlati / infláció korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.		1 671 Ft/m ² /hó	1 385 Ft/m ² /hó	1 022 Ft/m ² /hó
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		-10%	5%	5%
Megközelíthetőség / épületen belüli elhelyezkedés / benapozottság	utcai pince	utcai pince	utcafronti pince	utcai, udvari pince
		0%	0%	0%
Bevezetett közművek	elektromos áram, víz	elektromos áram, víz, gáz	elektromos áram, víz	elektromos áram, víz
		-5%	-5%	0%
Alapterület	139 m ²	350 m ²	65 m ²	185 m ²
		10%	-10%	10%
Besorolás, hasznosíthatóság	raktár	raktár	raktár	raktár
		0%	0%	0%
Társasházi alapvetések, elzáró szerelvények	van	van	van	van
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	felújítást igényel	kedvezőbb	hasonló	hasonló
		-15%	0%	0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1337 Ft/m ²	1246 Ft/m ²	1175 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	1253 Ft/m ²			
Éves bérleti díj	2 095 551 Ft			
Tervezhető éves bevétel	1 676 441 Ft	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 20 %		
Felújítási költség	557 600 Ft	felépítmény pótlási költségének 5 %-a		
Menedzselési költség	16 764 Ft	éves bérleti bevétel 1 %-a		
Éves tiszta jövedelem	1 102 076 Ft			
Növekvő tagú örökjádék = $c / (r-g) = c /$ tőkésítési ráta = PV				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta		8,0%		
			13 775 954 Ft	
KERÉKÍTVE:			13 800 000 Ft	

Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

13 800 000 Ft

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított módszerrel állapítottuk meg.

Az értékelés során mindhárom nemzetközileg elismert értékelési módszerrel történő érték-megállapítás lehetőségét figyelembe vettük, melyből az ingatlan jellegét és elhelyezkedését alapul véve a piaci összehasonlító módszerrel történő értékelés elvégzését tartottuk indokolt-nak a reális piaci érték meghatározására. Megítélésünk szerint ezzel a módszerrel történő ér-tékmegállapítás tükrözi a legreálisabban hasonló típusú ingatlanok piaci értékét.

Piaci érték:

17 200 000 Ft , azaz tizenhétmillió-kétszázézer forint

Szentendre, 2023.08.16.

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: 8000004/295038/2023

2023.08.01

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 36858/0/A/26 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX.KER. Högyes Endre utca 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	139	0 0	887/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.18				

2. bejegyző határozat: 130187/1992/1992.07.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130187/1992/1992.07.02

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/4 14411/1963/1963.09.14

jogcím: államosítás tulajdoni hányad: 3/4 14411/1963/1963.09.14

jogcím: eredeti felvétel 130187/1992/1992.07.02

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

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

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

Általános rendelkezések

Alulírott Budapest IX. ker. Ferencvárosi Önkormányzat /Budapest, IX. ker. Bakats tér 14./ mint a Budapest, IX. ker. 150 sz. tulajdoni lap 36856. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, IX. ker. Hőgyes Endre u. 2. sz. alatti 757 m² területű ingatlan tulajdonosa a módosított 32/1969. Korm. sz. r. 2. paragrafus /2/ bek. alapján a fenti körülírt ingatlant az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései szerint a mellékelt alapraiznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A Budapest IX. ker. Ferencvárosi Önkormányzat a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának javával együtt - a vevők tulajdonába kívánja adni.

II.

A./

Közös tulajdon

1./ A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak esztátlan közös tulajdonába kerülnek a tervrajzon feltüntetett következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 757 m²
- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, földemek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a földemek hanggátló és hőszigetelő anyaga. Külső utcai, belső udvari homlokzatok, azok burkolata, valamint a közösségi helyiségek fal- és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: nyeregtetős, fagerendés, cserép-, illetve palafedéssel.
- IV. Kémények, kéményszegélyek, /kéményfedkövek, szelölők, villámvédelem, közösségi antennák/.
- V. Az összes víz elleni szigetelések.
- VI. Az épületen lévő csapadékvizcsatornák, valamint az alapvezeték a telekhatárig. Szennyvizcsatorna alap- és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.

- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. Bejárat: 11,40 m²
- XI. Lépcsőház: 18,50+21,60+9,00 49,10 m²
- XII. Lépcsőház: 6,70+3,10+7,70+7,70 18,20 m²
- XIII. Közös WC + előtér: 3,00 m²
- XIV. Világítódudvar: 2,20 + 2,40 4,60 m²
- XV. Pince: 32,20+14,40+9,20+10,10+
+10,00+15,00 90,90 m²
- XVI. Pincerekesz: 18 db
6,9+6,4+6,2+5,9+6,3+5,6+5,7+4,7+
+4,1+4,9+5,3+5,8+5,7+7,8 110,30 m²
- XVII. Közlekedő: 51,70 m²
- XVIII. WC: 2,00+2,00 4,00 m²
- XIX. Fuggőfolyosó: 27,10+27,10 54,20 m²
- XX. Padlástér: 428,00 m²

Fentiekén kívül közös tulajdonba tartoznak az itt fel nem sorolt, de kizárólagos tulajdonba nem tartozó ingatlanrészek is.

- 2./ A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz: Tízezer-tizezered rész eszmei hányadból áll.

24. / 150/24. sz. társasházi különlapon, 36858/A/24. hrsz. alatt, a tervrajzon 24. számmal jelölt, 16 m² területű műhely, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 103/10.000-ed, azaz Egyszázhárom-tizedred eszmei tulajdoni hányaddal.

25. / 150/25. sz. társasházi különlapon, 36858/A/25. hrsz. alatt, a tervrajzon 25. számmal jelölt eladótér, két raktár, mosdó+WC, WC helyiségekből álló, 63 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 101/10.000-ed, azaz Háromszázkilencvenkilenc-tizedred eszmei tulajdoni hányaddal.

Handwritten notes: A+G, 16 m², 47 m², 101/10.000

Foldalatti tárolóhelyek:

26. / 150/26. sz. társasházi különlapon, 36858/A/26. hrsz. alatt, a tervrajzon 26. számmal jelölt, öt helyiségből álló, 139 m² területű raktár, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 887/10.000-ed, azaz Nyolcszáznyolcvanhét-tizedred eszmei tulajdoni hányaddal.

27. / 150/27. sz. társasházi különlapon, 36858/A/27. hrsz. alatt, a tervrajzon 27. számmal jelölt, 29 m² területű irafőház, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 187/10.000-ed, azaz Egyszáznyolcvanhét-tizedred eszmei tulajdoni hányaddal.

28. / 150/28. sz. társasházi különlapon, 36858/A/28. hrsz. alatt, a tervrajzon 28. számmal jelölt, 26 m² területű műhely, mérőhelyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 164/10.000-ed, azaz Egyszázhatvannégy-tizedred eszmei tulajdoni hányaddal.

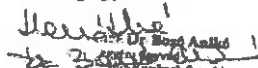
- A tulajdonostársak célja és törekvése az, hogy a társaságüzemeltetése során megfélemlített egyetemesben járjanak el és a felmerülő ellentéteket megoldják.
- Az alapító okirat hatálya kiterjed a társaság minden kori tulajdonosaira, illetve jogutódaira.
- A tulajdonostársak a jelen okiratban rögzített jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság Kiszácolagos Ítéletességét.
- Jelen alapító okirat és az azt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.
- A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmassalikkal és lakásaik bérlőivel /használatával/ és minden más lékóval is megtartják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékiszóndsáknak helye nincs.

Budapest, 1992. április 6.


Ferencvárosi Ünkormányzat

Ellenjegyzte:


Dr. Béla Állós
1115-600

FÉNYKÉP MELLÉKLET

1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 2. pince, 36858/0/A/26 HRSZ-ú ingatlan



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



utcakép



utcakép



utcafronti lábázat, értékelt ingatlan bejárata a Hőgyes Endre utca felől



lépcsősor a pinceszintre



pinchelyiség belső tere



pinchelyiség belső tere



pinchelyiség belső tere



pinchelyiség belső tere



elektromos világítótestek



villanyóra helye



elektromos hőtárolós kályha



zuhanyzó



WC



társasházi közműhálózat vezetékei



társasházi közműhálózat vezetékei



társasházi közműhálózat vezetékei

TÉRKÉP MELLÉKLET

1092 Budapest, Hógyes Endre utca 2.



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pinceszint R-I alatti,
36870/0/A/1 hrsz.-ú „raktár” ingatlanról**

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre

2023.08.16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK	4
1.1 Az értékelés tárgya	4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság	4
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	5
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
3.1 Tulajdoni lap	6
3.2 Társasházi alapító okirat	6
3.3 Beazonosíthatóság	6
4 INGATLAN LEÍRÁSA	7
4.1 Környezet	7
4.2 Felépítmény adatai:	8
4.3 Helyiség kimutatás	10
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE	10
5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:	10
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer	10
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
5.1.3 Költség alapú módszer	11
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	12
6.1 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:	12
6.2 A hozamszámításon alapuló értékelés:	13
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából, az

BERMARK SZAKÉRTŐ KFT. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) elkészítette a

1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint R-I alatti,

36870/0/A/1 hrsz.-ú „raktár”

megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci érték:	32 700 000 Ft , azaz harminckétmillió-hétszázezer forint
---------------------	---

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan aktuális piaci értékének meghatározását jelölték meg, forgalomképes, per-, igény-, tehermentes állapotban, ingatlanpiaci tájékozódás, valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel.

A megállapított érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló, a mellékletben csatolt dokumentumok (E-hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat, Társasházi Alapító Okirat Kivonat, Szintra) alapján történt.

Az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható, önállóan forgalomképes, értékesíthetősége 360 napon túlra tehető.

Helyszíni szemle időpontja: 2023.08.02.

Értékelés fordulónapja: 2023.08.16.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 6 hónap.

A jelen értéktanúsitvány elkészítésénél az értékelő, mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

„A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”

Szentendre, 2023.08.16.

Fazekas Zoltán
Ingatlanvagyon értékelő
BERMARK SZAKÉRTŐ KFT..

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint R-I
Helyrajzi száma:	36870/0/A/1
Besorolás:	raktár

1.2 AZ ÉRTÉKBESZLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása ingatlanpiaci tájékozódás valamint a további hasznosítás, illetve eselleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKBESZLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
Cím:	1092 Budapest, Ráday utca 26. földszint 5.
Kapcsolattartó:	Makó Adrienn
Telefon:	(+36-1) 215-1077/529

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	BERMARK SZAKÉRTŐ KFT..
Székhely:	2000 Szentendre, Meggy köz 2.

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap Társasház Alapító Okirat Kivonat Szintrajz
Megbízott által beszerzett vagy készített:	Fénykép dokumentáció Térkép kivonat

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés egy elektronikus és 2db nyomtatott példányban készült, amelynek 2 nyomtatott példánya a Megbízót illeti.
- Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az BERMARK SZAKÉRTŐ KFT.-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2023.08.16.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 6 hónapig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- Az értékbecslés érvényességének feltétele, a megbízási díj rendezése, annak hiányában az értékbecslés nem használható fel, visszavonható.
- A megállapított érték nettó érték, az áfa mértéke a mindig hatályos ÁFA tv. alapján számítandó.
- Az BERMARK SZAKÉRTŐ KFT.. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat 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 megfelelően kezeli.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat	
Cím:	1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint R-I
Helyrajzi száma:	36870/0/A/1
Széljegy:	-
I. rész	
Megnevezése:	raktár
Területe:	346 m²
Eszmei hányad:	1.027/10.000
Egyéb bejegyzés:	Társasház. Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek. Illetl a 36870/0/A/6 hrsz.-ú ingatlant terhelő átjárási szolgálmi jog az alapító okiratban foglalt tartalommal.
II. rész	
Bejegyzett tulajdonos	Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
III. rész	
Bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Kivonata rendelkezésre áll.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlan természetben a társasház kapujától baira eső közvetlen az utcafront-ról megközelíthető, természetben pince raktárhelyiség, a TAO szintrajzon 1-as számmal je-lölve, egyértelműen beazonosíthatónak tekinthető.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet	
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, és egyben legnagyobb városa is. A város a magyar politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. A település lakosainak száma: 1.752.286 fő (2019.01.01.) Területe: 525,13km ² ; Népsűrűség: 3.347 fő/km ²
Kerület:	Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos. A kerület lakosainak száma: 59 720 fő (2019.01.01.) Népsűrűsége: 4 713 fő/km ² A kerület területe: 12,53km ²

Szűkebb környezet	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelte ingatlan Budapest, IX. kerületének Belső-Ferencváros városrészében, a Högyes Endre utcában, a Knézits utca és Üllői út között helyezkedik el.
Megközelíthetőség:	Aszfaltozott úton.
Közlekedés:	Villamos, autóbusz, metró 250 m-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottság:	Az alap-, és szakszolgáltatást nyújtó intézmények megközelítőleg 1,5km-en belül elérhetőek. Az infrastrukturális ellátottság kiváló.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően hasonló jellegű társasházak, közintézmények találhatóak.
Gazdasági, piaci környezet:	2022.02.24. óta a szomszédos országban, Ukrajnában háborús konfliktus van, amely a világgazdaságban negatív hatással van/lehet a piaci aktivitásra. A napjainkban készített szakvélemények esetén felhívjuk a figyelmet a háborús konfliktus és esetleges eszkalálódása által kiváltott ingatlanpiaci hatások beláthatatlanságára, továbbá arra, hogy a piaci adatok jelenleg a megszokottnál alacsonyabb megbízhatósággal támasztják alá a becsült piaci értéket. A jelenlegi ingatlanpiaci körülmények között az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság mértéke meghaladja az átlagos szintet.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

Felépítmény műszaki adatai	
Építés éve:	1900-as évek
Beépítés módja:	Zártsorú
Az épület tagolódása:	Pince+földszint+3 emelet
Építési mód:	Hagyományos építési mód
Alapozás:	Vasbeton sávalap
Aljzatszigetelés:	Lemezszigetelés
Függőleges teherhordó sz:	Tégla
Vízszintes teherhordó sz:	Acélgerendás
Válaszfalak:	Tégla
Tető formája, szerkezete:	Összetett nyeregtető, fa
Tetőfedés:	Cserépfedés
Homlokzat:	Vakolt homlokzat
Lábazat:	Burkolt
Belmagasság:	2,45-2,73m
Bádorgozás, vízvezetés:	Vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízvezetés megfelelően megoldott.
Fizikai állapot átlagosan:	85%

Általános leírás:

Az 1900-as években épült megközelítőleg 30 lakásos társasház, amelyben az értékelt pince helyiség található, a hasonló társasházakkal beépített környezetben, a Hőgyes Endre utcában, a Knézits utca és Üllői út között helyezkedik el. Az értékelt ingatlan egy pince + fszt. + 3 emelet szinttagozódású, hagyományos építési módban épült társasház egyik, a társasház kapujától balra eső, közvetlen az utcafrontról megközelíthető pince helyisége. Az épület a Bartók Béla Unitárius Egyházközség misszióháza volt, templom és kulturális központ is helyet kapott az épületben. A társasház korának megfelelő, karbantartott, jó állapotú.

Az értékelt, tulajdoni lap szerint 346 m² alapterületű pincehelyiség több kiszponibilis helyiségből áll, fűtéssel nem, villanyközművel rendelkezik. A helyiségcsoporton belül - falon kívül - a társasház, víz- és szennyvíz vezetékai, valamint gázvezetékek is találhatóak. A szemle során közműmérőórákat nem találtunk. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint a helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni. Tároló helyiség esetében a hasznos alapterület belmagasságának legalább 1,90 m-nek kell lennie. Az értékelt helyiségek esetében a legnagyobb belmagasság meghaladja OTÉK előírásának megfelelő 1,90 m-t, ezért teljes értékű helyiségnek tekinthetők, a számításokat az alapterület 100%-ának figyelembevételével végeztük el.

Műszaki és diagnosztikai jellemzők:

- vakolt dongaboltozatos, valamint acélgerenda, lemezfedékes födém, simított beton padozat,
- természetes megvilágítással korlátozottan (kizárólag az utcafront felől), fűtéssel nem rendelkezik, szellőzéssel korlátozottan rendelkezik, a falon kívül futnak a lakóépület víz-, szennyvíz közművezetékei, gázvezetékek, elzáró csapok,
- az ingatlanrészbe elektromos áram be van vezetve, egyéb közműellátottsággal kapcsolatosan információval nem rendelkezünk
- a pincehelyiség falzatán vizesedés, ebből ki-folyólag vakolatleválások észlelhetők.

Az értékelt raktár helyiség felújítást igénylő műszaki állapota negatív korrekciót indokolt.

4.3 HELYSÉG KIMUTATÁS

Helyiség lista			
Helyiség neve	Alapterület	Redukálás	Redukált al.
raktár 1	46,70 m ²	100%	46,70 m ²
raktár 2	91,91 m ²	100%	91,91 m ²
raktár 3	13,11 m ²	100%	13,11 m ²
raktár 4	8,37 m ²	100%	8,37 m ²
raktár 5	186,04 m ²	100%	186,04 m ²
Raktár összesen:	346,13 m²	100%	346,13 m²
Alapterület összesen:			346,13 m²
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:			346,13 m²

Megjegyzés: Az alapterületeket lézeres távolságmérővel ellenőriztük, a megbízótól kapott szintraiz adatait elfogadtuk.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költség alapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012/2016) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, üzlethelyiség stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlíja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felaján-

lott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

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

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (infláció-tól megfizített) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értéké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási/pótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Piaci összehasonlítás				
Ingatlan	<i>Értékelt</i>	<i>Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok</i>		
	<i>ingatlan</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
	Bp., IX. kerület Hőgyes Endre u. 3.	Bp., IX. kerület Soroksári út	Bp., IX. kerület Nagyvárad tér környéke	Bp., IX. kerület Középső-ferencváros
<i>Felépítmény típusa</i>	pince raktár	pince raktár	pince raktár	pince raktár
<i>Ingatlan alapterülete</i>	346 m ²	189 m ²	68 m ²	135 m ²
<i>Ajánlat ára</i>		25 000 000 Ft	12 990 000 Ft	18 700 000 Ft
<i>Ajánlat ideje</i>		2023.08.16	2023.08.16	2023.08.16
<i>Ajánlat forrása</i>		ing.com/31172779	ing.com/33258847	ing.com/32893407
<i>Fajlagos egységár</i>		132 275 Ft/m ²	191 029 Ft/m ²	138 519 Ft/m ²
<i>Ajánlat / eladás</i>		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%
<i>Fajlagos egységár kínálati /infláció korr.</i>		119 048 Ft/m ²	171 926 Ft/m ²	124 667 Ft/m ²
Értékbecsölés / korrekciós tényezők				
<i>Elhelyezkedés</i>		kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		5%	0%	0%
<i>Építés éve</i>	1920-as évek	1950-es évek	1900-as évek	1920-as évek
		0%	0%	0%
<i>Megközelíthetőség/ épületen belüli elhelyezkedés/ benápoztottság</i>	utcai bejáratú pince	utcai bejáratú pince	utcai bejáratú pince	utcai bejáratú pince
		0%	0%	0%
<i>Bevetett közelművek</i>	elektromos áram	elektromos áram, víz	elektromos áram,víz,csat.	elektromos áram, víz
		-5%	-10%	-5%
<i>Gépeszet, berendezések, szociális helyiségek</i>	nincs	nincs	nincs	nincs
		0%	0%	0%
<i>Alapterület</i>	346 m ²	189 m ²	68 m ²	135 m ²
		-15%	-25%	-20%
<i>Besorolás, hasznosíthatóság</i>	raktár	raktár	raktár, műhely	raktár
		0%	0%	0%
<i>Műszaki állapot</i>	felújítást igényel	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-5%	-10%	0%
<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		95 238 Ft/m ²	94 560 Ft/m ²	93 500 Ft/m ²
<i>Hasonlító átlagár m²-re</i>	94 433 Ft/m ²			
<i>Becsült piaci érték (Ft)</i>	32 685 939 Ft			
KERESKÉRTVE	32 700 000 Ft			

Piaci összehasonlításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

32 700 000 Ft

6.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

<i>Hozamszámítás</i>				
Ingatlan	Értékelt ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Bp., IX. kerület Hőgyes Endre u. 3.	Bp., IX. kerület Ráday utca	Bp. VIII. kerület Bacsó Béla utca 12.	Bp. VIII. kerület Déci Miksa utca
Alapterület (m ²)	346 m ²	350 m ²	65 m ²	185 m ²
Ajánlat ára Ft/hó		650 000 Ft/hó	100 000 Ft/hó	210 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2023.08.16	2023.08.16	2023.08.16
Ajánlat forrása		ing.com/33601246	ing.com/21751561	ing.com/26550998
Fajlagos egységár		1 857 Ft/m ² /hó	1 538 Ft/m ² /hó	1 135 Ft/m ² /hó
Ajánlat/tényleges szerződés		kínálat	kínálat	kínálat
Ajánlati / infláció korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.		1 671 Ft/m ² /hó	1 385 Ft/m ² /hó	1 022 Ft/m ² /hó
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés		kedvezőbb -10%	kedvezőlenebb 5%	kedvezőlenebb 5%
Megközelíthetőség/épületen belüli elhelyezkedés/benapozottság	utcai bejáratú pince	utcai pince 0%	utcafronti pince 0%	utcai, udvari pince 0%
Bevezetett közművek	elektromos áram	elektromos áram; víz, gáz -10%	elektromos áram, víz -10%	elektromos áram, víz -10%
Alapterület	346 m ²	350 m ² 0%	65 m ² -15%	185 m ² -5%
Besorolás, hasznosíthatóság	raktár	raktár 0%	raktár 0%	raktár 0%
Műszaki állapot	felújítást igényel	kedvezőbb -15%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1086 Ft/m ²	1108 Ft/m ²	919 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	1038 Ft/m ²			
Éves bérleti díj	4 310 814 Ft			
Tervezhető éves bevétel	3 448 651 Ft	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 20 %		
Felújítási költség	1 384 520 Ft	felépítmény pótlási költségének 5 %-a		
Menedzsment költség	34 487 Ft	éves bérleti bevétel 1 %-a		
Éves tiszta jövedelem	2 029 645 Ft			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c /$ tőkésítési ráta = PV				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta		8,0%		
				25 370 561 Ft
KERÉKÍTVE:				25 400 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:

25 400 000 Ft

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított módszerrel állapítottuk meg.

Az értékelés során mindhárom nemzetközileg elismert értékelési módszerrel történő érték-megállapítás lehetőségét figyelembe vettük, melyből az ingatlan jellegét és elhelyezkedését alapul véve a piaci összehasonlító módszerrel történő értékelés elvégzését tartottuk indokolt-nak a reális piaci érték meghatározására. Megítélésünk szerint ezzel a módszerrel történő ér-tékmegállapítás tükrözi a legreálisabban hasonló típusú ingatlanok piaci értékét.

Piaci érték:

32 700 000 Ft , azaz harminckétfmllió-hétszázezer forint

Szentendre, 2023.08.16.

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: 8000004/295043/2023

2023.08.01

BUDAPEST IX. KER.

Belterület 36870/0/A/1 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX. KER. Högyes Endre utca 3. pinceszint. ajtó: R-I. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	346	0 0	1027/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 109833/1/2005/05.03.10

1. bejegyző határozat: 109833/1/2005/05.03.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 109833/1/2005/05.03.10

Illetli a 36870/0/A/6. hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási szolgálmi jog az alapító okiratban foglalt tartalommal.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109833/1/2005/05.03.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 227716/1/2003/03.04.15.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

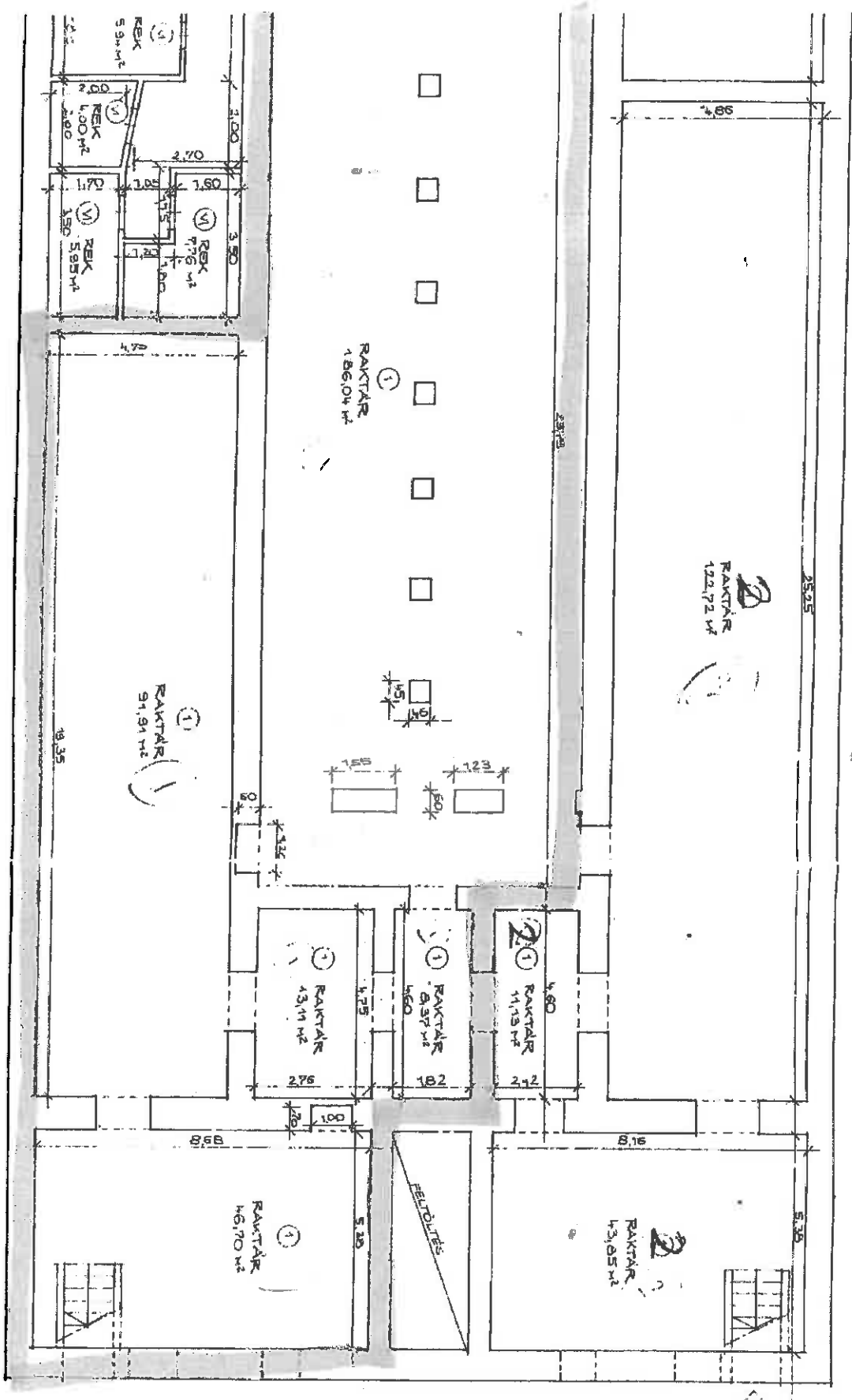
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14.

I I I R É S Z

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



TARSAHVAZ ALAPITO OKIAT MUSZAKI TERVE	M 1 100	1982. VII 30
BP IX. MŐREJ E U 3.		
HRSZ 36070		
KESZITETTE: RETI REZSO		

A Budapest IX. kerület Hőgyes Endre u. 3. számú ingatlanon
lévő lakóépület

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, IX. kerület
Helyrajzi száma: 36870

Az alapító Ferenc
2012. 12. 12.

H

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi Kerületek Földhivatalának nyilvántartása szerint a Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) tulajdonát képezi a Budapest, IX. Hőgyes E. u. 3. sz. alatti 36870 hrsz-ú ingatlan, melynek az egészhez viszonyított 1/4 részére használati jog bejegyzés szerepel a Magyarországi Unitárius Egyház javára. A tulajdonosként bejegyzett Ferencvárosi Önkormányzat és a Magyarországi Unitárius Egyház a jelen okirat aláírásával a fenti ingatlanra társasházat alapít. A társasházi alapító okirat tartalmazza, hogy mely ingatlanok kerülnek önkormányzati, illetve egyházi tulajdonba. A Ferencvárosi Önkormányzat a Magyarországi Unitárius Egyház részére tulajdon rendezés jogcímen térítés mentesen adja az alapító okiratban egyházi tulajdonként feltüntetett ingatlanokat. Egyidejűleg a felek úgy rendelkeznek, hogy a Magyarországi Unitárius Egyház javára bejegyzett használati jogot a társasházi alapító okirat aláírásával töröltetik.

A társasházra az 2003. évi CXXXIII. Törvény rendelkezései irányadók. A társasházat a felek a jelen okirat aláírásával az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások alapján hozza létre.

II.

KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON

A.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonos társak külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó vagyონrészek birtoklási és használati jogával, a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tartozékaikkal és felszereléseikkel. Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

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



1.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt 36870/A/1 hrsz-ú R-I. szám alatti pincében levő nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 5 db raktár helyiségből áll. Területe: 346 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1 027/10 000
Ptk. 166§ 2/bek. szerinti átjárási szolgálmi jog illeti a 36870/A/6 hrszú ingatlanra a jelen okirat III. fejezet egyéb rendelkezéseiben meghatározott módon

2.) A Magyarországi Unitárius Egyházat illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, 36870/A/2 hrsz-ú R-II. szám alatti pincében levő nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 3 db raktár helyiségből áll. Területe: 177 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 525/10 000

3.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, 36870/A/3 hrsz-ú O-I. szám alatti pincei nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db tartózkodó, 2 db előtér, 2 db WC helyiségekből áll. Területe: 95 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 282/10.000
Ptk. 166§ 2/bek. szerinti átjárási szolgálmi jog illeti a 36870/A/6 hrszú ingatlanra a jelen okirat III. fejezet egyéb rendelkezéseiben meghatározott módon.

4.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, 36870/A/4 hrsz-ú fszt. 1 szám alatti öröklakás, mely 3 (három) szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba, gardrób helyiségekből áll. Területe: 103 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 306/10.000
Ptk. 166. § 2/bek. szerinti átjárási szolgálmi jog illeti a 36870/A/6 hrszú ingatlanra a jelen okirat III. fejezet egyéb rendelkezéseiben meghatározott módon.

5.) A Magyarországi Unitárius Egyházat illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, 36870/A/5 hrsz-ú fszt. 2 szám alatti öröklakás, mely 2 és 1/2 (kettő és fél) szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből áll.
Területe: 71 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 211/10.000

6.) A Magyarországi Unitárius Egyházat illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, 36870/A/6 hrsz-ú fszt-i Unitárius templom, mely konyha, gyülekezeti terem, közlekedő, 3 db WC, tároló, templom, előtér, karzat, átjáró, feljárati helyiségekből áll. Területe: 309 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 917/10.000

Átjárási szolgálat terheli a 36870/A/1-4, a 36870/A/8-22, a 36870/A/23-29 és a 36870/A/31-34 hrszú ingatlanok javára az alapító okiratban jelölt módon



Handwritten signature or initials, possibly 'K. J.', written in dark ink.

B

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alapító okirat mellékletét képező terveken feltüntetett és itt felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

- I. Telek: 1 454 m²
- II. Udvar és burkolatai 131,32 m²
314,35 m² 445,67 m²
- III. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- IV. Közbenső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, korlátok
- V. Magastető szerkezete és héjalása
- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VIII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, hajlatbádogok)
- IX. Külső és belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai
- X. Külső homlokzat vakolat és lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdonosi illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései



XII.	Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig		
XIII.	Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízág vezetékei és berendezési tárgyai		
XIV.	Csatomabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai		
XV.	Kaputelefon központi egységei, a felszálló elektromos vezetékhalozattól a külön tulajdonba való becsatlakozásáig		
XVI.	Szélfogó		10,86 m ²
XVII.	Kapubejáró		8,79 m ²
XVIII.	Lépcsőház		
	I. lépcsőház		
	földszint	11,60 m ²	
	I. emelet	15,66 m ²	
	II. emelet	15,66 m ²	
	III. emelet	15,66 m ²	
	II. lépcsőház		
	pince	15,77 m ²	
	földszint	16,50 m ²	
	I. emelet	16,50 m ²	
	II. emelet	16,50 m ²	
	III. emelet	16,50 m ²	
	padlás	<u>10,66 m²</u>	151,01 m ²
XIX.	Légakna fszt	2,09 m ²	
		0,88 m ²	
		2,21 m ²	
		0,88 m ²	
		0,88 m ²	
		2,09 m ²	
	I. emelet	1,12 m ²	
		<u>1,12 m²</u>	



Handwritten signature

XII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjeig		
XIII. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszálló vezetékai a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízág vezetékai és berendezési tárgyai		
XIV. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai		
XV. Kaputelefon központi egységei, a felszálló elektromos vezetékhalozattól a külön tulajdonba való becsatlakozásáig		
XVI. Szélfogó		10,86 m ²
XVII. Kapubejáró		8,79 m ²
XVIII. Lépcsőház		
I. lépcsőház		
földszint	11,60 m ²	
I. emelet	15,66 m ²	
II. emelet	15,66 m ²	
III. emelet	15,66 m ²	
II. lépcsőház		
pince	15,77 m ²	
földszint	16,50 m ²	
I. emelet	16,50 m ²	
II. emelet	16,50 m ²	
III. emelet	16,50 m ²	
padlás	<u>10,66 m²</u>	151,01 m ²
XIX. Légakna fszt	2,09 m ²	
	0,88 m ²	
	2,21 m ²	
	0,88 m ²	
	0,88 m ²	
	2,09 m ²	
I. emelet	1,12 m ²	
	<u>1,12 m²</u>	



XX. Pincerekeszek	10,03 m ²	
	2,84 m ²	
	7,76 m ²	
	7,83 m ²	
(5 x 5,40 m ²)	27,00 m ²	
	4,00 m ²	
(2 x 4,75 m ²)	9,50 m ²	
(4 x 7,98 m ²)	31,92 m ²	
	5,95 m ²	
	5,45 m ²	
	5,00 m ²	
	4,80 m ²	
	5,76 m ²	
(4 x 6,00 m ²)	24,00 m ²	
(9 x 5,94 m ²)	<u>53,46 m²</u>	205,30 m ²

XXI. Pincefolyosó	11,79 m ²	
	16,30 m ²	
	9,90 m ²	
	31,95 m ²	
	6,71 m ²	
	<u>7,35 m²</u>	84,00 m ²

XXII. Tárolók a pincében	22,45 m ²	
	20,53 m ²	
	<u>12,00 m²</u>	54,98 m ²

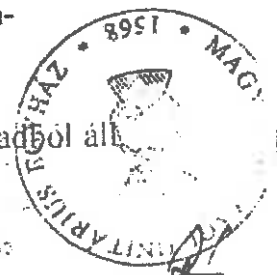
XXIII. Tárolók a földszinten	0,99 m ²	
	<u>4,06 m²</u>	5,05 m ²

XXIV. Fügőfolyosó		
I-III. emeletig 3 x	111,50 m ²	334,50 m ²

XXV. Padlás		908,00 m ²
-------------	--	-----------------------

XXVI. Az épület valamennyi itt még nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok)

A közös tulajdon 10 000/10 000 azaz Tizezer/tizezred tulajdoni hányadból áll



A társasház tulajdonnak a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdéseire a Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a társasház szervezeti-működési szabályzata tartalmazza.

Rp. 2005 03.02 Ferencvárosi Önkormányzat
Budapest, 2005. 03.09 Magyarországi Unitárius Egyház

Tulajdonosok:

a. l. t.
Ferencvárosi Önkormányzat
Dr. Gegesy Ferenc
polgármester.

Magyarországi Unitárius Egyház

[Handwritten signature]
prop. el.



Ellenjegyzem: Budapest, 2005. 03.02

a Ferencvárosi Önkormányzat
polgármestere 2005. 03.02 -án
relitáris aláírta

Az aláírást ellenjegyzem
2005.03.09-én

[Handwritten signature]

DR. NÉMETH M. ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
1118 Rp., Bazsalkom u. 14.
Tel./Fax: 424-75-51
Adószám: 18167223-3-43

[Handwritten signature] dr. Lenkei Ferenc
Ügyvéd
1058. Rp. Balgrád rkp. 12.
Tel: 35 54 322
Azs: 41712069-2-43



FÉNYKÉP MELLÉKLET

1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pinceszint R-I alatti, 36870/0/A/1 HRSZ.-ú ingatlan



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



utcakép



értékelt ingatlan bejárata a Hőgyes Endre utca felől



lépcsősor a pinceszintre



lépcsősor a pinceszintre, belső tér



lépcsősor a pinceszintre



pincehelyiség belső tere



pincehelyiség belső tere



pincehelyiség belső tere



pincehelyiség belső tere



pincehelyiség belső tere



utólagos födémerősítés



födém szerkezet



utcafronti homlokzati nyílászáró



társasházi közműhálózat vezetéke



társasházi közműhálózat vezetéke



társasházi közműhálózat vezetéke

TÉRKÉP MELLÉKLET

1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pinceszint R-I alatti, 36870/0/A/1 HRSZ-ú ingatlan

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint 0-I alatti,
36870/0/A/3 hrsz.-ú „egyéb helyiség” ingatlanról**

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre

2023.08.16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK	4
1.1 Az értékelés tárgya	4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság	4
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
3.1 Tulajdoni lap	6
3.2 Társasházi alapító okirat	6
3.3 Beazonosíthatóság	6
4 INGATLAN LEÍRÁSA	7
4.1 Környezet	7
4.2 Felépítmény adatai:	8
4.3 Helyiség kimutatás	10
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE	10
5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:	10
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer	10
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
5.1.3 Költség alapú módszer	11
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	12
6.1 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:	12
6.2 A hozamszámításon alapuló értékelés:	13
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából, az
BERMARK SZAKÉRTŐ KFT. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) elkészítette a

**1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint O-I alatti,
36870/0/A/3 hrsz-ú „egyéb helyiség”**
megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci érték:	8 300 000 Ft , azaz nyolcmillió-háromszázezer forint
---------------------	---

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan aktuális piaci értékének meghatározását jelölték meg, forgalomképes, per-, igény-, tehermentes állapotban, ingatlanpiaci tájékozódás, valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel.

A megállapított érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló, a mellékletben csatolt dokumentumok (E-hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat, Társasházi Alapító Okirat Kivonat, Szintraiz) alapján történt.

Az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható, önállóan forgalomképes, értékesíthetősége 360 napon túlra tehető.

Helyszíni szemle időpontja: 2023.08.02.

Értékelés fordulónapja: 2023.08.16.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 6 hónap.

A jelen értéktanúsítvány elkészítésénél az értékelő, mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

„A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”

Szentendre, 2023.08.16.

Fazekas Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő
BERMARK Szakértő Kft.

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint O-I
Helyrajzi száma:	36870/0/A/3
Besorolás:	egyéb helyiség

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása ingatlanpiaci tájékozódás valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
Cím:	1092 Budapest, Ráday utca 26. földszint 5.
Kapcsolattartó:	Makó Adrienn
Telefon:	(+36-1) 215-1077/529

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	BERMARK SZAKÉRTŐ KFT..
Székhely:	2000 Szentendre, Meggy köz 2.

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap Társasház Alapító Okirat Kivonat Szintrajz
Megbízott által beszerzett vagy készített:	Fénykép dokumentáció Térkép kivonat

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.

- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés egy elektronikus és 2db nyomtatott példányban készült, amelynek 2 nyomtatott példánya a Megbízót illeti.
- Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az BERMARK SZAKÉRTŐ KFT.-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2023.08.16.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – **a fordulónaptól számított 6 hónapig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- Az értékbecslés érvényességének feltétele, a megbízási díj rendezése, annak hiányában az értékbecslés nem használható fel, visszavonható.
- A megállapított érték nettó érték, az áfa mértéke a mindig hatályos ÁFA tv. alapján számítandó.
- Az BERMARK SZAKÉRTŐ KFT. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat 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 megfelelően kezeli.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat		
Cím:	1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pinceszint O-I	
Helyrajzi száma:	36870/0/A/3	
Széljegy:	-	
I. rész		
Megnevezése:	egyéb helyiség	
Területe:	95 m ²	
Eszmei hányad:	282/10.000	
Egyéb bejegyzés:	Társasház. Az alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek. Illetí a 36870/0/A/6 hrsz.-ú ingatlant terhelő átjárási szolgálmi jog az alapító okiratban foglalt tartalommal.	
II. rész		
Bejegyzett tulajdonos	Ferencvárosi Önkormányzat	1/1
III. rész		
Bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Kivonata rendelkezésre áll.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlan természetben az udvari kápolnától balra eső hátsó lépcsőház felől megközelíthető, természetben pince helyiség, a TAO szintrajzon 3-as számmal és óvóhelyként jelölve, egyértelműen beazonosíthatónak tekinthető.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet	
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, és egyben legnagyobb városa is. A város a magyar politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. A település lakosainak száma: 1.752.286 fő (2019.01.01.) Területe: 525,13km ² ; Népsűrűség: 3.347 fő/km ²
Kerület:	Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos. A kerület lakosainak száma: 59 720 fő (2019.01.01.) Népsűrűsége: 4 713 fő/km ² A kerület területe: 12,53km ²

Szűkebb környezet	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelte ingatlan Budapest, IX. kerületének Belső-Ferencváros városrészében, a Hőgyes Endre utcában, a Knézits utca és Üllői út között helyezkedik el.
Megközelíthetőség:	Aszfaltozott úton.
Közlekedés:	Villamos, autóbusz, metró 250 m-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottság:	Az alap-, és szakszolgáltatást nyújtó intézmények megközelítőleg 1,5km-en belül elérhetőek. Az infrastrukturális ellátottság kiváló.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően hasonló jellegű társasházak, közintézmények találhatóak.
Gazdasági, piaci környezet:	2022.02.24. óta a szomszédos országban, Ukrajnában háborús konfliktus van, amely a világ gazdaságban negatív hatással van/lehet a piaci aktivitásra. A napjainkban készített szakvélemények esetén felhívjuk a figyelmet a háborús konfliktus és esetleges eszkalálódása által kiváltott ingatlanpiaci hatások beláthatatlanságára, továbbá arra, hogy a piaci adatok jelenleg a megszokottnál alacsonyabb megbízhatósággal támasztják alá a becsült piaci értéket. A jelenlegi ingatlanpiaci körülmények között az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság mértéke meghaladja az átlagos szintet.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

Felépítmény műszaki adatai	
Építés éve:	1900-as évek
Beépítés módja:	Zárt sorú
Az épület tagolódása:	Pince+földszint+3 emelet
Építési mód:	Hagyományos építési mód
Alapozás:	Vasbeton sávalap
Aljzatszigetelés:	Lemezszigetelés
Függőleges teherhordó sz:	Tégla
Vízszintes teherhordó sz:	Acélgerendás
Válaszfalak:	Tégla
Tető formája, szerkezete:	Összetett nyeregtető, fa
Tetőfedés:	Cserépfedés
Homlokzat:	Vakolt homlokzat
Lábazat:	Burkolt
Belmagasság:	2,2-2,4m
Bádorgozás, vízvezetés:	Vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízvezetés megfelelően megoldott.
Fizikai állapot átlagosan:	85%

Általános leírás:

Az 1900-as években épült megközelítőleg 30 lakásos társasház, amelyben az értékelt pince helyiség található, a hasonló társasházakkal beépített környezetben, a Hőgyes Endre utcában, a Knézits utca és Üllői út között helyezkedik el. Az értékelt ingatlan egy pince + fszt. + 3 emelet szinttagozódású, hagyományos építési módban épült társasház egyik pincszinti, a templomtól balra eső hátsó lépcsőház felől megközelíthető pince helyisége. Az épület a Bartók Béla Unitárius Egyházközség misszióháza volt, templom és kulturális központ is helyet kapott az épületben. A társasház korának megfelelő, karbantartott, jó állapotú.

Az értékelt, tulajdoni lap szerint 95 m² alapterületű pincehelyiség több diszponibilis helyiségből áll, fűtéssel nem, villanyal rendelkezik. A helyiségcsoporton belül - falon kívül - a földszinti és azok fölött elhelyezkedő társasházi albetétek konyhai és fürdőszobai vízelzáró csapjai és vezetékei találhatóak. A szemle során közműmérőórákat nem találtunk. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint a helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni. Tároló helyiség esetében a hasznos alapterület belmagasságának legalább 1,90 m-nek kell lennie. Az értékelt helyiségek esetében a legnagyobb belmagasság meghaladja OTÉK előírásának megfelelő 1,90 m-t, ezért teljes értékű helyiségnek tekinthetőek, a számításokat az alapterület 100%-ának figyelembevételével végeztük el.

Műszaki és diagnosztikai jellemzők:

- vakolt dongaboltozatos födém, simított beton padozat,
- természetes megvilágítással korlátozottan (angolok aknák), fűtéssel nem rendelkezik, szellőzéssel korlátozottan rendelkezik, a falon kívül futnak a lakóépület földszinti és azok fölött elhelyezkedő társasházi albetéteinek konyhai és fürdőszobai vízelzáró csapjai, víz-, szennyvíz közművezetékei,
- az ingatlanrészbe elektromos áram be van vezetve, egyéb közműcsatlakozásokkal kapcsolatosan információval nem rendelkezünk
- a pincehelyiség falazatán vizesedés, ebből kifolyólag vakolatleválások észlelhetők.

Az értékelt egyéb helyiség felújítást igénylő műszaki állapota, megközelíthetősége, hasznosíthatósága erőteljes negatív reakciót indokolt.

4.3 HELYSÉG KIMUTATÁS

Helyiség lista			
Helyiség neve	Alapterület	Redukálás	Redukált at.
óvóhely 1	4,18 m ²	100%	4,18 m ²
óvóhely 2	3,92 m ²	100%	3,92 m ²
óvóhely 3	1,61 m ²	100%	1,61 m ²
óvóhely 4	1,61 m ²	100%	1,61 m ²
óvóhely 5	41,23 m ²	100%	41,23 m ²
óvóhely 6	41,95 m ²	100%	41,95 m ²
Raktár összesen:	94,50 m²	100%	94,50 m²
Alapterület összesen:	94,50 m²		
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN			94,50 m²

Megjegyzés: Az alapterületeket lézeres távolságmérővel ellenőriztük, a megbízótól kapott szintrajz adatait elfogadtuk.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012/2016) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, üzlethelyiség stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felaján-

lott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

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

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (infláció-tól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összeg-nél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékékké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási/pótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelt	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
	ingatlan	1	2	3
	Bp., IX. kerület Hőgyes Endre u. 3.	Bp., IX. kerület Soroksári út	Bp., IX. kerület Nagyvárad tér környéke	Bp., IX. kerület Középső-Ferencváros
Felépítmény típusa	pince raktár	pince raktár	pince raktár	pince raktár
Ingatlan alapterülete	95 m ²	189 m ²	68 m ²	135 m ²
Ajánlat ára		25 000 000 Ft	12 990 000 Ft	18 700 000 Ft
Ajánlat ideje		2023.08.16	2023.08.16	2023.08.16
Ajánlat forrása		ing.com/31172779	ing.com/33258847	ing.com/32893407
Fajlagos egységár		132 275 Ft/m ²	191 029 Ft/m ²	138 519 Ft/m ²
Ajánlat / eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
Fajlagos egységár kínálati /infláció korr.		119 048 Ft/m ²	171 926 Ft/m ²	124 667 Ft/m ²
Értékbecsölés / korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés		kedvezőtenebb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építés éve	1920-as évek	1950-es évek 0%	1900-as évek 0%	1920-as évek 0%
Megközelíthetőség/ épületen belüli elhelyezkedés/ benapozottság	udvari pince, hátsó lépcsőházból	utcai bejáratú pince -30%	utcai bejáratú pince -30%	utcai bejáratú pince -30%
Bevezetett közelművek	elektromos áram	elektromos áram, víz -5%	elektromos áram, víz, csat. -5%	elektromos áram, víz -5%
Gépeszet, berendezések, speciális behelyeztetések	nincs	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%
Alapterület	95 m ²	189 m ² 10%	68 m ² 0%	135 m ² 5%
Besorolás, hasznosíthatóság	raktár	raktár 0%	raktár, műhely 0%	raktár 0%
Műszaki állapot	felújítást igényel	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -15%	hasonló 0%
Korrigált egységár (Ft/m²)		89 286 Ft/m ²	85 963 Ft/m ²	87 267 Ft/m ²
Használt átlagár m ² -re	87 505 Ft/m ²			
Becsült piaci érték (Ft)	8 269 242 Ft			
KERÉKÍTVE	8 300 000 Ft			

Piaci összehasonlításra alapuló értékbecsülés alapján az ingatlan értéke:
8 300 000 Ft

6.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Hozamszámítás				
Ingatlan	Értékelt ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Bp., IX. kerület Hőgyes Endre u. 3.	Bp., IX. kerület Ráday utca	Bp. VIII. kerület Bacsó Béla utca 12.	Bp. VIII. kerület Déri Miksa utca
Alapterület (m ²)	95 m ²	350 m ²	65 m ²	185 m ²
Ajánlat ára Ft/hó		650 000 Ft/hó	100 000 Ft/hó	210 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2023.08.16	2023.08.16	2023.08.16
Ajánlat forrása		ing.com/33601246	ing.com/21751561	ing.com/26550998
Fajlagos egységár		1 857 Ft/m ² /hó	1 538 Ft/m ² /hó	1 135 Ft/m ² /hó
Ajánlat/tényleges szerződés		kínálat	kínálat	kínálat
Ajánlati / infláció korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.		1 579 Ft/m ² /hó	1 308 Ft/m ² /hó	965 Ft/m ² /hó
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés		kedvezőbb -10%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%
Megközelíthetőség/ épületen belüli elhelyezkedés/ benapozottság	udvari pince, hátsó lépcsőházból	utcai pince -10%	utcafronti pince -10%	utcai, udvari pince -10%
Bevezetett közművek	elektromos áram	elektromos áram, víz, gáz -10%	elektromos áram, víz -10%	elektromos áram, víz -10%
Alapterület	95 m ²	350 m ² 15%	65 m ² -5%	185 m ² 15%
Besorolás, hasznosíthatóság	raktár	raktár 0%	raktár 0%	raktár 0%
Társasházj alapvetékek, elzárási szerelvények	van	van 0%	van 0%	van 0%
Műszaki állapot	felújítást igényel	kedvezőbb -15%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1105 Ft/m ²	1046 Ft/m ²	965 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	1039 Ft/m ²			
Éves bérleti díj	1 177 855 Ft			
Tervezhető éves bevétel	942 284 Ft	Kihasznátság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 20 %		
Felújítási költség	378 000 Ft	felépítmény pótlási költségének 5 %-a		
Menedzselési költség	9 423 Ft	éves bérleti bevétel 1 %-a		
Éves tiszta jövedelem	554 861 Ft			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta		9,0%		
				6 165 125 Ft
KERÉKÍTVÉ:				6 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló értébecslés alapján az ingatlan értéke:				
6 200 000 Ft				

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított módszerrel állapítottuk meg.

Az értékelés során mindhárom nemzetközileg elismert értékelési módszerrel történő érték-megállapítás lehetőségét figyelembe vettük, melyből az ingatlan jellegét és elhelyezkedését alapul véve a piaci összehasonlító módszerrel történő értékelés elvégzését tartottuk indokolt-nak a reális piaci érték meghatározására. Megítélésünk szerint ezzel a módszerrel történő ér-tékmegállapítás tükrözi a legreálisabban hasonló típusú ingatlanok piaci értékét.

Piaci érték:	8 300 000 Ft , azaz nyolcmillió-háromszázezer forint
---------------------	---

Szentendre, 2023.08.16.

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: 8000004/295044/2023

2023.08.01

BUDAPEST IX. KER.

Belterület 36870/0/A/3 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX. KER. Högyes Endre utca 3. pinceszint. ajtó: 0-I. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	95	0 0	282/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 109833/1/2005/05.03.10				

1. bejegyző határozat: 109833/1/2005/05.03.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 109833/1/2005/05.03.10

Illetli a 36870/0/A/6. hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási szolgálmi jog az alapító okiratban foglalt tartalommal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109833/1/2005/05.03.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek. 227716/1/2003/03.04.15.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

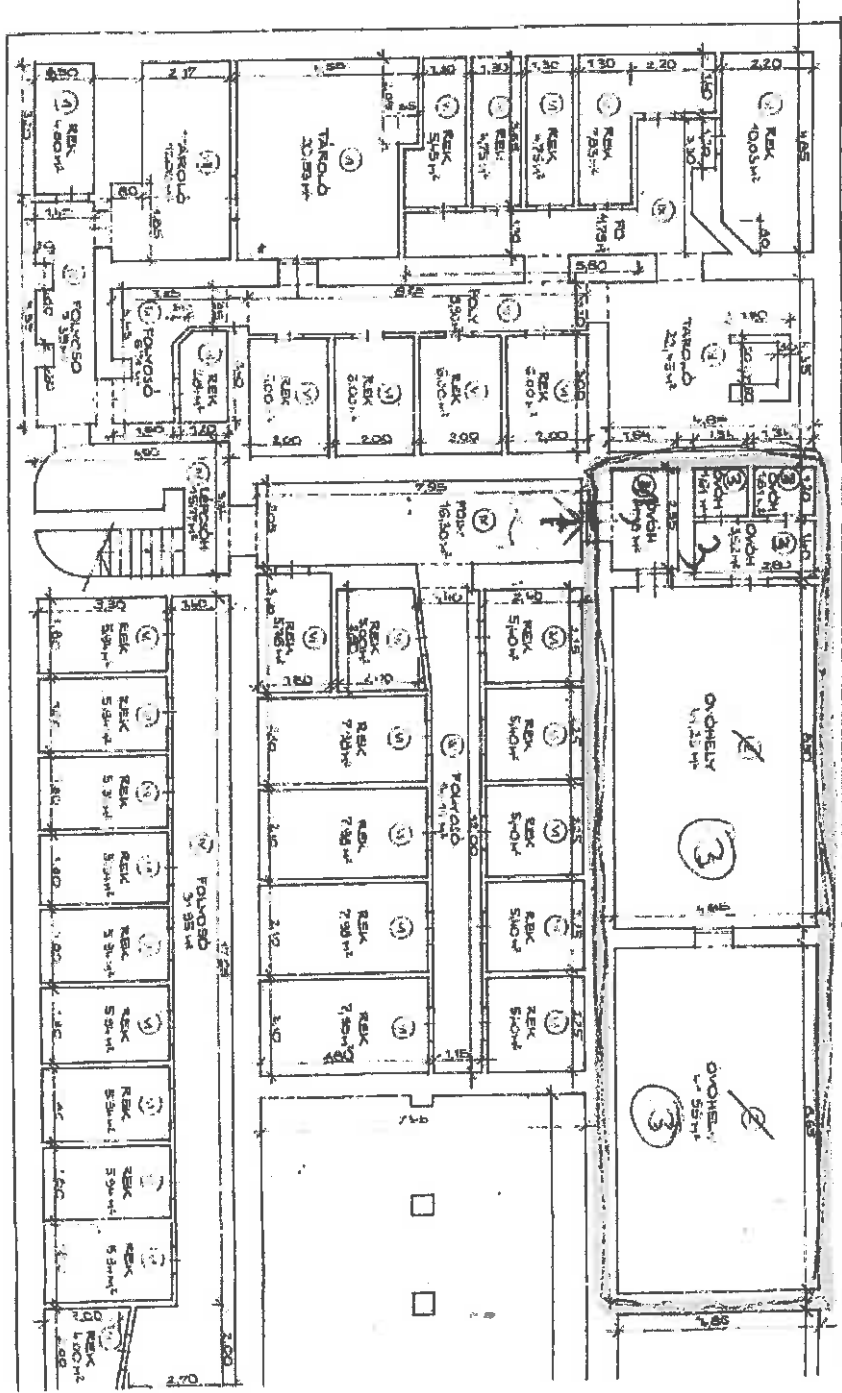
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Rakáts tér 14.

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



A Budapest IX. kerület Hógyes Endre u. 3. számú ingatlanon
lévő lakóépület

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, IX. kerület
Helyrajzi száma: 36870

Az alapító Ferenc

Ph in

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi Kerületek Földhivatalának nyilvántartása szerint a Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) tulajdonát képezi a Budapest, IX. Högyes E. u. 3. sz. alatti 36870 hrsz-ú ingatlan, melynek az egészhez viszonyított 1/4 részére használati jog bejegyzés szerepel a Magyarországi Unitárius Egyház javára. A tulajdonosként bejegyzett Ferencvárosi Önkormányzat és a Magyarországi Unitárius Egyház a jelen okirat aláírásával a fenti ingatlanra társasházat alapít. A társasházi alapító okirat tartalmazza, hogy mely ingatlanok kerülnek önkormányzati, illetve egyházi tulajdonba. A Ferencvárosi Önkormányzat a Magyarországi Unitárius Egyház részére tulajdon rendezés jogcímen térítés mentesen adja az alapító okiratban egyházi tulajdonként feltüntetett ingatlanokat. Egyidejűleg a felek úgy rendelkeznek, hogy a Magyarországi Unitárius Egyház javára bejegyzett használati jogot a társasházi alapító okirat aláírásával töröltetik.

A társasházra az 2003. évi CXXXIII. Törvény rendelkezései irányadók. A társasházat a felek a jelen okirat aláírásával az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások alapján hozza létre.

II.

KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON

A.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonos társak külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó vagyონrészek birtoklási és használati jogával, a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tartozékaikkal és felszereléseikkel. Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhalózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

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



1.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt 36870/A/1 hrsz-ú R-I. szám alatti pincében levő nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 5 db raktár helyiségből áll. Területe: 346 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1 027/10 000
Ptk. 166§ 2/bek. szerinti átjárási szolgálmi jog illeti a 36870/A/6 hrszú ingatlanra a jelen okirat III. fejezet egyéb rendelkezéseiben meghatározott módon

2.) A Magyarországi Unitárius Egyházat illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, 36870/A/2 hrsz-ú R-II. szám alatti pincében levő nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 3 db raktár helyiségből áll. Területe: 177 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 525/10 000

3.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, 36870/A/3 hrsz-ú O-I. szám alatti pincei nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db tartózkodó, 2 db előtér, 2 db WC helyiségekből áll. Területe: 95 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 282/10.000
Ptk. 166§ 2/bek. szerinti átjárási szolgálmi jog illeti a 36870/A/6 hrszú ingatlanra a jelen okirat III. fejezet egyéb rendelkezéseiben meghatározott módon.

4.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, 36870/A/4 hrsz-ú fszt. 1 szám alatti öröklakás, mely 3 (három) szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba, gardrób helyiségekből áll. Területe: 103 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 306/10 000
Ptk. 166. § 2/bek. szerinti átjárási szolgálmi jog illeti a 36870/A/6 hrszú ingatlanra a jelen okirat III. fejezet egyéb rendelkezéseiben meghatározott módon.

5.) A Magyarországi Unitárius Egyházat illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, 36870/A/5 hrsz-ú fszt. 2 szám alatti öröklakás, mely 2 és 1/2 (kettő és fél) szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből áll.
Területe: 71 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 211/10.000

6.) A Magyarországi Unitárius Egyházat illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, 36870/A/6 hrsz-ú fszt-i Unitárius templom, mely konyha, gyülekezeti terem, közlekedő, 3 db WC, tároló, templom, előtér, karzat, átjáró, feljárt helyiségekből áll. Területe: 309 m²
Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 917/10.000

Átjárási szolgálat terheli a 36870/A/1-4, a 36870/A/8-22, a 36870/A/23-29 és a 36870/A/31-34 hrszú ingatlanok javára az alapító okiratban jelölt módon



B

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alapító okirat mellékletét képező terveken feltüntetett és itt felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések

- I. Telek: 1 454 m²

- II. Udvar és burkolatai 131,32 m²
314,35 m² 445,67 m²

- III. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények

- IV. Közbeneső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, korlátok

- V. Magastető szerkezete és héjalása

- VI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák

- VII. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben

- VIII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, hajlatbádogok)

- IX. Külső és belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai

- X. Külső homlokzat vakolat és lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai

- XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékeit, berendezéseit



XII.	Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig	
XIII.	Vízbecötés, vízóra, a víz alap- és felszálló vezetékai a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízág vezetékai és berendezési tárgyai	
XIV.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai	
XV.	Kaputelefon központi egységei, a felszálló elektromos vezetékhalozattól a külön tulajdonba való becsatlakozásáig	
XVI.	Szélfogó	10,86 m ²
XVII.	Kapubejáró	8,79 m ²
XVIII.	Lépcsőház	
	I. lépcsőház	
	földszint	11,60 m ²
	I. emelet	15,66 m ²
	II. emelet	15,66 m ²
	III. emelet	15,66 m ²
	II. lépcsőház	
	pince	15,77 m ²
	földszint	16,50 m ²
	I. emelet	16,50 m ²
	II. emelet	16,50 m ²
	III. emelet	16,50 m ²
	padlás	<u>10,66 m²</u>
		151,01 m ²
XIX.	Légakna fszt	2,09 m ²
		0,88 m ²
		2,21 m ²
		0,88 m ²
		0,88 m ²
		2,09 m ²
	I. emelet	1,12 m ²
		<u>1,12 m²</u>

10. sz. melléklet
 2010. évi
 11. sz. melléklet
 10. sz. melléklet



XII.	Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig		
XIII.	Vízbecötés, vízóra, a víz alap- és felszálló vezetékai a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízág vezetékai és berendezési tárgyai		
XIV.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai		
XV.	Kaputelefon központi egységei, a felszálló elektromos vezetékhalozattól a külön tulajdonba való becsatlakozásáig		
XVI.	Szélfogó		10,86 m ²
XVII.	Kapubejáró		8,79 m ²
XVIII.	Lépcsőház		
	I. lépcsőház		
	földszint	11,60 m ²	
	I. emelet	15,66 m ²	
	II. emelet	15,66 m ²	
	III. emelet	15,66 m ²	
	II. lépcsőház		
	pince	15,77 m ²	
	földszint	16,50 m ²	
	I. emelet	16,50 m ²	
	II. emelet	16,50 m ²	
	III. emelet	16,50 m ²	
	padlás	<u>10,66 m²</u>	151,01 m ²
XIX.	Légakna fszt	2,09 m ²	
		0,88 m ²	
		2,21 m ²	
		0,88 m ²	
		0,88 m ²	
		2,09 m ²	
	I. emelet	1,12 m ²	
		<u>1,12 m²</u>	

AKC
 1999. 03. 04.
 4



Handwritten signature or initials.

XX. Pincerekeszek	10,03 m ²	
	2,84 m ²	
	7,76 m ²	
	7,83 m ²	
(5 x 5,40 m ²)	27,00 m ²	
	4,00 m ²	
(2 x 4,75 m ²)	9,50 m ²	
(4 x 7,98 m ²)	31,92 m ²	
	5,95 m ²	
	5,45 m ²	
	5,00 m ²	
	4,80 m ²	
	5,76 m ²	
(4 x 6,00 m ²)	24,00 m ²	
(9 x 5,94 m ²)	<u>53,46 m²</u>	205,30 m ²

XXI. Pincefolyosó	11,79 m ²	
	16,30 m ²	
	9,90 m ²	
	31,95 m ²	
	6,71 m ²	
	<u>7,35 m²</u>	84,00 m ²

XXII. Tárolók a pincében	22,45 m ²	
	20,53 m ²	
	<u>12,00 m²</u>	54,98 m ²

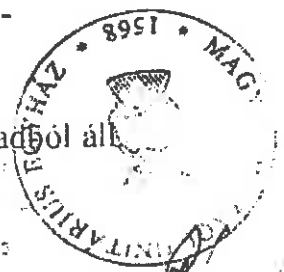
XXIII. Tárolók a földszinten	0,99 m ²	
	<u>4,06 m²</u>	5,05 m ²

XXIV. Függőfolyosó		
I-III. emeletig 3 x	111,50 m ²	334,50 m ²

XXV. Padlás		908,00 m ²
-------------	--	-----------------------

XXVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, záruk)

A közös tulajdon 10 000/10 000 azaz Tízezer/tizezred tulajdoni hányadról áll



A társasház tulajdonnak a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdéseire a Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a társasház szervezeti-működési szabályzata tartalmazza.

Bp. 2005. 03. 02. Ferencvárosi Önkormányzat
Budapest, 2005. 03. 09. Magyarországi Unitárius Egyház

Tulajdonosok:

Ferencvárosi Önkormányzat

Dr. Gegesy Ferenc
polgármester.

Magyarországi Unitárius Egyház

[Handwritten signature]
pályvezető



Ellenjegyzem: Budapest, 2005. 03. 02.

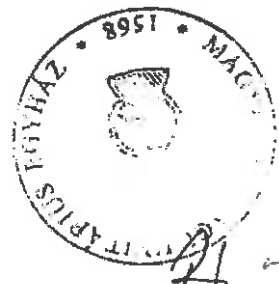
a Ferencvárosi Önkormányzat
polgármestere 2005. 03. 02.-án
relittem aláírta

[Handwritten signature] dr. Lenkei Ferenc
pályvezető
108 Bp. Sasvári rkp. 12.
Tel: 33 84-322
Asz: 41712069-2-43

Az aláírást ellenjegyzem
2005. 03. 09-én

[Handwritten signature]

DR. NÉMETH M. ZOLTÁN
ÜGYVEDI IRODA
1116 Bp., Bazzalikom u. 14.
Tel./Fax: 424-75-61
Adószám: 18167223-3-43



FÉNYKÉP MELLÉKLET

1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint 0-I alatti, 36870/0/A/3 HRSZ-ú ingatlan



utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



belső udvar és homlokzat



melléklépcsőház



zárt pincelejárát



lépcsősor a pincszintre



bejárat az értékelt pincerészbe



pinchelyiség belső tere



pinchelyiség belső tere



pinchelyiség belső tere



falszerkezet, padozat



falszerkezet, padozat, társasházi közműhálózat
vezetéke



**pinchelyiség belső tere, társasházi
közműhálózat vezetéke**



társasházi közműhálózat vezetéke



egyéb ingatlan vízelzárója



társasházi közműhálózat vezetéke



társasházi közműhálózat vezetéke

TÉRKÉP MELLÉKLET

1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 3. pincszint 0-I alatti, 36870/0/A/3 HRSZ-ú ingatlan

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: FVÖ-016

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1093 Budapest, Vámház krt. 11. fsz. (pince)



szám alatti

37022/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: FVÖ-016
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Belső-Ferencváros
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1093 Budapest, Vámház krt. 11. fsz. (pince)
Helyrajzi száma	: 37022/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 257 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 257 m ² Fajlagos m2 ár: 175 027 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1168 m ²
Eszmei hányad	: 608 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

44 980 000 Ft

azaz **Negyvennégy millió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. augusztus 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. augusztus 14.

PR-Vagyoneertekelo Kft.
1093 Budapest, József krt. 60.
Lehel-szám: 2277 1393-2-42
E-mail: info@pr-veertekelo.hu

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneertekelo
Nyilvantartasi szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

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 2003-2016) Irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

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):	1093 Budapest, Vámház krt. 11. fsz. (pince)
Tulajdoni lap szerinti területe:	257,0 m ²
Helyrajzi száma:	37022/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest IX. kerület Belső-Ferencváros kerületrészében, a Kálvin tér és a Fővám tér között helyezkedik el, a Vámház körúton. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trojlibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	-------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 5 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek, utcafronti bejárattal.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 257 m²-es egyéb helyiség megnevezésű, utcafronti bejárattal rendelkező, pincszinten elhelyezkedő ingatlan. A bérlemény több helyiségből áll, az eredeti alaprajzhoz képest falakat mozgattak át, vizesblokkot alakítottak ki, illetve a beltérben a raktárak közötti válaszfalakat elbontották. Burkolatok jellemzően beton, a vizeshelyiségekben kerámia, egy-két raktárban mozaik lap. Villamos áram kiépített, melynek fogyasztását hitelesített közmű mérőóra méri. Fűtés nincs kiépítve, gáz csővezeték van, de vételezési lehetőség nincs. Víz kiépített, vízóra azonban nincs.

Bejárati nyílás magassága 3,40 m, a helyiség belmagassága 2,90 m.

Összességében felújítandó állapotú, forgalmas helyen lévő ingatlan.

Előző szemlének óta (2022.07.15.) nem történt változás az ingatlanban.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	meszelt, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton, mozaiklap, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	3,40 m	magas
Átlagos belmagassága:	2,90 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan régen Sóbarlangként funkcionált.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A társasházon épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható, külső homlokzata átlagos állapotú.

Albetét:

A lábazati részen felázás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Gáz közmű – gázvezeték kiépítve, mérőóra nincs
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	mozaiklap	meszelt	61,10 m ²	100%	61,10 m ²
raktár	mozaiklap	meszelt	64,00 m ²	100%	64,00 m ²
lépcső	mozaiklap	meszelt	6,00 m ²	100%	6,00 m ²
raktár	betonozott	meszelt	11,50 m ²	100%	11,50 m ²
közlekedő	betonozott	meszelt	4,20 m ²	100%	4,20 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	8,60 m ²	100%	8,60 m ²
raktár	betonozott	meszelt	4,80 m ²	100%	4,80 m ²
raktár	betonozott	meszelt	10,20 m ²	100%	10,20 m ²
előtér	betonozott	meszelt	2,80 m ²	100%	2,80 m ²
raktár	betonozott	meszelt	12,30 m ²	100%	12,30 m ²
raktár	betonozott	meszelt	7,00 m ²	100%	7,00 m ²
közlekedő	betonozott	meszelt	6,60 m ²	100%	6,60 m ²
raktár	betonozott	meszelt	48,40 m ²	100%	48,40 m ²
lépcső	betonozott	meszelt	10,00 m ²	100%	10,00 m ²
mérési korrekció			-0,50 m ²	100%	-0,50 m ²
Összesen:			257,00 m ²		257,00 m ²
Összesen, kerekítve:			257 m ²		257 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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 kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

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: (2023 Q3)

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: (3 éves BMÁP 2025/N hozama)+ingatlanplaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció (MNB). $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. 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 környezeti 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

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1093 Budapest, Várház krt. 11. fsz. (pince)	IX. ker., Rehab. Terület	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Középső-Ferencváros	IX. ker., Soroksári út-Pápay	Bp., IX. Belső-Ferencváros
megnevezése:	egyéb helyiség	pince	pince	üzlet	pince	üzlet
alapterület (m ²):	257	165	109	257	189	300
kínálat K / tényl.adásvételei T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételei ár (Ft):		19 900 000	26 000 000	45 000 000	25 000 000	79 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2022	2023
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		108 545	214 679	157 588	119 048	237 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-7%	0%	-3%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	10%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	0%	5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	0%	0%	5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		10%	10%	0%	10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		25%	3%	10%	27%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		136 116	220 261	173 346	150 714	194 696
Fajlagos átlagár:		175 027 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		44 981 939 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		44 980 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Középső-Ferencváros, utcafronti száraz pincehelyiség, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32893407
2. adat: Belső-Ferencváros téglá épület pinceszintjén lévő részben átlagos műszaki állapotú belső udvari raktár, víz, villany és csatorna közművel. ingatlan.com/33363960
3. adat: Téglá épület pinceszintjén lévő felújítandó műszaki állapotú utcafronti üzlet-raktár vizes blokkal. ingatlan.com/32224492
4. adat: Pinceszinten lévő utcafronti raktár, részben felújított műszaki állapotban, vizesblokkal. ingatlan.com/33154515
5. adat: Felújítás alatt álló, pincehelyiség, víz szigetelés és közművek kialakítása betonozás megtörtént. ingatlan.com/32996984

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

44 980 000 Ft

azaz Negyvennégy millió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1093 Budapest, Vármház krt. 11. fsz. (pince)	Bp., IX. Ráday utca	Bp., IX. Gubacsi út	Bp., IX. Ferenc krt
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	257	350	267	144
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		650 000	562 000	270 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 671	1 894	1 969
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	1%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
Összes korrekció:		0%	6%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		1 666 Ft/m ² /hó	1 999 Ft/m ² /hó	1 956 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 873 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Belvárosi, utcáról megközelíthető, raktár, víz, villany, gáz, teherlift van, szárazpince. Ingatlan.com/33601246
2. adat: Jó műszaki állapotú raktárcsarnok, jól megközelíthető helyen. Ingatlan.com/3635330
3. adat: Utcai lejárattal, felújításra szoruló, összközműves üzlethelyiség. Saját adatbázis.

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 873 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		75%
Figyelembe vehető éves bevétel:		4 332 249 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	216 612 Ft
Igazgatási költségek:	2%	86 645 Ft
Egyéb költségek:	5%	216 612 Ft
Költségek összesen:		519 870 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 812 379 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		47 650 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

47 650 000 Ft

azaz **Negyvenhétmillió-hatszázötvenezer- Ft**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	44 980 000 Ft	100%	44 980 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	47 650 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			44 980 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

44 980 000 Ft

azaz, Negyvennégymillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő 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, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1093 Budapest, Vámház krt. 11. fsz. (pince)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **44 980 000 Ft**
 azaz **Negyvennégymillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2023. augusztus 3.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. augusztus 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Közművelődési Főosztály
Budapest, XI. Budatork ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megtérítésközzám: 0000120099223
M/0084

BUDAPEST IX. KER.

Helyrajzi szám 37022/0/A/1 helyrajzi szám

Tulajdonos	
BURSZ	
[Faint text]	
BURSZ	
[Faint text]	
BURSZ	
[Faint text]	
TULAJDONI LAP	

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

70. k/1/1/17



ÁLLAMTULAJDONOS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

FŐVÁROSI KÖZMUNKÁK FÖLDHIVATALA	
Évesítés helye	BUDAPEST
Évesítés dátuma	1977. 01. 05.
Évesítés száma	31283
Évesítés módja	1. sz. sz. sz.

Államtulajdonos társasházak

Alulírott Budapest IX. ker. Ferencvárosi önkormányzat /Budapest, IX. ker. Bazalts ter 1-2/ mint a Budapest, IX. ker. 300 sz. tulajdonos ltsz 37022 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, IX. ker. Vámház krt. 11. szár alatti ltsz 02 területi ingatlan tulajdonosa a módosított 32/1969 Korm. sz. r. 2. paragrafus (2. bea.) alapján a fent. területi ingatlan az 1977. évi 11. tv. rendelkezései szerinti a megjelölt alapra az alábbiak szerint:

ÁLLAMTULAJDONOS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

alapszöveg

A Budapest IX. ker. Ferencvárosi önkormányzat a társasházban lévő az ingatlanok a 200. számú sz. alapú ingatlanok részben együttes tulajdonosok által felvett, természetben a Budapest, IX. ker. Vámház krt. 11. szár alatti területi ingatlan az 1977. évi 11. tv. rendelkezései szerinti a megjelölt alapra az alábbiak szerint:

A társasház bejegyzése a 11. sz. 30/C-61 sz. alapra.
20. fejelet

70. k/1/1/17

11

K.7

Külön tulajdon

A tulajdonosok külön tulajdonúba kerülnek:

Belső válaszfalak a vaklattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, a falburkolatok, nyílászárók szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornehálózatból az átvezetők, az elektromos- és gázhálózatból az örökiaszkához, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon a tulajdonosiársakat a közös tulajdoni hányaddal együtt, az alábbiak szerint illeti meg:

1./ A 300/1 társasházi különlapon, a 37022/A/1 hrsz.alatti a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszinti 2 lépcső, 2 előtér, 2 közlekedő, 14 raktár és 3 WC helyiségekből álló 257 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 616/10.000-od, azaz: hatszszázhatvanhat-tízezred részmi tulajdoni hányaddal.

2./ A 300/2 társasházi különlapon, a 37022/A/2 hrsz.alatti a tervrajzon 2. számmal jelölt földszinti 2 lépcső, 1 előtér, közlekedő,roda + galéria szinten 1 bemutató-terem, raktár + a félmeletem lépcső, öltöző, közlekedő, előtér és WC helyiségekből álló 236 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből,

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. utcafront



04. kapubejárat



05. lépcső



06. raktár



07. lábazati vizesedés



08. bejárat



09. közlekedő



10. villanyóra



11. raktár



12. raktár



13. kézmosó



14. wc



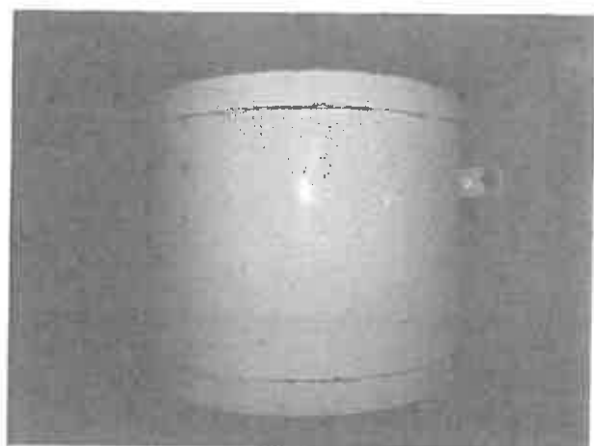
15. raktár



16. raktár



17. gázcső



18. villanybojler



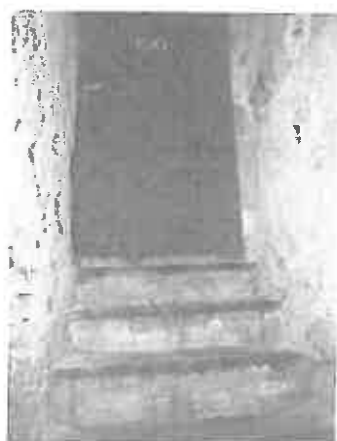
19. wc



20. zuhanyzó



21. mosogató



22. hátsó lépcső



23. vízeshelyiség előtere