

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (AKTUALIZÁLT)**MEGBÍZÓ**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: Lajtha László utca 16-20. 3. em. 48.
Hrsz:	: 170224/12/A/48
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. kerület Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 58 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 58 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: n.a.
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés aktualizálásának érvényessége	: 90 nap
Helyszíni szemle időpontja:	: 2017. április 12.
Értékelés fordulónapja:	: 2017. szeptember 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 12 900 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kilencszázezer- Ft .

Készült: 1 db digitális példányban.

Az értékbecslés aktualizálása csak és kizárólag a 2017.04.19-én kelt szakvéleménnyel együtt érvényes, és az abban rögzített műszaki állapot került figyelembe vételre.

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

Budapest, 2017. szeptember 29.

**Lakatos
Ferenc**

Digitálisan aláírta: Lakatos
Ferenc
DN: cn=Lakatos Ferenc, o,
ou=CPR,
email=info@ertekbecselek.com,
c=HU
Dátum: 2017.09.29 14:24:25
+02'00'

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

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:	1203 Budapest, Lajtha László utca 16-20. 3. em. 48. Hrsz:	XX., Lajtha László utca	XX., Helsinki út	XX. Baross utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	58	57	58	57
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		15 700 000	14 490 000	15 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2017.09	2017.09	2017.09
fajlagos alapár (Ft/m ²)		275 439	249 828	270 175
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		247 895	224 845	243 158

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Jó műszaki állapotban lévő erkélyes 3. emeleti, házközponti fűtéssel ellátott csúsztatott zsaluzatos épületben lévő 2 szobás lakás. Ingatlan.com/23061626
Ingatlan 2.	Felújítandó műszaki állapotban lévő 1. emeleti, 2 szobás erkélyes lakás, távfűtéssel. Ingatlan.com/24249713
Ingatlan 3.	Jó műszaki állapotban lévő erkélyes 4. emeleti, távfűtéssel ellátott csúsztatott zsaluzatos épületben lévő 2 szobás lakás. Ingatlan.com/22918392
Adatok forrása, dátuma:	ingatlanbazar.hu, ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	épület állapota	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-10%	0%	-10%
Műszaki szempontok:	komfort	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	fűtés	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	épületszerkezet	0%	0%	0%
Telekadottságok:	elhelyezkedés	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		223 105	224 845	218 842
Átlagár kerekítve:		222 300		
Ingatlan értéke kerekítve:		12 900 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:

