INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[redacted] 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]
2024. október 1.

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
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	:	piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni)	:	[redacted]
Helyrajzi száma	:	[redacted]
Ingatlan megnevezése	:	Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	:	48,0 m²
Eszmei 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:

38 900 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

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

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

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

Szentendre 2024. október 1.

[redacted]
BERMARK Szakértő Kft.
[redacted]
adószám: 24679589-2-13
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] képviseletében [redacted] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Tulajdoni lap szerinti területe:	48,0 m²
Helyrajzi száma:	[redacted]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, az [redacted] a [redacted] összekötő utca déli oldalán, közbenső telken elhelyezkedő társasház második emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak találhatók, átlagos minőségű környezetben. A közelben van a [redacted] 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 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 és a metró közeli megállói jelentenek. Az udvar részben műkővel burkolt, részben egy füves-bokros-fás gondozott terület. 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 + 3 emelet+ tetőtér szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel. A homlokzat a földszinten kváderezett díszítésű. Az utcafronti homlokzaton vizesedés nyoma látható. A homlokzat 2014 környékén felújításban részesült, továbbá közös víz- és villanyvezetékek cseréje és a lift beépítése történt. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcsatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést. 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 az előszobába jutunk, onnan jobbra nyílik a konyha, abból a kamra, a konyha után az előtérből jobbra nyílik a fürdő+wc, a bejárattal szemben az utcai tájolású nagyobb szoba, a szobából és a fürdőből a másik utcai tájolású kisebb szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve, a víz átalánydíjas. A fűtést és a használati melegvíz-ellátást gázkazán biztosítja. A hőleadók radiátorok. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igényszintet tükröznek. A padozaton a szobában parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek, az ablakok fa hőszigetelők. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos lakás.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet+ tetőtér
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszsüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkazán, radiátorok
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, jó
Felújítás éve:	2014 körül, 2024
Felújítás tárgya:	2014-ablakszárnyak, bejárati ajtó cseréje hőszigetelőkre, gázkazán cseréje, hidegburkolatok cseréje, festés, mázolás, 2024-festés, mázolás

4.4. Helyiségkimutatás

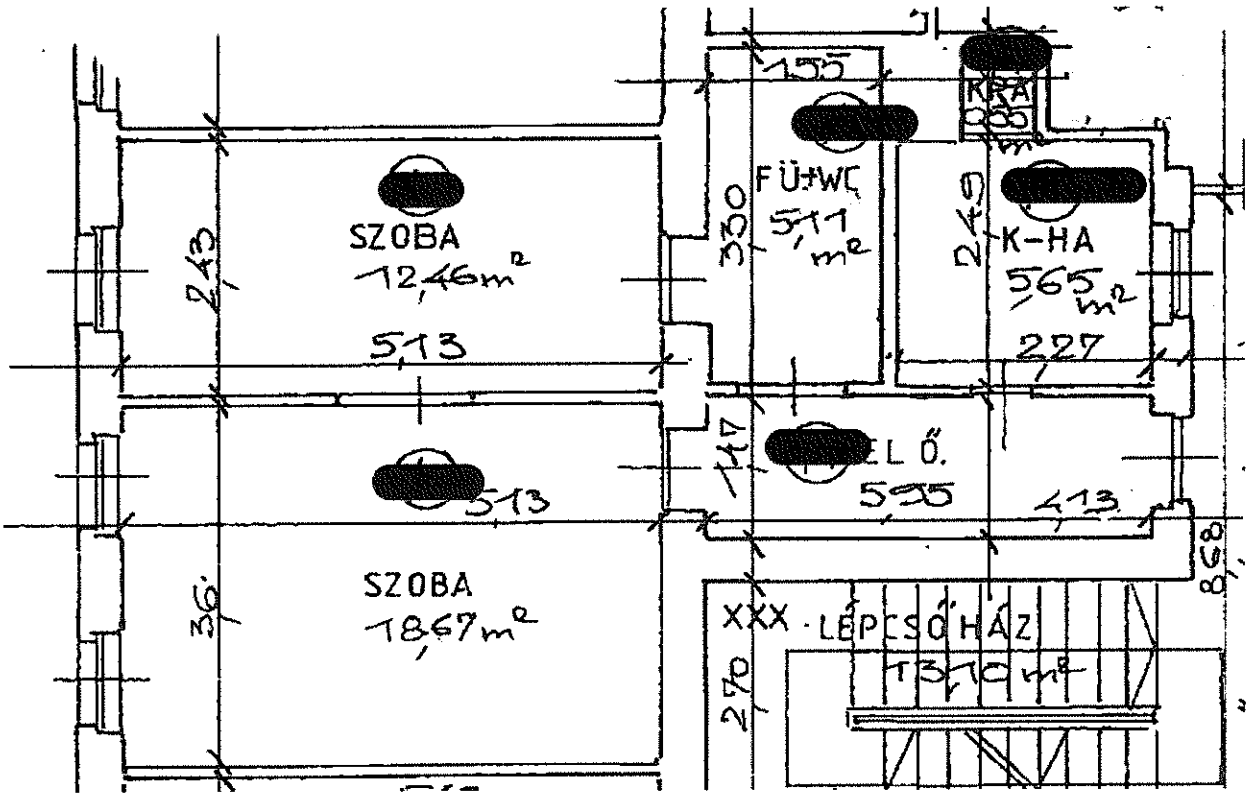
Tulajdoni lapon 48 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	***lakás***		
előszoba	5,95	100%	5,95
fürdő+wc	5,11	100%	5,11
konyha	5,65	100%	5,65
szoba	18,67	100%	18,67
szoba	12,46	100%	12,46
kamra	0,55	100%	0,55
alapterületi korrekció	-0,39	100%	-0,39
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	***48,00***		***48,00***

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:			
			0,00
			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]: **48,0 m²**

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.
Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.
Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi 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 becsérték. 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.
A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 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 képtelen kielégíteni.
c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	[redacted]	[redacted] utca	[redacted]	[redacted]
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m^2)	48,0	**50**	**50**	**49**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		**44 900**	**41 990**	**42 500**
fajlagos alapár (eFt/m^2)		898	840	867
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-5%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
szobák száma: 2		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
komfortfokozat		0%	5%	0%
Összes korrekció:		**-10%**	**-5%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m^2):		808	798	824
Átlagár kerekítve:		**809 997 Ft/m²**		
Ingatlan értéke kerekítve:		**38 900 000 Ft**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/34002661
fsz.-i, felújított állapotú, összkomfortos

2. adat: ingatlan.com/34386233 3. em.-i, jó állapotú, komfortos

3. adat: ingatlan.com/34378926
fsz.-i, jó állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

38 900 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m^2)	48,0	**45**	**47**	**48**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**200 000**	**180 000**	**199 990**
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		4 444	3 830	4 166
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	0%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		**-10%**	**-5%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár:		4 000	3 638	3 958
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 870 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	ingatlan.com/34397591 2. emeleti, újszerű állapotú, összkomfortos
2. adat:	ingatlan.com/33752606 2.em-i, közepes állapotú, összkomfortos
3. adat:	ingatlan.com/29806100 3. em.-i, felújított állapotú, összkomfortos

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:	48 m²	
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :	3 870 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***2 117 664 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	211 766 Ft
Igazgatási költségek:	4%	84 707 Ft
Költségek összesen:		***296 473 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 821 191 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
Becsült érték:		***22 760 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 800 000 Ft

azaz **Huszonkettőmillió-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:	38 900 000 Ft	100%	38 900 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	22 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			**38 900 000 Ft**

Ingatlan értéke (kerekítve):

38 900 000 Ft

Harmincnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: [redacted]

Becsült értéke: **38 900 000 Ft**

Harmincnyolcmillió-kilencszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.10.01
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.10.01

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/361177/2024

2024.09.16

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [redacted] **helyrajzi szám**

[redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	48	2 0	402/10000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 125187/3/2013/13.08.01

1. bejegyzõ határozat: 125187/3/2013/13.08.01
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 125187/3/2013/13.08.01
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/IX.25.
jogcím: társasház megszüntetése 83639/3/2013/13.04.23
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FÕVÁROS IX.KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

a

[redacted]

HRSZ.: [redacted]

szám alatti ingatlanra



ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata,** mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal) a Budapest, IX. ker. [redacted] **helyrajzi szám** alatt felvett, **588 m²** alapterületű, természetben a **Buda**[redacted] **szám alatt** található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít, **Budapes**[redacted]**. Társasház** néven.

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

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

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

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ · KÖZÖS TULAJDON

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

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

I. Telek: 588 m^2

II. Ebből udvar – kert díszburkolattal és zöldfelülettel: 279,00 m^2

III. Drótfonatos kerítés magasított szilárd lábazattal, 2,30 m magas

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

[redacted]

V. Közbenső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, stb.) az épület szigetelései, lépcsők, függőfolyosók, korlátok

VI. Magastető szerkezete és héjalása

VII. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák, szellőzőkürtők

VIII. Felvonó a földszinttől a IV: emeletig nyitható ajtóval berendezésekkel, szerelvényekkel a hozzátartozó liftgépházzal együtt

IX. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)

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

XI. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei berendezései

XII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig

XIII. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai

XIV. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai

XV. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai , valamint a lakatos és asztalos szerkezetei.

XVI. Kaputelefon és annak berendezései a külön illetőségek leágazásáig,

PINCESZINT

XVII.	Pincefolyosó	12,85 m^2
XVIII.	Közlekedő	4,10 m^2
XIX.	Gázmérő	7,50 m^2
XX.	Pincetárolók 5 db (lakók tárolói)	38,76 m^2
	PINCESZINT ÖSSZESEN:	**63,21 m^2**

FÖLDSZINT

XXI.	Kapubejárat (kapualj)	9,16 m^2
XXII.	Szeméttároló	3,10 m^2
XXIII.	Lépcsőház	8,50 m^2
XXIV.	Pincelépcső	6,30 m^2
XXV.	Előtér	3,58 m^2
XXVI.	Liftakna	6,90 m^2
	FÖLDSZINT ÖSSZESEN:	**37,54 m^2**

[redacted]

I. EMELET

XXVII.	Lépcsőház	13,10 m²
XXVIII.	Függőfolyosó	27,54 m²
XXIX.	Előtér	3,58 m²
I. EMELET ÖSSZESEN:		**44,22 m²**

II. EMELET

XXX.	Lépcsőház	13,10 m²
XXXI.	Függőfolyosó	27,54 m²
XXXII.	Előtér	3,58 m²
II. EMELET ÖSSZESEN:		**44,22 m²**

III. EMELET

XXXIII.	Lépcsőház	13,10 m²
XXXIV.	Függőfolyosó	27,54 m²
XXXV.	Előtér	3,58 m²
III. EMELET ÖSSZESEN:		**44,22 m²**

IV. EMELET

XXXVI.	Lépcsőház	13,10 m²
XXXVII.	Függőfolyosó	27,54 m²
XXXVIII.	Előtér	3,58 m²
IV. EMELET ÖSSZESEN:		**44,22 m²**

PADLÁSSZINT:

XXXXIX.	Padlástér	245,30 m²
XL.	Padlás lépcső	6,80 m²
PADLÁSSZINT ÖSSZESEN:		**252,10 m²**

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

12.) **Budapest Főváros IX. kerület** [redacted] kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] számmal je[redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 44,96 m² alapterületű **öröklakás** ingatlan:

szoba	22,43 m²	
konyha	9,13 m²	
előszoba	8,30 m²	
fürdőszoba + WC	4,20 m²	
kamra	0,90 m²	
összesen:	**44,96 m²**	**kerekítve: 45 m²**

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **373/10.000 tulajdoni hányad.**

13.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkorm**[redacted] tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] számmal jelölt, [redacted] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 41,14 m² alapterületű [redacted] ingatlan:

szoba	20,51 m²	
hall	4,80 m²	
konyha	3,87 m²	
előszoba	5,47 m²	
közlekedő	2,20 m²	
fürdőszoba + WC	3,69 m²	
kamra	0,60 m²	
összesen:	**41,14 m²**	**kerekítve: 41 m²**

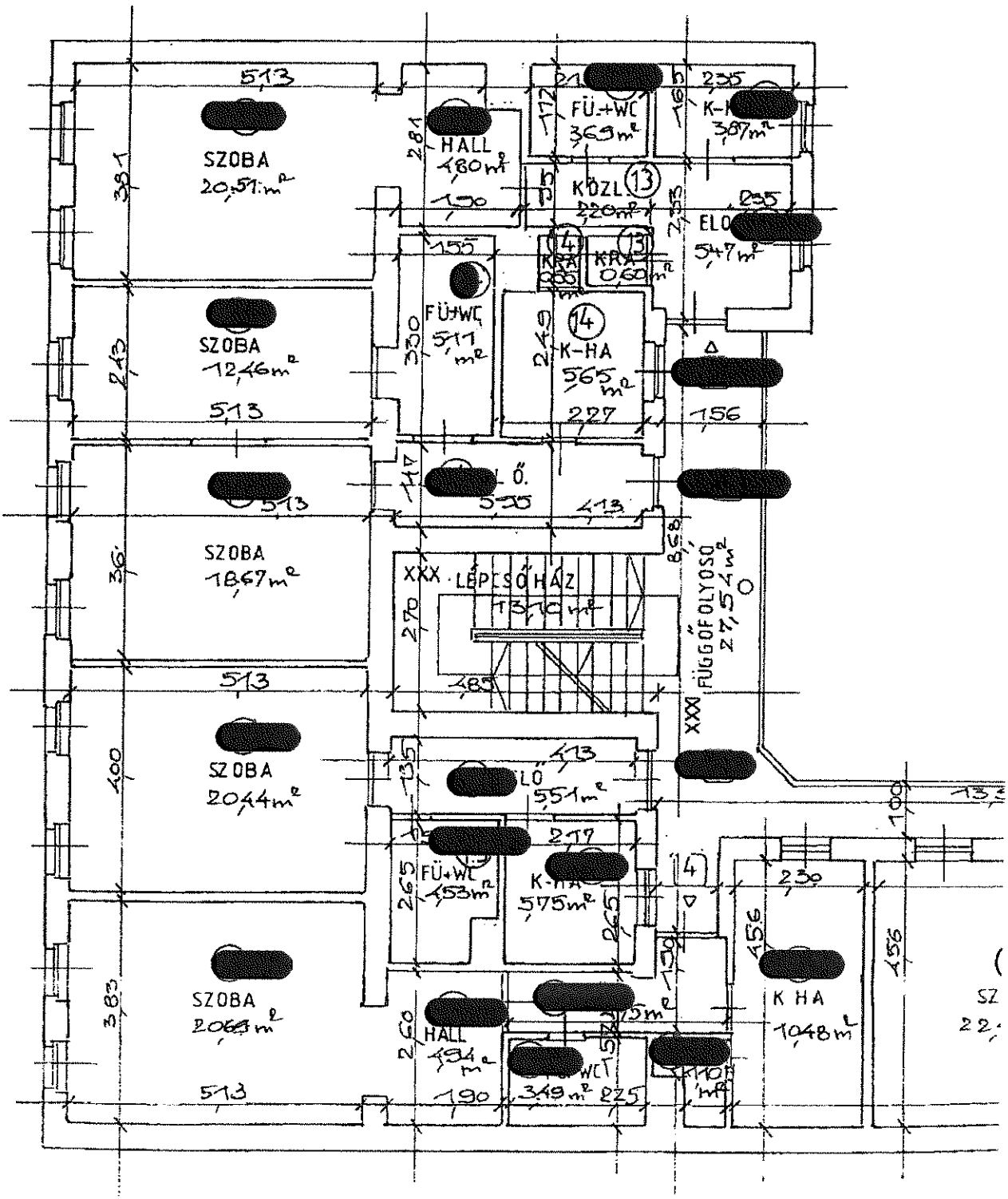
valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **342/10.000 tulajdoni hányad.**

14.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a [redacted] tervrajzon [redacted]. számmal jelölt, [redacted] alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 48,39 m² alapterületű **öröklakás** ingatlan:

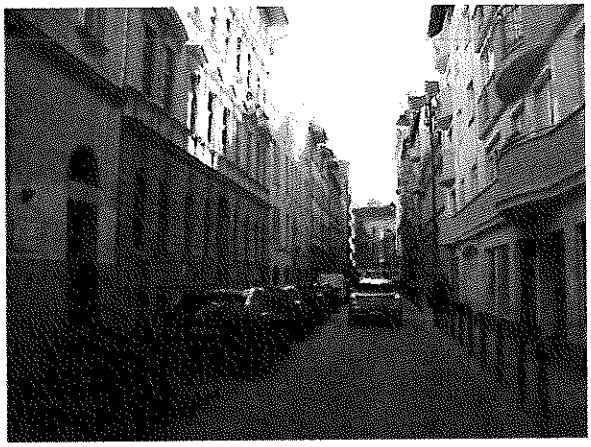
szoba	18,67 m²	
szoba	12,46 m²	
konyha	5,65 m²	
előszoba	5,95 m²	
fürdőszoba + WC	5,11 m²	
kamra	0,55 m²	
összesen:	**48,39 m²**	**kerekítve: 48 m²**

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **402/10.000 tulajdoni hányad.**

[redacted]


SZOBA
20,51m²
HALL
1,80m²
FÜ.+WC
3,69m²
K-I
3,87m²
KÖZL
2,20m²
ELŐ
5,47m²
KRA
0,60m²
SZOBA
12,46m²
FÜ+WC
5,17m²
K-HA
5,65m²
SZOBA
18,67m²
LÖ.
5,55
XXX LÉPCSŐHÁZ
13,10m²
XXX FÜGGŐFOLYOSÓ
27,54m²
SZOBA
20,44m²
LÖ
5,51m²
FÜ+WC
1,53m²
K-HA
5,75m²
SZOBA
20,69m²
HALL
1,94m²
WC
3,49m²
K HA
10,48m²

FÉNYKÉP MELLÉKLET



utcakép



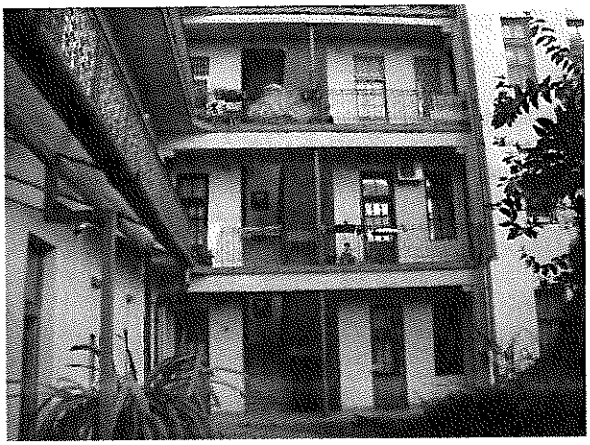
társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszám, vizesedés nyoma az utcafronti homlokzaton



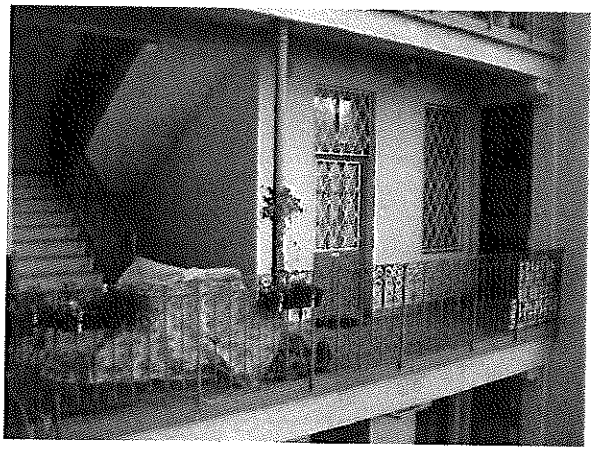
udvari homlokzat, udvar



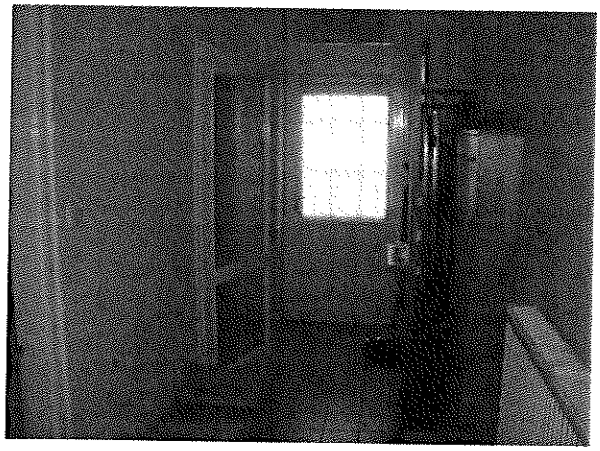
udvar



lépcsőház



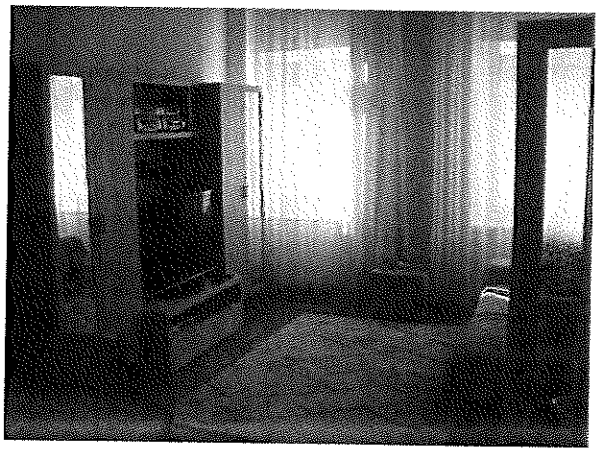
az értékelt lakás bejárata balra, ablaka



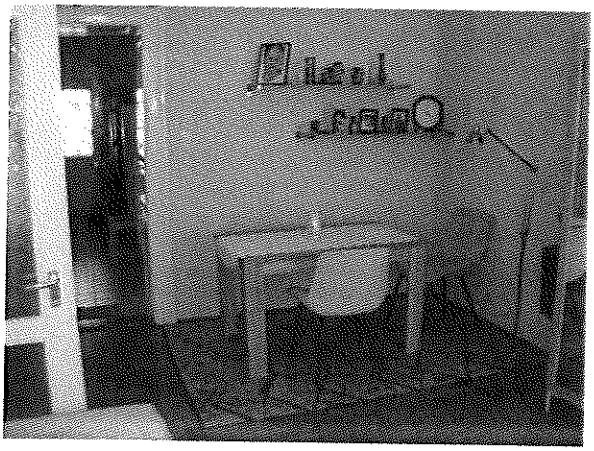
előszoba, a lakás bejárati ajtaja (szemben)



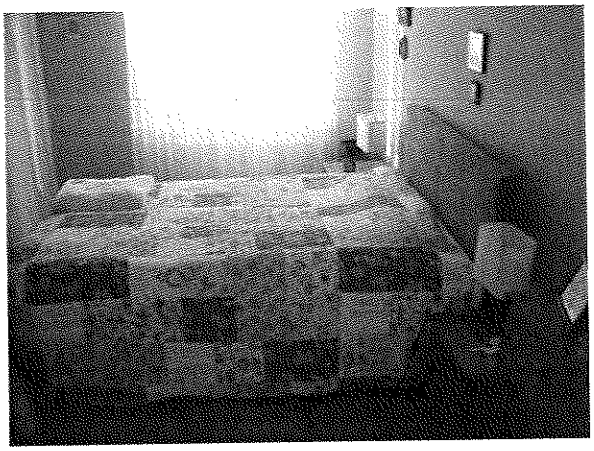
előszoba



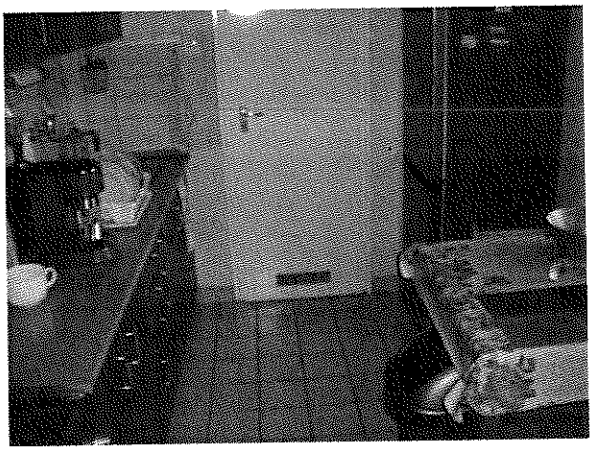
szoba



szoba



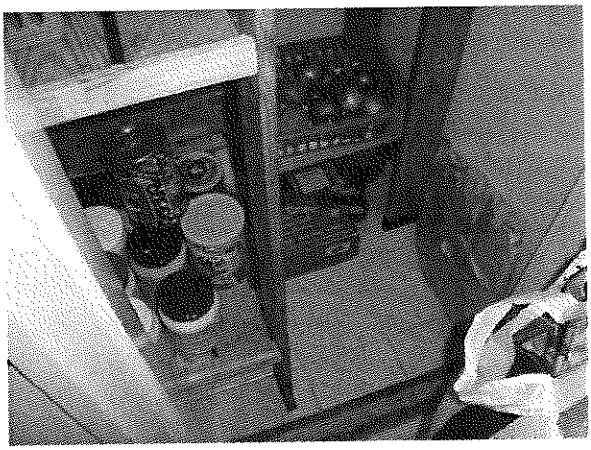
szoba (12,46 m2)



konyha



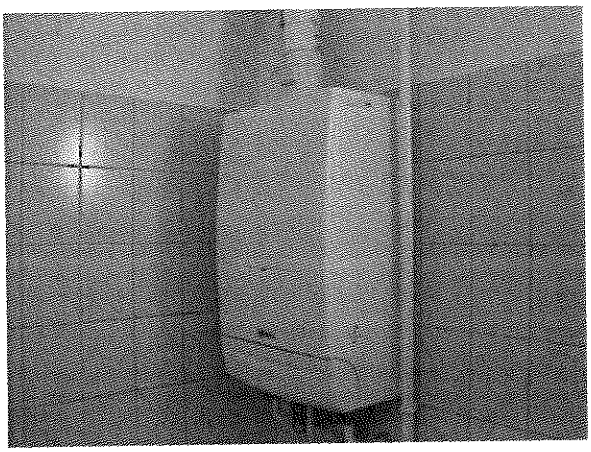
fürdő+wc



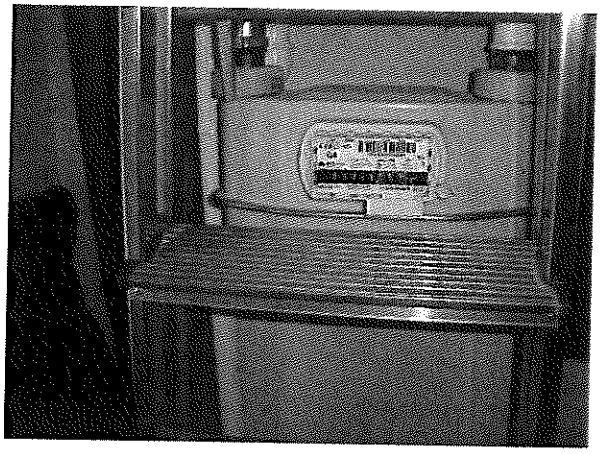
kamra



ablak, radiátor



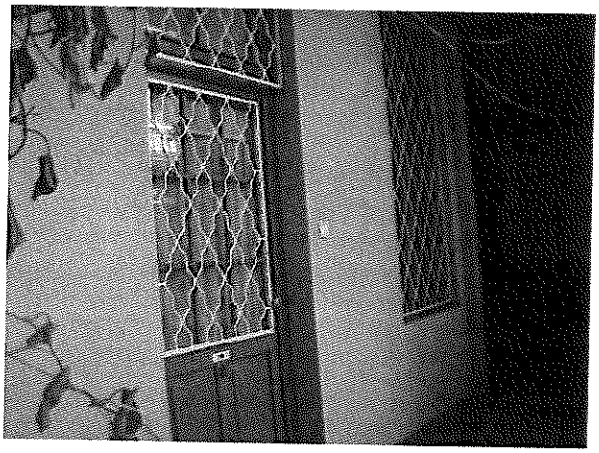
gázkazán



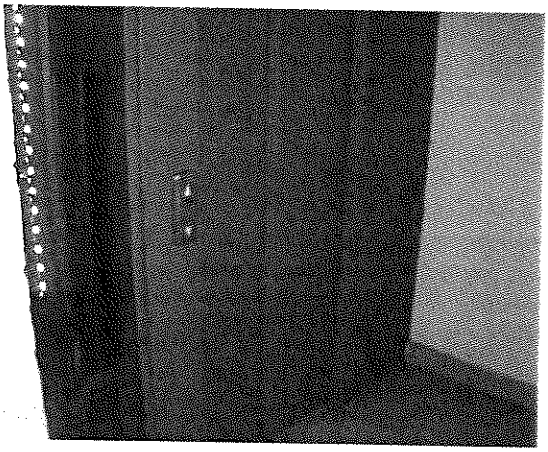
gázóra



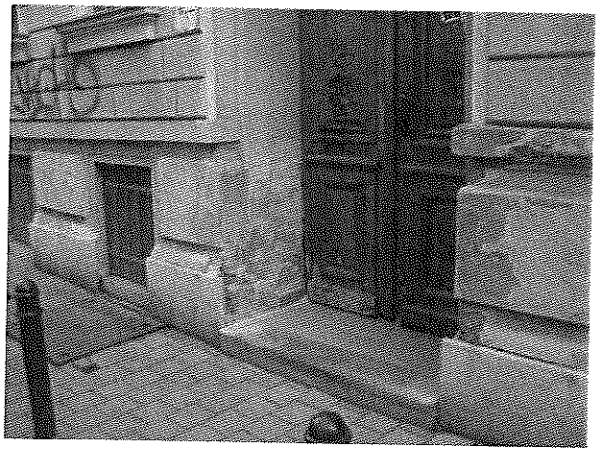
villanyóra



bejárati ajtó, lakásszám



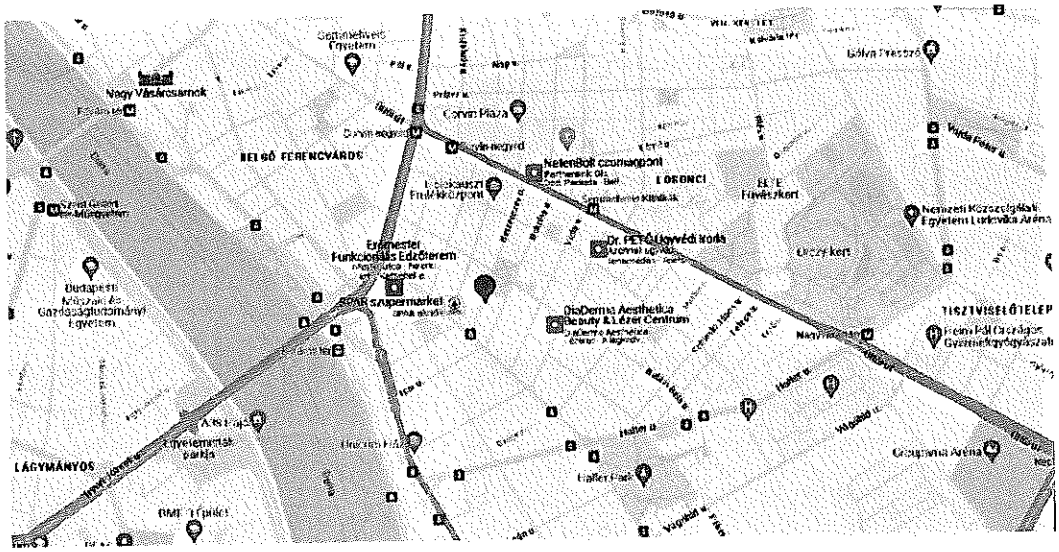
lift



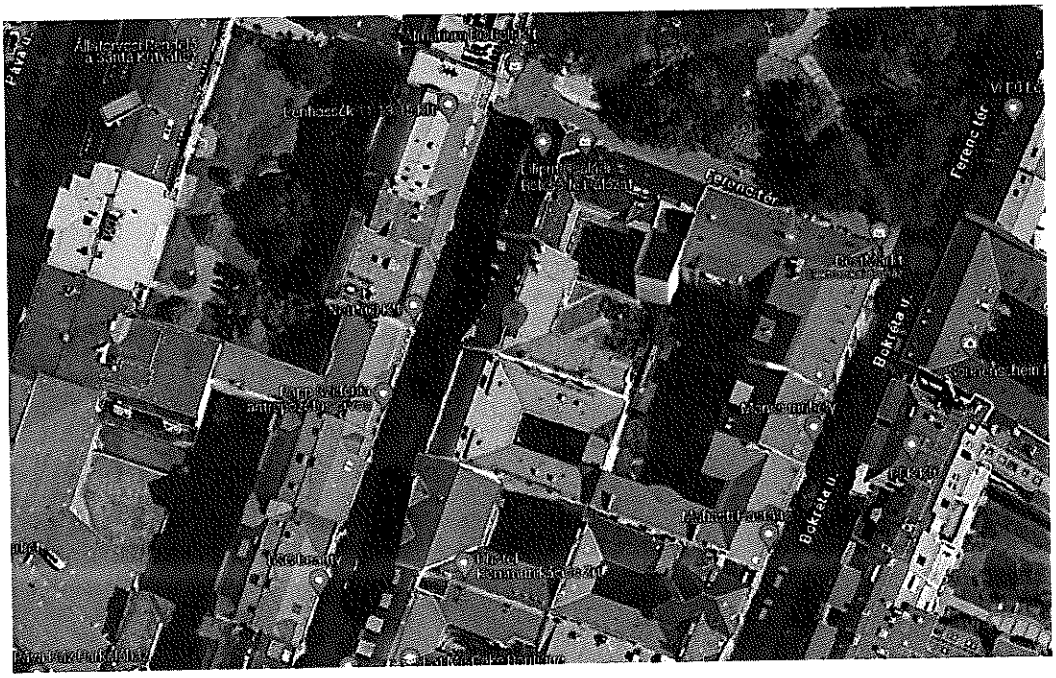
vizesedés nyoma az utcai homlokzaton

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[redacted]. szám alatti [redacted] 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]

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
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
Társasház alapító okirat, részlet

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	:	piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni)	:	[redacted]
Helyrajzi száma	:	[redacted]
Ingatlan megnevezése	:	Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	:	55,0 m²
Eszmei hányad	:	198/10000
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:

48 700 000 Ft

azaz **Negyvennyolcmillió-hétszázezer- 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. október 1.
Szakvélemény fordulónapja	:	2024. október 1.
Szakvélemény érvényessége	:	6 hónap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Szentendre 2024. október 1.

[redacted]
BERMARK Szakértő Kft.
adószám: 24679589-2-13
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] képviseletében [redacted] ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Tulajdoni lap szerinti területe:	55,0 m²
Helyrajzi száma:	[redacted]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének [redacted]ros kerületrészében, a [redacted] utcát a [redacted] térrel összekötő utca északi oldalán, a [redacted] utca sarkán elhelyezkedő társasház első emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, újabb építésű társasházak, iskolai épületek 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 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 és a metró közeli megállói jelentenek. Az udvar részben műkővel burkolt, részben egy bokros-fás gondozott terület. 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 + 2 emelet+ tetőtér szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel. A homlokzat a földszinten kváderezett díszítésű. A homlokzat 2013 környékén felújításban részesült, továbbá közös víz- és villanyvezetékek cseréje és a lift beépítése történt. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcsatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést. 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 az előszobába jutunk, onnan balra nyílik a konyha, utána a fürdőszoba+ wc, az előszobából a bejárattal szemben nyílik a közlekedő, ahonnan az utcai tájolású 2 szoba érhető el. Közműrendszerek a gáz kivételével hiánytalanul kiépítettek, a víz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést és a használati melegvíz-ellátás házközponti, gázkazán biztosítja. A hőleadók radiátorok. Hőmennyiségmérő van. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igényszintet tükröznek. A padozaton a szobában parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek, az ablakok fa hőszigetelők. Összességében jó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos lakás. A konyhában egy helyen vizesedés nyoma, penészesedés látható, a konyha ajtónyílásánál több kerámia lap repedt.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet+ tetőtér
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszsüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	házközponti gázkazán, radiátorok
Melegvíz biztosítása:	házközponti gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, jó
Felújítás éve:	2013 körül
Felújítás tárgya:	2013-ablakszárnyak, bejárati ajtó cseréje hőszigetelőkre, hidegburkolatok és szaniterek cseréje, festés, mázolás

4.4. Helyiségkimutatás

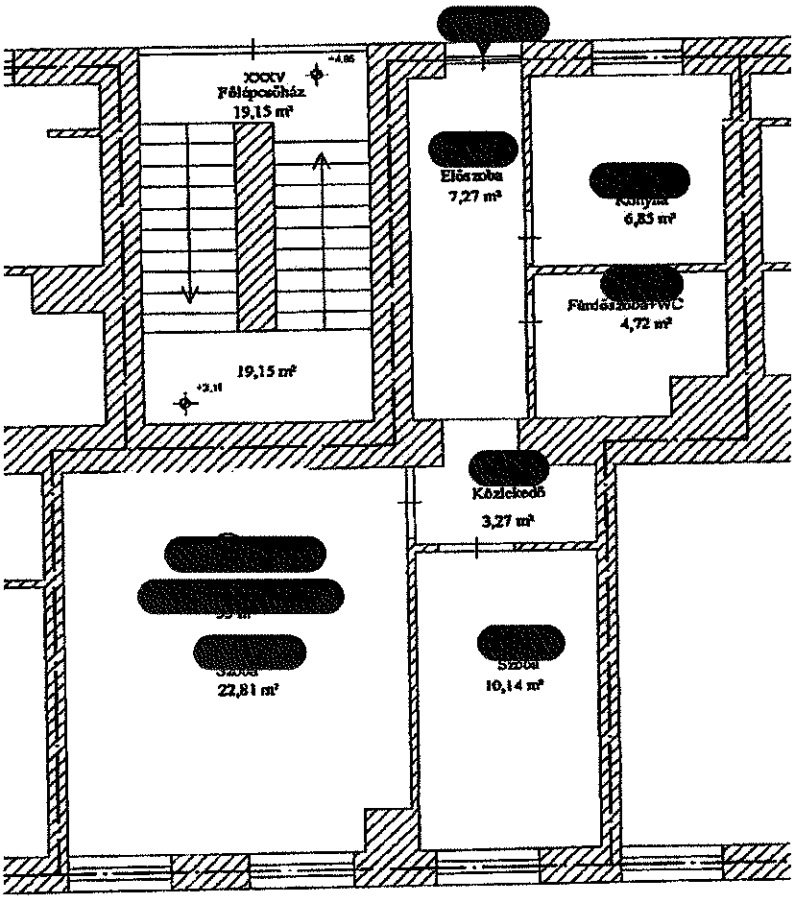
Tulajdoni lapon 55 nm. került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során a lakás ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	***lakás***		
előszoba	7,27	100%	7,27
fürdő+wc	4,72	100%	4,72
konyha	6,85	100%	6,85
szoba	22,81	100%	22,81
szoba	10,14	100%	10,14
közlekedő	3,27	100%	3,27
alapterületi korrekció	-0,06	100%	-0,06
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	***55,00***		***55,00***

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:			
			0,00
			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 [m^2]: **55,0 m^2**

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.
Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.
Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi 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 becsérték. 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.
A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 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 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)	55,0	**50**	**60**	**58**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		**44 900**	**64 990**	**53 900**
fajlagos alapár (eFt/m^2)		898	1 083	929
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	-10%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
szobák száma		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	5%	5%
Összes korrekció:		**-5%**	**-15%**	**-5%**
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m^2):		853	921	883
Átlagár kerekítve:		**885 545 Ft/m²**		
Ingatlan értéke kerekítve:		**48 700 000 Ft**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/34002661
fsz.-i, felújított állapotú, összkomfortos

2. adat: ingatlan.com/34355416 1. em.-i, felújított állapotú, komfortos

3. adat: ingatlan.com/34145137
2. em.-i, felújított állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

48 700 000 Ft

azaz **Negyvennyolcmillió-hétszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m^2)	55,0	**55**	**47**	**48**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**220 000**	**180 000**	**199 990**
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		4 000	3 830	4 166
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	0%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	-5%	-5%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-10%**	**-10%**	**-15%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 600	3 447	3 541
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 530 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	ingatlan.com/20181689 4. emeleti, felújított állapotú, összkomfortos
2. adat:	ingatlan.com/33752606 2.em-i, közepes állapotú, összkomfortos
3. adat:	ingatlan.com/29806100 3. em.-i, felújított állapotú, összkomfortos

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:	55 m²	
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :	3 530 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***2 213 310 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	221 331 Ft
Igazgatási költségek:	4%	88 532 Ft
Költségek összesen:		***309 863 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 903 447 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
Becsült érték:		***23 790 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 800 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-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:	48 700 000 Ft	100%	48 700 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	23 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			**48 700 000 Ft**

Ingatlan értéke (kerekítve):

48 700 000 Ft

Negyvennyolcmillió-hétszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: [redacted]

Becsült értéke: **48 700 000 Ft**

Negyvennyolcmillió-hétszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.10.01
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.10.01

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fõváros Kormányhivatala Földhivatali Fõosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/361158/2024

2024.09.16

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [redacted] **helyrajzi szám**

[redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	2 0	198/10000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 94433/4/2024/24.05.13

1. bejegyzõ határozat: 94433/4/2024/24.05.13
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

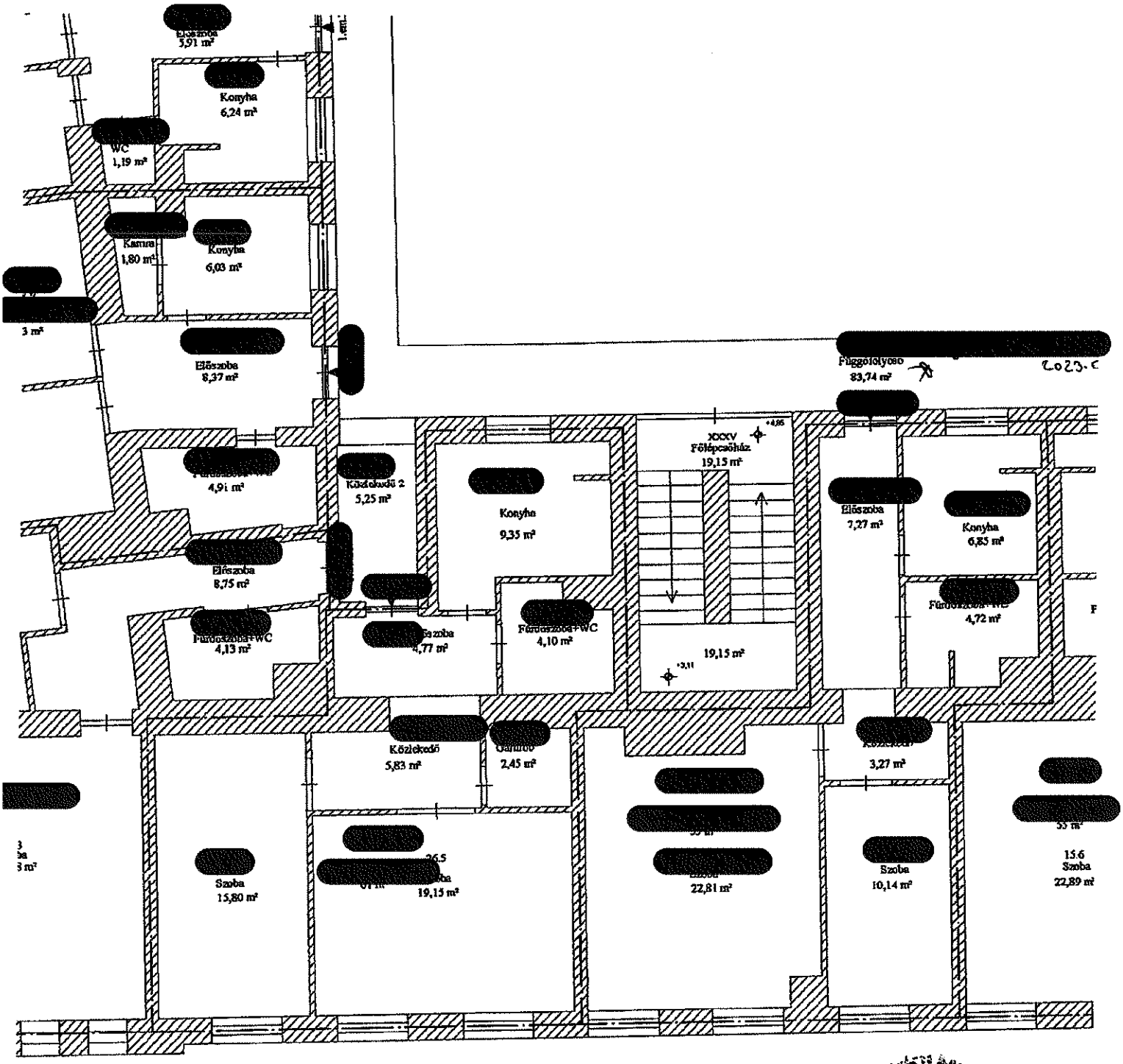
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 94433/4/2024/24.05.13
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/09.25
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FÕVÁROS IX.KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



*2024.07.31

okl. földmérő mérnök
földmérő ig. sz.: 10280

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2021. Április 26.

1031244120002021

Ikt.szám: ...../...../.....

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT

a

[redacted]

szám alatti ingatlanra

[redacted]

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata tulajdonos
képviseletéb[redacted]odavezető
meghatalmazott

[redacted]

gyvéd

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata,** mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály), a Budapest IX. ker. **helyrajzi szám** alatt felvett **1296 m²** alapterületű, természetben a [redacted] **zám alatt** található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít, **Budapest IX. kerüle**[redacted]**z. Társasház** néven.

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

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15735722-8411-321-01; adószám: 15735722-2-43; képviseletében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján Baranyi Krisztina polgármester megbízásából [redacted] 10000/10000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

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

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ ÉPÜLETRÉSZEK ÉS HELYISÉGEK:

I. Telek 1296 m²

II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, pillérek, kiváltók, áthidalók, födémek, burkolat nélkül, lemezszerkezetek

III. Közbenső födémek, burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelései, lépcsők, függőfolyosók, korlátok

[redacted]

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonos képviseletét [redacted] irodavezető meghatalmazott

[redacted] gyvéd

IV. Tetőszerkezet a héjalással
V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
VI. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
VII. Külső homlokzat, vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
VIII. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek épületvilágítási hálózata és villamos berendezési tárgyai
IX. Víz alap- és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdon illetőségek ágvezetékéig, közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
X. Csatorna vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
XI. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei
XII. Gázbekötés alap-, és felmenő vezetékei a külön tulajdon gázmérőórájáig
XIII. Kaputelefon és annak berendezései
XIV. Kémény

PINCESZINT

XV. Tárolók

1	Tároló	5,68 m^2
2	Tároló	4,86 m^2
3	Tároló	9,74 m^2
4	Tároló	5,59 m^2
5	Tároló	3,46 m^2
6	Tároló	3,41 m^2
7	Tároló	3,38 m^2
8	Tároló	3,35 m^2
9	Tároló	3,30 m^2
10	Tároló	3,24 m^2
11	Tároló	3,24 m^2
12	Tároló	3,12 m^2
13	Tároló	3,15 m^2
14	Tároló	3,09 m^2
15	Tároló	4,80 m^2
16	Tároló	8,16 m^2
17	Tároló	4,10 m^2
18	Tároló	3,27 m^2
19	Tároló	3,22 m^2
20	Tároló	3,24 m^2
21	Tároló	3,28 m^2

[redacted]
Budapest Főváros [redacted]. kerület
Ferencváros Önkormányzata tulajdonos
képviseletében [redacted] ügyvezető
meghatalmazott

[redacted]
ügyvéd

22	Tároló	3,22 m²	
23	Tároló	3,21 m²	
24	Tároló	3,27 m²	
25	Tároló	3,23 m²	
26	Tároló	3,24 m²	
27	Tároló	3,29 m²	
28	Tároló	3,31 m²	
29	Tároló	3,21 m²	
30	Tároló	3,20 m²	
31	Tároló	3,06 m²	
32	Tároló	3,32 m²	
33	Tároló	3,24 m²	
34	Tároló	6,81 m²	
35	Tároló	5,06 m²	
36	Tároló	3,16 m²	
37	Tároló	3,14 m²	
38	Tároló	3,27 m²	
39	Tároló	1,99 m²	
40	Tároló	4,69 m²	
41	Tároló	2,44 m²	
42	Tároló	2,57 m²	
43	Tároló	5,91 m²	
44	Tároló	3,09 m²	
45	Tároló	3,20 m²	
46	Tároló	7,18 m²	
47	Tároló	3,93 m²	
48	Tároló	4,67 m²	
Összesen:		188,59 m²	**≈ 189 m²**

XVI.	Közlekedő 1	47,44 m²	
XVII.	Közlekedő 2	43,96 m²	
XVIII.	Lift akna	2,55 m²	
XIX.	Lépcsőtér	5,97 m²	
XX.	Közlekedő 3	19,53 m²	
XXI.	Elektromos helyiség	11,05 m²	
XXII.	Gépészeti helyiség 1	5,68 m²	
XXIII.	Gépészeti helyiség 2	10,29 m²	
XXIV.	Közlekedő 4	8,69 m²	
XXV.	Közlekedő 5	11,71 m²	
XXVI.	Lépcsőtér	5,29 m²	
XXVII	Közlekedő 6	23,44 m²	
XXVIII.	Közlekedő 7	23,87 m²	
Összesen:		219,47 m²	**≈ 219 m²**

[redacted]

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonos képviseletében [redacted] ügyvezető meghatalmazott

[redacted] véd

FÖLDSZINT

XXIX.	Bejárati tér	21,78 m²	
XXX.	Főlépcső	8,16 m²	
XXXI.	Hulladéktároló	5,34 m²	
XXXII.	Hátsó lépcsőház	23,91 m²	
XXXIII.	Lift	2,56 m²	
XXXIV.	Közös tároló	8,33 m²	
Összesen:		70,08 m²	**≈ 70 m²**

I. EMELET

XXXV.	Főlépcsőház	19,15 m²	
XXXVI.	Hátsó lépcsőház	24,68 m²	
XXXVII.	Közös tároló	8,99 m²	
XXXVIII.	Lift	2,56 m²	
XXXIX.	Függőfolyosó	83,74 m²	
XL.	Közlekedő 1	2,96 m²	
XLI.	Közlekedő 2	5,25 m²	
Összesen:		147,33 m²	**≈ 147 m²**

II. EMELET

XLII.	Főlépcsőház	14,45 m²	
XLIII.	Hátsó lépcsőház	24,68 m²	
XLIV.	Közös tároló	9,34 m²	
XLV.	Lift	2,56 m²	
XLVI.	Függőfolyosó	80,62 m²	
XLVII.	Közlekedő 1	2,93 m²	
XLVIII.	Közlekedő 2	4,58 m²	
Összesen:		139,16 m²	**≈ 139 m²**

TETŐTÉR

XLIX.	Főlépcsőház	11,00 m²	
L.	Lépcső	9,75 m²	
LI.	Kazánhelyiség	11,32 m²	
LII.	Lift	2,56 m²	
LIII.	Függőfolyosós terasz	158,48 m²	
Összesen:		193,11 m²	**≈ 193 m²**

A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

[redacted]

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonos képviseletében [redacted] ügyvezető meghatalmazott

[redacted]

ügyvéd

12.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] *szám* alatt található alábbi 2 szobás, összesen 46,05 m² alapterületű **lakás** megnevezésű ingatlan:

szoba	17,45 m²
szoba	12,05 m²
előszoba	5,68 m²
konyha	5,84 m²
fürdőszoba	3,82 m²
WC	1,21 m²
Összesen:	46,05 m² ≈ **46 m²**

valamint a közös tulajdonú részekből **166/10000**-ed tulajdoni hányad

13.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólago[redacted] tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] alatt található alábbi 2 szobás, összesen 62,15 m² alapterületű **lakás** megnevezésű ingatlan:

szoba	18,83 m²
szoba	16,29 m²
konyha	13,41 m²
fürdőszoba+WC	5,59 m²
közlekedő	3,42 m²
előszoba	3,24 m²
gardrób	1,37 m²
Összesen:	62,15 m² ≈ **62 m²**

valamint a közös tulajdonú részekből **223/10000**-ed tulajdoni hányad

14.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] *szám* alatt található alábbi 2 szobás, összesen 55,06 m² alapterületű **lakás** megnevezésű ingatlan:

szoba	22,81 m²
szoba	10,14 m²
előszoba	7,27 m²
konyha	6,85 m²
fürdőszoba+WC	4,72 m²
közlekedő	3,27 m²
Összesen:	55,06 m² ≈ **55 m²**

valamint a közös tulajdonú részekből **198/10000**-ed tulajdoni hányad

[redacted]

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonos képviseletében [redacted] ügyvezető megbízásából

[redacted] ügyvéd

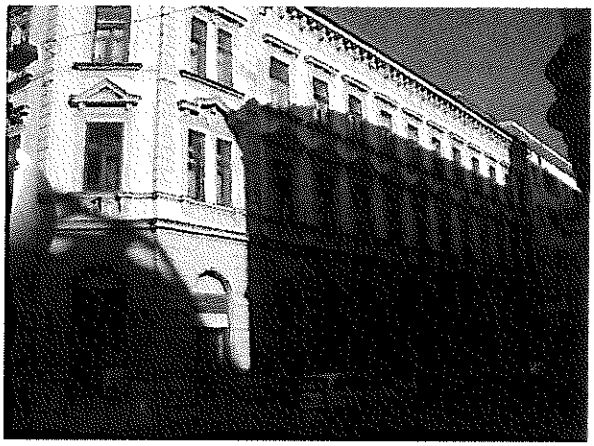
FÉNYKÉP MELLÉKLET



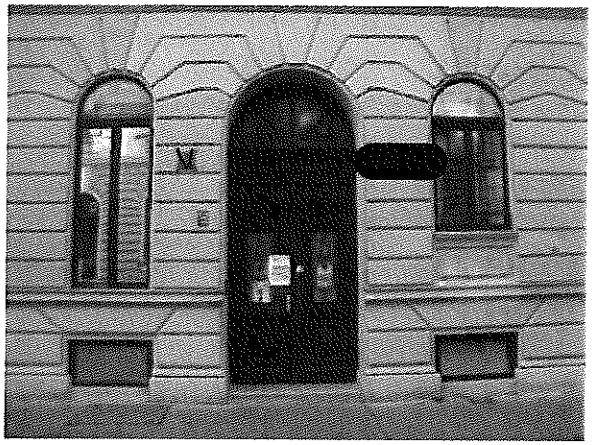
utcakép



társasházi utcafronti homlokzat



társasházi utcafronti homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszám



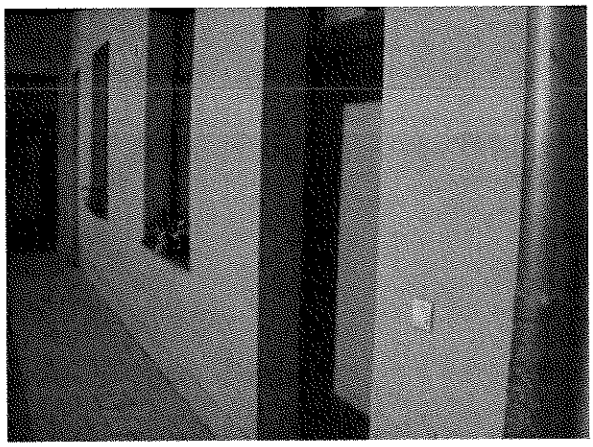
udvari homlokzat, udvar



udvar



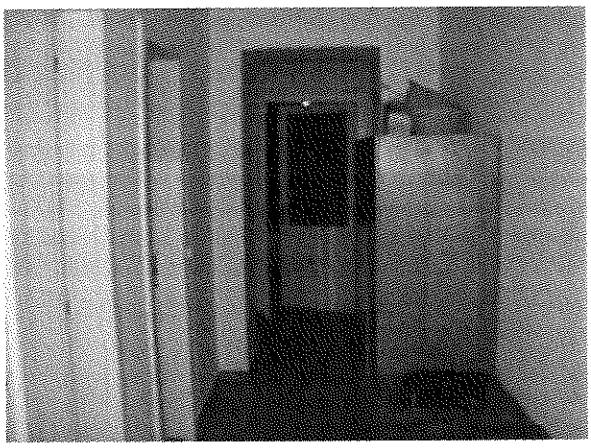
lépcsőház



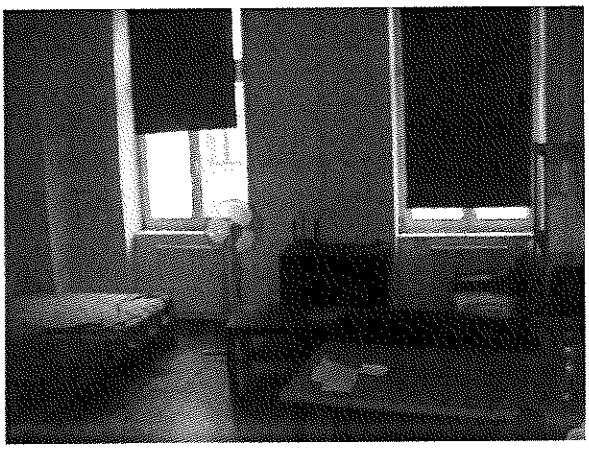
az értékelt lakás bejárata, ablaka



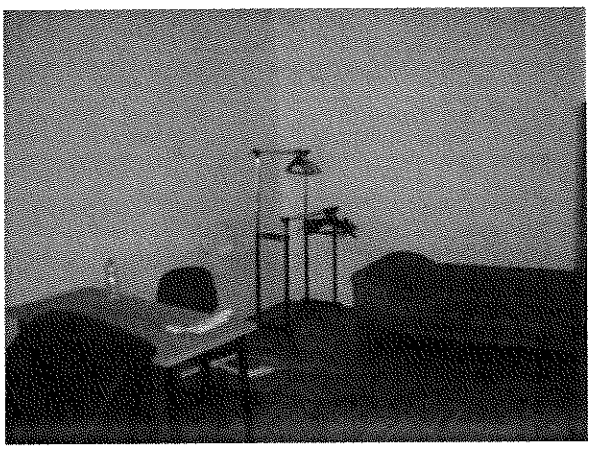
előszoba, a lakás bejárati ajtaja (szemben)



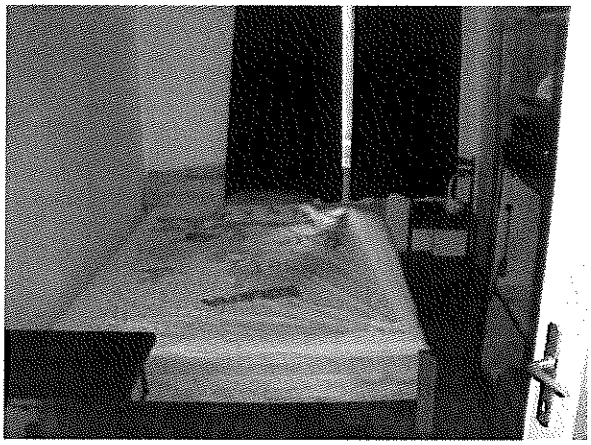
előszoba és közlekedő



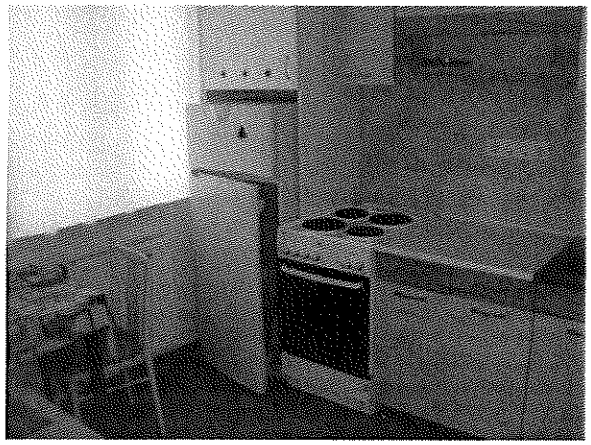
szoba



szoba



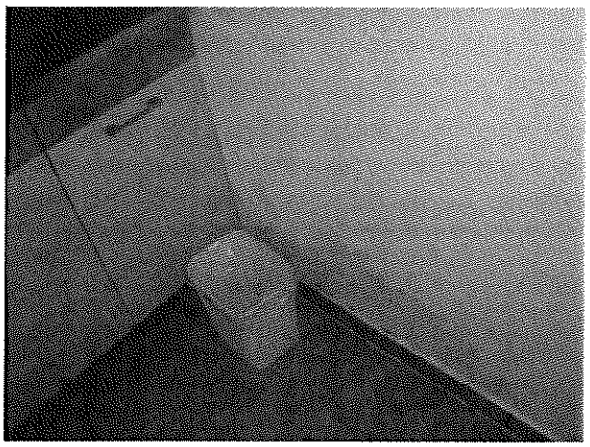
szoba (10,14 m2)



konyha



fürdősz.+ wc



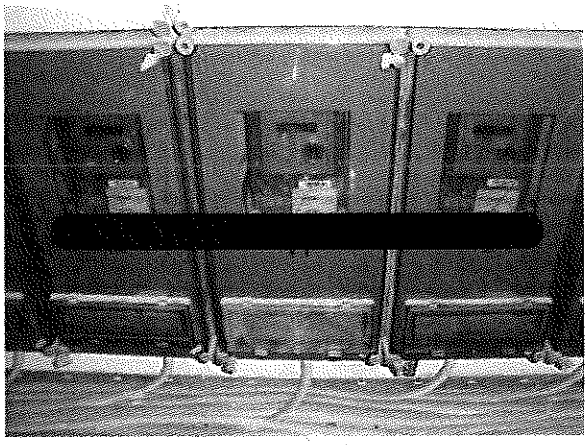
vizesedés nyoma, penészesedés a konyhában



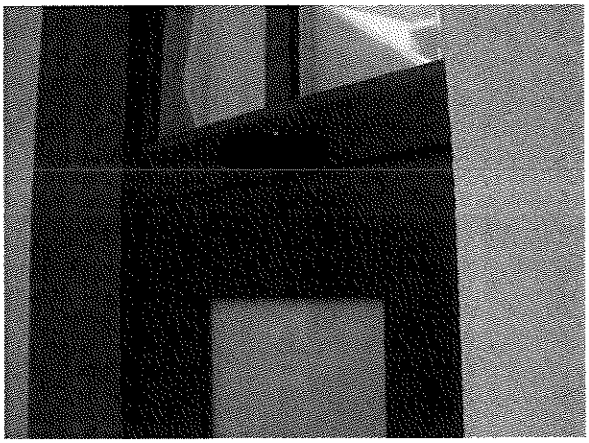
ablak, radiátor



vízóra, hőmennyiségmérő



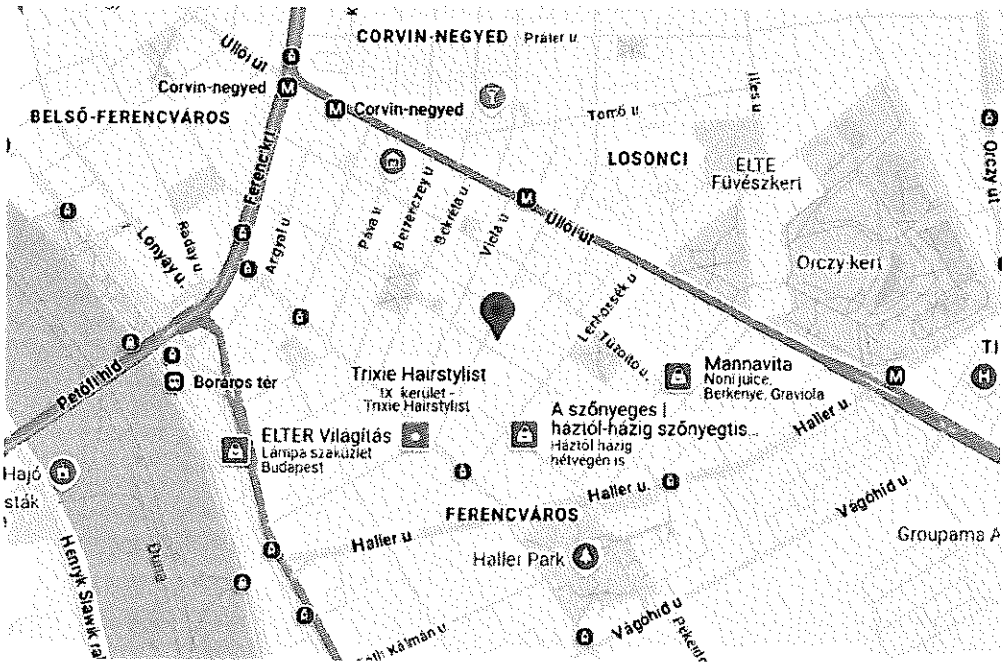
villanyóra



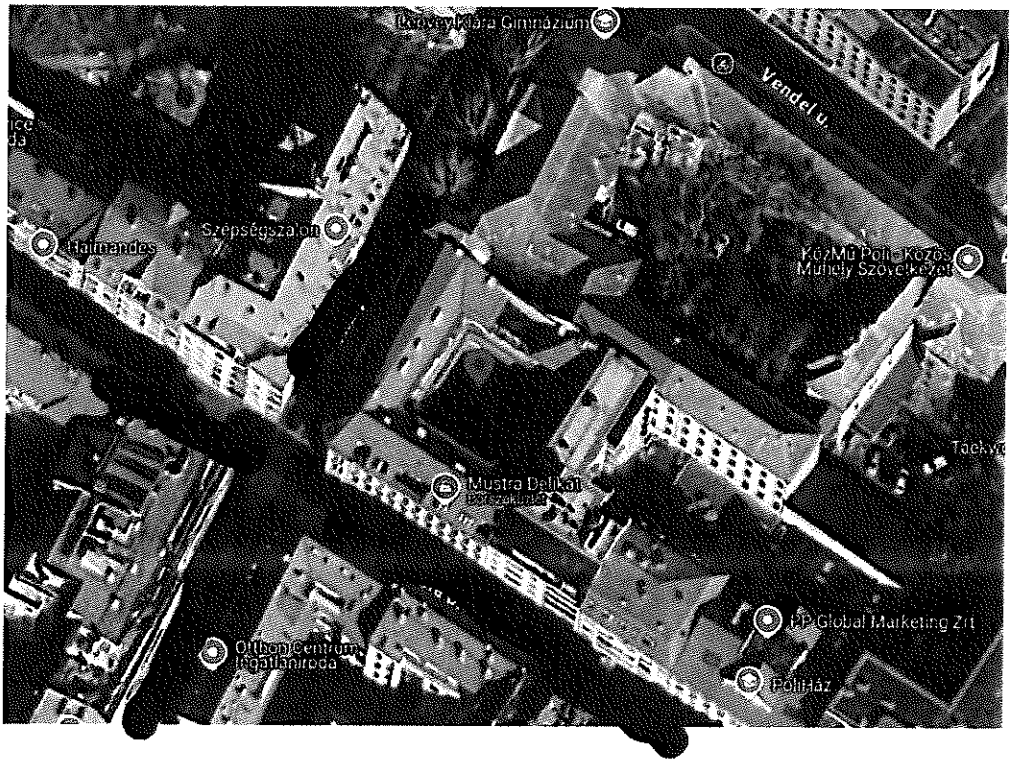
bejárati ajtó, lakásszám

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



[redacted]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
[redacted]

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[redacted] 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]

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
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
Társasház alapító okirat, részlet

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	:	piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	[redacted]
Ingatlan címe (természetbeni)	:	[redacted]
Helyrajzi száma	:	[redacted]
Ingatlan megnevezése	:	Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	:	26,0 m²
Eszmei hányad	:	109/10000
Hasznosítása	:	Lakás

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

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

26 300 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-háromszázezer- Ft .**

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

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

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

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

Szentendre 2024. október 1.

[redacted]

BERMARK Szakértő Kft.

[redacted]

adószám: 24679589-2-13

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:	
Széljegy tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[redacted]
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m²
Helyrajzi száma:	[redacted]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.
II. rész:	
Tulajdonviszony:	Ferencvárosi Önkormányzata 1/1
III. rész:	
Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Külső-Ferencváros kerületrészében, a [redacted] lakótelepen, a [redacted] utcában, a [redacted] u. és a [redacted] utca között, közbenső telken elhelyezkedő társasház első emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, parkosított területek, iskola található, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint metróval lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága nagyon jónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 3 lépcsőházas, a 3. lépcsőház 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság nagyon jó, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró közeli megállói jelentenek. Az épület körüli terület parkosított, füves-bokros-fás növényzettel. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasházi tömb kb. 1963-ban épült hagyományos szerkezeti rendszerben, tégla falazattal, vasbeton födémmel. A homlokzat 2005 környékén felújításban részesült, továbbá a lépcsőházi ablakok cseréje, a kapu felújítása történt. A tető lapostető, a vízelvezetés biztosított. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.
Az értékelt lakás bejárata a zárt lépcsőházból nyílik. A bejárati ajtón belépve az előszobába jutunk, onnan balra nyílik a szoba, jobbra a wc, szemben a konyha+ fürdőszoba. A szoba és a konyha+ fürdőszoba déli tájolású, az ablak parkosított területre néznek. Közműrendszerek a gáz kivételével hiánytalanul kiépítettek, a víz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtés és a használati melegvíz-ellátás távhővel megoldott. A hőleadók radiátorok. Hőmennyiségmérő nincsvan. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igényszintet tükröznek. A padozaton a szobában parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha+ fürdő, wc). A homlokzati nyílászárók fa szerkezetesek, az ablakok 2 réteg üvegesek. Összességében közepes műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos lakás. A szobában a falakon penészesedés, egy helyen vizesedés nyoma, vakolathiba látható. A Társasház alapító okirat szerint a lakáshoz tartozik egy közös tulajdonban álló pincerekesz használati joga. A pincerekesz száma, alapterülete nem szerepel a Társasház alapító okiratban.

Épület építési éve:	kb. 1963
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	vasbeton födém
Tetőszerkezete:	vasbeton lapostető
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, színezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, 2 rtg. üvegezéssel ellátott ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	távfűtés, radiátorok
Melegvíz biztosítása:	távhő
Belső tér fizikai állapota:	közepes
Felújítás éve:	2008 körül, 2020
Felújítás tárgya:	2008- hidegburkolatok cseréje, festés, 2020-bejárati ajtó cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

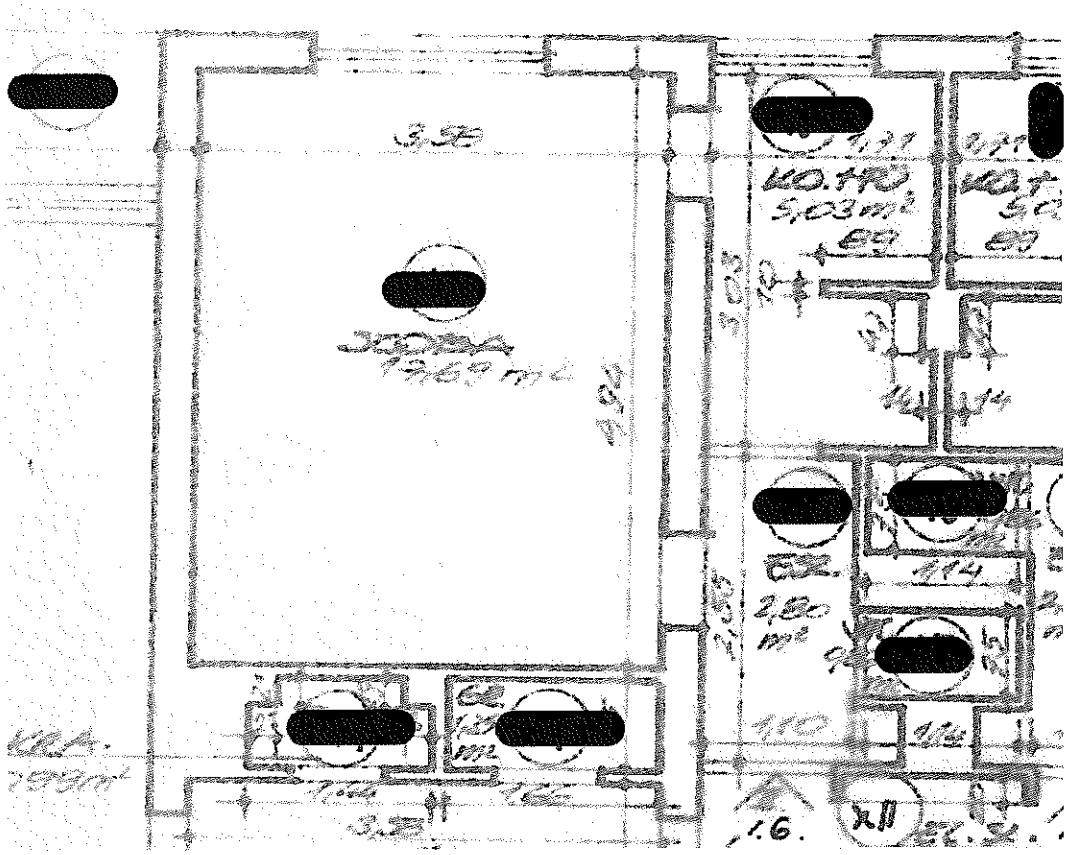
Tulajdoni lapon 26 nm. került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során a lakás ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:		***lakás***	
előszoba	2,80	100%	2,80
konyha+fürdősz.	5,03	100%	5,03
szoba	17,69	100%	17,69
wc	0,86	100%	0,86
alapterületi korrekció	-0,38	100%	-0,38
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	***26,00***		***26,00***

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:			
			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 [m^2]: **26,0 m^2**

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.
Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.
Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi 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 becsérték. 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

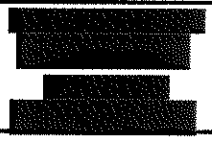
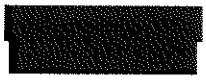
Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.
A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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 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 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)	26,0	**27**	**27**	**28**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		**30 000**	**30 890**	**31 100**
fajlagos alapár (eFt/m^2)		1 111	1 144	1 111
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
műszaki állapot		-5%	-10%	-10%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%
szobák száma		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-10%**	**-10%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m^2):		1 000	1 030	1 000
Átlagár kerekítve:		**1 009 770 Ft/m²**		
Ingatlan értéke kerekítve:		**26 300 000 Ft**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/34364442
2. em.-i, közepes állapotú, összkomfortos

2. adat: ingatlan.com/33681713 4. em.-i, közepes állapotú, összkomfortos

3. adat: ingatlan.com/33755242
3. em.-i, jó állapotú, összkomfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

26 300 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-háromszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m^2)	26,0	**27**	**30**	**27**
kínálat **K** / tényl.adásvétel **T**		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		**149 000**	**150 000**	**150 000**
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó)		5 519	5 000	5 556
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
komfortfokozat		5%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	5%	0%
elhelyezkedés		5%	5%	5%
Összes korrekció:		**-5%**	**-5%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		5 243	4 750	5 000
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**5 000 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	ingatlan.com/34391604 3. emeleti, jó állapotú, komfortos
2. adat:	ingatlan.com/22340877 4.em-i, jó állapotú, összkomfortos
3. adat:	ingatlan.com/34396046 3. em.-i, jó állapotú, összkomfortos

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:	26 m²	
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :	5 000 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 482 000 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	148 200 Ft
Igazgatási költségek:	4%	59 280 Ft
Költségek összesen:		***207 480 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 274 520 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
Becsült érték:		***15 930 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 900 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-kilencszázezer- Ft .**

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	26 300 000 Ft	100%	26 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			**26 300 000 Ft**

Ingatlan értéke (kerekítve):

26 300 000 Ft

Huszonhatmillió-háromszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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 érvénytelenítheti a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: [redacted]

Becsült értéke: **26 300 000 Ft**

Huszonhatmillió-háromszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.10.01
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.10.01

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/361168/2024

2024.09.16

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [redacted] **helyrajzi szám**

[redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	26	1 0	109/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 172136/1/1994/94.07.26

2. bejegyző határozat: 64167/1990/
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

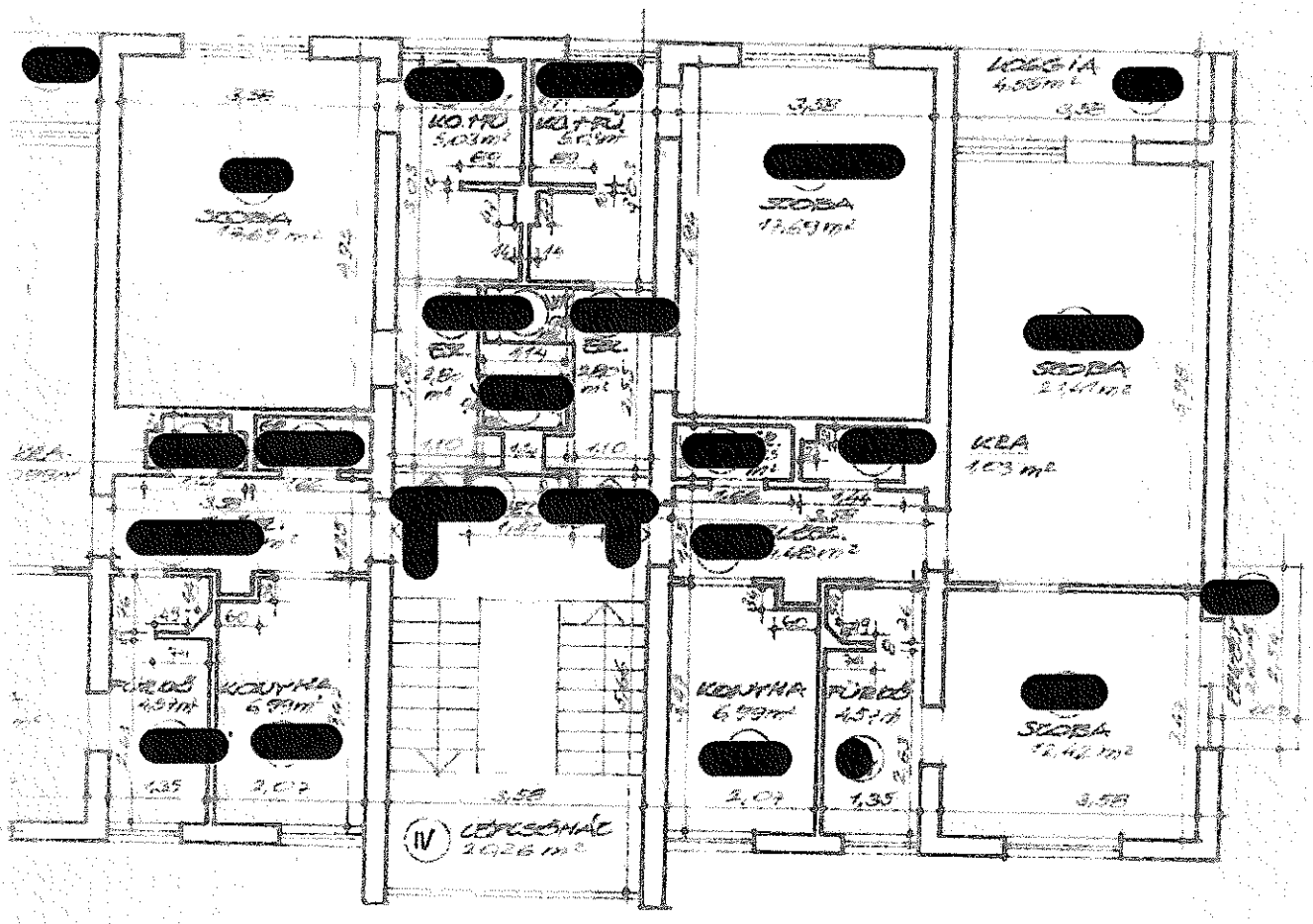
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.25
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

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



[redacted]

M = 1:100	1997 09	Trvalého alapító okresný múzeum ten
[redacted]		
Okr. meriek MTN: 52-45-90		MRSE [redacted]
[redacted]		I. Emelet alaprajza

Ez az okirat a mai napon
a Fővárosi Kerületek Földhivatalában
benyújtatott
1994 -07- 19
172148
aláírás

TÁRSASHÁZI ALAPITÓ OKIRAT MÓDOSITÁSA

A Budapest IX. 1725/O. számu tulajdoni tö[illegible]lapon felvett, a 1. [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Bp. [redacted] szám alatti társasház tulajdonosai az 1990. április hóban kelt és az ingatlannyilvántartáson átvezetett társasház alapító okiratot közös egyetértéssel módositják az alábbiak szerint:

A módositás azért vált szükségessé, mert a tulajdonos társak Társasház Alapitó Okirat II/A/XII. számmal jelölt, II-es lépcsőház [redacted] szám alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából, gardrobból, loggiából álló, 54,42 m2 alapterületü öröklakást a közös tulajdonból kérik kiemelni - közös tulajdon megváltása miatt - és azt az alapitó okirat módositása során a II/B külön tulajdoni illetőségként a [redacted] albetét alatt kivánják szerepeltetni.

A tulajdonos társak az 1977. évi 11. Tvr-nek megfelelően az ingatlannyilvántartásba való bejegyzés végett az alapitó okirat II/A/XII. pontját megszünteti, valamint a II/B fejezetének 1-59. pontjai helyébe az alábbi rendelkezéseket lépteti.

II.

A

KÖZÖS TULAJDON

1.) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 3. számu mellékletben körülirt telek és a következő épitményrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek		878 m2
II.	Alap és felmenő falak, pillérek, kémények, lépcsőházi falak, szellőző-kürtök		
III.	Közbenső és zárófödémek, burkolatok nélkül		
IV.	Lépcsőház pincétől a IV. emeletig		
	pince	8,15	
	pince	8,15	
	pince	8,15	
	földszint	14,51	
	földszint	14,51	
	földszint	14,51	
	I. emelet	20,26	
	I. emelet	20,26	
	I. emelet	20,26	
	II. emelet	20,26	
	II. emelet	20,26	
	II. emelet	20,26	
	III.emelet	20,26	
	III.emelet	20,26	
	III.emelet	20,26	
	IV. emelet	20,26	
	IV.emelet	20,26	
	IV. emelet	20,26	
	Összesen:		311,10 m2
V.	Folyosó a pincében		
	folyosó	4,43	
	folyosó	8,86	
	folyosó	17,73	
	folyosó	5,93	
	folyosó	4,45	
	Összesen:		41,40 m2

VI.	Tároló a pincében		
	tároló	36,44	
	tároló	19,72	
	tároló	19,72	
	tároló	19,72	
	tároló	19,72	
	tároló	19,72	
	tároló	19,72	
	tároló	8,20	
	tároló	8,20	
	tároló	19,24	
	tároló	19,24	
	tároló	19,24	
	tároló	18,22	
	tároló	9,44	
	tároló	9,44	
	tároló	20,03	
	tároló	4,18	
	tároló	11,94	
	tároló	11,94	
	tároló	11,94	
	tároló	11,94	
	tároló	11,94	
	Összesen:		349,89 m2
VII.	Hőközpont a pincében		
	hőközpont	36,44	
	hőközpont	33,19	
	Összesen:		69,63 m2
VIII.	Mosókonyha a pincében		
	mosókonyha	5,71	
	mosókonyha	5,71	
	mosókonyha	5,71	
	Összesen:		17,13 m2

IX.	Csőfolyosó a pincében		
	csőfolyosó	7,21	
	csőfolyosó	7,21	
	csőfolyosó	7,21	
	Összesen:		21,63 m2
X.	Gyerekkocsi tároló		
	földszint	3,26	
	földszint	3,26	
	földszint	3,26	
	Összesen:		9,78 m2
XI.	Szeméttároló a földszinten		
	földszint	2,07	
	földszint	2,07	
	földszint	2,07	
	Összesen:		6,21 m2
XII.	Elektromos szekrény		
	földszint	0,28	
	földszint	0,28	
	földszint	0,28	
	I. emelet	0,28	
	I. emelet	0,28	
	I. emelet	0,28	
	II.emelet	0,28	
	II.emelet	0,28	
	II.emelet	0,28	
	III.emelet	0,28	
	III.emelet	0,28	
	III.emelet	0,28	
	IV. emelet	0,28	
	IV. emelet	0,28	
	IV. emelet	0,28	
	Összesen:		4,20 m2

XIII.	Ø	
XIV.	WC a pincében	0,9 m2
XV.	Tető lágyfedéssel	635,07 m2
XVI.	Tetőn kivüli kémények, szellőzők, fedkövek	
XVII.	Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, párkányfedések, lefolyócsatornák)	
XVIII.	Külső homlokzatvakolat és lábazat	
XIX.	Külső és belső lépcsőcserkezetek és azok burkolatai	
XX.	Elektromos fővezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XXI.	Csatorna alap- és ejtővezeték külön tulajdon ágvezetékéig	
XXII.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdon fogyasztóvezetékéig	
XXIII.	Vízóra akna, vízmérő utáni víz alap és felszállóvezeték a külön tulajdon fogyasztóvezetékéig	
XXIV.	A távhőellátó berendezésnek a fogyasztói hőfogadó állomás helyiségén kivüli részei, nevezetesen a fogyasztói vezetékhálózat, és a közös tulajdonban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hőleadó berendezései (radiátorai, stb.) valamennyi szerelvénnyel	

XXV. A távhőellátó berendezésnek a fogyasztói hőfogadó állomás helyiségén kívüli részei, nevezetesen a fogyasztói melegvíz alap, felszálló és cirkulációs vezetékhálózat a külön tulajdon leágazó vezetékéig

XXVI. Az épület körüli járda

XXVII. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgya, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók,ablakok, kilincsek,zárak)

2. A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

B.

KÜLÖN TULAJDON

1.) [redacted] (szül.: [redacted] an.: [redacted] lakik: [redacted] szám alatti lakos) tulajdonát illeti a terveken [redacted] jelölt [redacted] ajtószámú, 2 szobából, előszobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából, gardrobból, loggiából álló öröklakás, 51,05 m2 alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekesz használati jogával, valamint a közös tulajdonból 210/10.000-ed tulajdoni hányad.

2.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a terveken [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőből, WC-ből álló öröklakás, 26,38 m2 alapterülettel, a közös tulajdonban álló pincerekesz használati jogával, valamint a közös tulajdonból 109/10.000-ed tulajdoni hányad.

45.) A Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonát illeti a terveken [redacted] számmal jelölt, [redacted] ajtószámú, 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőből, WC-ből álló öröklakás, 26,38 m2 alapterülettel, a közös tulajdonban állő pincerekesz használatijogával, valamint a közös tulajdonból 109/10.000-ed tulajdoni hányad.

46.) [redacted] (szül.: [redacted], an.: [redacted] Bp. [redacted] száma latti lakos) tulajdonát illeti a terveken [redacted] jelölt [redacted] ajtószámú, 1 szobából, előszobából, főzőfülkéből, fürdőből, WC-ből álló öröklakás, 26,38 m2 alapterülettel, a közös tulajdonba állő pincerekesz használati jogával, valamint a közös tulajdonból 109/10.000-ed tulajdoni hányad.

47.) [redacted] (szül.: [redacted] és [redacted] szül.: [redacted] an.: [redacted] mindketten: Bp. [redacted] szám alatti lakosok) tulajdonát illeti a terveke [redacted] számmal jelölt [redacted] ajtószámú, 2 szobából, előszobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából, gardrobból, loggiából, állő öröklakás, 54,42 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó 1 db erkéllyel, a közös tulajdonban állő pincerekesz használati jogával, valamint a közös tulajdonból 226/10.000-ed tulajdoni hányad.

48.) [redacted] (szül.: [redacted] Bp. [redacted] szám alatti lakos, tulajdonát illeti [redacted], szül.: [redacted] an.: [redacted], és [redacted] szül.: [redacted] an.: [redacted] mindketten Bp. [redacted] szám alatti lakosok haszonélvezetével terhelt, a terveken [redacted] számmal jelölt [redacted]

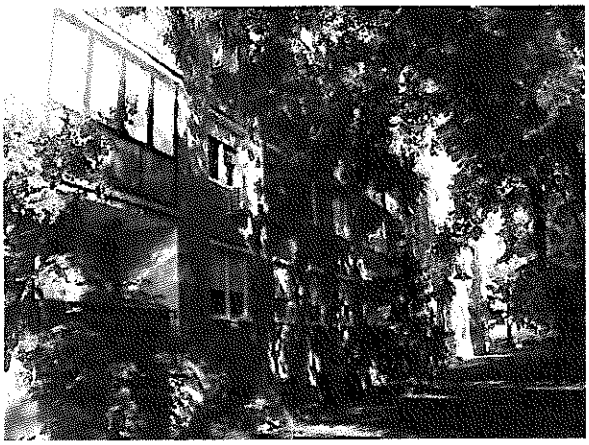
FÉNYKÉP MELLÉKLET



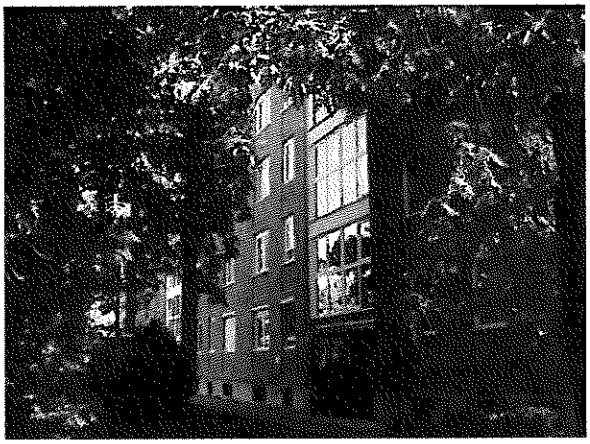
utcakép



társasházi homlokzat, környezet



homlokzat



homlokzat



homlokzat



épület [redacted]. bejárata, házszám



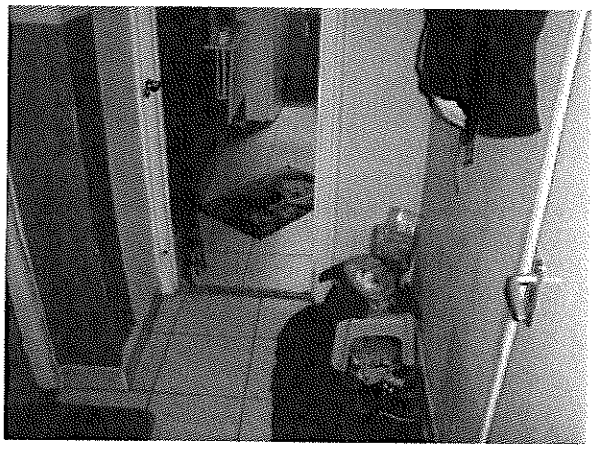
lépcsőház



az értékelt lakás bejárata, lakásszám



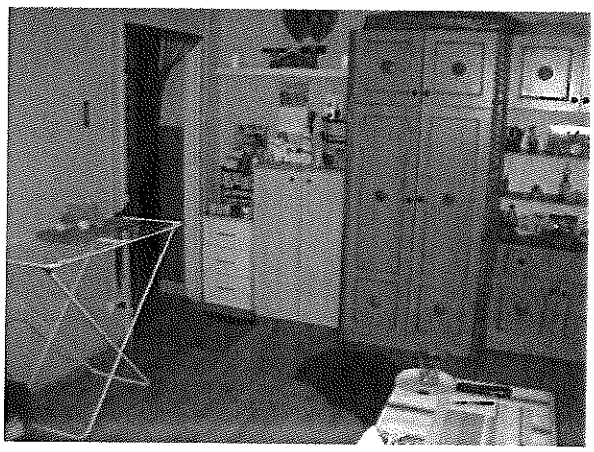
előszoba, a lakás bejárati ajtaja (szemben)



előszoba



szoba



szoba



konyha+ fürdő)



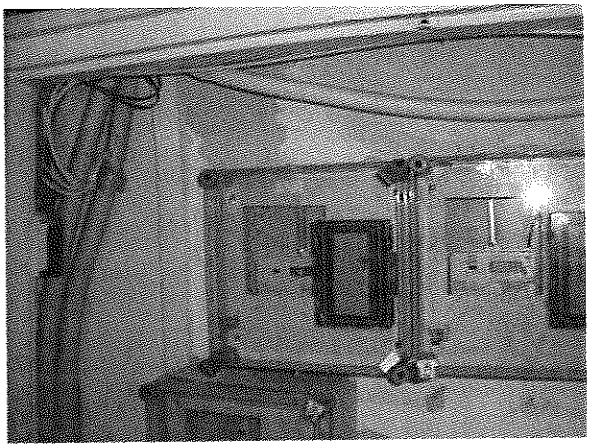
konyha+ fürdő



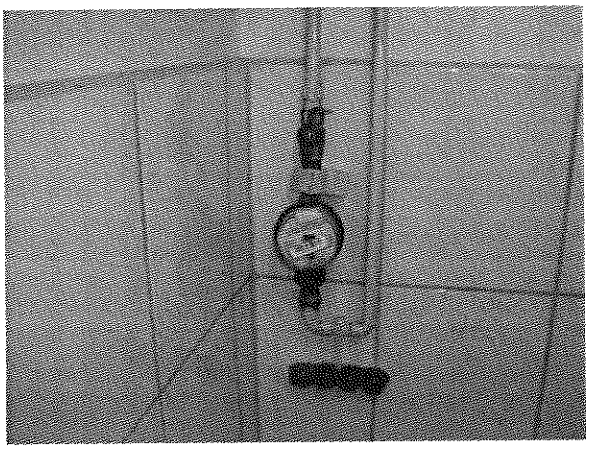
konyha+ fürdő



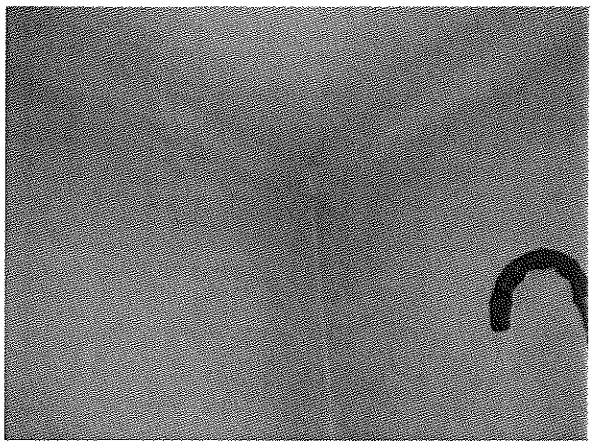
ablak, radiátor



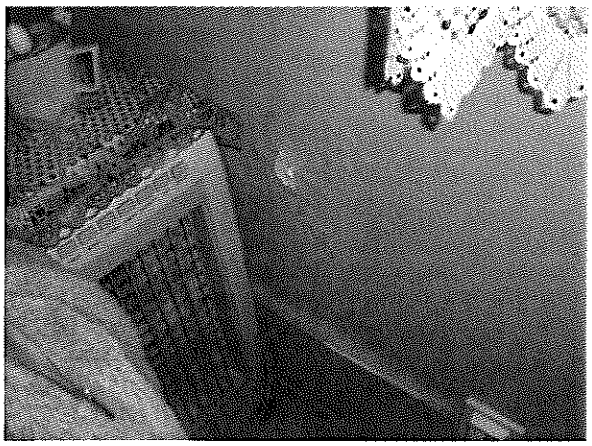
villanyóra



vízóra



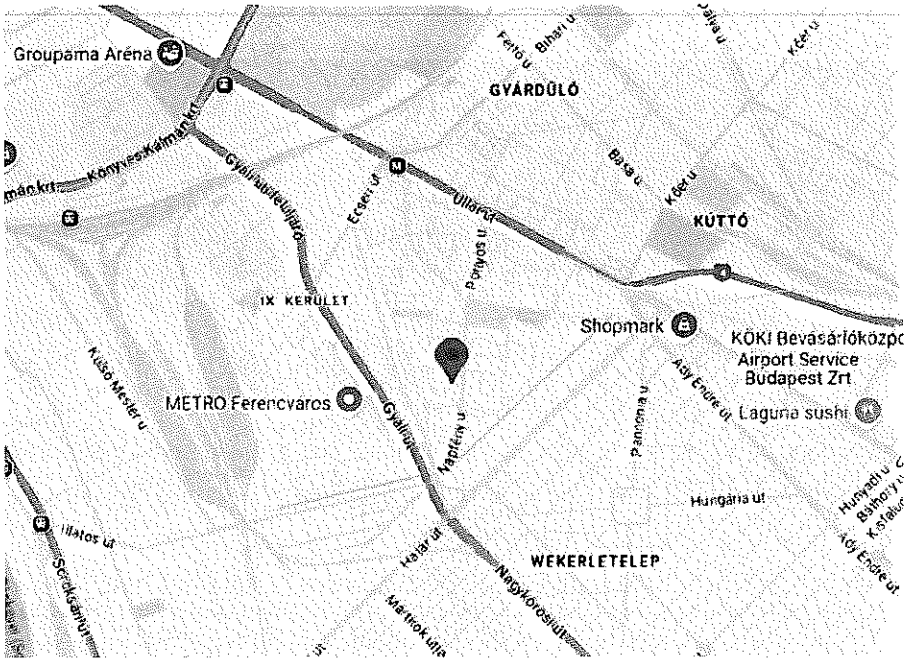
penészesedés a szobában



vizesedés nyoma a szobában

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

