



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1201 Budapest, Vörösmarty utca 103/A.
földszint 4. Hrsz: 177365/0/C/2

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2014. február 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

| | | |
|--|---|------------------|
| Tulajdoni lap fénymásolata | x | nem hiteles |
| Térképmásolat fénymásolata | | |
| Alaprajz/tervek | x | |
| Övezeti besorolás | | - |
| Használatbavételi engedély | | |
| Társasház alapító okirat részlet | | |
| Statikai szakvélemény | | |
| Környezetvédelmi nyilatkozat | o | nem vélelmezhető |
| Fényképfelvételek | x | |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | x | |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Megbízó neve | : Pesterzsébet Önkormányzat |
| Megbízó címe | : 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1. |

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

| | |
|---|---------------------------------------|
| Település (ir. szám, város, kerület) | : 1201 Budapest |
| Utca, házszám | : Vörösmarty utca 103/A. földszint 4. |
| Hrsz: | : 177365/0/C/2 |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) | : raktár |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása | : raktár |

TULAJDONVISZONYOK

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Tulajdonos neve, tulajdoni hányad | : Pesterzsébet Önkormányzata 1/1 |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |
| Értékelt jog | : tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad | : 1/1 |
| Értékelés célja | : piaci-forgalmi érték megállapítása |

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

| | |
|--|---------------------|
| Alapterülete (tulajdoni lap szerint) | : 10 m ² |
| Épületek redukált hasznos alapterülete | : 10 m ² |
| Belső műszaki állapot | : gyenge |
| Komfortfokozat | : nincs komfort |

ÉRTÉKELÉS

| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító módszer |
| Helyszíni szemle időpontja | : 2014. február 4. |
| Értékelés fordulónapja | : 2014. február 4. |
| Értékelés érvényessége | : 180 nap |

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

| | |
|-----------------------------------|---|
| Az ingatlan piaci-forgalmi értéke | : 400 000 Ft azaz Négyszázezer- Ft . |
|-----------------------------------|---|

Készült: 3 db eredeti példányban.

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

A szokásosnál nagyobb mértékű korrekció az eltérő funkció, a komfort nélküli állapot miatt indokolt.

Budapest, 2014. február 10.

CPR-Vagyonteknológiai KFT.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő
PMIVÉK-3242/4.2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1201 Budapest, Vörösmarty utca 103/A. földszint 4. Hrsz: 177365/0/C/2

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsélyező tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

| | |
|---|--|
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1201 Budapest, Vörösmarty utca 103/A. földszint 4. |
| Ingatlan címe (természetbeni): | 1201 Budapest, Vörösmarty utca 103/A. földszint 4. |
| Helyrajzi száma: | 177365/0/C/2 |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | raktár |
| Jelenlegi hasznosítása: | raktár |
| Tulajdoni lap szerinti mérete : | 10 m ² |
| Tulajdonviszony: | Pesterzsébet Önkormányzata 1/1 |

Széljegy tartalma: **nincs**

Bejegyzett terhek és jogok: **nincs**

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

A környéken a beruházások és fejlesztések a válság hatására lecsökkentek. A kereslet visszaesett, az árak csökkenő tendenciát mutatnak. Az eladhatóság feltételezhetően normál időn 180-360 napon belüli. Hosszútávon az ingatlan kismértékű értékcsökkenése a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XX: kerület Pesterzsébet, lakóövezeti részén, főútvonalon a Vörösmarty utcában fekszik. Az út kiépített, a környék jellemzően családi házas övezet. Infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos. Tömegközlekedési eszközök BKV villamos megállója az ingatlantól 100, BKV busz 250 méterre, míg a HÉV 600 méterre elérhető. A környék lakóövezeti, parkolás ingyenesen biztosított a közterületen.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Elektromos hálózat: | telken belüli kiállítás |
| Vezetékes víz közmű: | telken belüli kiállítás |
| Csatorna: | telken belüli kiállítás |
| Vezetékes gáz közmű: | telken belüli kiállítás |

4.2.4. A telek általános jellemzői

| | |
|------------------------------------|---|
| Övezeti besorolása: | kertvárosi lakó |
| Beépíthetősége: | 30% |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Pesterzsébet közép részén |
| Beépítettség: | oldalhatáron álló |
| Tájolás/lejtésviszonyok: | DNy-i utcafronti tájolású, közel sík terep |
| Megközelíthetősége: | <input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Vasút <input type="checkbox"/> Trolibusz <input type="checkbox"/> Komp Egyéb: |
| Kerítettség: | kerített |
| Környezetvédelmi kockázat: | nem vélelmezhető |

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek zárt kerítéssel és épülettel határolt. Területén egy (5 lakásos + 1 raktár) oldalhatárra és utcafrontra épített épület áll. A telek felszíne egyenletes sík. A közös használatban lévő udvar gazos-elhanyagolt. A raktár a telek utcafronttól távolabb eső hátsó részében van, bejárata az udvar irányából lehetséges.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosítása raktárként, esetleg a szomszédos ingatlan összekapcsolásával szobaként érhető el.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

Az épület építési ideje kb. 1920, szerkezetileg téglafalú, fa födémes, félnyeregteretű, hullámpala héjalású épület. A vizsgált raktár a társasház közös használatú kertjéből nyílik, önálló bejárattal. 1 légtérű. Közművekkel nem rendelkezik. Régen szobaként funkcionált, jelenleg raktár. Alacsony 1,87 m belmagasságú. A falakon a vakolat több helyen lepergett a felvizesedés miatt. A nyílászárói hagyományos fa szerkezetek, melyek gyenge műszaki állapotban vannak. A padozat parketta, amely szintén rossz állapotú. A mennyezeten is hullik a vakolat, amely a beázástól lehetséges. Ereszcsatorna nincs kiépítve.

Felújításról nincs adat, jelenleg raktárként funkcionál.

Összességében településen belül átlagos elhelyezkedésű, teljesen felújítandó műszaki állapotban lévő raktár.

Az épület műszaki jellemzői:

| | |
|----------------------------------|--|
| Épület építési éve: | 1920 |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszint |
| Alapozás: | sávalapozás: kő-, vagy téglalap |
| Szigetelés: | falazat alatti bitumenes szigetelés |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kézi falazóelemekből épült téglanyagból |
| Az ingatlan Törökbálint város, a | fafödém: csapos-, vagy borított gerendás |
| Tetőszerkezete: | faszerkezetű félnyeregteretű |
| Tetőfedés: | hullámlemez fedés |
| Épület homlokzata: | vakolt és színezett |
| Épület fizikai állapota: | felújítandó |
| Felújítás éve: | n.a. |
| Felújítás tárgya: | n.a. |

A belső terek műszaki jellemzői:

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Belső terek felületképzése: | meszelt falak |
| Belső terek burkolata: | parketta |
| Vizes helyiségek felületképzése: | nincs vizes helyiség |
| Vizes helyiségek burkolata: | nincs vizes helyiség |
| Külső nyílászárók: | faszerkezetű nyílászáró |
| Belső nyílászárók: | faszerkezetű nyílászáró |
| Belső tér fizikai állapota: | gyenge |
| Fűtési rendszere: | egyéb: nincs |
| Melegvíz biztosítása: | egyéb: nincs |
| Helyiségek száma: | 1 |
| Komfortfokozata: | komfort nélküli |
| Belmagasság: | 1,83 m |
| Felújítás éve: | n.a. |
| Felújítás tárgya: | n.a. |
| Egyéb: | Egylégtérű 9,54 m ² |

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, 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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. 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 tisztá 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak 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. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből 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. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

| Értékmódosító tényezők megnevezései | értékelt ingatlan | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|--|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe: | 1201 Budapest, Vörösmarty utca 103/A. földszint 4. Hrsz: | 1205 Bp., Albert u. | 1204 Bp., Jósika u. | 1205 Bp., Bádogos u. |
| az ingatlan megnevezése: | raktár | lakás | lakás | lakás |
| ingatlan korr. területe (m ²) | 10 | 35 | 30 | 35 |
| kínálat K /tényl.adásvétel T | | K | K | K |
| Az ingatlan Törökbálint város, a település középső táján, a | | 4 990 000 | 5 700 000 | 6 490 000 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó) | | 2014.01 | 2014.01 | 2014.01 |
| fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 142 571 | 190 000 | 185 429 |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció | | -10% | -10% | -10% |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 128 314 | 171 000 | 166 886 |

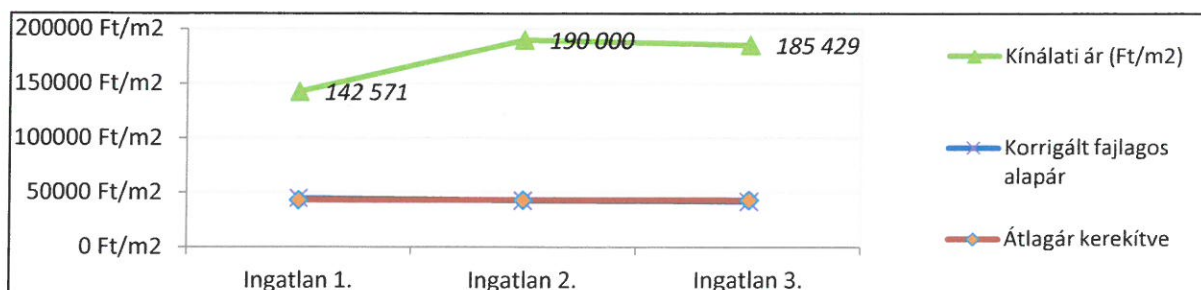
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

| | |
|-------------------------|---|
| Ingatlan 1. | Közepes műszaki állapotban lévő, 1 szobás konvektoros lakás, 6 lakásos földszinti társasházban. |
| Ingatlan 2. | Cirkó fűtéses felújított műszaki állapotban lévő, 1 szobás garzonlakás. |
| Ingatlan 3. | Cirkó fűtéses felújított műszaki állapotban lévő, 1 szobás garzonlakás. |
| Adatok forrása, dátuma: | expressz.hu ingatlan.com |

Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők | | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|---|-----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok | részletezése | | | |
| Műszaki szempontok: | műszaki állapot | -5% | -10% | -10% |
| Műszaki szempontok: | fűtésrendszer | -10% | -15% | -15% |
| Környezeti szempontok: | elhelyezkedés | 0% | 0% | 0% |
| Építészeti szempontok: | | 0% | 0% | 0% |
| Egyéb jelentős értékbecsítő tényező: | | | | |
| eltérő funkció, lakhatásra nem alkalmas, komfort nélküli | | -50% | -50% | -50% |
| Összes korrekció: | | -65% | -75% | -75% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 44 910 | 42 750 | 41 721 |
| Átlagár kerekítve: | | 43 100 | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 400 000 Ft | | |

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték, valamint a hozamszámítás jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezeket a módszereket figyelmen kívül hagytuk.

| Az alkalmazott módszerek | Módszer | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-----------------|----------------------|----------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer | 400 000 Ft | 100% | 400 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | nem alkalmazott | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | nem alkalmazott | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | | 400 000 Ft |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

400 000 Ft
azaz **Négyszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ 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;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyesítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

Az ingatlanpiac kínálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsökkentés mellett valószínűsíthető. Értékesíthetősége feltehetően 180-360 nap alatt lehetséges.

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/49 233/2014

2014.02.04

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 177365/0/C/2 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Vörösmarty utca 103. A. földszint. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 10 | 0 0 | 826/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 178689/1/1998/1998.09.08

1. bejegyző határozat: 178689/1/1998/98.09.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178689/1/1998/98.09.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 172145/1998

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap

Nyitó erővel nem rendelkezik



01. utcakép



02. utcafronti homlokzat



03. raktár homlokzata



04. homlokzat



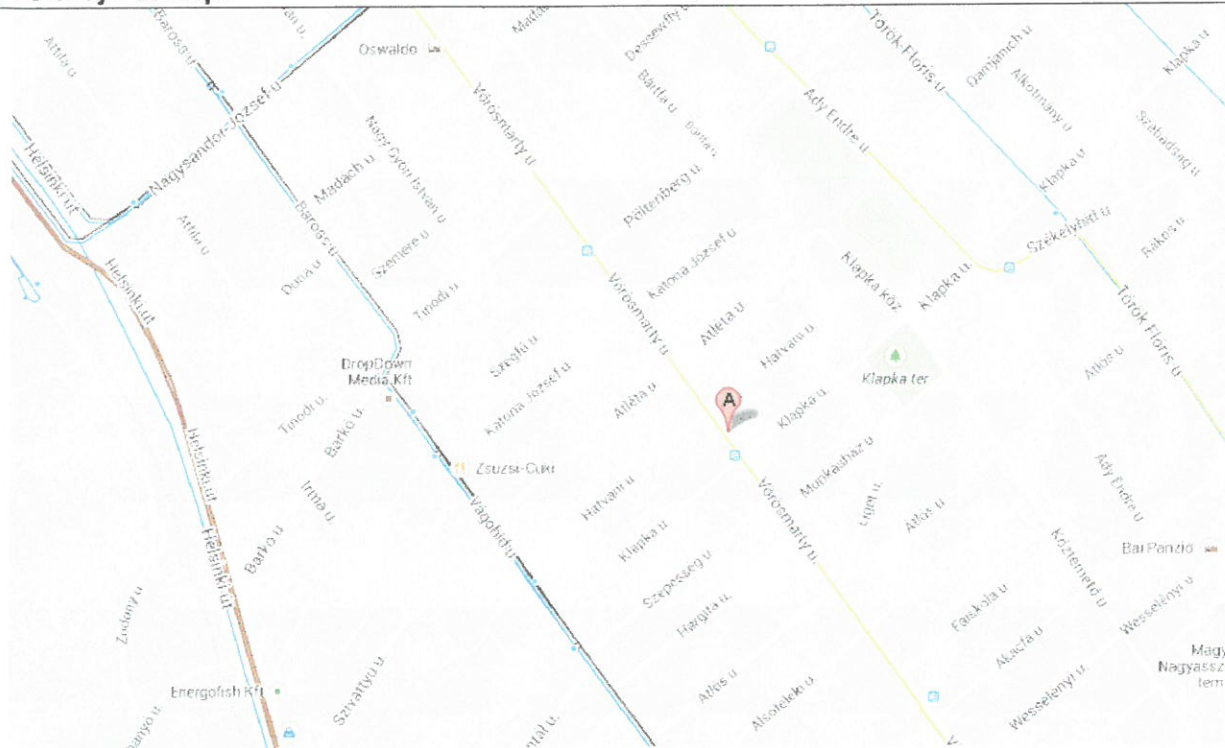
05. bejárat



06. belső tér

Földrajzi térkép:

1201 Budapest, Vörösmarty utca 103-A, fsz. 4.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

