



Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.

1203 Budapest, Baross u. 40-42.

Telefon: (06-1) 284-7064

Honlap: www.pvf.hu

E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

Értébecslési szakvélemény
a
1202 Budapest, Kraszna köz. Hrsz:
182098/118

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1202 Budapest, Kraszna köz.
szám alatt elhelyezkedő ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviselet: *Kóczyáné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

Megbízott: *Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.*

Képviselet: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviselet: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2017. június 22.*

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>

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)	: 1202 Budapest
Utca, házszám	: Kraszna köz.
Hrsz:	: 182098/118
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Kerület Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 150 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 150 m ²
Övezeti besorolás	: kertvárosi lakó
Beépíthetőség	: 30%
Közművesítettség	: utcában

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2017. június 20.
Értékelés fordulónapja	: 2017. június 20.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 1 600 000 Ft
	azaz Egymillió-hatszázezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.

Budapest, 2017. június 22.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

1202 Budapest, Kraszna köz. Hrsz: 182098/118

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó 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 2012) 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 értékbecsítő 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): **1202 Budapest, Kraszna köz.**

Ingatlan címe (természetbeni): **1202 Budapest, Kraszna köz.**

Helyrajzi száma: **182098/118**

Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **kivett beépítetlen terület**

Jelenlegi hasznosítása: **beépítetlen terület**

Tulajdoni lap szerinti mérete : **150 m²**

Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek: **150 m²**

Tulajdonviszony: **XX. Kerület Önkormányzat 1/1**

Széljegy tartalma: **Nincs.**

Bejegyzett terhek és jogok: **Tehermentes.**

Megjegyzés:

Tekintettel a 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

Pesterzsébet ingatlanpiaca emelkedő trendet mutat. A telkek kínálati árai és a lakások átlagárai is növekednek az idei évben. Hosszú távon az ingatlan értékemelkedése a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrészén, a Városkapu és Érmindszent utcák között húzódó keskeny szakasz. A környező ingatlanok jellemzően társasházak, melyek műszaki állapota jó. Az utca sík terület, az útszakasz aszfalt burkolatú, 2 oldalán járdával kiépített. Az utca összközmű ellátottságú, rendezett képet mutat. Infrastrukturális ellátottsága településen belül közepes.

Tömegközlekedési ellátást a közeli vasút és buszjárat biztosít, amely az ingatlantól kb. 500-1000 méterre helyezkedik el.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó									
Beépíthetősége::	30%									
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, XX. Kerület									
Beépítettség:	beépítetlen									
Tájolás/lejtéviszonyok:	ÉD-i utcafronti tájolású, sík terep									
Megközelíthetősége:	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Személyautó</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz</td> <td><input type="checkbox"/> Villamos</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Metró</td> <td><input type="checkbox"/> Trolibusz</td> <td><input type="checkbox"/> Hév</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Vasút</td> <td><input type="checkbox"/> Fogaskerekű</td> <td><input type="checkbox"/> Komp</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/> Metró	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Hév	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Fogaskerekű	<input type="checkbox"/> Komp
<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Villamos								
<input type="checkbox"/> Metró	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Hév								
<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Fogaskerekű	<input type="checkbox"/> Komp								
Kerítettség:	szomszédos telkek felől kerített									
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető									

4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A telek szabályos hosszúkás téglalap alakzatú, önállóan nem beépíthető. Az övezeti besorolása lakóövezeti. Jelenleg a házak közötti elhanyagolt terület. A telek a határoló telkek felől kerített. Területe sík felszínű, gazos, bokros-fás. A telek területén közmű kiállítás nincs.

Hasznosíthatóság: legjobb és legértékesebb hasznosíthatóság a szomszédos telkekhez csatolás.

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 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. 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 (tiszta 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:	1202 Budapest, Kraszna köz. Hrsz: 182098/118	Budapest, XX. kerület	Budapest, XX. Kerület	Budapest, XX. Kerület
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m ²)	150	413	501	568
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		8 900 000	11 900 000	11 200 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2017	2017	2017
fajlagos alapár (Ft/m ²)		21 550	23 752	19 718
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		19 395	21 377	17 746

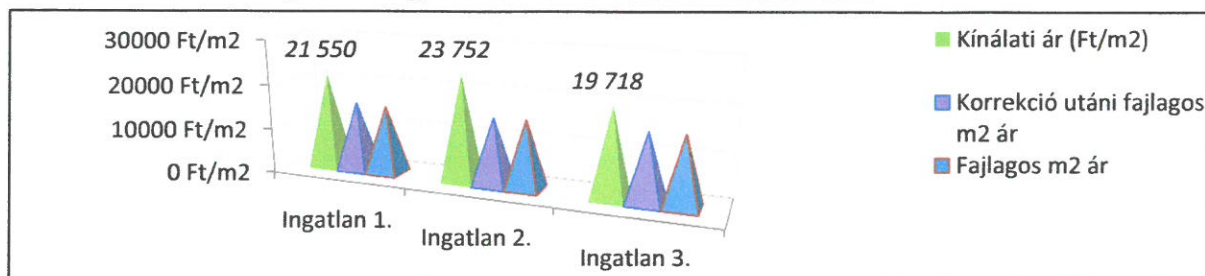
Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Összközműves terület, L4 övezetbe sorolt, építési telek, ingatlan.com/22049594
2. adat:	Víz, villany és gáz közművekkel rendelkező építési telek, beépíthetősége 45%. Ingatlan.com/22102158
3. adat:	Lakóövezeti telek, a kerület határában, villany, víz közművel.
Adatok forrása, dátuma:	internetes adatbázis, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Alternatív hasznosíthatóság	eltérő övezet	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	meglévő felépítmény	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	beépíthetőség	0%	-10%	0%
Telekadottságok:	telek alakja	-5%	-5%	-5%
Telekadottságok:	eltérő méret	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	-15%	-15%	-10%
Összes korrekció:		-20%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		15 516	14 964	15 085
Átlagár kerekítve:		15 200		
Egyéb értékbecsölő tényező: önállóan nem beépíthető			-30%	
Módosított átlagár:			10 640	
Ingatlan értéke kerekítve:		1 600 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez			
5.4.1. Adatok:			
1.1.	Földterület mérete:		150 m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		600 m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1 db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		52 m ²
1.2.	Beépíthetőség:		30 %
1.3.	Br. szintterületi mutató:		1,25
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		188 m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		20 m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		17 m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		17 m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		400 000 Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:			
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		6 956 522 Ft
Bevételek összesen:			6 956 522 Ft
5.4.3. Költségek:			
3.1.	Bontási költség:		0 Ft
a.	bontandó épület térfogata:		0 légm ³
b.	fajlagos bontási költség:		0 Ft/légm ³
Fejlesztési költségek			
Építési költségek			
	- fajlagos építési költség:		220 000 Ft/m ²
	- alapterület:		20 m ²
a.	Építési költség:		4 400 000 Ft
b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	66 000 Ft
c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):		78 000 Ft
3.2.	d. Közműfejlesztés:		400 000 Ft
Egyéb költségek			
a.	Menedzsment költsége:	1,0%	44 000 Ft
b.	Finanszírozás költsége:	5,5%	242 000 Ft
c.	Tartalékképzés:	4,0%	176 000 Ft
3.3.	d. Elvart nyereség:	6,0%	264 000 Ft
Költségek összesen:			5 670 000 Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség):			1 300 000 Ft

Megejegyzés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

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 hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. A maradványérték számítás, ellenőrző adat.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	1 600 000 Ft	100%	1 600 000 Ft
Ingtalan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	1 300 000 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				1 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

1 600 000 Ft

azaz **Egymillió-hatszázézer- 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 készütségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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 értékbecslő befolyásoló 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;

9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/281547/2017

2017.06.14

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 182098/118 helyrajzi szám

1202 BUDAPEST KK.KER. Kraszna köz. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	150	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 74024/1/2000/00.02.23
 jogcím: megosztás
 jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: KK.KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

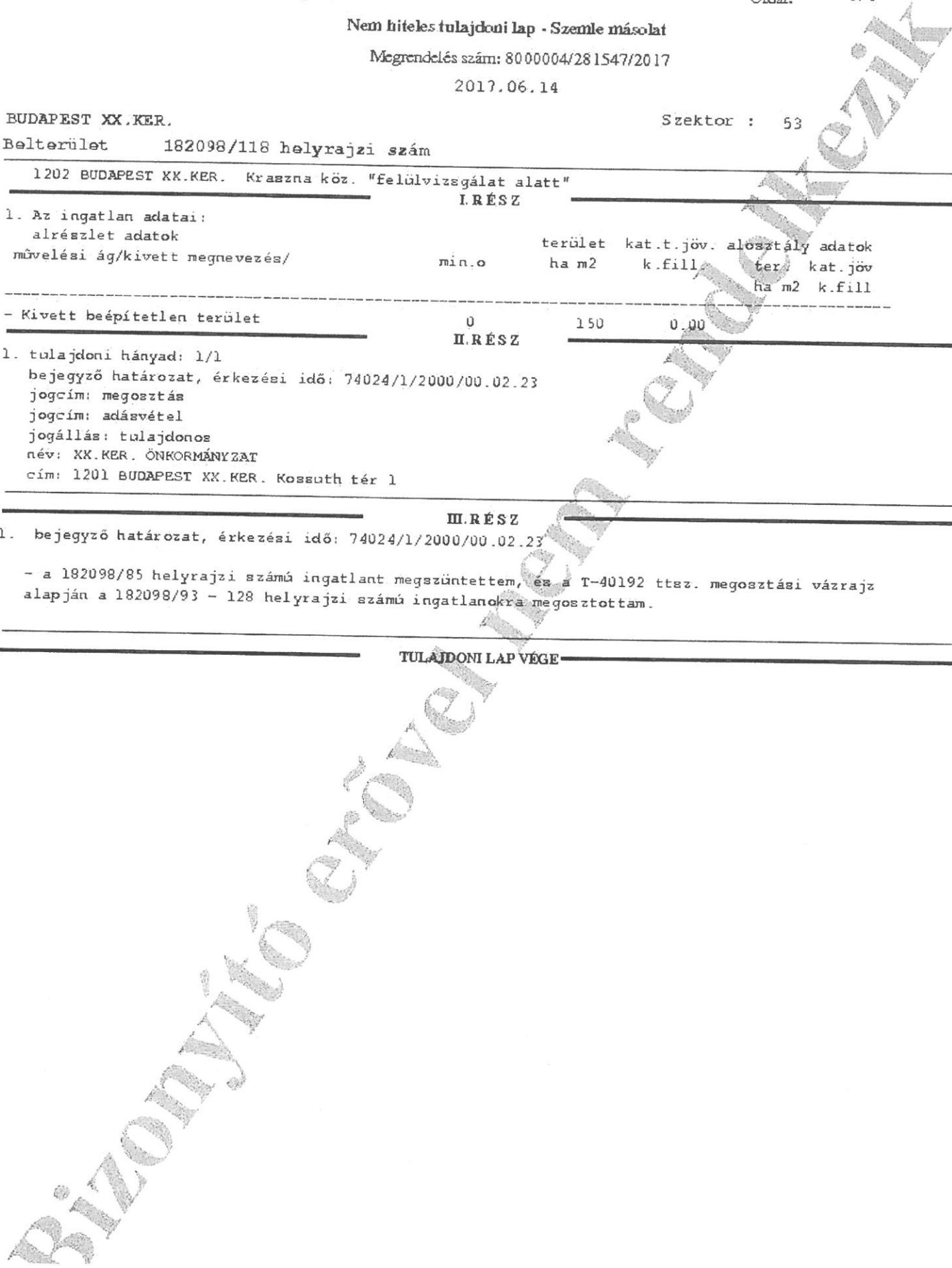
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 74024/1/2000/00.02.23

- a 182098/85 helyrajzi számú ingatlant megszüntettem, és a T-40192 tisz. megosztási vázrajz alapján a 182098/93 - 128 helyrajzi számú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap



Budapesti 1. számú Községi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

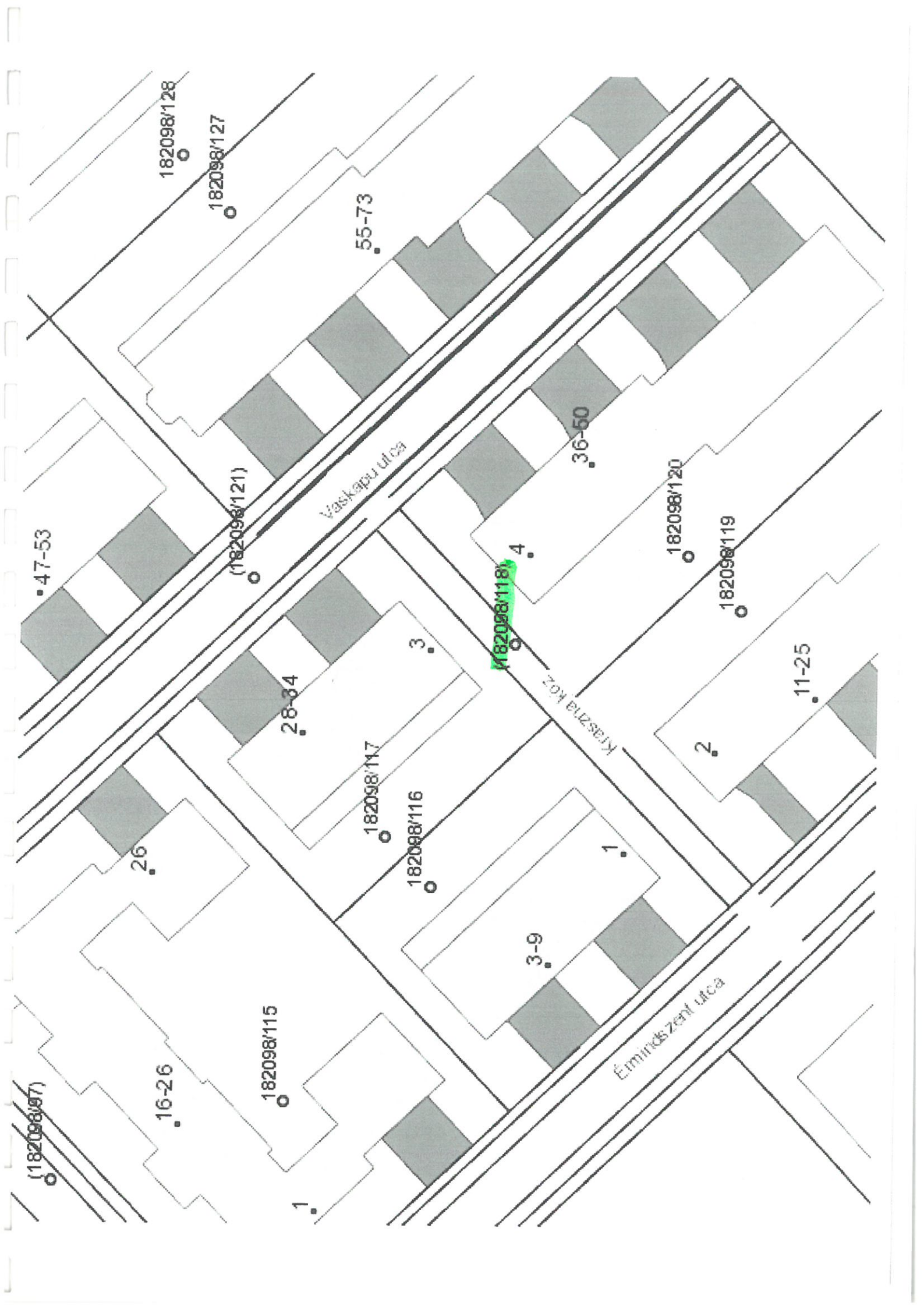
Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXKER. behatárolt terület 182098/120

Megrendelés szám: 9000/9584/2012

Méretarány: 1 : 1000





(182098/97)

16-26

182098/115

1.

47-53

(182098/121)

28-34

182098/117

182098/116

3.

Vasikapu ulica

3-9

Emiridszent ulca

182098/118

4.

55-73

36-50

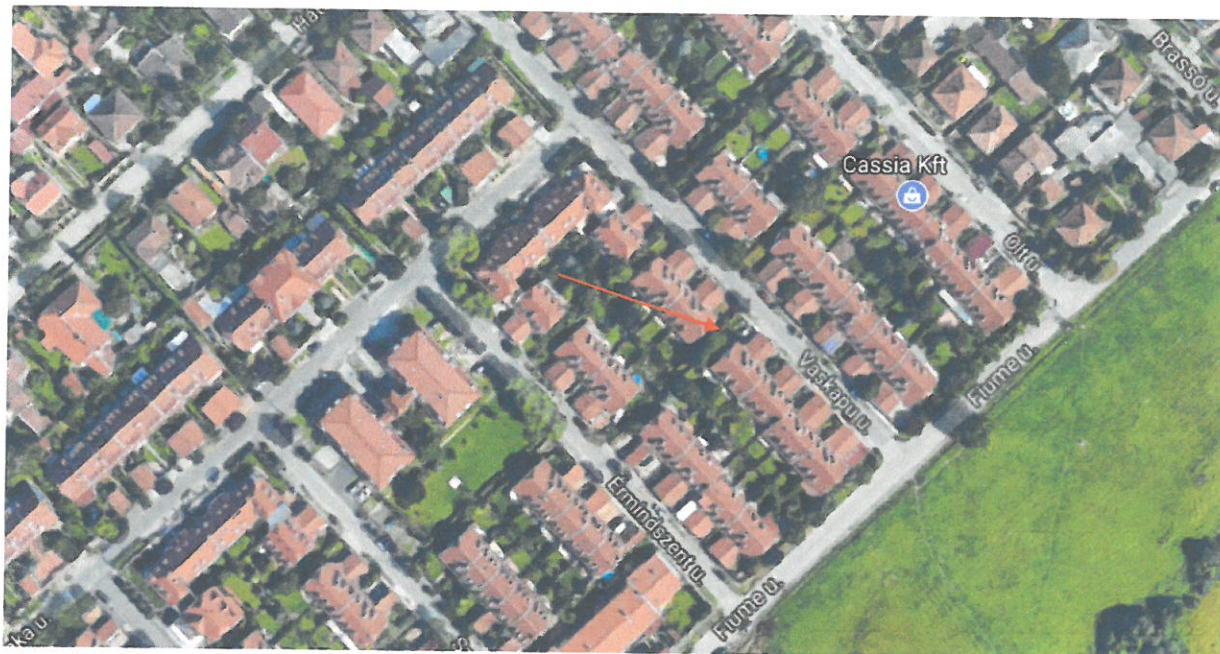
182098/120

182098/119

11-25

2.

Krasna Koz



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. telek területe



05. szomszédos ingatlanok