



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

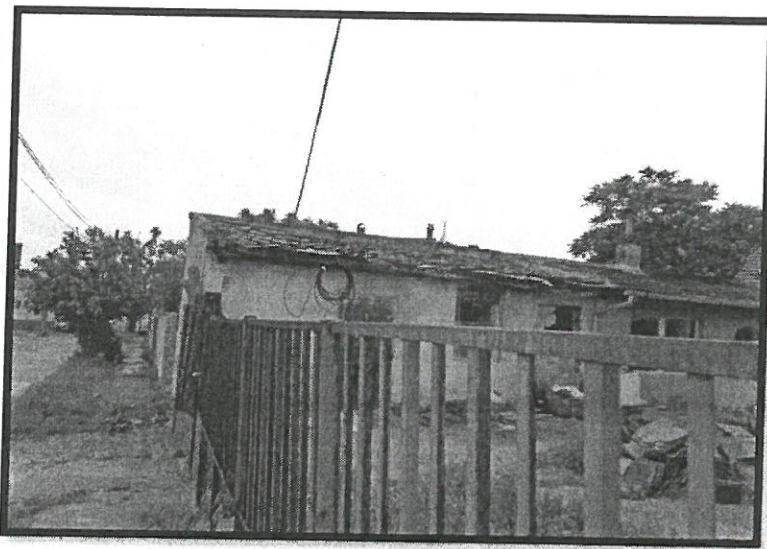
Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.



szám alatti

177318/0/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képviseli: Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető

Megbízott: INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.
Címe: 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.
Adószám: 10240290-2-43
Cégszám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2019. május 28.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-215
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Pacsirtatelep
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 177318/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m2 ár: 239 500 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 657 m ²
Eszmei hányad	: 1546 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer

A Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

4 900 000 Ft

azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

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

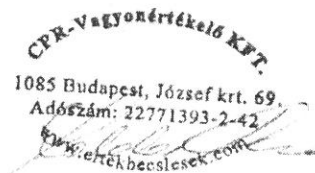
Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. május 22.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 28.



Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

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 2003-2016) 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.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

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):	1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	177318/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest, Pestszenterzsébet kerületében, a Pacsirtatelep kerületrésztében található, a Köztemető utca és a Vörösmarty utca között, a Liget utcában. Környezetében jellemzően családi házak épültek, melyek műszaki állapota vegyes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-300 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos/HÉV	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti
--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--	---

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület kb. 1920-ban épült mésztégla építésű, alapozása, szigetelése nincs. A ház telekhatárra épített, a vizsgált lakás a telek jobb hátsó legutolsó albetéte, az udvara gondozatlan. A bejárat az udvar felől lehetséges. A külső homlokzata romos, a vakolata lehullott. Az albetét gázórával rendelkezik, a többi közműóra nincs kiépítve. A belső térbe jutva a konyhai rész látható, mely fölött galéria került kiépítésre. Ebből nyílik balra a szoba, és jobbra a fürdőszoba. A fürdőszoba alacsonyabb belmagasságú. A lakás beázik, a gépészet ki van szerelve, a homlokzat romos. A tető rossz. A szomszédos ingatlannal összeérő falazat szintén javításra szorul. Jelen állapotában felújítást, korszerűsítést igénylő műszaki állapotban van.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	nincs alapozás	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	mésztégla, vegyes téglá	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa borított gerenda fődém	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyeregteretű, cserép héjazat	romos-bontandó
Épület homlokzata:	részben vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	lam.parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, ablak műanyag	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,45 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (lekötve)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	gáz átfolyós	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	gáz, villany, víz	-
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	-
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A lakás jelenleg lakatlan.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A vizsgált ingatlan födém szerkezete beszakadt, tetőszerkezete romos, az épületen szigetelés nem látható. A ház hátsó homlokzata vakolat nélküli, nyers téglafelületű. Az udvar teljesen elhanyagolt, építési törmelékkel teli, illetve az udvaron látható a lakáshoz tartozó belső bútortartó. A kapu rozsdás, betonlábazatán vakolathullás látható.

Albetét:

A lakás beázik, a gépészet szét van szerelve. A nyílászárók rosszak, cseréjük indokolt. A mai kor követelményeinek nem felelnek meg.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	lam.parketta	festett	12,51 m ²	100%	12,51 m ²
konyha	lam.parketta	festett+csempe	13,57 m ²	100%	13,57 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,87 m ²	100%	2,87 m ²
			0,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen:			28,95 m ²		28,95 m ²
Összesen:			29 m ²		29 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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 kezeli.

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.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

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 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9 %, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2019. II. n.év)
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 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.

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) 2018. 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 össztértekhez 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 környezeti 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

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.	Bp., XX. Ker. Pacsirtatelep	Bp., XX. Ker. Ősz utca	Bp., XX. Ker. Alsó határút
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	29	22	37	23
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 850 000	13 500 000	8 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		321 136	328 378	332 609
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-20%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-10%	-10%	-10%
építési technológia, sok helyiségre tagolt		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-26%	-29%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		238 604	232 492	247 461
Átlagár kerekítve:		239 500 Ft/m²		
Egyéb értékcsökkentő tény.: lakhatásra alkalmatlan			-30%	
Módosított átlagár:		167 650 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		4 900 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Közepes állapotú sorház. Beosztása: 1 szoba egy légtérben a konyhával, fürdőszoba - WC -vel, előszoba, mosóhelység. Ingatlan.com/28890248
2. adat: 1 szobás jó állapotú, 80 m²-es lekerített kertrésszel, gázkonvektoros fűtéssel, társasházi lakás, nagy belmagasságú, galériázható. Ingatlan.com/28374644
3. adat: Közepes állapotú házrész, cirkó fűtéssel, összkomfortos lakás, 50 m²-es kertrésszel. Ingatlan.com/28721135

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

4 900 000 Ft

azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1201 Budapest, Liget utca 3. fsz.	Bp., XX., Vörösmarty	Bp., XX., Damjanich	Bp., XX., Mártírok útja
telek területe (m ²)	102	471	1 144	800
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		19 900 000	45 700 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2019	2019	2019
fajlagos alapár (Ft/m ²)		42 251	39 948	37 375
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedése		-5%	-5%	-5%
meglévő közművek		0%	-5%	0%
eszmei hányad		-10%	-10%	-10%
		0%	0%	0%
		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-30%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		31 688	27 963	28 031
Átlagár kerekítve:	29 200 Ft/m²			
Telek értéke kerekítve:	3 000 000 Ft			

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Víz és villany közműves, építési telek, jó közlekedéssel. Ingatlan.com/ 29264708
2. adat: Lk-1/K2 övezet. 5 lakás,max 2 ház építhető rá építési telek, víz, villany és csatorna közművekkel. Ingatlan.com/ 28829840
3. adat: Villany, víz, csatorna közműves építési telek, új parcella, Teesco mögötti részen. Ingatlan.com/25495077

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m2]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
lakás	29	200 000 Ft/m ²	40%	30%	20%	1 948 800 Ft
		Ft/m ²				0 Ft
		Ft/m ²				0 Ft
Építmény értéke összesen:	29					1 900 000 Ft

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 900 000 Ft

azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása csak csekély mértékben jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszer nem kerül alkalmazásra. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban ellenőrző módszerként vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 900 000 Ft	100%	4 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	4 900 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 900 000 Ft

azaz, **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő 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, vagy 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 értékbecsítő 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 (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
 - az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
 - 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;
 - nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az 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 címe: **1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 900 000 Ft**
azaz **Négymillió-kilencszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019.05.22
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

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: 8000004/244014/2019

2019.05.22

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 177318/0/A/4 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Liget utca 3. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	25	1 0	1546/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 178692/1/1998/1998.09.08

1. bejegyző határozat: 178692/1/1998/98.09.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178692/1/1998/98.09.08

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kosuth tér 1

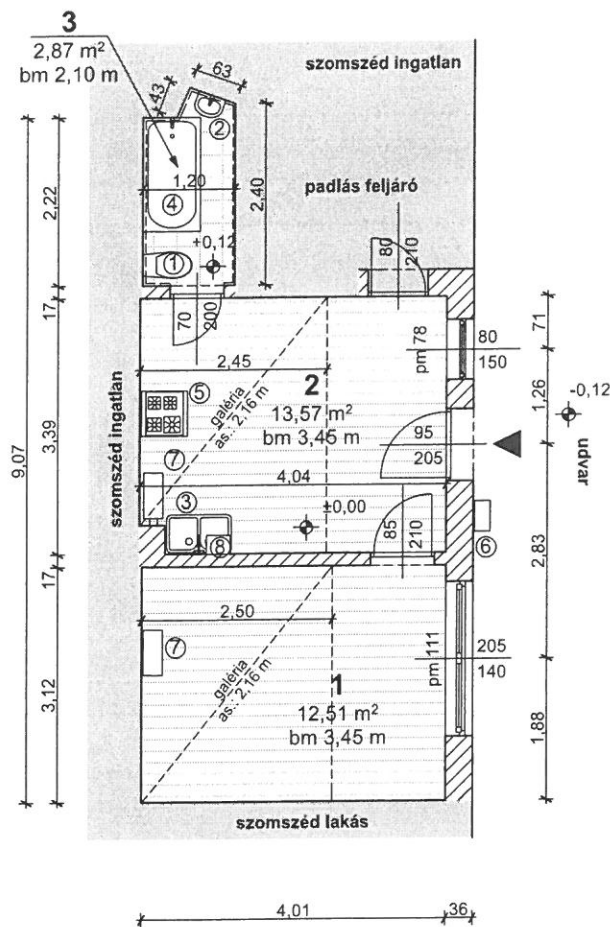
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Felmért alaprajz m=1:100



HELYISÉGLISTA:

1	SZOBA	12,51 m ²	lam.parketta
2	KONYHA	13,57 m ²	lam.parketta
3	FÜRDŐSZOBA	2,87 m ²	kerámia
ÖSSZESEN:		28,95 m ²	

JELMAGYARÁZAT :

WC	①
MOSDÓ	②
MOSOGATÓ	③
FÜRDŐKÁD	④
TŰZHELY	⑤
GÁZÓRA	⑥
KONVEKTOR	⑦
GÁZBOJLER	⑧

TÉGLA

MEGJEGYZÉS:

A ±0,00 a konyha padlósíkja

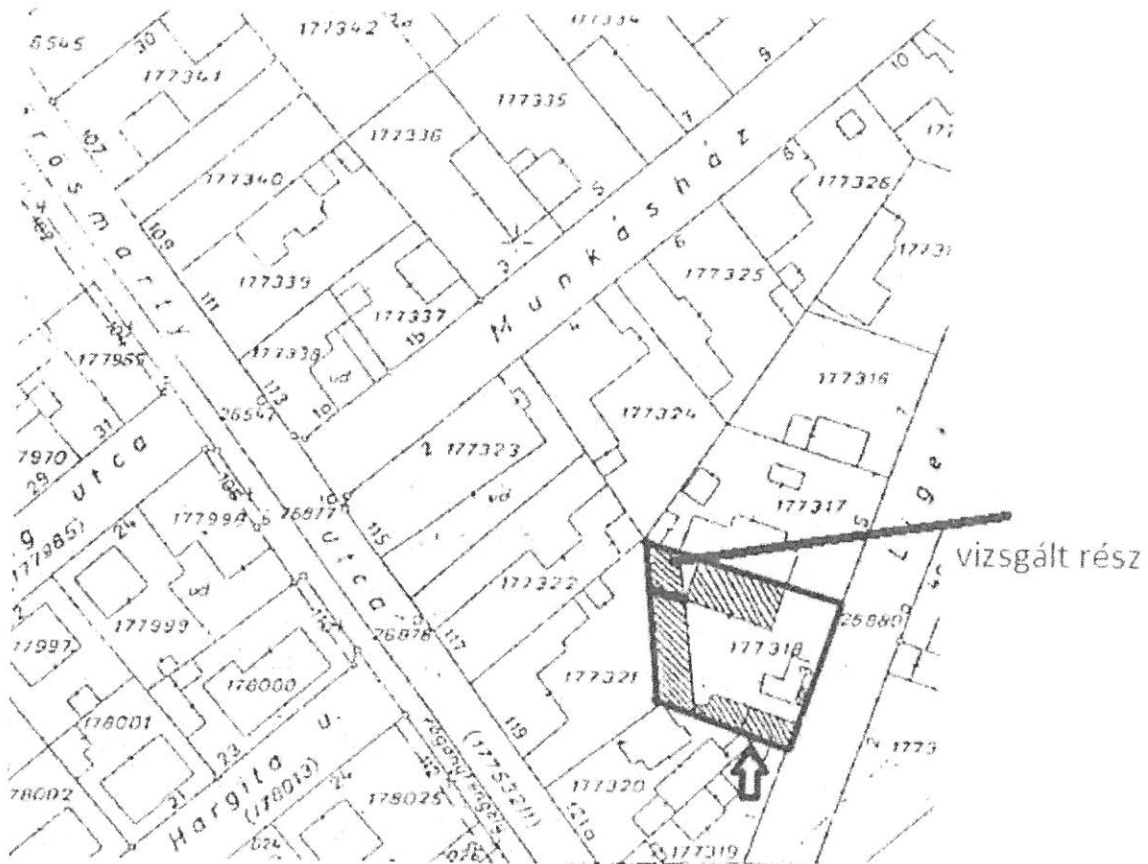
Budapest XX. ker. Liget utca 3. fszt. 4.
HRSZ: 177318/0/A/4

	Felmérést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.		Ügyiratszám:
	Felmérő: Bogár Bianka műszaki referens Kroh Dávid műszaki referens	Aláírás:	CAD szerkesztő: Balku Bertalan Aláírás:
	Rajz Megnevezése: Felmérési alaprajz	Kelt: 2017. október	Terv típusa: Felmérési
	Cím: Budapest XX. ker. Liget utca 3. fszt. 4.	HRSZ: 177318/0/A/4	Lépték: M 1:100

HELYSZÍNRAJZ MELLÉKLET:

1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4. Hrsz: 177318/0/A/4

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKMÉRŐ





01. térkép



02. utcakép



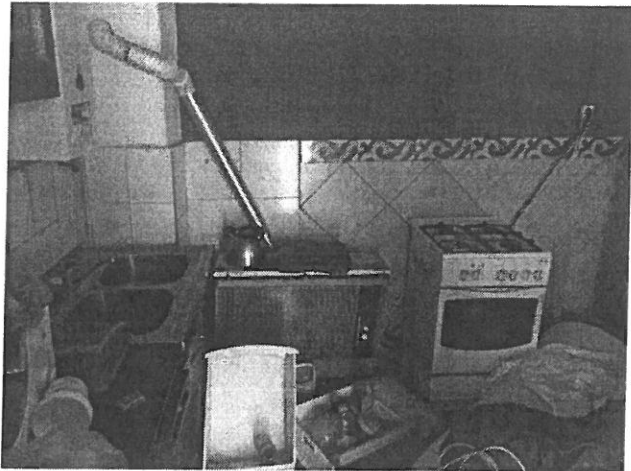
03. utcafront



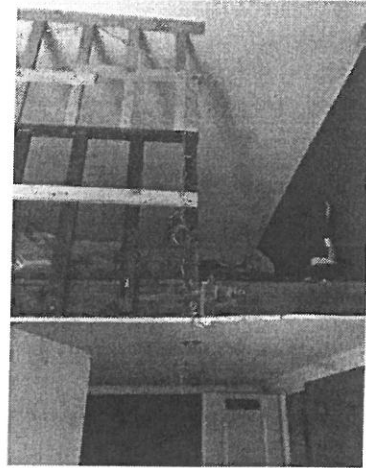
04. tető



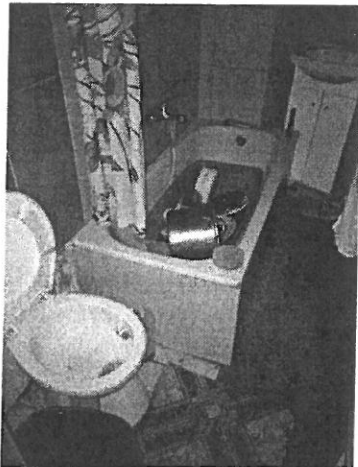
05. oldal homlokzat



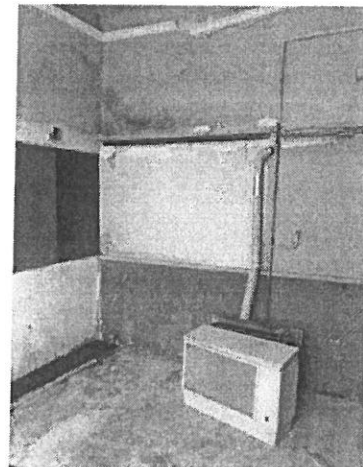
06. konyha



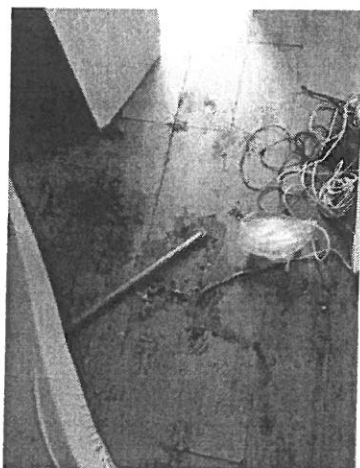
07. konyha-galéria



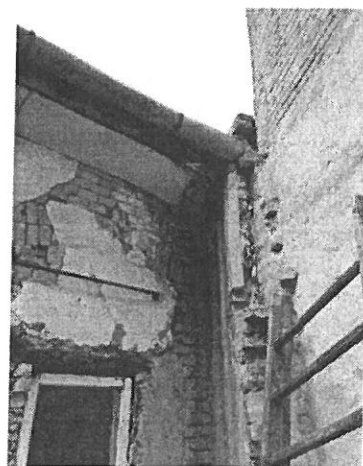
08. fürdőszoba



09. szoba



10. beázás-konyha



11. romos homlokzat