

**BERMARK Szakértő Kft.**

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

011-BM2022

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1096 Budapest, Ernő utca 19. 1. emelet 10. szám alatti  
37266/0/A/16 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. február 22.

## 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

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

**VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ**

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingalan címe (tul.lap szerint)	: 1096 Budapest, Emő utca 19. 1. emelet 10.
Ingalan címe (természetbeni)	: 1096 Budapest, Emő utca 19. 1. emelet 10.
Helyrajzi száma	: 37266/0/A/16
Ingalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 49,0 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 236/10000
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:****27 200 000 Ft****azaz Huszonhétmillió-kettőszázezer 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	: 2022. február 18.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. február 22.
Szakvélemény érvényessége	: 365 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022. február 22.

---

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

## 1. BEFEJEZÉS (SZAKÉRTŐI BEJÁRAT)

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.) képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyone-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):	1096 Budapest, Ernő utca 19. 1. emelet 10.
Tulajdoni lap szerinti területe:	49,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	37266/0/A/16
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartpnak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Középső-Ferencváros kerületrészében, az Üllői útra merőleges, onnan egyirányú utcában, közbelső telekterületen elhelyezkedő társasház első emeletének utcáfronti részén 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 metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kerületen belül kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

#### 4.2 Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg Észak-nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zártsorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A belső udvara az elmúlt években felújított, térkövel burkolt, a középső részén épített zöldszigettel. 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 metró közeli megállóí jelentenek. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

#### 4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglaból építet, utcafronti zártsorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a födém acélgerendás, téglaból építet poroszüveg födém. Az utcafronti homlokzat eredetileg kőporos vakolattal volt ellátott, a szemle időpontjában jelentős mértékű folytonossági hiányosságok láthatók, a korábbi vakolatmálások miatt látszanak a teherhordó tartószerkezet elemei, melyeken a habarcs sok helyen részben kimosódott, a lábazon lokálisan felszíni és talaj menti vizesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik (vakolatmállás/omlás, foltosodás). A belső homlokzat karbantartott állapotban van, az elmúlt időszakban felújításon esett át. A közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok kis mértékben átrozsdásodottak.

Az értékelt lakás bejárata a lépcsőházból nyílik. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített fellelhető. Víztétel lehetőség a főzőfülkében és a fürdőben is biztosított, az ingatlan komfortos besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor, a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja. Felújítás nem történt az elmúlt évtizedekben, a fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, felújításuk, cseréjük szükséges. A szobában és az előszobában csaphomyos parketta, a főzőfülkében mázas kerámialap, a fürdőben mettlachi, a konyhában laminált parketta található. A kapcsolt gerébtokos szerkezetű, duplaszárnyú ablakok közül a szobaiak az Ernő utca felé tájoltak, a tok- és szárny szerkezetük vetemedett cserére szorul. Összességében kerületen belül átlagos elhelyezkedésű, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú lakás.

Épület építési éve:	~1870-1900 között
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet + padlástér
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaból építet poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, felújítandó
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphomyos és laminált parketta, mettlachi
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, fa tok- és szárny szerkezetű, duplaszárnyú ablakok és fa szerkezetű bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezetű beltéri ajtók, részben kazettás tokozással
Fűtési rendszere:	parapetes gázkonvektor (1 db)
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	közepes, felújítandó

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 49 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

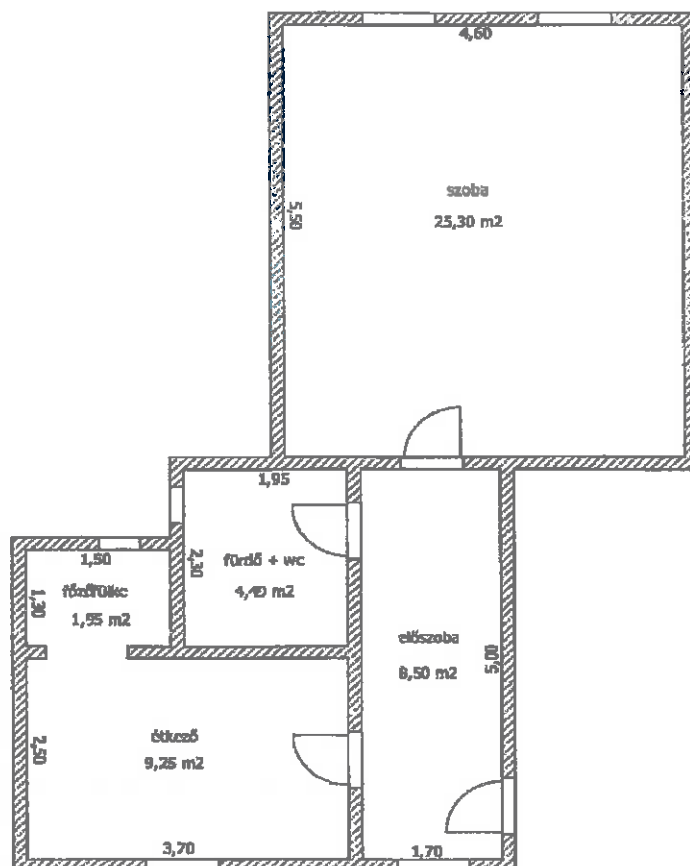
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport: lakás</b>			
előszoba	8,50	100%	8,50
fürdőszoba + WC	4,49	100%	4,49
szoba	25,30	100%	25,30
étkező	9,25	100%	9,25
főzőfülke	1,95	100%	1,95
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	-0,49	100%	-0,49
<b>Összesen:</b>	<b>49,00</b>		<b>49,00</b>

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<b>helyiségcsoport:</b>			
			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>]:

49,0 m<sup>2</sup>

Alaprajz:



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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 mérei, 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.

**Változó alapú értékelési módszerek**

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 méreteklmutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1096 Budapest, Erő utca 19. 1. emelet 10.	Sobiecki u.	Telepy u.	Mihalkovics utca környéke
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m <sup>2</sup> )	49,0	45	51	47
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		29 900	29 900	29 900
fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> )		664	586	636
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-5%	5%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m <sup>2</sup> ):		565	557	541
<b>Állagár kerekítve:</b>		<b>554 161 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>27 200 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com 32630964
2. adat: ingatlan.com 32621356
3. adat: ingatlan.com 32719597

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**27 200 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft**

**INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

<b>Adatok</b>	<b>értékelt ingatlan</b>	<b>adat 1.</b>	<b>adat 2.</b>	<b>adat 3.</b>
elhelyezkedése:	1096 Budapest, Erő utca 19. 1. emelet 10.	Gabona u.	Erő u.	Balázs u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	49,0	40	47	41
kínálat K / tényl.adósvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		120 000	150 000	150 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 000	3 191	3 659
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatti		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-10%	-15%	-20%
könnyűfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-20%</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 400	2 394	2 561
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 450 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok forrása:**

1. adat: ingatlan.com 32728206  
 2. adat: ingatlan.com 32628957  
 3. adat: ingatlan.com 32735932

<b>Számítás:</b>		
Használat szerinti hasznos terület:		49 m <sup>2</sup>
<b>Bevételek:</b>		
Piaci adatok szerint bevételek :		2 450 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 296 540 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	10%	129 654 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	51 862 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>181 516 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 115 024 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
<b>Becsült érték:</b>		<b>14 870 000 Ft</b>

**Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):**

**14 900 000 Ft**

azaz **Tizennégyezer-nyolcszáz-ötven- 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:	27 200 000 Ft	100%	27 200 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	14 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>27 200 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**27 200 000 Ft**

**Huszonhétmillió-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, vagyoni jogok 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 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 általi 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: 1096 Budapest, Emő utca 19. 1. emelet 10.**

**Becsült értéke: 27 200 000 Ft**

**Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022.02.22

Szakvélemény érvényessége : 365 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2022.02.22

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafok ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégnevelés szám: 8050004/71 285/2022

2022. 02. 09

BUDAPEST IX. KER.

Béltérület 37266/0/A/16 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST IX. KER. Ernő utca 19. 1. emelet. ajtó:10.

I.R.É.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyes/fél	személy hányad	tulajdoni forma
lakás	49	1 0	236/10000	önkormányzati

Bejegyzésk határozaat: 999993/1999/

2. bejegyzésk határozaat: 11504/1993/1993.01.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott tulajdoni részek.

I.R.É.S.Z.

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzésk határozaat, árkaatási idő: 11504/1993/1993.01.07

jogkör: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

I.R.É.S.Z.

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

**FÉNYKÉP MELLÉKLET**

1096 Budapest, Ernő utca 19. 1. emelet 10. szám alatti, 37266/0/A/16 HRSZ-ú ingatlan



homlokzat



homlokzat



utcafronti lábazat



lépcsőház



belső homlokzat, közlekedő folyosó

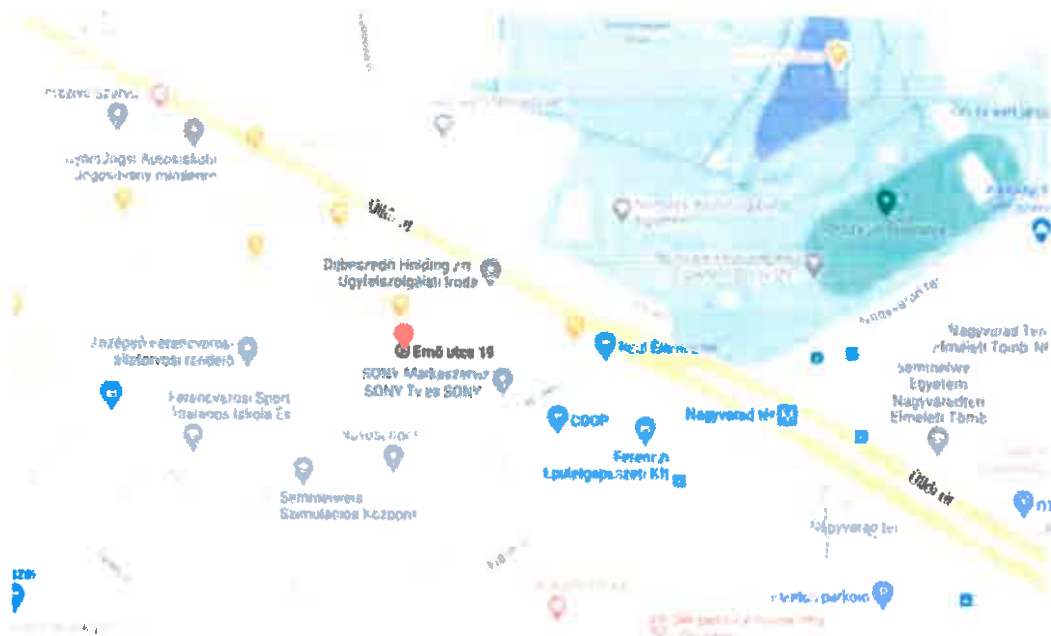


ingatlan bejárata

## TÉRKÉP MELLÉKLET

1096 Budapest, Ernő utca 19. 1. emelet 10. szám alatti, 37266/0/A/16 HRSZ-ú ingatlan

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

