

**BERMARK Szakértő Kft.**

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

001-BM2022-IXEB

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1094 Budapest, Márton utca 18. tetőtér 21. szám alatti  
37374/0/A/24 helyrajzi számú ingatlan  
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**

Megrendelő:

**Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata**

*1092 Budapest, Bakáts tér 14.*

Készítette:

**BERMARK Szakértő Kft.**

*2000 Szentendre, Meggy köz 2.*

Kelt:

Szentendre

2022. január 10.

---

# 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 EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

---

## VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: 1094 Budapest, Márton utca 18. tetőtér 21.
Ingyen cím (természetbeni)	: 1094 Budapest, Márton utca 18. tetőtér 21.
Helyrajzi száma	: 37374/0/A/24
Ingyen megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 36,0 m <sup>2</sup>
Hasznosítása	: lakás

---

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) 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:

**24 200 000 Ft**

azaz **Huszonnégymillió-kettőszázezer- Ft**.

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. 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	: 2022. január 6.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. január 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. január 10.

---

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

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. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás 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):	1094 Budapest, Márton utca 18. tetőtér 21.
Tulajdoni lap szerinti területe:	36,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	37374/0/A/24
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	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 Üllői út és a Mester utca közötti részen, a Kerekedő park déli sarka mellett, egyirányú utcában elhelyezkedő társasház udvari részének földszintjén érhető el, átlagos minőségű környezetben. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátó ipari egységek találhatóak. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint a 3-as és a 4-es metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kerületen belül kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatóak.

## 4.2. Telek általános jellemzői

A két utca (Márton és Vendel utcák) által határolt saroktelekre épített, dél-keleti utcafronti tájolású téglalosszfalás társasházi lakóépület utcafronti beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok, valamint a 3-as és a 4-es metró közeli megállóí jelentenek. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

## 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 2 emelet + részben beépített padlástér szintosztású társasház az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel, jelentős mértékben klinkertégla burkolattal ellátott homlokzattal, melyet 2008-ban újíítottak fel. A társasház jelenlegi kialakítását a padlástér 2008-as részleges beépítésével nyerte el. Az utcafront lábazati részén lokálisan vízesedési nyomok láthatók, a felsőbb részeken a kőporos vakolat nem rendelkezik szerkezeti/esztétikai hibákkal, a belső homlokzat és a közös használatban álló helyiségek karbantartott, jó állapotban vannak.

Az értékelt lakás az épület 2012-ben beépített tetőtéri szintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyíló nyitott közlekedő folyosón keresztül érhető el. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést és a meleg-víz ellátást kéménybe kötött, 24 kW-os kombi gázcirkó központi egységgel rendelkező rendszer biztosítja lemezradiátorokkal. A fal- és padlóburkolatok összességében egységesek, csak a bejárat feletti mennyezeti részen látható lokálisan – felszíni csapadék okozta – penészesedés. A padozat a szobában csaphornyos parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap, a falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő). A tetősi kba épített nyílászárók fa tok- és szárnyszerkezettel készített ablakok, melyek hőszigetelő üvegezéssel ellátottak, az egy darab, belső udvar felé tájolt konyhai ablak műanyag szerkezetű, jó hőtechnikai megfelelőséggel. Összességében átlagos/jó műszaki és esztétikai állapotú, jó elhelyezkedésű lakás.

Épület építési éve:	~1870-1900 között
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet + részben beépített padlástér
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, utólagos vízáró szigetelés
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, klinkertégla, kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, csaphornyos parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mázas kerámialap
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott tetősi kba épített ablakok és üvegezett bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kombi gázcirkó biztosítja, radiátorokkal
Melegvíz biztosítása:	kombi gázcirkó biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	karbantartott, átlagos/jó

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 36 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

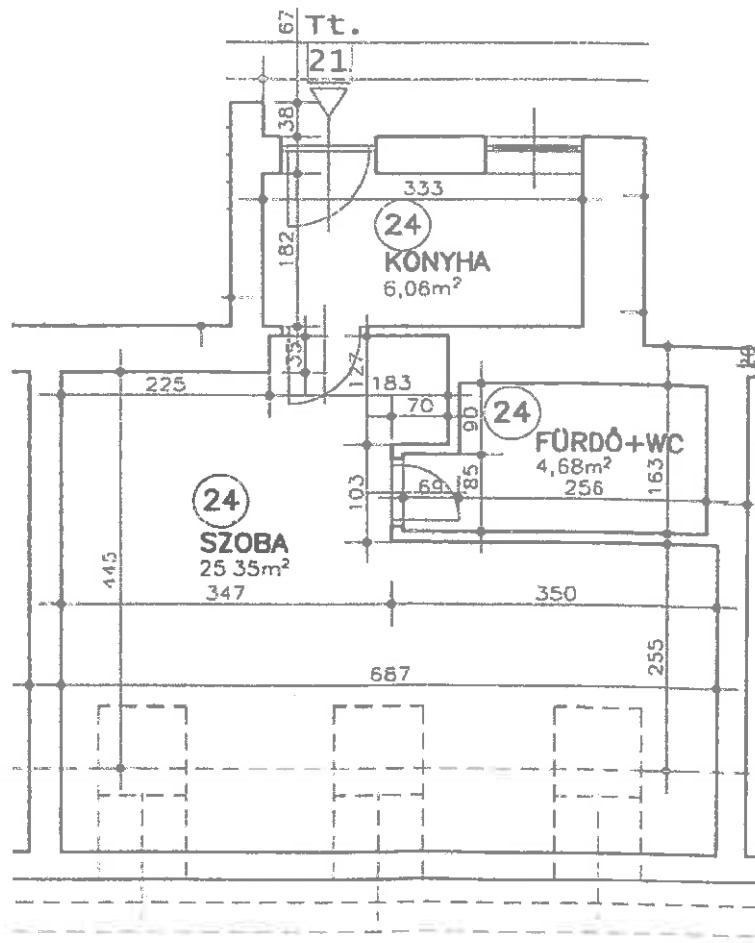
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b> lakás			
konyha	6,06	100%	6,06
fürdőszoba + WC	4,68	100%	4,68
szoba	25,35	100%	25,35
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>36,09</b>		<b>36,09</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m<sup>2</sup>]:

36,0 m<sup>2</sup>

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 fejtárásához 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 korigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati 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 költséget.

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

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

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

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



## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
elhelyezkedés:	Márton u. 18.	Márton u.	Márton u.	Gát u.
alapterülete (m <sup>2</sup> )	36,0	31	36	36
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		28 900	26 700	23 990
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		932	742	666
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-15%	5%	10%
alapterület		-2%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		5%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-27%</b>	<b>-10%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		681	668	666
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>671 479 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>24 200 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: [ingatlan.com/ 32540660](https://ingatlan.com/32540660)

2. adat: [ingatlan.com/ 32417084](https://ingatlan.com/32417084)

3. adat: [ingatlan.com/ 32569296](https://ingatlan.com/32569296)

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**24 200 000 Ft**

azaz **Huszonnégymillió-kettőszázezer- Ft**

**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Márton u.	Vendel u.	Márton u.	Sobiecki u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	36,0	35	31	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		119 000	110 000	110 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 400	3 548	3 793
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		0%	-10%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-15%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 230	3 016	3 603
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 280 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: [ingatlan.com/ 32476883](https://ingatlan.com/32476883)
2. adat: [ingatlan.com/ 32580822](https://ingatlan.com/32580822)
3. adat: [ingatlan.com/ 32586365](https://ingatlan.com/32586365)

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		36 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok szerint bevételek :		3 280 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 275 264 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	10%	127 526 Ft
Igazgatási költségek:	4%	51 011 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>178 537 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 096 727 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>14 620 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**14 600 000 Ft**

azaz **Tízennégymillió-hatszáz ezer Ft.**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT 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:	24 200 000 Ft	100%	24 200 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	14 600 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>24 200 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**24 200 000 Ft**

**Huszonnégymillió-kettőszázezer - Ft**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

## **8. ÖSSZEFOGLALÁS**

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

Ingtalan: **1094 Budapest, Márton utca 18. tetőtér 21.**

Becsült értéke: **24 200 000 Ft**  
**Huszonnégymillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2022.01.10
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2022.01.10

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Magrendelés szám: 8000004/1982/2022

2022.01.03

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 37374/0/A/24 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST IX.KER. Márton utca 18. tetőtér. ajtó:21

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	esetbeli hányad	tulajdoni forma
lakás	36	1 0	264/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 140388/4/2012/12.07.11

1. bejegyző határozat: 140388/4/2012/12.07.11

Táreas ház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140388/4/2012/12.07.11

jogcím: 1991. évi XXXIII tv. 1. § 162074/1992/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX.KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA,

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT  
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.  
Márton u. 18.**

**HRSZ.: 37374**

szám alatti ingatlanra

- 23.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 23. számmal jelölt, az III. emeleten elhelyezkedő, 37374/0/A/23 hrsz.-ú tetőtér 22. szám alatt található alábbi 1 egész szobás, és 1 felszobás, összesen 36,53 m<sup>2</sup> - kerekítve 37 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	20,70 m <sup>2</sup>
felsőszoba	7,13 m <sup>2</sup>
konyha	4,97 m <sup>2</sup>
fürdőszoba + WC	3,73 m <sup>2</sup>
összesen:	36,53 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 267/10.000 tulajdoni hányad.

- 24.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 24. számmal jelölt, a III. emeleten elhelyezkedő, 37374/0/A/24 hrsz.-ú tetőtér 21. szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 36,09 m<sup>2</sup> - kerekítve 36 m<sup>2</sup> - alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	25,35 m <sup>2</sup>
konyha	6,06 m <sup>2</sup>
fürdőszoba + WC	4,68 m <sup>2</sup>
összesen:	36,09 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 264/10.000 tulajdoni hányad.

- 25.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 25. számmal jelölt, a III. emeleten elhelyezkedő, 37374/0/A/25 hrsz.-ú tetőtér 20. szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 39,05 m<sup>2</sup> - kerekítve 39 m<sup>2</sup> - alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	27,11 m <sup>2</sup>
konyha	4,80 m <sup>2</sup>
előszoba	2,99 m <sup>2</sup>
fürdőszoba + WC	4,15 m <sup>2</sup>
összesen :	39,05 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 286/10.000 tulajdoni hányad.

- 26.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 26. számmal jelölt, a III. emeleten elhelyezkedő, 37374/0/A/26 hrsz.-ú tetőtér 19. szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 59,96 m<sup>2</sup> - kerekítve 60 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás ingatlan:

szoba	13,73 m <sup>2</sup>
szoba	21,22 m <sup>2</sup>
konyha	5,61 m <sup>2</sup>
étkező	14,80 m <sup>2</sup>
fürdőszoba + WC	4,60 m <sup>2</sup>
összesen:	59,96 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 439/10.000 tulajdoni hányad.



## FÉNYKÉP MELLÉKLET

1094 Budapest, Márton utca 18. tetőtér 21. szám alatti, 37374/0/A/24 HRSZ-ú ingatlan



ingatlan környezete



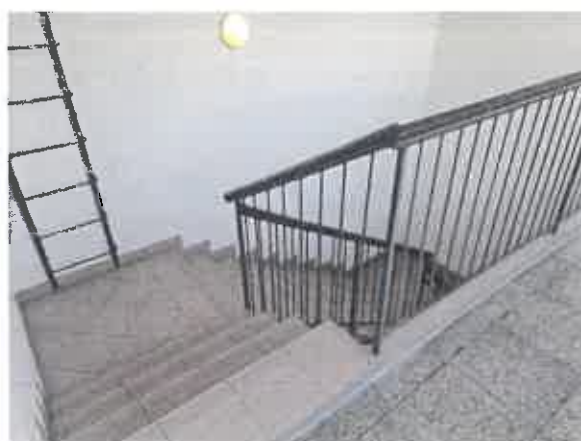
utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



bejárata



lépcsőház



nyitott tetőtéri közlekedőfolyosó





kombi gázcikó



fogyasztásmérő

