



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a
Budapest, [redacted] szám alatti
lakás ingatlanról

Budapest, 2023. szeptember 29.



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. oldal
1. ELŐZMÉNY	4. oldal
2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	4. oldal
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. oldal
2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői	5. oldal
3. ÉRTÉKELÉS	8. oldal
3.1. Értékelési módszerek	8. oldal
3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása	9. oldal
3.3. Az értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
3.4. Az ingatlan értékének meghatározása	10. oldal
4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE	12. oldal
4.1. Módszerek indokolása	12. oldal
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12. oldal
6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	13. oldal
MELLÉKLETEK	
Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek	14. oldal
Tulajdoni lap másolat	15. oldal

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÁSI ADATOK

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : Budapest
Utca, házszám, em.,ajtószám :
Helyrajzi szám :
Az ingatlan megnevezése (tul.lap) : lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata
1/1 tulajdoni hányadban
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Értékelt tulajdoni hányad : 1/1
Jelenlegi készültség : 100%
Értékelt készültség : 100%
Értékelés célja : aktuális piaci forgalmi érték megállapítása

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító adatok elemzése és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja : 2023.szeptember 13.
Értékelés fordulónapja : 2023.szeptember 13.
Értékbecslés érvényessége : 180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete : 44 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból : 854/10000
Közműellátottság : áram,víz,csatorna,gáz
Komfortfokozat : összkomfortos

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke :
43 000 000 Ft
azaz **Negyvenhárommillió- Ft .**

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

Budapest, 2023. szeptember 29.

Kisadózó



ESSEC)

ingatlanvagyon-értékelő

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő

Budapest, szám alatti társasházi lakás ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelést az ingatlan további hasznosítására, illetve esetleges elidegenítésére vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2023.09.12. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.

A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2023. 09.13. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	Budapest,
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	44 m ²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	854/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegye tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest, IX. kerület városrészében, a utca - utca - utca - utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik. Környezetében vegyesen található hasonló életkorú és új építésű, nagy és közepes lakásszámú lakóépületek.

A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos) a közvetlen közelében elérhetők.

Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan közvetlen környezetében, ill. néhány buszmegállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

2.2.2. A telek és a lakóház rövid leírása

177 m² térmértékű, szabályos L alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, az utcafronton zártosú beépítéssel. 100 %-ban beépített telek, melynek saját udvara nincs, udvarként a szomszédos hrsz-ú közös zöldterület szolgál, melytől természetben nincs elválasztva.

Az épület az 1890-es években épült, pince+földszint+2 emelet+beépített tetőtér szintekből álló lakóház. A lakások az udvari, konzolos függőfolyosókról és a lépcsőházból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú tereinek (lépcsőház, függőfolyosók) műszaki állapota kifogástalan, jó.

2.2.3. Az ingatlan közművesítettsége

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Szennyvíz csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb :	internet, telefon

2.2.4. Az értékelt ingatlan általános leírása

Az értékelt ingatlan a lakóépület [redacted] elhelyezkedő, egyszobás, összkomfortos lakás. A függőfolyosóról a ráccsal védett ajtún át az étkező-előtérbe léphetünk, ahonnan balra nyílik a konyha, jobbra a fürdőszoba-wc és a kamra, a bejárattal szemben pedig a lakószoba. A konyha ablaka a folyosóra, a lakószoba ablaka az utcára nyílik. A fürdőszoba-wc helyiség szellőzőberendezésen keresztül szellőzik. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó kazán biztosítja, a hőleadók radiátorok. A szoba oldalfali vakolatán, a mennyezet alatti szakaszon ismeretlen eredetű repedés látható..

Összességében: jó környezetben fekvő, felújított műszaki állapotú, egyszobás, összkomfortos lakás.

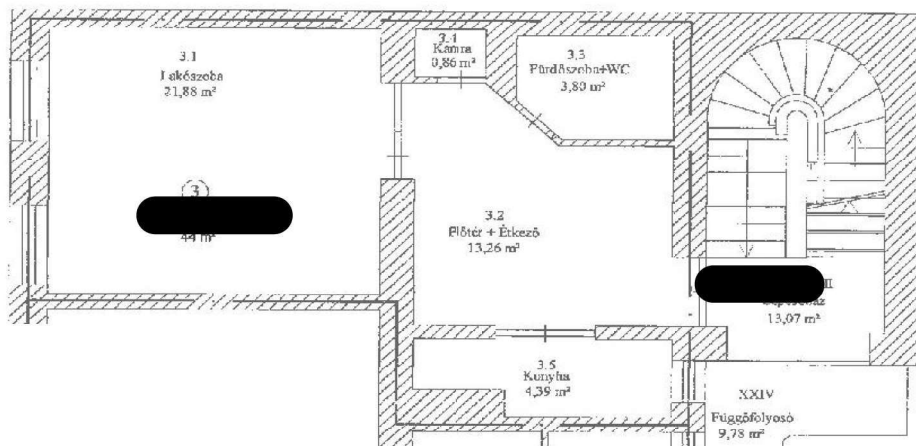
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fszt + 2 emelet +beépítetett tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, szemöldökpárkány díszítésű ablakkal tagolt
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett és csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, részben csempézett
Padlóburkolat	parketta és kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók
Belső tér fizikai állapota:	felújított
Fűtési rendszere:	cirkó fűtés
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:





lakóház utcai homlokzat



lakóház udvari homlokzat



lépcsőház



kapcsolat a közös zöldterülettel



értékelt lakás bejárata



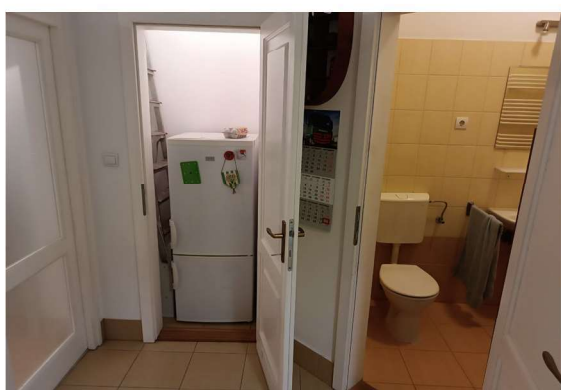
étkező-előtér



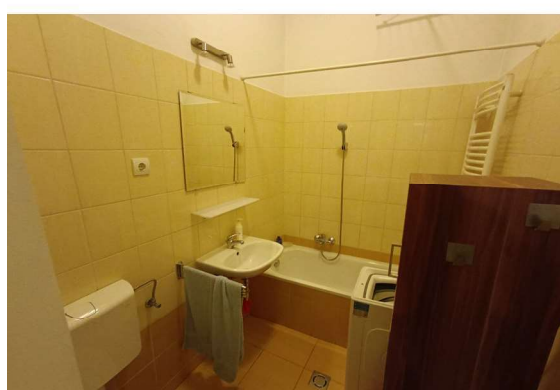
étkező előtérből nyíló konyha



lakószoba



kamra



fürdőszoba-wc



cirkó kazán



gáz mérőóra



víz mérőóra

3. ÉRTÉKELÉS

3.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS (European Valuation Standards 2016-2021) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Ingtatlan értékelés:

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. (Összehasonlításra az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező kínálati adatok is felhasználhatók, ez esetben - az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku-lehetőségre tekintettel - indokolt a kínálati ár miatti korrekció alkalmazása.)

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, ill. a különböző értékformák, jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a **hozadéki értékeléssel**.

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újraelőállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek.

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni.

a.) A fizikai avulás vizsgálata során figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és ennek alapján becsülni a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. Általános esetben a gazdaságilag hasznos teljes élettartam:

> 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 nem képes kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő.

d.) A gazdasági avulást a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények eredményezik.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

3.2. Az alkalmazott értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással végeztük el.

A piaci forgalmi érték megállapításához, összehasonlításra az értékelt ingatlan környezetében, ahhoz közel fekvő utcákban eladásra kínált, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat használtunk fel.

A hozamszámítás során, az önkormányzati tulajdonú lakásokra megállapított bérleti díjak alkalmazása helyett az ingatlanpiacon elérhető díjakat vettük figyelembe, a számítások alapját a kerületi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált ingatlanok bérleti díjából számított átlagos Ft/m²/hó bérleti díj képezte.

3.3. Az értéket befolyásoló tényezők

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan jogi helyzete rendezett. Az értéket befolyásoló, korrekció alkalmazására okot adó körülményként vizsgáltuk (mind a piaci összehasonlítás, mind a hozamszámítás során) az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének, komfortfokozatának és műszaki állapotának esetleges eltérését.

3.4 Az ingatlan értékének meghatározása

3.4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezése	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	Budapest	IX.kerület	IX.kerület	IX.kerület
		u.	út	u.
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m ²)	44	35	40	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		40 000 000	39 800 000	39 980 000
kínálat /adásvétel éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 142 857	995 000	951 905
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 085 714	945 250	904 310

Összehasonlítóshozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	utcában, felújított épület 2.emeletén egyszobás, kombi cirkó fűtésű, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás
2. adat:	úton, Nemzetvédelmi Egyetem közelében, 3 emeleti, egyszobás, cirkó fűtésű, közepes műszaki állapotú, összkomfortos lakás
3. adat:	utcában 3.emeleti kétszobás, gázkonvektor fűtésű, felújított műszaki állapotú, komfortos lakás
Adatok forrása:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő épületgépészet felszereltség	5%	0%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő alapterület	-5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	5%	5%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	0%	0%	5%
Összes korrekció:		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		1 085 714	945 250	904 310
		978 400		
Ingatlan értéke kerekítve:		43 000 000 Ft		

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

43 000 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió- Ft .**

3.4.2. Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	Az értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
ingatlanok azonosítása:	Budapest	IX.kerület	IX.kerület	IX.kerület
		tér		u.
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²)	44	44	41	52
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		260 000	190 000	220 000
kínálat / szerződés éve		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		5 909	4 634	4 231
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		5 614	4 402	4 019

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bútorozott	-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület	0%	0%	5%
Összes korrekció:	-15%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	4 772	3 962	3 818
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	4 180		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	44	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 180	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 765 632 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	101 200 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	17 656 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	176 563 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		295 420 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 470 212 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		22 618 654 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 600 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszázézer- Ft .

4. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

4.1. Módszerek indokolása

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- a közvetlen piaci összehasonlítás alkalmasabb az ingatlan aktuális értékének megállapítására, mert lakóingatlanok esetében ez ad reális értéket, míg a hozadéki értékelés gyakorlatilag minden esetben alulértékelést eredményez;
- az ingatlan konkrét, érvényes bérleti szerződés szerint prognosztizálható jövedelemtermelése alapján a piaci forgalmi értéket megfelelően kifejezheti a hozamszámítással megállapított érték is, jelen esetben azonban a hozamszámítás alapját nem konkrét bérleti szerződés, hanem egy piaci alapú bérbeadás jövedelmezőségi számítása képezte, ezért a hozamszámítás módszerét csak ellenőrző számításként alkalmaztam és az ingatlan értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével kiszámított érték 100 %-ában határozom meg a következők szerint:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	43 000 000 Ft	100%	43 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	22 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				43 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

43 000 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió- Ft .**

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

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5. 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.

Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli információi alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, öt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés magyar nyelven két eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelyből két példány a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.

Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a megbízott értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

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.

A megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékét a következők szerint határoztam meg:

Az értékelt ingatlan címe:

Budapest,

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke:

43 000 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió- Ft .**

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

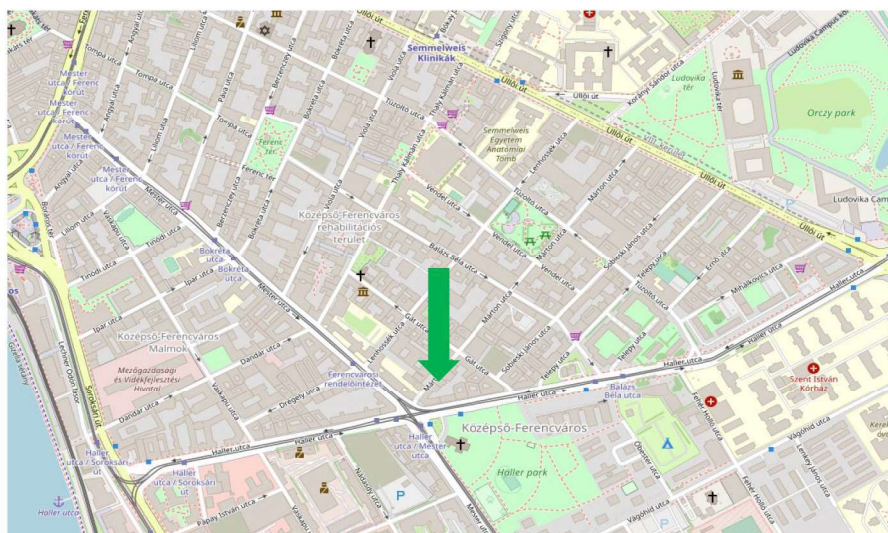
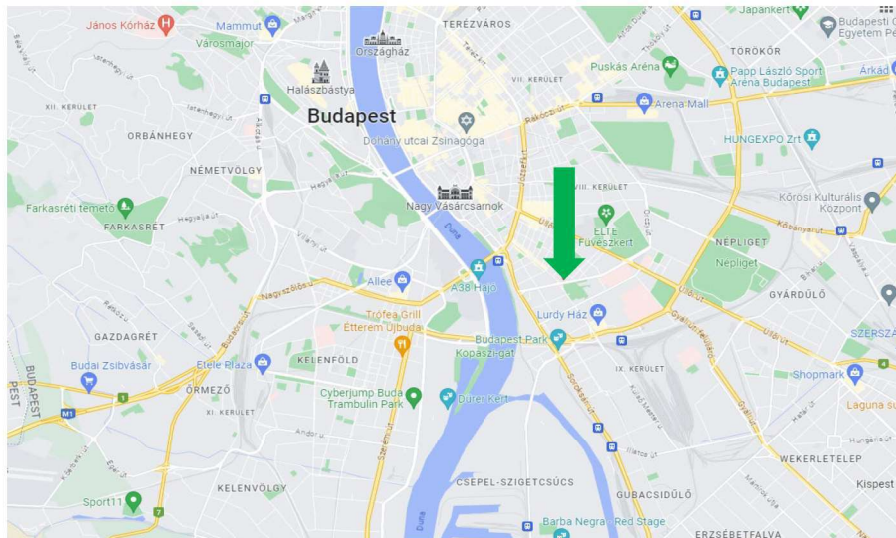
Budapest, 2023. szeptember 29.

Kisadózó



okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)
ingatlanvagyon-értékelő

Az ingatlan elhelyekedését bemutató térképek



Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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: 8000004/350206/2023

2023.09.12

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám

[REDACTED] BUDAPEST IX.KER. [REDACTED]

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszm. hányad	tulajdoni forma
lakás	44	1 0	854/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 154840/2/2021/21.08.30				

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III 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.

TULAJDONILAP VÉGE