

BERMARK Szakértő Kft.

003-BM2023-IXEB

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapesti [redacted] szám alatti
37010/0/A [redacted] 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
2023. február 2.

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

Társasházi alapító okirat (részlet)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 37010/0/A [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 23,0 m ²
Eszmei hányad	: 125/10000
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:

23 100 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-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	: 2023. január 30.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. február 2.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. február 2.

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. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében [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 értékbecsítő 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:

Széljegyzé tartalma:	Nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	23,0 m ²
Helyrajzi száma:	37010/0/A [REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest 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 Belső-Ferencváros kerületrészében, [REDACTED] utca északi részén, közbenső telekterületen elhelyezkedő társasház első emeletének udvari részén érhető el, kerületen belül frekvenciált minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcafronti földszintjén 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 kiválóan mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatóak.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg keleti utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A belső udvara az elmúlt években felújított, térkövel burkolt, a középső részén épített zöldszigettel. Az épület környezetében a közmuvelőszolgáltatók 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 megállóival jelentenek. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglalosszfalú, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket acélgerendás téglalobozatos födém határolja. Az utcafronti homlokzat a földszinten kváderezett díszítéssel ellátott, az emeleti szinteken dísztégla burkolatú, nem részesült jelentősebb felújításban az elmúlt évtizedekben, szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható. A belső udvari közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok kis mértékben átrozsdásodottak.

Az értékelte lakás bejárata a belső udvar dél-nyugati sarkában nyílik. A bejárat közvetlen a konyhába nyílik, innen érhető el a szoba, valamint a zuhanyzó + WC. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, a szemle időpontjában feltöltős villanyóra fellelhető, gázóra - a központi gázrendszer átépítése miatt - eltávolítva, a használati vízfogyasztás a közös költségbe építve kerül elszámolásra. Víztételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított, az ingatlan - meglévő gázszolgáltatás esetén - komfortos besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor, a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja. Felújítás nem történt az elmúlt évtizedekben, a fal- és padlóburkolatok átlagos igény szintet tükröznek, jelentősebb esztétikai vagy szerkezeti hibáktól mentesek. A szobában laminált parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap elhelyezett a padozaton. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos szerkezetű, duplaszárnyú ablakok külső árnyékolókkal nem rendelkeznek, tok- és szárny szerkezeti elemei részben felújítandóak, az üvegezés ép. Összességében kerületen belül kiváló elhelyezkedésű, átlagos 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, téglalobozatos poroszüveg födém
Tető szerkezete:	fa ács szerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kváderezett, téglalobozattal ellátott, közepes/felújítandó
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámialap, laminált parketta
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
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:	átlagos

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 23 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

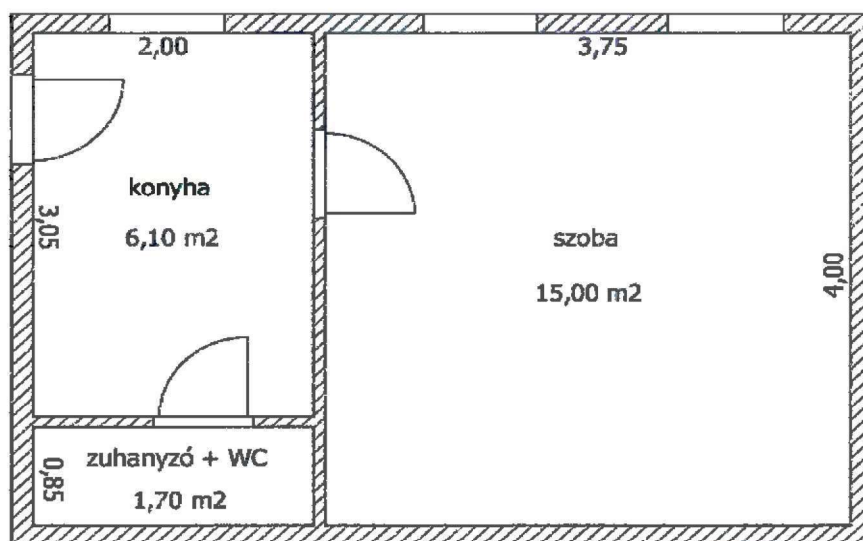
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
<i>helyiségcsoport: lakás</i>			
konyha	6,10	100%	6,10
zuhanyzó + WC	1,70	100%	1,70
szoba	15,00	100%	15,00
			0,00
			0,00
			0,00
alapterületi korrekció	0,20	100%	0,20
Összesen:	23,00		23,00

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

23,0 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 (tisztá 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 módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
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:	Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, [REDACTED] utca	IX. kerület, [REDACTED] u.	IX. kerület, [REDACTED]
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	23,0	32	40	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		39 900	39 900	31 800
fajlagos alapár (eFt/m ²)		1 247	998	1 097
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-5%	-5%	0%
alapterület		2%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%
fekvése		0%	0%	5%
szobák száma: 1		0%	2%	0%
kiépített állógaléria		-5%	0%	-5%
komfortfokozat		-2%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-3%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		998	968	1 042
Átlagár kerekítve:		1 002 266 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		23 100 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: jó állapotú, 4 emeleten elhelyezkedő, komfortos lakás, ingatlan.com/33125295
2. adat: átlagos állapotú, 2. emeleten elhelyezkedő, komfortos lakás, ingatlan.com/32802523
3. adat: átlagos állapotú, földszinti elhelyezkedésű, 1 szobás lakás, 11 m²-es galériával, ingatlan.com/33140808

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

23 100 000 Ft

azaz **Huszonhárommillió-egyszázezer- Ft**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Budapest, [REDACTED]	IX. kerület, [REDACTED]	IX. kerület, [REDACTED] utca	IX. kerület, [REDACTED]
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	23,0	32	26	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		140 000	141 507	140 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 375	5 443	5 600
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-5%	-10%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		-5%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		10%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		3 938	4 354	4 760
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 350 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: félemeleti elhelyezkedésű, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/24300333
2. adat: 2. emeleti, felújított állapotú, komfortos, légkondicionált lakás, ingatlan.com/32606017
3. adat: 1. emeleti, galériázott, komfortos lakás, ingatlan.com/33375529

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	23 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	4 350 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 080 540 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 108 054 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4% 43 222 Ft
Költségek összesen:	151 276 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	929 264 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	12 390 000 Ft

Ingyenli hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 400 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-négyszázezer- 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:	23 100 000 Ft	100%	23 100 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	12 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			23 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

23 100 000 Ft

Huszonhárommillió-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, 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 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:

Ingotlan: **Budapest**

Becsült értéke: **23 100 000 Ft**
Huszonhárommillió-egyszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.02.02
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2023.02.02



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/27386/2023
2023.01.23

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 37010/0/ helyrajzi szám

BUDAPEST IX.KER.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás Bejegyző határozat:	23	1 0	125/10000	önkormányzati

1.

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1992/09.25./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A 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

19. A 19.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19.sorszámú jelölt az I.emeleten lévő öröklakás az [REDACTED] ajtószám alatt, amely áll egy szobából, konyhából összesen 23 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 125/10.000 hányadrésszel a/19.sz. tulajdoni lapon a 37.010/A/19.hrsz. alatt.
20. A 20.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20.sorszámú jelölt az I.emeleten lévő öröklakás az [REDACTED] ajtószám alatt, amely áll egy szobából, konyhából, összesen 29 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 157/10.000 hányadrésszel a/20.sz.tulajdoni lapon a 37.010/A/20.hrsz. alatt.
21. A 21.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 21.sorszámú jelölt, az I.emeleten lévő öröklakás, az [REDACTED] ajtószám alatt, amely áll egy szobából, konyhából, összesen 29 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 157/10.000 hányadrésszel a/21.sz.tulajdoni lapon a 37.010/A/21.hrsz. alatt.
22. A 22.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 22.sorszámú jelölt az I.emeleten lévő öröklakás, az [REDACTED] ajtószám alatt, amely áll egy szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából, összesen 41 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban lévő részekből 222/10.000 hányadrésszel a/22.sz.tulajdoni lapon a 37.010/A/22.hrsz. alatt.
23. A 23.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 23.sorszámú jelölt, az I.emeleten lévő öröklakás, az [REDACTED] ajtószám alatt, amely áll egy szobából, konyhából összesen 29 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 157/10.000 hányadrésszel a/23.sz.tulajdoni lapon a 37.010/A/23.hrsz. alatt.

FÉNYKÉP MELLÉKLET



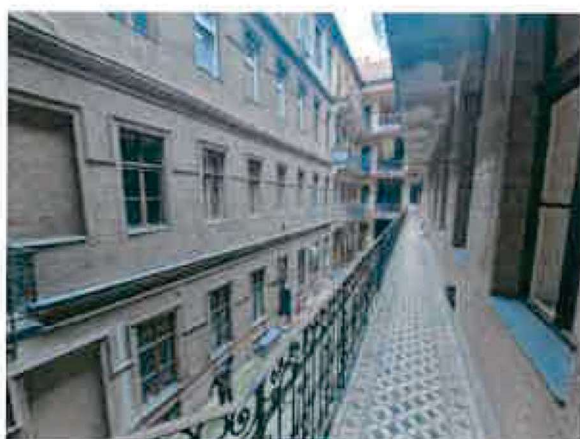
utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



társasház utcafronti bejárata



belső udvar, belső homlokzat



értékelt ingatlan bejárata



ajtószámozás a lakás bejárati ajtaján



gázkonvektor



villanybojler



feltöltős villanyóra



gázóra helye



ablakszerkezet



ablakszerkezet

TÉRKÉP MELLÉKLET



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

