

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

szám alatti
helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:
Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
Szentendre
2023. december 11.

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

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingtalan címe (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 75,0 m ²
Eszmei hányad	: 269/10000
Hasznosítása	: lakás

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

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

45 300 000 Ft

azaz **Negyvenötmillió-háromszázezer- Ft.**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. december 8.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. december 11.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023. december 11.

[REDACTED]
[REDACTED]
BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] 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 értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: Nincs bejegyzés

Ingatlan címe (tul.lap szerint): [REDACTED]

Tulajdoni lap szerinti területe: 75,0 m²

Helyrajzi száma: [REDACTED]

Ingatlan megnevezése: lakás

Bejegyző határozat: Társasház. 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 Budapest IX. kerületének [REDACTED] kerületrészében, az [REDACTED] utat a [REDACTED] ával összekötő [REDACTED] utca északi oldalán, közbenső telken elhelyezkedő társasházi tömb 3. emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak találhatók, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) és metró járatokkal lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb 1 db - csak személyforgalmat lehetővé tévő - utcafronti kapuval rendelkezik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok és a metró közeli megállóí jelentenek. A belső udvar nagyrészt egységes térköburkolattal ellátott, közepesen gondozott zöldszigettel. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott állapotban vannak. Parkolás a környező utcákban, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A belső udvaros kialakítású, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglaboltozatos födémmel. A homlokzat a földszinti részen kváderezett díszítésű, melynek kőporos vakolata egységes. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregterő szerkezet cseréppel borított, az ereszcsonna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei karbantartott, közepes állapotban vannak, szerkezeti hibáktól mentesek.

Az értékelt lakás bejárata a nyitott folyosóról nyílik. A bejárati ajtón belépve, az előtér+konyhába jutunk, amelyből nyílik a félszoba, a kamra, a fürdő és az utcafronti tájolású szoba 1. Az utcafronti tájolású szoba 2. a szoba 1.-ből, vagy a fürdőszobából érhető el. A fürdőből nyílik a wc. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést és a használati melegvíz-ellátást kéménybe kötött kombi gázkazán biztosítja. A fal- és padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A padlózaton a szobákban, félszobában csaphornyos parketta, az előtér+ konyhában, kamrában és a vizes blokkban mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyharész, vizes blokk). A homlokzati nyílászárók fa tok- és szárny szerkezetű, gerébtokos ablakok és bejárati ajtó. A szoba 2. és az előtér+konyha mennyezetén beázás nyomai láthatók. A fürdőben a falon egy helyen vakolathiba látható. Összességében részben közepes, részben felújítandó műszaki állapotú, összkomfortos besorolású lakás. Az épületben nincs lift.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, egységes
Belső terek felülete:	festett, csempezett
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphornyos parketta
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, 2 réteg üvegezéssel ellátott gerébtokos ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	kombi gázkazán biztosítja radiátorokkal
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán biztosítja
Belső tér fizikai állapota:	közepes
Felújítás éve:	2021
Felújítás tárgya:	gázkazán cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 75 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

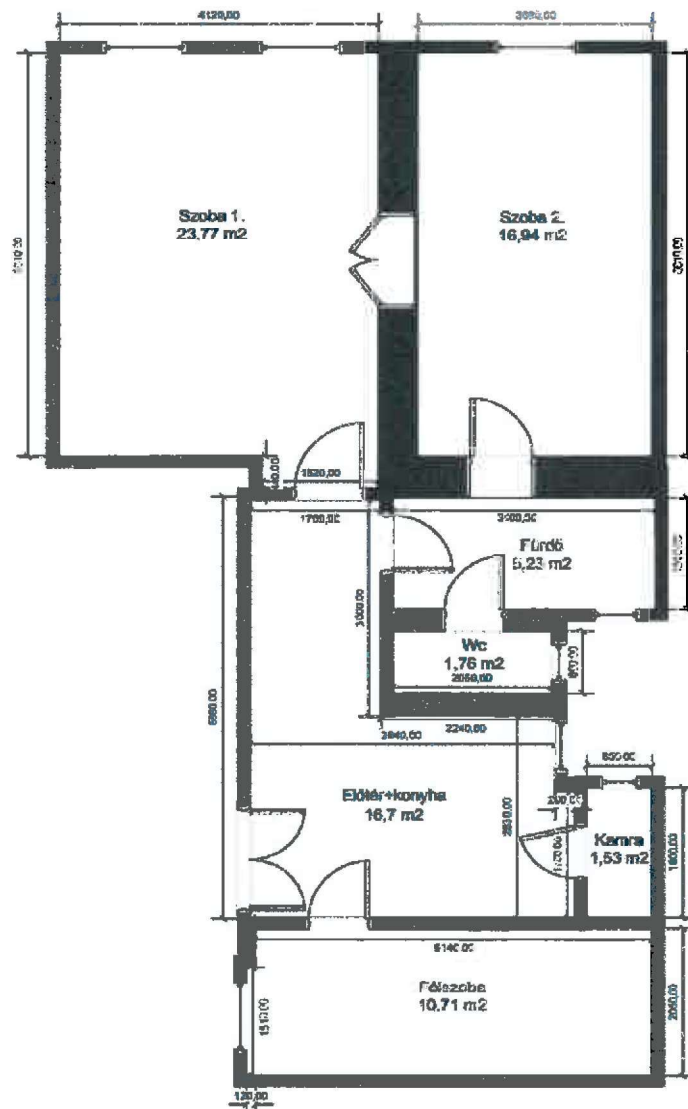
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: lakás			
előtér+konyha	16,70	100%	16,70
fürdőszoba	5,23	100%	5,23
kamra	1,53	100%	1,53
szoba 1.	23,77	100%	23,77
szoba 2.	16,94	100%	16,94
félszoba	10,71	100%	10,71
wc	1,76	100%	1,76
alapterületi korrekció	-1,64	100%	-1,64
Összesen:	75,00		75,00

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:			
			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]:

75,0 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.

Költség alapú 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:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	75,0	81	68	68
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		47 000	45 750	47 000
fajlagos alapár (eFt/m ²)		580	673	691
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
szobák száma: 2+1 félszoba		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	-5%
komfortfokozat		5%	0%	5%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		551	639	622
Átlagár kerekítve:		604 149 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		45 300 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33525470
2. emeleti közepes/felújítandó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/32471589 2. emeleti, közepes állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/33759714
3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

45 300 000 Ft

azaz **Negyvenötmillió-háromszázezer- Ft**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	75,0	78	80	74
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		190 000	210 000	220 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 436	2 625	2 973
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-10%	-10%
komfortfokozat		5%	0%	0%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 314	2 231	2 527
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 360 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/3377298
4. emeleti, közepes állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/33196229
4.em-i, felújított állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/33789162
1. em-i, nagyon jó állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	75 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	2 360 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 911 600 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 191 160 Ft
Igazgatási költségek:	4% 76 464 Ft
Költségek összesen:	267 624 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 643 976 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
Becsült érték:	19 340 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 300 000 Ft

azaz **Tizenkilencmillió-háromszázezer- 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:	45 300 000 Ft	100%	45 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	19 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			45 300 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

45 300 000 Ft

Negyvenötmillió-háromszázezer- 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 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 rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan: [REDACTED]

Becsült értéke: **45 300 000 Ft**

Negyvenötmillió-háromszázezer- Ft

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023.12.11

Szakvélemény érvényessége : 6 hónap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

2023.12.11

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: 8000004/471073/2023

2023.12.06

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám [REDACTED]

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	75	2 0	269/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 116523/1993/1993.03.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I L R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 169263/1/2002/02.06.19

jogcím: adásvétel

utalás: II /2-3.

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

I L R É S Z

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

██████████ Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
██████████ számmal jelölt ██████████ ajtószámú 1 /egy/
szobából, előszobából, WC-vel ellátott fürdőszobá-
ból, főzőfülkéből álló öröklakás 32,73 m² alapterü-
lettel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek hasz-
nálati jogával, valamint a közös tulajdonból
117/10.000 hányaddal. K

██████████ A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
██████████ számmal jelölt ██████████ ajtószámú 2 /ket-
tő/ szobából, előszobából, konyhából, kamrából, für-
dőszobából, WC-ből, gardrobból álló öröklakás 78,76
m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló pince -
rekeszek használati jogával, valamint a közös tulaj-
donból 281/10.000 hányaddal. K

██████████ A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
██████████ számmal jelölt, ██████████ ajtószámú, 2
/kettő/ szobából, előszobából, konyhából, kamrából,
fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 61,48 m² alap-
területtel, a közös tulajdonban álló pincerekeszek
használati jogával, valamint a közös tulajdonból
219/10.000 hányaddal. K

██████████ A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken
██████████ számmal jelölt, ██████████ ajtószámú, 2
/kettő/ szobából, előszobából, konyhából, kamrából,
fürdőszobából, WC-ből, gardrobból álló öröklakás,
75,49 m² alapterülettel, a közös tulajdonban álló
pincerekeszek használati jogával, valamint a közös
tulajdonból 269/10.000 hányaddal. K

FÉNYKÉP MELLÉKLET



ingatlan környezete



épület homlokzata



épület homlokzata



épület bejárata, házsám



udvari homlokzat, udvar



folyosó, a lakás bejárata szemben



vakolathiba, fürdő



gázóra



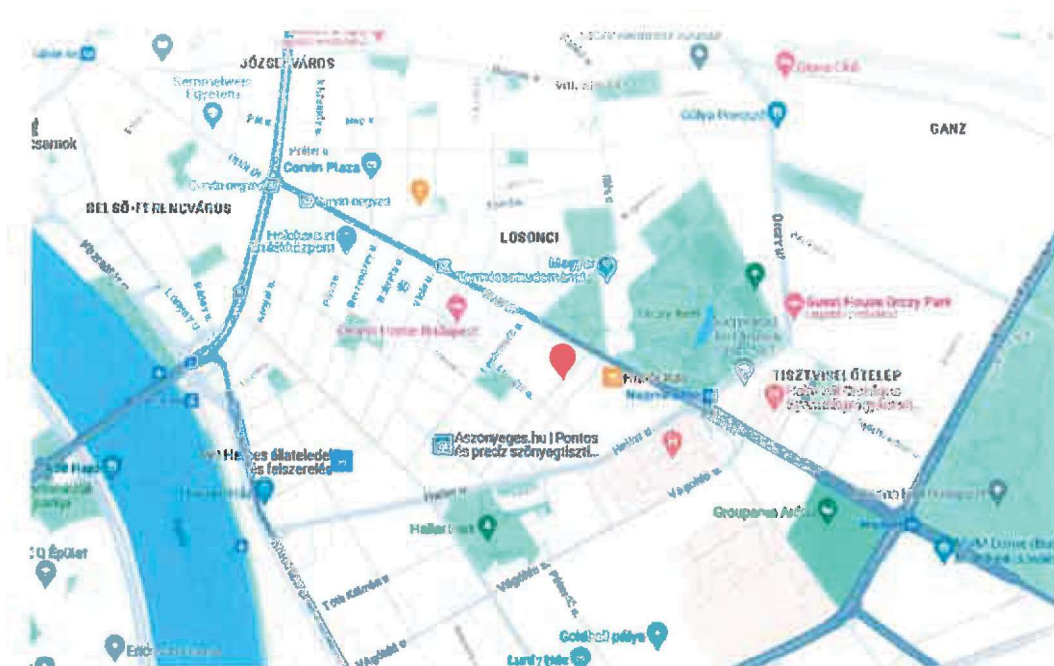
villanyóra



vízóra

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

