Budapest Főváros IX. kerület **Sz-348/2024. számú**
előterjesztés
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
a szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) sz. rendelete meghatározott feltételekkel lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői bérleményüket megvásárolják.
A fent hivatkozott rendelet:
27.§
„(3) A bérbe adott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről 100 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó lakások esetén a Gazdasági Bizottság a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérését követően, 100 millió forint forgalmi értéket meghaladó lakások esetén a Képviselő-testület a Gazdasági Bizottság véleményének kikérését követően dönt.
Jelen bekezdés alkalmazása során a jelenleg fennálló bérleti jogviszony időtartamán túlmenően a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát."

29. §
„(1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. A vételár a (csökkentett) forgalmi értékkel megegyező összeg.
(1a) A tulajdonos Önkormányzat szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése estén a vételárra kedvezményt ad, melynek összege a vételár 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 30%-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló szociális bérleti jogviszony esetén a kedvezmény a vételár – a (csökkentett) forgalmi érték – 50%-a.
(1b) Piaci alapon és költségelven bérbeadott lakások esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 100%-a.
(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egy összegben kell megfizetni. A szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn.
A vételár fennmaradó részére szociális alapon bérbeadott lakások esetén évi 5%-os kamat mellett, költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások esetén a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat mellett, 15 évre részletfizetést kell előírni.

Az előterjesztésben szereplő bérlők az általuk bérelt lakás megvásárlására vonatkozó kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz. Nevezetteknek lakbérhátralékuk nincs. Az előterjesztésben szereplő forgalmi értékek az elkészíttetett ingatlanforgalmi értékbecslésekben kerültek megállapításra.

1.

[redacted]

[redacted] 1975. július 30. napjától névjegyzék útján vált a Bp., IX. [redacted] szám alatti, 1 szoba, 31,46 m^2 alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (3. számú melléklet) alapján a Bp. IX. ker., [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 42.200.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):21.100.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 21.100.000,-Ft

2.

[redacted]

[redacted] 2021. december 20. napjától – jogviszonyfolytatás útján vált - a Bp., IX. ker., [redacted] szám alatti, 1 szoba, 34 m^2 alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] és [redacted] (bérlőtársak) 1999.04.12. napjától lakáscsere útján váltak a Bp., IX. ker. Lenhossék u. 10. [redacted] szám alatti lakás bérlőivé. A Lenhossék u. 10. számú épület kiürítése miatt, bérlők 2020.04.16-án kihelyezésre kerültek a Bp., IX. ker. [redacted] szám alatti lakásba. [redacted] jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatában lemondott bérlőtársi jogviszonyáról bérlőtársa [redacted] javára, így a lakás kizárólagos bérlője 2021.12.20. napjától [redacted] lett. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (4. számú melléklet) alapján a Bp. IX. ker., [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 42.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):17.040.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 25.560.000,-Ft

II. Hatásvizsgálat

A lakások értékesítésére vonatkozó döntés önkormányzati költségvetési bevételt eredményezhet.

III. A végrehajtás feltételei

Az adásvételi szerződés megkötésének és az abból fakadó feladatellátásnak a személyi és tárgyi feltételei a Vagyonkezelési Irodánál és a Pénzügyi Irodánál biztosítottak.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1-2. mellékleteiben foglalt határozatokat.

Budapest, 2024. december „ ”

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2024. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakás elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest IX. ker., [redacted] szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 21.100.000-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 120 nap
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2024. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakás elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest IX. ker., [redacted] szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 25.560.000,-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 120 nap
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője

egyéni vállalkozó

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a

szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. november 7

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)	:	
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	:	2024. november 4.
Értékelés fordulónapja		2024. november 4.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	34 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	96/10000
Közműellátottság	:	áram,víz,csatorna,gáz
Komfortfokozat	:	komfortos

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke	:	
		42 600 000 Ft
azaz		**Negyvenkettőmillió-hatszázezer- 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, 2024. november 7

okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)
ingatlanvagyon-értékelő

1. ELŐZMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata megbízást adott a tulajdonában lévő
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 2024.10.15.napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.
A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 11.04. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	34 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	96/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest,IX.kerület Középső-Ferencváros Rehabilitációs terület városrészében, az
utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik. Környezetében hasonló életkorú, valamint új építésű, nagy és közepes lakásszámú lakóépületek találhatók..
A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, metró) 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

Az . találkozásánál fekvő, 1122 m2 térmértékű, szabályos négyszög alakú, két utcára nyitott saroktelek, keretes, az utcaronton zártsorú beépítéssel. Be nem épített része térkő burkolatú udvar, emelt virágágyásokkal.

Az 1890-es években épült, pince+földszint+félemelet+3 emelet+padlástér szintkialakítású, eklektikus lakóház. A lakások a lépcsőházból és az udvari függőfolyosókról nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú terei megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban vannak. Lift van. A lakóház homlokzata Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt áll.

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 1.emeletén elhelyezkedő, egyszobás, komfortos lakás. A lépcsőházból az előszobába léphetünk, ahonnan a bejárattal szemben nyílik a konyha, a bejárattól balra a lakószoba. A szobából közelíthető meg a fürdőszoba és ez utóbbiból a wc helyiség. A fűtést parapet gázkonvektor biztosítja, a melegvizet a konyhában átfolyós vízmelegítő, a fürdőszobában elektromos bojler szolgáltatja. A szoba ablakai az udvari függőfolyosóra nyílnak, a wc helyiség (és ezen keresztül a fürdőszoba) légaknára szellőzik.

Összességében: jó környezetben fekvő, jó műszaki állapotú, egyszobás, komfortos lakás.

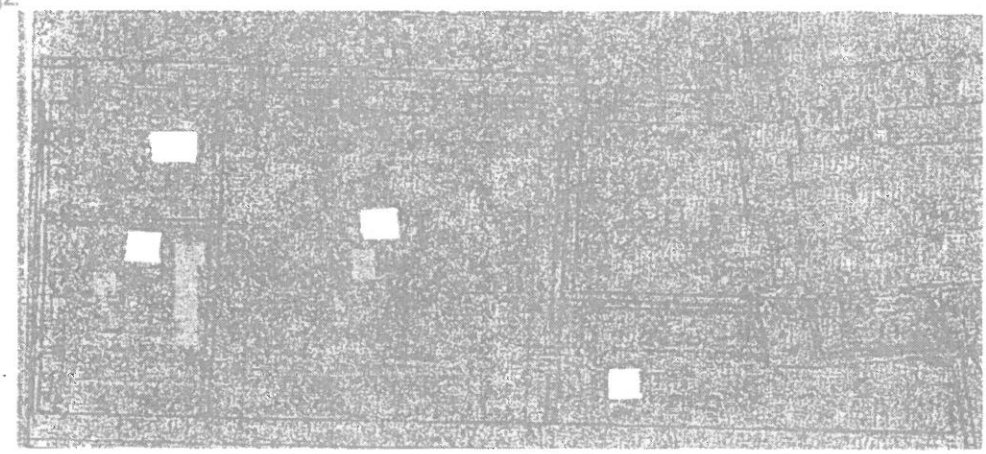
Az épület műszaki jellemzői:

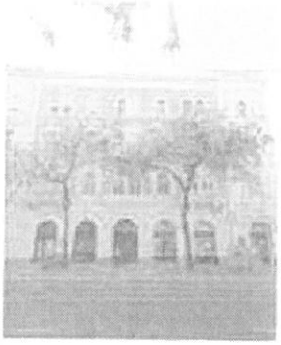
Épület építési éve:	~ 1890
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+félemelet+3 emelet+padlástér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglaalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült tégla anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű, az udvari szárnyakon félnyereg, az utcai szárnyakon nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	konzolos erkélyekkel, timpanon és konzol díszítésű, íves ablakokkal tagolt, részben dísztégla burkolatú homlokzat, kváder mintázatú lábazattal
Épület fizikai állapota:	a külső és belső homlokzat egyaránt jó
Felújítás éve:	nem ismert

Az értékelt lakás műszaki jellemzői:

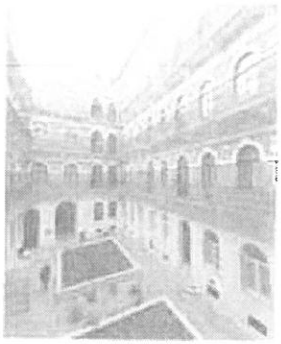
Belső terek felületképzése:	vakolt, festett
Belső terek burkolata:	festett és csempézett
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, részben csempézett
Padlóburkolat	laminált padlólap és kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelés nélküli, szimpla üvegezésű dupla ablakok
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók, a wc -n műanyag harmonika ajtó
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	parapet gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	elektromos bojler
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	

Alaprajz:

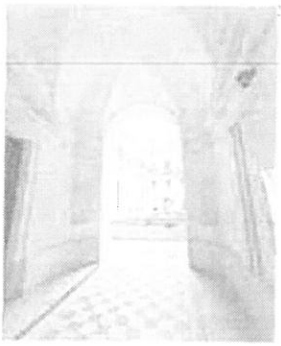




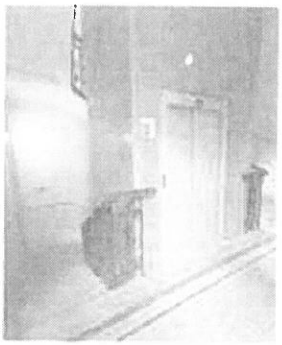
lakóház utcai homlokzat



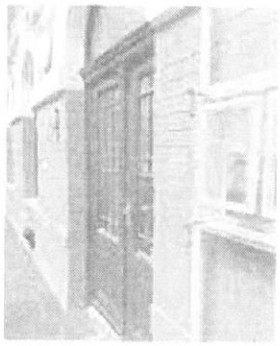
lakóház udvari homlokzat

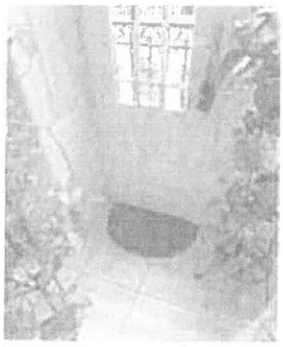


kapualj

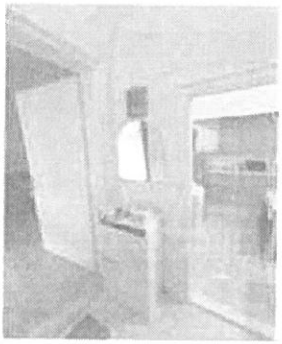


lépcsőház

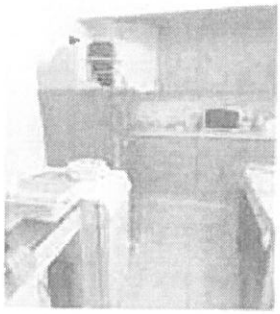




lakás bejárata



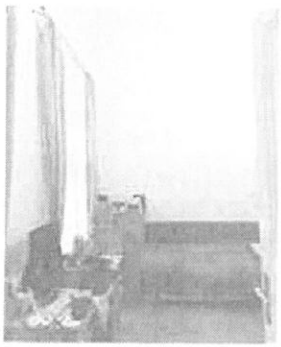
előszoba

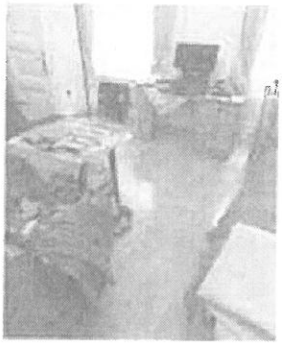


hálószoba

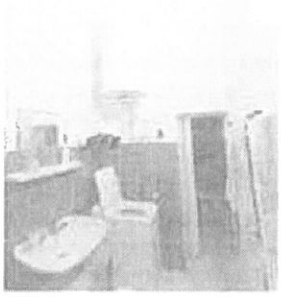


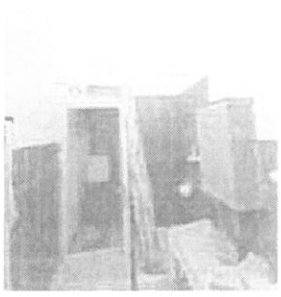
ablak szerkezet



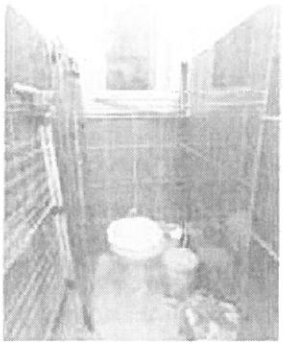


lakószoba

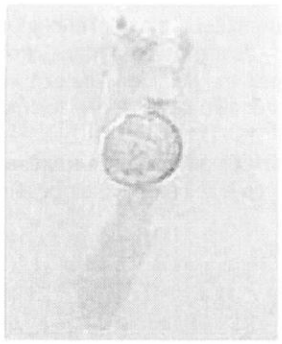




fürdőszoba



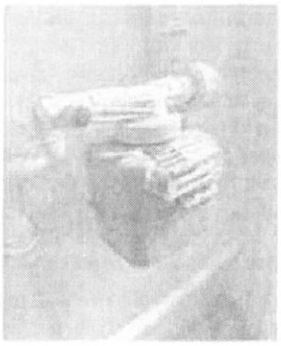
wc



vízmérőóra



árammérőóra



gázmérőóra

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.

Ingatlan 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 árainak 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 értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító 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 értékemelkedését 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 értékként 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 tégla 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:		IX.kerület	IX.kerület	IX.kerület
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	34	40	44	48
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		60 000 000	66 000 000	74 900 000
kínálat /adásvétel éve		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 500 000	1 500 000	1 560 417
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 425 000	1 425 000	1 482 396

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Tűzoltó utcában 2018-ban épült lakóház 1.emeletén 1 szobás, újszerű műszaki állapotú, házközponti fűtéses, összkomfortos lakás ing.com/34419195
2. adat:	Üllői út - Haller u.-Tűzoltó által határolt tömbben, 2004-ben épület lakóház 1. emeletén 2 szobás, jó műszaki állapotú, házközponti fűtéses, összkomfortos lakás ing.com/34376546
3. adat:	Sobieski János utcában 2008-ban épült lakóház 2. emeletén 2 szobás, jó műszaki állapotú, házközponti fűtéses, összkomfortos lakás ing.com/34259947

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő műszaki állapot	-10%	0%	0%
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	-5%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő építési kor	-5%	-5%	-5%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		1 140 000	1 282 500	1 334 156
		1 252 200		
Ingatlan értéke kerekítve:		42 600 000 Ft		

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

42 600 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázezer- 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:		IX.kerület	IX.kerület	IX.kerület
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	34	42	25	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		250 000	145 000	200 000
kínálat / szerződés éve		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		5 952	5 800	6 667
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		5 655	5 510	6 333
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bútorozott	-10%	-10%	-10%
eltérő fűtési rendszer	-5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	-5%
galéria	0%	0%	-10%
Összes korrekció:	**-20%**	**-15%**	**-25%**
Korrigált fajlagos alapár:	4 524	4 684	4 750
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)		**4 650**	

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	34	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 650	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 517 760 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	78 200 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	15 178 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	151 776 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		245 154 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 272 606 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		19 578 560 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 600 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-hatszázezer- 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	42 600 000 Ft	100%	42 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	19 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**42 600 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

42 600 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázezer- 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.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
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 mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt 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:

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **42 600 000 Ft**

azaz **Negyvenkettőmillió-hatszázezer- Ft .**

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

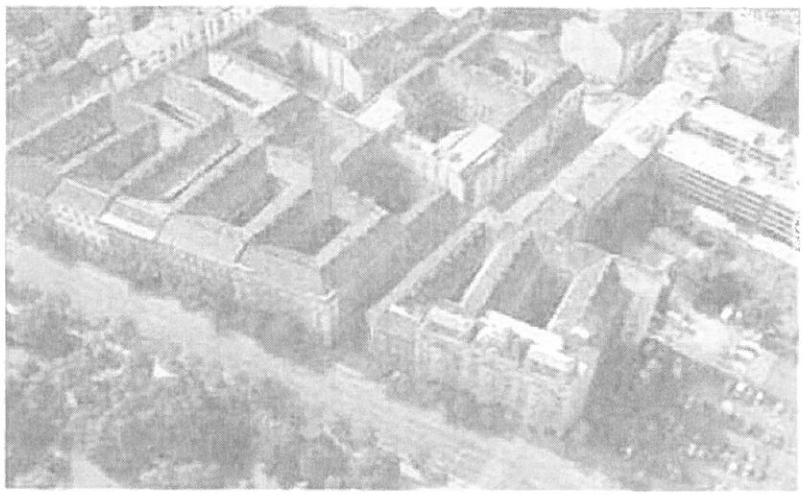
Budapest, 2024. november 7

okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)
ingatlanvagyon-értékelő

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek







Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004403916/2024

2024.10.15

BUDAPEST IX.KER.
Belterület

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		osztató közös tulajdoni hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1	0	96/10000	Önkormányzati

Bejegyző határozat: 39501/1/2012/22.01.14

2. bejegyző határozat: 146815/1992/1992.08.17
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alaprajzi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 161643/3/2008/08.07.14
jogcím: adásvétel
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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. november 7.

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)	:	
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	:	2024. november 4.
Értékelés fordulónapja	:	2024. november 4.
Értékbecslés érvényessége	:	180 nap
Értékelt ingatlan alapterülete	:	31 m²
Eszmei hányad közös tulajdonból	:	208/10000
Közműellátottság	:	áram,víz,csatorna,gáz
Komfortfokozat	:	komfortos

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke	:	**42 200 000 Ft**
azaz		**Negyvenkettőmillió-kettőszázezer- 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, 2024. november 7

okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)
ingatlanvagyon-értékelő

1. ELŐZMÉNY

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

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 2024.10.15.napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot használtam fel.
A szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024. 11.04. napján megtartott helyszíni szemle alkalmával készültek.

2. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Tulajdoni lap szerinti alapterülete:	31 m²
Társasházi közös tulajdonból az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad:	208/10000
Tulajdonviszonyok:	Budapest Főváros IX.kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy tartalma:	nincs
Terhek:	nincs

2.2. Az ingatlan természetbeni jellemzői

2.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest,IX.kerület Középső-Ferencváros Malmok városrészében, a : utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületen fekszik.
Környezetében a Tinódi park, mellette hasonló életkorú, valamint új és régebbi építésű, nagy és közepes lakásszámú lakóépületek találhatók..
A terület gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, villamos, HÉV) 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

A ' a találkozásánál fekvő, 357 m2 térmértékű, szabályos négyszög alakú, két utcára nyitott saroktelek, a felőli fronton zártsorú beépítéssel. A telek felőli, É-Ny-i, be nem épített részén a szomszédos épületekkel közös zöldterületre nyílik bejárat.

Az 1930-as években épült, pince+földszint+5 emelet+tetőtér szintekből álló lakóház emeletráépítés és a tetőtér beépítése folytán 9 szintes kialakításúvá vált. A lakások a lépcsőházból nyílnak. Egyszerű szemrevételezés alapján a lakóház utcai és udvari homlokzata, valamint közös használatú terei megfelelően karbantartott, jó műszaki állapotban vannak. Lift van.

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 5.emeletén elhelyezkedő, egyszobás, komfortos lakás. A lépcsőházból az L alakú előszobába lépünk, ahonnan a bejárattal szemben nyílik a korábbi konyha, mely jelenleg hálószobaként funkcionál, a bejárattól jobbra a fürdőszoba-wc helyiség és a lakószoba, melyben amerikai konyhás nappalit alakítottak ki. Az egyes helyiségek funkciójának megváltoztatása az eredeti alaprajzot nem módosította. A fűtést elektromos fűtőpanel és parapet gázkonvektor biztosítja, a melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. A nappali és a hálószoba ablakai az épületek közötti közös zöldterületre nyílnak, a fürdőszoba-wc helyiség légaknára szellőzik.

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

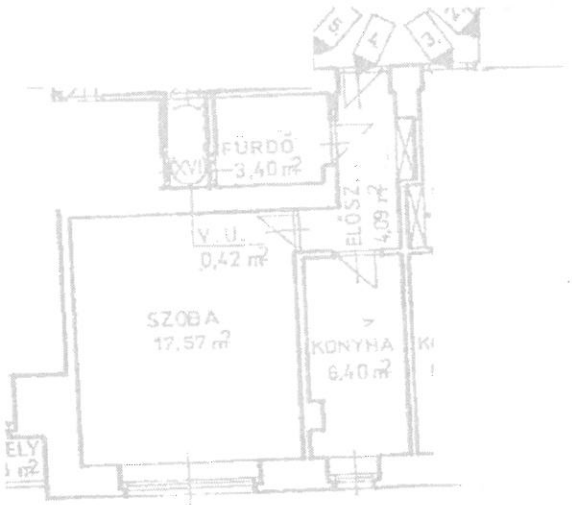
Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	~ 1930
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fszt + 6 emelet + beépített tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglaalap
Szigetelés:	nincs adat, de szigetelési hibára utaló jelet nem észleltünk
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült tégla anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat
Tetőszerkezete:	faszerkezetű összetett fedélidom
Tetőfedés:	cserép- és lemezfedés
Épület homlokzata:	erkélyekkel és sarok rizalittal tagolt, dísztégla burkolatú homlokzat, kváderkő lábazattal
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	laminált padlólap és kerámia
Külső nyílászárók:	fémráccsal védett, faszerkezetű üvegezett bejárati ajtó, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók
Belső tér fizikai állapota:	felújított
Fűtési rendszere:	parapet gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	elektromos bojler
Szobák száma:	1 szoba
Felújítás éve:	nem ismert
Belső terek felújításának tárgya:	-

Alaprajz:





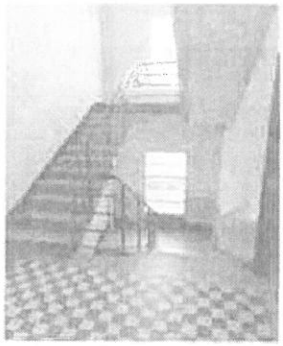
lakóház utcai homlokzat



lakóház udvari homlokzat



kapualj



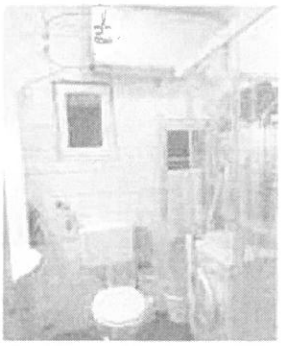
lépcsőház



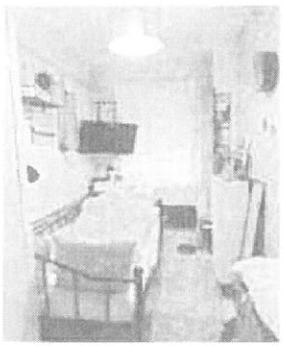
lakás bejárata



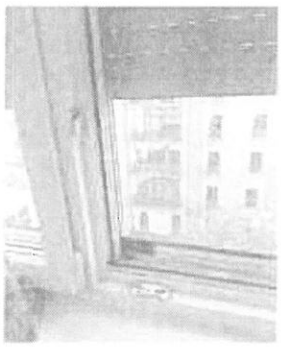
előszoba



fürdőszoba-wc



hálószoba



ablak szerkezet



amerikai konyhás nappali



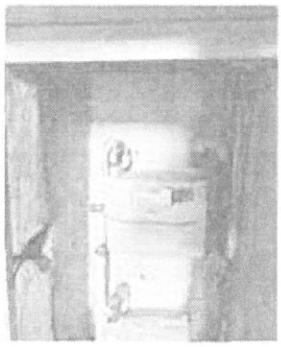
amerikai konyhás nappali



vízmérőóra



árammérőóra



gázmérőóra

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.

Ingatlan 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 árainak 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 értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító 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 értékemelkedését 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 értékként 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 tégla 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:				
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
lakás alapterülete (m^2)	31	42	40	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		59 800 000	67 160 000	52 000 000
kínálat /adásvétel éve		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 423 810	1 679 000	1 529 412
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m^2)		1 352 619	1 595 050	1 452 941

Összehasonlításhozfelhasznált adatok rövid leírása:

1. adat:	Mester u. körút felőli oldalán 1926-27-ben épült lakóház 5.emeletén 1,5 szobás, gázkonvektor fűtésű, komfortos, felújított műszaki állapotú lakás. ing.com/34400896
2. adat:	Ipar utcában 2001-2010 között épült lakóház 4. emeletén 2 szobás, házközponti fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakás. ing.com/34394601
3. adat:	Angyal utcában 2001-2010 között épült lakóház földszintjén 1 szobás, elektromos fűtésű, komfortos, jó műszaki állapotú lakás. ing.com/34312128

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	eltérő fűtési rendszer	0%	-10%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő építési kor	0%	-5%	-5%
		0%	0%	0%
		0%	0%	0%
		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**0%**	**-15%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár:		1 352 619	1 355 793	1 380 294
		1 362 900		
Ingatlan értéke kerekítve:		42 200 000 Ft		

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

42 200 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-kettőszázezer- 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:				
ingatlan megnevezése:		lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2)	31	35	35	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		190 000	175 000	280 000
kínálat / szerződés éve		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		5 429	5 000	6 222
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m^2/hó)		5 157	4 750	5 911
Adatok forrása:	*ingatlan.com*			

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
bútorozott	-10%	-10%	-10%
eltérő fűtési rendszer	-10%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	0%	0%	-10%
Összes korrekció:	**-20%**	**-10%**	**-30%**
Korrigált fajlagos alapár:	4 126	4 275	4 138
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m^2/hó)	**4 180**		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	31	
Bevételek:		
Piaci adatok/meglévő szerződések szerint:	4 180	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 243 966 Ft
Költségek:		
Felújítási alap évente, újraelőállítási ktg-re vetítve (%)	0,5%	71 300 Ft
Igazgatási költségek (bevétel %-ában)	1,0%	12 440 Ft
Nemfizetésből eredő bevétel kiesés (bevétel %-ában)	10,0%	124 397 Ft
		0 Ft
Költségek összesen:		208 136 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 035 832 Ft
Tőkésítési ráta (%)	6,5%	
Rendeltetésszerű használathoz minimálisan szükséges felújítás		0
Tőkésített érték:		15 935 870 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 900 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-kilencszázezer- 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	42 200 000 Ft	100%	42 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	15 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**42 200 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

42 200 000 Ft

azaz **Negyvenkettőmillió-kettőszázezer- 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.

Megbízásom jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattam.
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 mutattam be, így nem vállalok felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt 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 érvénytelenítheti 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:

Helyrajzi száma:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke: **42 200 000 Ft**

azaz **Negyvenkettőmillió-kettőszázezer- Ft**.

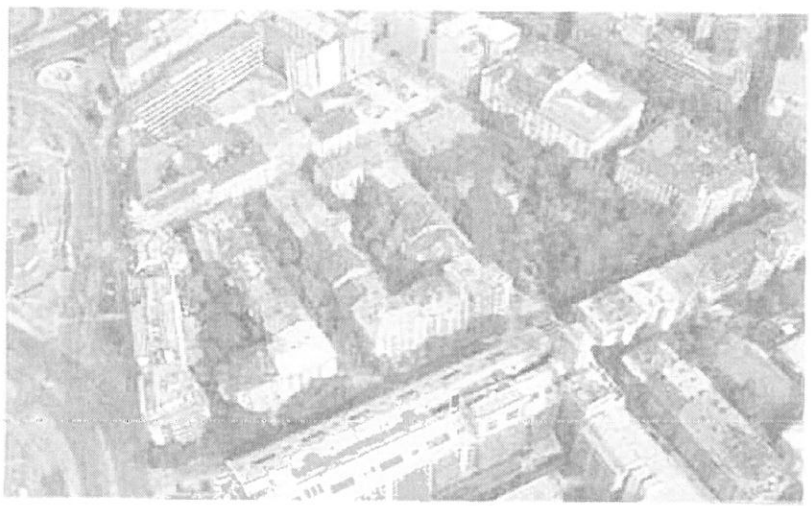
A fenti érték per-, igény- és tehermentes, kiürített állapotra vonatkozik.

Budapest, 2024. november 7.

okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)
ingatlanvagyon-értékelő

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek





Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf.:115

Oldal: 1 / 1

Elővételes tulajdoni lap - Szerzői másolat

Megrendelés szám:S000003/403909/2024

2024.10.15

BUDAPEST IX.KER.
Belterület

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezése | terület m2 | szobák száma egész/fél | osztatlan közös tulajdoni hányad | tulajdoni forma

lakás | 31 | 1 0 | 106/10000 | önkormányzati
Bejegyző határozat: 109267/1/2005/03.09.29

2. Bejegyző határozat: 100937/1992/1992.10.02
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 16937/1992/1992.10.02
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE