

BERMARK Szakértő Kft.

011-BM2022

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
2000 Szentendre
Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65. szám alatti
37926/2/C/326 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

Alaprajz, Társasházi alapító okirat - részlet

Fényképfelvételek

Ingtatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: 1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65.
Ingyen cím (természetbeni)	: 1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65.
Helyrajzi száma	: 37926/2/C/326
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 35,0 m ²
Eszmei hányad	: 23/10000
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:

19 100 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-egyszázezer- 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. 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):	1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m ²
Helyrajzi száma:	37926/2/C/326
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Ferencvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapesti IX. kerületének Középső-Ferencváros kerület részében, az Üllői utat a Soroksári Úttal összekötő Haller utca északi oldalán, a Haller utca és a Vaskapu utca által határolt saroktelken elhelyezkedő társasházi tömb 18-as lépcsőházából érhető el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, kiskereskedelmi és vendéglátóipari egységek találhatóak, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatóak.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb parkosított belső udvart fog közre. A belső udvar felől megközelíthető lépcsőházak (9 db) csak a Haller utca felőli személy- és teherkapun keresztül közelíthetők meg. A 18-as lépcsőház az épületegyüttes keleti oldalán nyílik. Az épület környezetében a közmuvelőkezelők hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok közeli megállóit jelentenek. A belső udvaron szórványosan parkolóhelyek kialakítottak, a használatról egyéb információ nem áll rendelkezésre. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasházi tömb az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémmel. A homlokzat kőporos vakolata egységes, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, 2006 környékén felújításban részesült. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet cseréppel borított, az ereszcsonoma rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott, jó állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás az épület 18-as lépcsőházából közelíthető meg, lift nem kiépített épületen belül. A bejárati ajtón belépve, attól közvetlen balra nyílik a vizesblokk, mellette a konyha, amely egy légtérű az alaprajzon kamraként jelzett, de főzőfülkéként hasznosított helyiséggel, a szoba a bejárattal szemben nyílik. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést 1 db parapetes gázkonvektor, a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja. A fal- és padlóburkolatok összességében elhasználódtak, felújításuk, cseréjük szükséges. A padlón a szobában csaphornyos parketta, a konyhában, a kamrában és az előszobában linóleum, a vizes blokkban mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak díszerziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, vizes blokk). A homlokzati nyílászárókat 2006 környékén cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezettel készített ablakokra, melyek hőszigetelő üvegezéssel ellátottak, a belső udvar felé tájoltak. A falszerkezeten lokálisan korábbi ázás okozta vakolathibák (vakolatmállás, foltosodás, mészkicsapódás) láthatók. Összességében felújítandó műszaki és esztétikai állapotú lakás.

Épület építési éve:	~1900-1920 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet
Függőleges teherhordó	tégla falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszsüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, linóleum, csaphornyos parketta
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok és műanyag burkolatú bejárati ajtó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektor biztosítja
Melegvíz biztosítása:	villanybojlerrel megoldott
Belső tér fizikai állapota:	közepes, felújítandó
Felújítás éve:	2006 környéke, 2016
Felújítás tárgya:	2006 környéke: ablakok cseréje, homlokzat színezése, 2016: bejárati ajtó cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 35 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

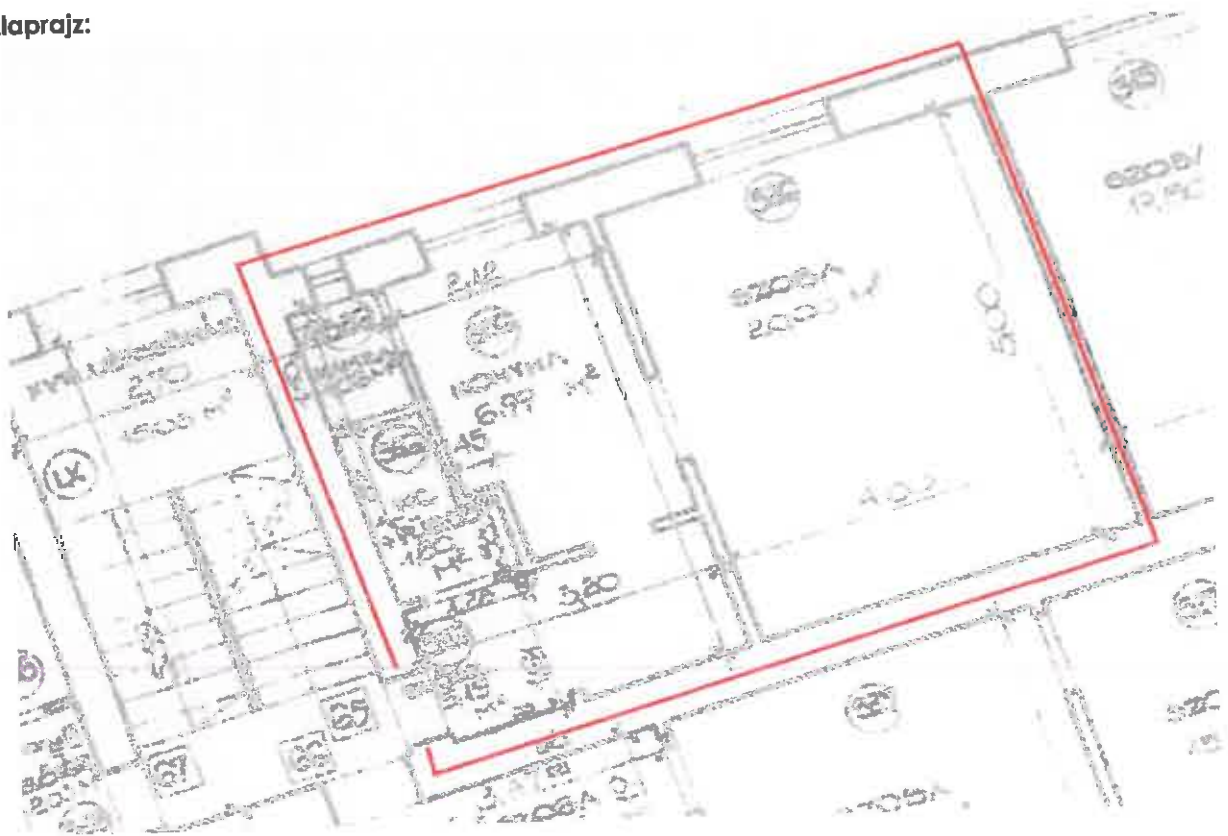
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	5,15	100%	5,15
zuhanyzó + WC	1,80	100%	1,80
konyha	6,99	100%	6,99
kamra (főzőfülke)	1,06	100%	1,06
szoba	20,00	100%	20,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	35,00		35,00

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
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

35,0 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 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 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 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, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65.	Mester u.	Gát u.	Sobiecki u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	35,0	39	31	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		29 900	23 900	29 900
fajlagos alapár (eFt/m ²)		767	771	664
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-15%	-20%	0%
alapterület		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 1		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-30%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		537	540	565
Átlagár kerekítve:		547 041 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		19 100 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/ 32540329
 2. adat: ingatlan.com/ 29818679
 3. adat: ingatlan.com/ 32630964

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

19 100 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-egyszázezer- Ft.**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65.	Haller u.	Haller u.	Haller u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	35,0	35	34	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		110 000	120 000	100 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 143	3 529	2 632
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-15%	-15%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 514	2 824	2 368
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 570 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/ 32563629
 2. adat: ingatlan.com/ 32736942
 3. adat: ingatlan.com/ 32700687

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		35 m ²
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :		2 570 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		971 460 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	10%	97 146 Ft
Igazgatási költségek:	4%	38 858 Ft
Költségek összesen:		136 004 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		835 456 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		11 140 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 100 000 Ft

azaz Tizenegymillió-egyszázezer- 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:	19 100 000 Ft	100%	19 100 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	11 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			19 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 100 000 Ft

Tizenkilencmillió-egyszázezer- Ft

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

Ingatlan: **1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh: 18. 3. emelet 65.**

Becsült értéke: **19 100 000 Ft**
Tizenkilencmillió-egyszázezer- 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés száma: 800000471280/2022

2022.02.09

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 37926/2/C/326 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST IX.KER. Haller utca 16-18. 1h:19. 3. emelet. ajtó:65.

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/EGY	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

lakás	31	1 0	23/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.19

2. bejegyző határozat: 103388/1992/1992.04.30

Tárvashat

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103388/1992/1992.04.30

jogcím: 1991. évi XXVII. tv. i. §

jegállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakata tér 14

III.R.E.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

Nem hiteles tulajdoni lap

323. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
323. számmal jelölt, C épület, XVIII. lépcsőház II.
emelet 62. ajtószámú, 2 /egy/ szobából, konyhából,
előszobából, kamrából, zuhanyfülkéből, WC-ből álló
öröklakás 35,00 m² alapterülettel, a közös tulajdon-
ban álló pincerekeszek használati jogával, valamint
a közös tulajdonból 23/10.000 hányaddal.

324. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
324. számmal jelölt, C épület, XVIII. lépcsőház II.
emelet 63. ajtószámú, 2 /kettő/ szobából, konyhából,
előszobából, zuhanyfülkéből, kamrából álló örök-
laks, 51,25 m² alapterülettel, a közös tulajdonban
álló pincerekeszek használati jogával, valamint a
közös tulajdonból 34/10.000 hányaddal. ✓

325. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
325. számmal jelölt, C épület, XVIII. lépcsőház II.
emelet 64. ajtószámú, 2 /kettő/ szobából, előtérből,
konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából álló örök-
lakás 40,35 m² alapterülettel, a közös tulajdon-
ban álló pincerekeszek használati jogával, valamint
a közös tulajdonból 34/10.000 hányaddal.

326. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
326. számmal jelölt, C épület XVIII. lépcsőház III.
emelet 65. ajtószámú, 1 /egy/ szobából, konyhából,
előszobából, kamrából, WC-vel ellátott fürdőszobá-
ból álló öröklakás 35,00 m² alapterülettel, a közös
tulajdonban álló pincerekeszek használati jogával,
valamint a közös tulajdonból 23/10.000 hányaddal.



FÉNYKÉP MELLÉKLET

1096 Budapest, Haller utca 16-18. lh 18. 3. emelet 65. szám alatti, 37926/2/C/326 HRSZ-ú ingatlan



társasházi tömb utcafronti homlokzata



társasházi tömb utcafronti homlokzata



társasházi tömb utcafronti és belső homlokzata



társasházi tömb belső udvari homlokzata



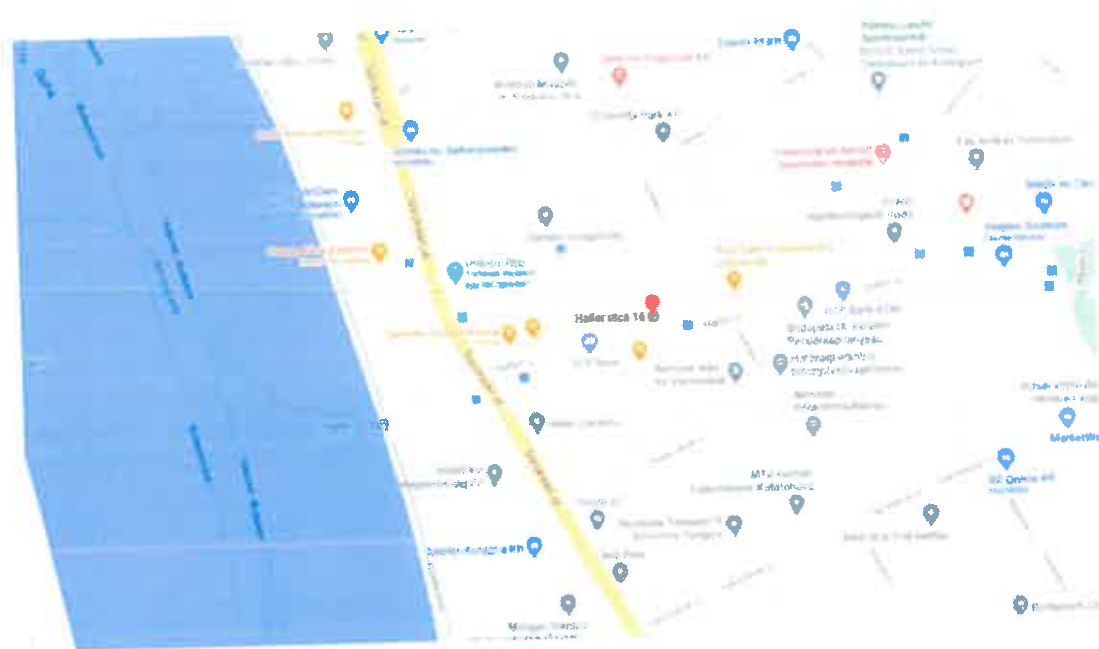
társasházi tömb belső udvari homlokzata



18-as lépcsőház bejárata

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

