

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti
[REDACTED] helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
[REDACTED]
2024. január 15.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 34,0 m ²
Ezmei hányad	: 402/10000
Hasznosítása	: Lakás

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

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

27 000 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió Ft.**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. január 11.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. január 15.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. január 15.

[REDACTED]
[REDACTED]
BERMARK Szakértő Kft.

adószám: 24879589-2-13
névj. szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyont értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.kap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] kerületében, a [REDACTED] utcát a [REDACTED] utcával összekötő utca északi oldalán, közbenső telken elhelyezkedő társasház első emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak találhatók, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint metróval lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővétevő - utcáfronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró közeli megállóí jelentenek. Az udvar lebetonozott, gondozott zöldfelületek nélkül. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pince + földszint + félemelet + 4 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalbozatos födémmel. A homlokzat a földszinten és a lábazati részen kváderezett díszítésű. Az utcáfronti homlokzaton vízsedés nyoma látható. Az utcáfronti homlokzat 2014 környékén felújításban részesült. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet sík palával borított, az ereszcsonoma rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón belépve, attól közvetlen balra nyílik az udvari fájolású szoba, a bejárattal szemben a konyha, míg jobbra a wc érhető el. A konyhából nyílik a zuhanyzó és a kamra. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést 1 db. gázkonvektor, a használati melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységeseek, átlagos igény szintet tükröznek. A padozaton a szobában laminált parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékkel festettek, részben csempiburkolattal ellátottak (konyha, zuhanyzó). A homlokzati nyílászárók fa szerkezeteseek, a wc ablak 1 rög. Üveges. Összességében átlagos műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + félemelet + 4 emelet
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalbozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, sík pala fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, laminált parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, 1 és 2 réteg üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	1 db. gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos
Felújítás éve:	2020 körül
Felújítás tárgya:	festés, mázolás

4.4. Helyiségkimutatás

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

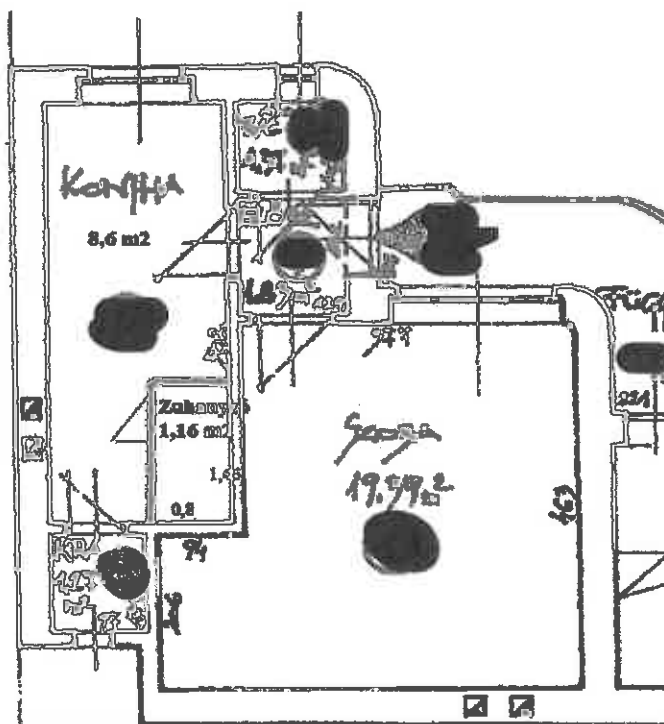
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	1,83	100%	1,83
zuhanyzó	1,16	100%	1,16
konyha	8,60	100%	8,60
szoba	19,39	100%	19,39
wc	1,37	100%	1,37
kamra	1,27	100%	1,27
alapterületi korrekció	0,38	100%	0,38
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	34,00		34,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

34,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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 módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	34,0	34	33	36
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		29 900	27 900	31 490
fajlagos alapár (eFt/m ²)		879	845	875
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		791	761	831
Átlagár kerekítve:		794 455 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		27 000 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33728946
fsz.-i, átlagos/felújítandó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/33781028 fsz.-i közepes állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33530600
3. emelefi, átlagos/jó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

27 000 000 Ft

azaz Huszonhétmillió- Ft.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	34,0	34	37	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	165 000	165 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 706	4 459	4 714
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		5%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		4 706	4 236	4 479
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 470 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33882452
5. emeleti, felújított állapotú, összkomfortos
2. adat: ingatlan.com/33934029
1.em-i, felújított állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/31467878
2. em.-i, jó állapotú, komfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	34 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	4 470 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	95%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 732 572 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 173 257 Ft
Igazgatási költségek:	4% 69 303 Ft
Költségek összesen:	242 560 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 490 012 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	19 870 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 900 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer- Ft

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek Indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	27 000 000 Ft	100%	27 000 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	19 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			27 000 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

27 000 000 Ft
Huszonhétmillió- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

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

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan: [REDACTED]

Becsült értéke: **27 000 000 Ft**
Huszonhétmillió- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.01.15
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.01.15

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: 8000004/10367/2024

2024.01.09

BUDAPEST IX.KER.

Beltérület [REDACTED] helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1 0	402/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999990/1999/				

2. bejegyző határozat: 254180/1994/1994.12.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 254180/1994/1994.12.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

EZEN OKMÁNY

a

Budapest

telken lévő lakóépület

TÁRSASHÁZI
ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése: belterületi, [redacted]
Helyrajzi száma: [redacted]
Tulajdoni lap száma: 574

Készült: 1994. november hó

Általános rendelkezések

A Budapest Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal (1092 Budapest IX. ker. Bakáts tér 14.) a Budapest [redacted] számú tulajdoni lapon, [redacted] helyrajzi szám alatt felvett 332 m² területű, természetben a [redacted] [redacted] alatti házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, a 32/1969. (XI. 30.) Korm. sz. rendelet 2 § /2/ bekezdése alapján a mellékelt tervrajz és annak 2-3. sz. mellékletei szerint társasházzá alakítja.

II.

Közös és külön tulajdon

A.

Közös tulajdonban maradó vagyonrészek:

I.	Telek:		332,00 m ² ,
	ebből udvar burkolattal:		68,64 m ²
II.	Kapubejáró:		14,21 m ²
III.	Lépcsőház:	pince:	4,70 m ²
		földszint:	9,28 m ²
		főemelet:	15,25 m ²
		I. emelet	15,25 m ²
		II. emelet	15,25 m ²
		III. emelet	15,25 m ²
		IV. emelet	<u>15,25 m²</u>
	Összesen:		90,23 m ²

IV.	Légudvarok:	földszint:	2,27 m ²	
		félemelet:	<u>2,48 m²</u>	
		Összesen:		4,75 m ²
V.	Függőfolyosók és közlekedőterek:			
		félemelet:	6,58 m ²	
		I. emelet:	6,58 m ²	
		II. emelet:	6,58 m ²	
		III. emelet:	<u>6,58 m²</u>	
		Összesen:		26,32 m ²
VI.	Udvari tárolók:			20,30 m ²
VII.	Pinceszinti tárolók és a hozzá tartozó közlekedőterek:			102,60 m ²
VIII.	Padlástér:	WC:	0,88 m ²	
		folyosó:	9,81 m ²	
		mosókonyha:	13,31 m ²	
		padlástér I.	38,13 m ²	
		padlástér II.	<u>111,25 m²</u>	
		Összesen:		173,38 m ²
	(Az 1,90 m feletti alapterület:			162,31 m ²)
IX.	Teherhordó szerkezetek, alap- és felmenő falak, kémények, szellőzők			
X.	Közbenső födémek és zárófödémek burkolat nélkül			
XI.	Tetőszerkezet héjfalással és az épület bádogos szerkezeteivel			
XII.	Utcai és udvari homlokzatok, lábazatok			
XIII.	Vízvezetékek a mérőórától az alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig			
XIV.	Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni leágazásokig			
XV.	Elektromos vezetékek és tartozékaik a külön tulajdoni mérőkészülékekig			

XVI. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni mérőkészülékekig

XVII. Az épület fentiekben meg nem nevezett berendezései és felszerelései, lépcsőházi és folyosói korlátok.

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

B.

Külön tulajdon

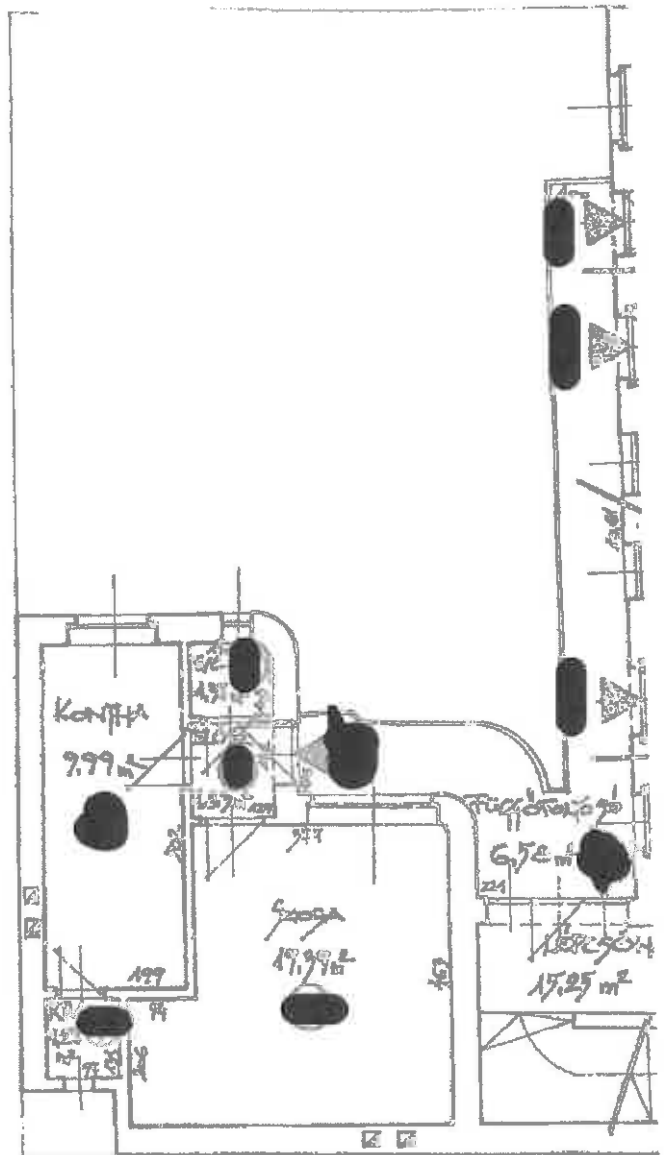
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze, - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel, nevezetesen:

(az épület egyes szerkezeti egységeinek /födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb./ és egyéb berendezés lakásban lévő részének kivételével) mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) szerves egységét képezik.

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

A külön tulajdoni illetőségek alapterületének megállapításánál a lakáshoz tartozó loggia tényleges alapterületének felével van számításba véve, az erkélyek területe pedig nincsen számításba véve.

- 8.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló öröklakás, összesen 33,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 390/10.000 része.
- 9.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, összesen 31,80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 378/10.000 része.
- 10.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, összesen 30,61 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 366/10.000 része.
- 11.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, garderober, konyha, fürdő helyiségekből álló öröklakás, összesen 37,06 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 437/10.000 része.
- 12.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, konyha, fürdő helyiségekből álló öröklakás, összesen 35,37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 414/10.000 része.
- 13.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, hall, előszoba, konyha, fürdő helyiségekből álló öröklakás összesen 34,24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 402/10.000 része.
- 14.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, összesen 33,52 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 402/10.000 része.
- 15.) A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalt illeti meg a tervrajzon [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 (egy) szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás összesen 33,85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdoni illetőségek 402/10.000 része.



FÉNYKÉP MELLÉKLET



utcakép



társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



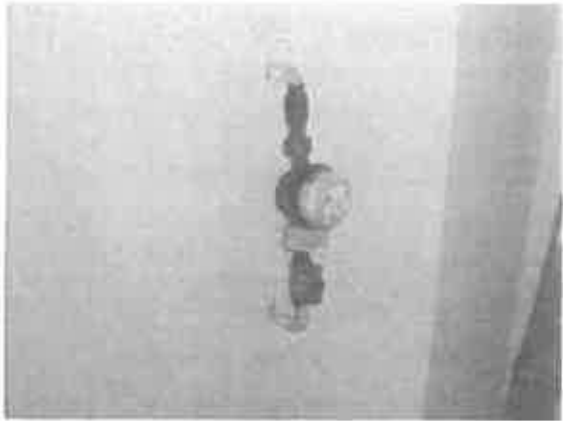
társasházi utcafronti homlokzat



**épület utcafronti bejárata, házsám, vizesedés
nyoma az utcafronti homlokzaton**



belső udvar



vízóra



vilanyóra



gázóra



bejárati ajtó, lakásszám

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti
[REDACTED] nyilvántartási számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
[REDACTED]
2024. január 15.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingatlan címe (természetben)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 52,0 m ²
Eszmei hányad	: 674/10000
Hasznosítása	: Lakás

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

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

35 400 000 Ft

azaz Harmincötmillió-négyszázezer- Ft .

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. január 15.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. január 15.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. január 15.

[REDACTED]
BERMARK Szakértő Kft.[REDACTED]
Cégazonosító: 24879509-2-13
nev, szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	52,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó

II. rész:

Tulajdonviszony:	IX. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------

III. rész:

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] kerületének [REDACTED] területén, az [REDACTED] utcát a [REDACTED] úttal összekötő, gyér forgalmú mellékutcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő társasház udvari részének földszintjén érhető el, átlagos minőségű környezetben. A társasház környezetében jellemzően hasonló jellegű épületek, kiskereskedelmi egységek találhatóak. Tömegközlekedési eszközök közül több irányból is egyszerűen lehetséges a megközelítése. Infrastrukturális ellátottsága kerületen belül kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg északkeleti utcafronti tájolású, közbenső telekterületen elhelyezkedő épület zártsonú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A társasház belső udvara betonozott. Az épület környezetében a közmuvelőszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a könnyen elérhető 2-es metró megállóit jelentenek. Közel van a Keleti pályaudvar is. Parkolás a környező utcákban hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 2 emelet + padlástér szintosztású társasház az 1900-as évek elején épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel, részben kváderezett díszítéssel ellátott utcafronti homlokzattal. A homlokzaton vakolathibák tapasztalhatók, jelentős a vakolatmállás, foltosodás. Az épület belső udvari, közös használatban álló helyiségei átlagos és felújítandó állapotban vannak, a közlekedő folyosók aládúcolástól mentesek, ugyanakkor a fém korlátok és tartóelemei átrozsdásodottak.

Az értékelt lakás a belső udvar északnyugati oldalán helyezkedik el, közvetlen udvari bejárattal. A bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, jó állapotú. Közmuvelőszervek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített vízóra, villany- és gázóra fellelhető. A fűtést 2 db. parapetes gázkonvektor biztosítja, a melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldott. A fal- és padlóburkolatok nagyrészt jó állapotúak, kisebb részen közepes állapotúak. A padlózaton a szobákban laminált parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap található, a falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő). Az ablakok nagyrészt jó állapotúak, műanyag hőszigetelők, 1 db. ablak fa szerkezetes, gerébtokos, közepes állapotú.

Épület építési éve:	~1900
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet + padlástér
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, szigetelésről nincs adat
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett, fa lambériás
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, laminált parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mázas kerámialap
Külső nyílászárók:	1 db. fa tok- és szármszerkezetű, dupla üvegezésű ablak, 4 db. műanyag hőszigetelő ablak, fém szerkezetű, biztonsági bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	parapetes gázkonvektorok (2 db.)
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	jó
Felújítás éve:	2023, 2019
Felújítás tárgya:	2023-ablakok nagy részének cseréje, vakolatjavítás, festés, 2019-burkolatok nagy részének cseréje, szaniterek cseréje, vízvezetékek cseréje a fürdőben

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 52 nm. került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

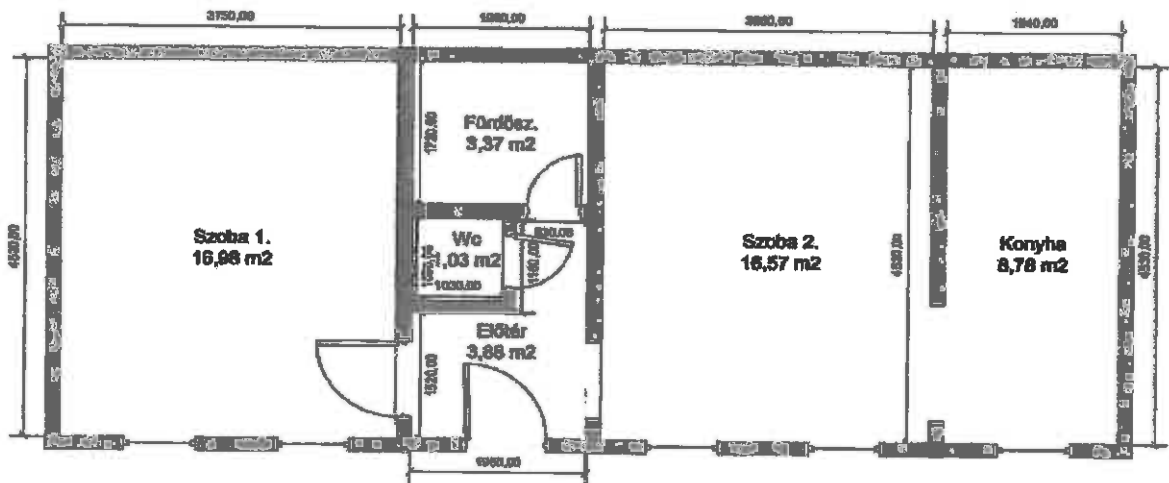
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:			
lakás			
előtér	3,88	100%	3,88
szoba 1.	16,98	100%	16,98
fürdő	3,37	100%	3,37
konyha	8,78	100%	8,78
szoba 2.	16,57	100%	16,57
wc	1,03	100%	1,03
alapterületi korrekció	1,39	100%	1,39
Összesen:	52,00		52,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

52,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazható.

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 fejeznie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	52,0	49	48	55
kínálat K / tényi.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		34 900	39 900	40 400
fajlagos alapár (eFt/m ²)		712	831	735
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	-5%	-10%
alapterület		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma		5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat, gépészet állapota		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		677	707	661
Állagár kerekítve:		481 429 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		35 400 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33639149
fszl.-i, komfortos, jó állapotú 1 szobás lakás
2. adat: ingatlan.com/33679171
3.em-i, komfortos, felújított állapotú 1+1 félszobás lakás
3. adat: ingatlan.com/33466710
mfsz.-i, összkomfortos, jó állapotú 2 szobás lakás

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

35 400 000 Ft

azaz **Harmincötmillió-négyszázezer Ft.**

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	52,0	46	46	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	160 000	200 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 478	3 478	4 000
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	-5%
fekvése kerületen belül		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	0%	-5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		2 957	3 130	3 200
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 100 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33937468
2. em.-i, komfortos, felújított állapotú 1 szobás lakás
2. adat: ingatlan.com/33909807
fsz.-i, komfortos, felújított állapotú 1+1 félszobás lakás
3. adat: ingatlan.com/29713514
2. em.-i, összkomfortos, jó állapotú 1+1 félszobás lakás

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	52 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek:	3 100 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	95%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 837 680 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 183 768 Ft
Igazgatási költségek:	4% 73 507 Ft
Költségek összesen:	257 275 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 580 405 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	21 070 000 Ft

ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 100 000 Ft

azaz Huszonegymillió-egyszázezer- Ft.

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek Indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	35 400 000 Ft	100%	35 400 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	21 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			35 400 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerékíve):

35 400 000 Ft

Harcincötmillió-négyszázezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

az ingatlanok, mint fizika tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;

az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettéken 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 tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;

nem vizsgáltuk az értékelt, ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;

az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

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

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

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

COVID 19 vírus miatti járvány következtében előre nem várt és nem modellezhető rendkívüli események következtek be, amelyek a gazdaság valamennyi szereplőjét érintik. Az ingatlanpiaci folyamatok is jelenleg átmeneti időszak kezdeti szakaszában vannak, a folyamatok normalizálása azonban nem prognosztizálható. Az ingatlanok értéktartása a jelenlegi gazdasági helyzetben hosszabb távon nem vizsgálható.

Jelenleg sem a COVID-19 járvány időbeli és térbeli alakulása, sem annak jövőbeli piaci hatásai nem prognosztizálhatók.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan: [REDACTED]

Becsült értéke: **35 400 000 Ft**

Harmincötmillió-négyszázezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.01.15
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.01.15

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/7205/2024

2024.01.09

BUDAPEST VI. KER.

Belterület [REDACTED] elrajzi szám [REDACTED]

"felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	52	2 0	674/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 303230/1/2002/02.11.21				

1. bejegyző határozat: 82166/1/1997/97.04.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 303230/1/2002/02.11.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: IX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



utcakép



társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata, hárszám



udvari homlokzat, belső udvar, jobbra az ért. lakás bejárata



vízóra



villanyóra



gázóra



vakolatleválás, vízesedés nyoma az utcáfronti homlokzaton

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



3. a. mell.

Sajtó

BERMARK Szakértő Kft.

019-BM2022-IXEB

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[redacted] szám alatti
[redacted] helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

[redacted]

Kelt:
[redacted]
2023. augusztus 17.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Alaprajz, Társasházi alapító okirat - részlet

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

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

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

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

29 800 000 Ft
azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázezer- Ft.

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. augusztus 16.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. augusztus 17.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. augusztus 17.

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest [REDACTED] kerületében, a [REDACTED] utat a [REDACTED] utcával összekötő [REDACTED] északi oldalán, közbelső telken elhelyezkedő társasházi tömb földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek találhatók, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közeli megállóí jelentenek. A belső udvar egységes térközburkolattal ellátott, gondozott zöldfelületek nélkül. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, felújított állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponkénti napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalablatozatos földémmel. A homlokzat a földszinten és a lábazati részen kváderezett díszítésű, melynek kőporos vakolata egységes, az emeleti szinteken klinker burkolattal ellátott, 2010 környékén felújításban részesült. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcsontra rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott, jó állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

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

Épület építési éve:	~1900-1920 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalablatozatos poroszüveg földém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal és klinker burkolattal ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphornyos parketta
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kombi gázcirkó biztosítja radiátorokkal
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos/jó
Felújítás éve:	2010 körül
Felújítás tárgya:	új padló- és falburkolatok, fűtésrendszer, ablakok és bejárati ajtó cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

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

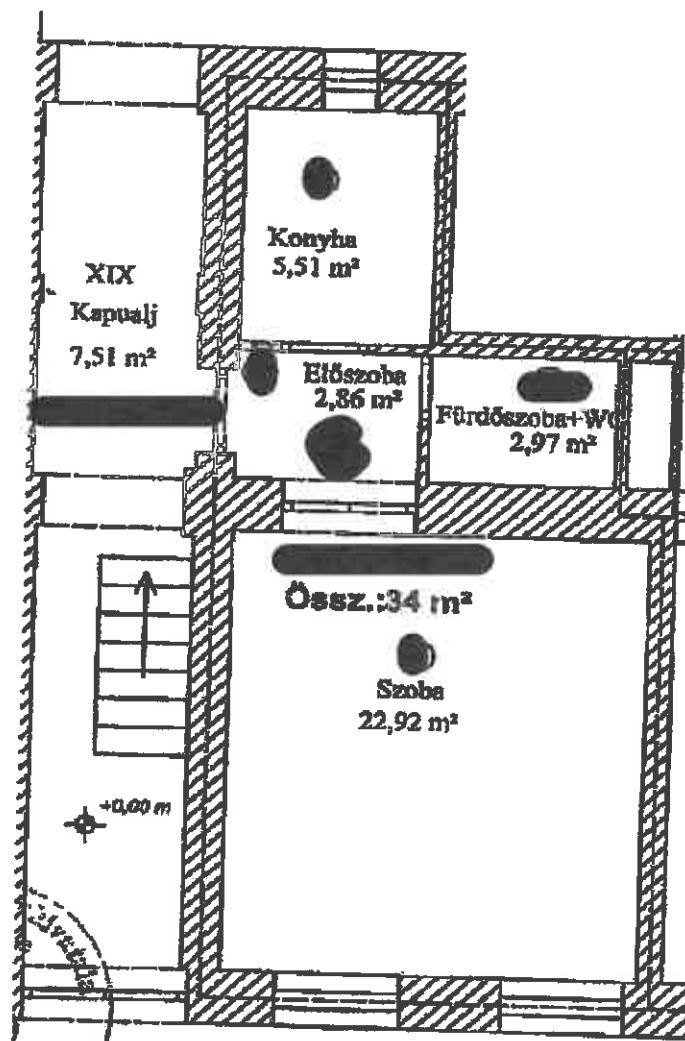
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	2,86	100%	2,86
fürdőszoba + WC	2,97	100%	2,97
konyha	5,51	100%	5,51
szoba	22,92	100%	22,92
alapterületi korrekció	-0,26	100%	-0,26
Összesen:	34,00		34,00

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²):

34,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	34,0	30	38	32
kínálat K / tényl.adósvétel T		K	K	K
kínálati ár / adósvételi ár (eFt)		28 900	31 500	29 900
fajlagos alapár (eFt/m ²)		963	829	934
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	4%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		915	788	925
Átlagár kerekítve:		875 899 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		29 800 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33677792
félemeleti jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/33535639 jó állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33387759
5. emeleti, jó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

29 800 000 Ft

azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázezer- Ft .

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	34,0	30	40	39
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		130 000	150 000	160 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 333	3 750	4 103
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	-5%
komfortfokozat		5%	5%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		0%	0%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		4 333	3 750	3 897
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 990 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33537997
2. emeleti, jó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/27493530
2.em-i, felújított állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/23497131
5 em-i, nagyon jó állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	34 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 990 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 465 128 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 146 513 Ft
Igazgatási költségek:	4% 58 605 Ft
Költségek összesen:	205 118 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 260 010 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	16 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 800 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-nyolcszázezer- Ft.

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	29 800 000 Ft	100%	29 800 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	16 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			29 800 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

29 800 000 Ft

Huszonkilencmillió-nyolcszázezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan: 

Becsült értéke: **29 800 000 Ft**

Huszonkilencmillió-nyolcszázezer- Ft

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.08.17
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023.08.17



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: 8000004/294262/2023
2023.08.01

BUDAPEST IX.KER.

Belferőlet [redacted] helyrajzi szám

I. RÉSZ
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	aszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1 0	718/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 154679/2/2021/21.08.30

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

B./ KÜLÖN TULAJDON

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

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




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

A nettó területek megállapításánál a kerékítés általános szabályait alkalmaztuk.

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




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

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

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

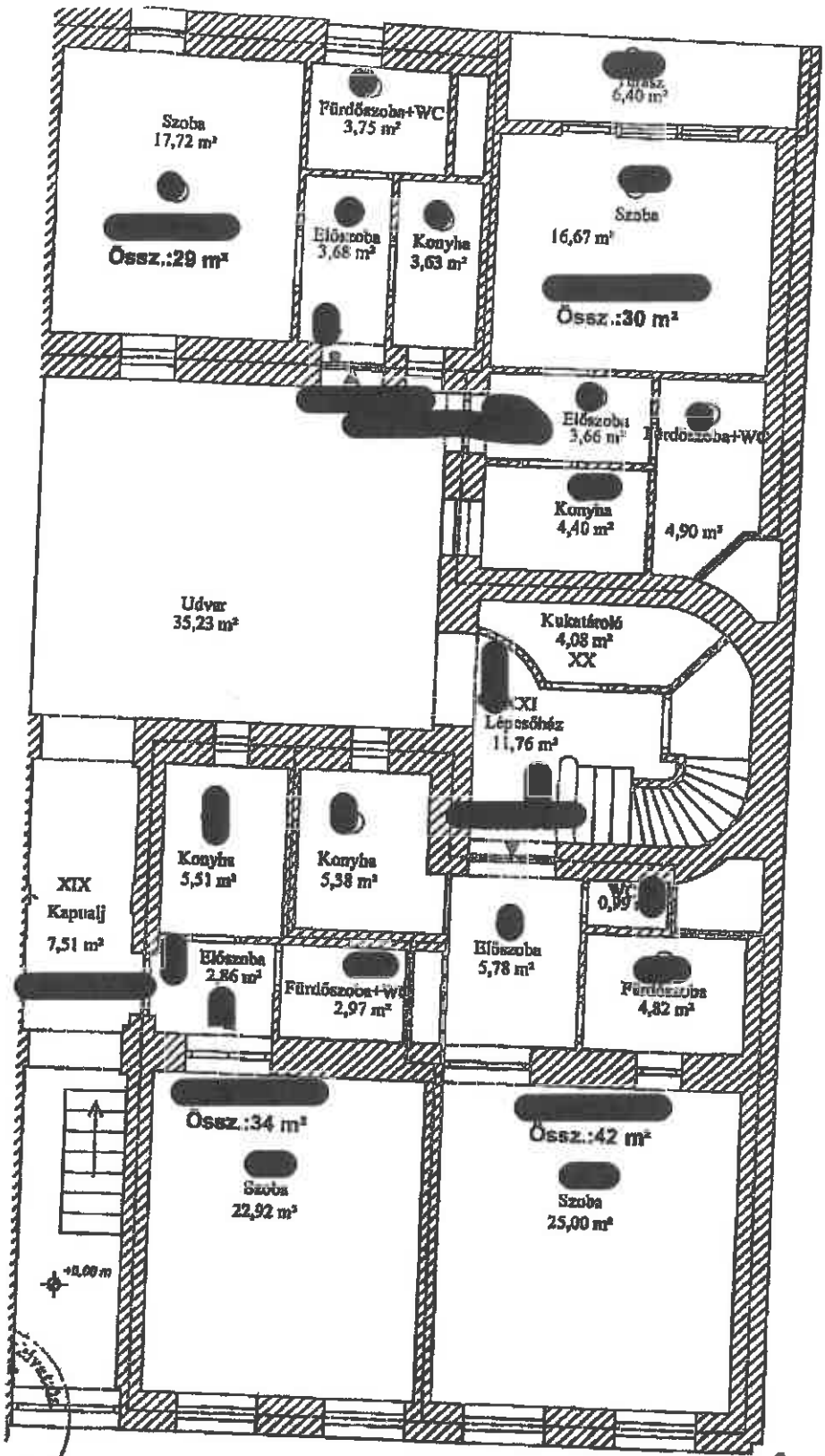
Szoba	22,92 m ²	
Konyha	5,51 m ²	
Fürdőszoba + WC	2,97 m ²	
Előszoba	2,86 m ²	
Összesen:	34,26 m²	kerékítve 34 m²

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

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

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

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



165.

2
 [Redacted Signature]
 [Redacted Name]
 IFM-05/16/9
 GD/144/.../16-01-6926

Poz.	Y	X	pontkód	
1	852090	237172	5412	<i>Társasház tulajdoni alapító okirat melléklete</i>
2	852089	237178	5412	
3	852083	237180	5412	
4	852081	237178	5412	
5	852087	237178	5412	
Budapest				Hrsz: [Redacted]

165.

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Ingatlan környezete (Thaly Kálmán utca)



Társasház utcafronti homlokzata



Társasházi utcafronti homlokzata



épület utcafronti bejárata, házsám



belső udvari homlokzat



kapualj, a lakás bejárata



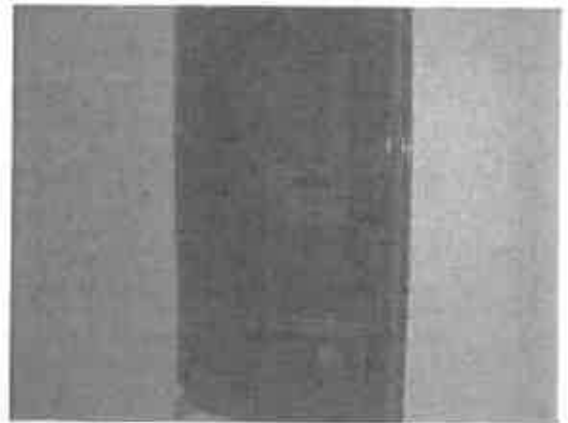
kombi gőzcső



ablak, radiátor



gázóra



villanyóra



vízóra

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

