

24909/09



ÉRK-2019/
3121P
2019 SZEPT 30.
Mágoriné

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, Baross utca 105. fsz. 5.



szám alatti

177644/0/A/5 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
Céj.szám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

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

Budapest, 2019. szeptember 23.

Kérem iktatni!
2132/2019/UF0
2019 SZEPT 30.

Intézte: Borza M
Kp1

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Kp1 24909-4/2019	2019 SZEPT 30. érkezett
2019 SZEPT 30.	and melléklet
Előadó Borza M	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-223
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1201 Budapest, Baross utca 105. fsz. 5.
Helyrajzi száma	: 177644/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 31 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 31 m ² Fajlagos m ² ár: 261 700 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1050 m ²
Eszmei hányad	: 944 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú 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:	8 100 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-egyszázezer- Ft .
becsült bérleti díja:	56 730 Ft
	azaz Ötvenhatezer-hétszázharminc 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. szeptember 16.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 23.

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



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 vélemény elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérbeadáshoz, értékesítéshez 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: Bérló, 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, Baross utca 105. fsz. 5.
Tulajdoni lap szerinti területe:	31,0 m ²
Helyrajzi száma:	177644/0/A/5
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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

Az ingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva kerület részében, a Nagysándor József utca és a Szemere utca között található, a Baross utcában. Környezetében jellemzően földszintes családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Parkolás a környező utcákban ingyenes.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A társasház kb. 100 éve épült, a vizsgált lakás a belső udvar hátsó traktusában található. Helyiségei konyha + gardrobe + fürdőszoba + szoba + konyha. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldott. A lakásban gázóra és villanyóra kiépített, vízóra, közös a társasházzal. A burkolatok régiiek és kopottak, a nyílászárók felújításra szorulnak.

Belmagassága 3,13 m.

Összességében felújítandó műszaki állapotú lakás.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém	felújítandó
Tetőszerkezete:	nyeregtető, cserép héjalással	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia, mozaik padló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,13 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetű egyszárnyú ajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra és gázóra	felújítandó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

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 társasház külső homlokzata átlagos, a lábazati részen vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvességelleni szigetelés miatt alakult ki. A belső udvar rendezett.

Albetét:

A belső térben felázások láthatók, emiatt mállik a vakolat, valamint a padlástér felől beázás nyoma látható.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előszoba	mozaik padló	festett	1,68 m ²	100%	1,68 m ²
gardrobe	parketta	festett	5,38 m ²	100%	5,38 m ²
szoba	parketta	tapétázott	17,12 m ²	100%	17,12 m ²
konyha	mozaik padló	festett+csempe	4,68 m ²	100%	4,68 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,73 m ²	100%	2,73 m ²
mérési korrekció			-0,59 m ²	100%	-0,59 m ²
Összesen:			31,00 m ²		31,00 m ²
Összesen:			31 m ²		31 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 cserélne 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. III. 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.

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) 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 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 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, Baross utca 105. fsz. 5.	Bp., XX. Ker. Rákóczi	Bp., XX. Ker. Ősz utca	Bp., XX. Ker. Alsó határút
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	31	20	37	23
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 700 000	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):		346 500	328 378	332 609
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés, repedés)		-5%	-5%	-5%
építési technológia, sok helyiségre tagolt		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-21%	-24%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		273 389	248 254	263 426
Átlagár kerekítve:		261 700 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		8 100 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 4 lakásos társasház, 1 szobás lakása. Műanyag hőszigetelt nyílászáró került beszerelésre. Meleg vizet villanybojler biztosítja. Konvektoros fűtés van a lakásban, felújítandó. Ingatlan.com/29682194
2. adat: 1 szobás jó állapotú, 80 m²-es lekerített kertrésszel, gázkonvektoros fűtéssel, társasházi lakás, elektromos bojlerrel, 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):

8 100 000 Ft

azaz **Nyolcmillió-egyszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1201 Budapest, Baross utca 105.	Bp., XX. Ker. Lázár	Bp., XX. Ker. Téglagyár	Bp., XX. Ker. Kossuth
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	31	25	35	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	80 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 160	2 057	3 333
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-26%	-25%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		1 607 Ft/m ² /hó	1 551 Ft/m ² /hó	2 320 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 830 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: felújított, 1 szobás, földszinti, gázkonvektoros fűtéssel ellátott garzonlakás.
2. adat: felújított, 1 szobás II. emeleti, gázkonvektoros fűtéssel ellátott garzonlakás.
3. adat: Központi helyen jó állapotú, 1 szobás garzonlakás.

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 830 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	56 730 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:	578 646 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	6% 34 719 Ft
Igazgatási költségek:	2% 11 573 Ft
Egyéb költségek:	5% 28 932 Ft
Költségek összesen:	75 224 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	503 422 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 200 000 Ft

azaz Hétmillió-kettőszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 100 000 Ft	100%	8 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 100 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-egyszázezer- 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépeszeti 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, Baross utca 105. fsz. 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 100 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019.09.16
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. szeptember 23.

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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szele művellet

Megrendelés száma: 8000004/419921/2019

2019.09.10

BUDAPEST XX. KER.

Helyterület 177644/0/A/5 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX. KER. Baross utca 105. földrajzi a.jtó 5. felülvizsgálat alatt
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	esetleg hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	944/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999 01.11

2. bejegyző határozat: 219214/1992/1991.12.22

Társasház

At önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek

I R E S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 147723/1/1998/99 07 07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1231 BUDAPEST XX. KER. Fossuth ter. 1

neveldezés, kivétel

I R E S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 144666/1/2017/17 06 11

Elutasítás

alapszó okirat megadás bejegyzésére vonatkozó

jogonalt:

név: 1201 BUDAPEST, BAROSS UTCA 105. SZ. TÁRSASHÁZ

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Baross utca 105.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, XX. ker. Baross utca 105.
Társasház alapító okirat

1

I.
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata a Budapest, XX. kerületi 7132. tulajdoni lapon 177644. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XX. ker. Baross utca 105. szám alatti 1050 m² területű, a saját tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a mellékelt alaprajzok szerint

társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 5. § alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkorit tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.
KÖZÖS ÉS KÜLÖNTULAJDON

A/ Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a telek és a mellékelt rajzokon római számmal jelölt következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

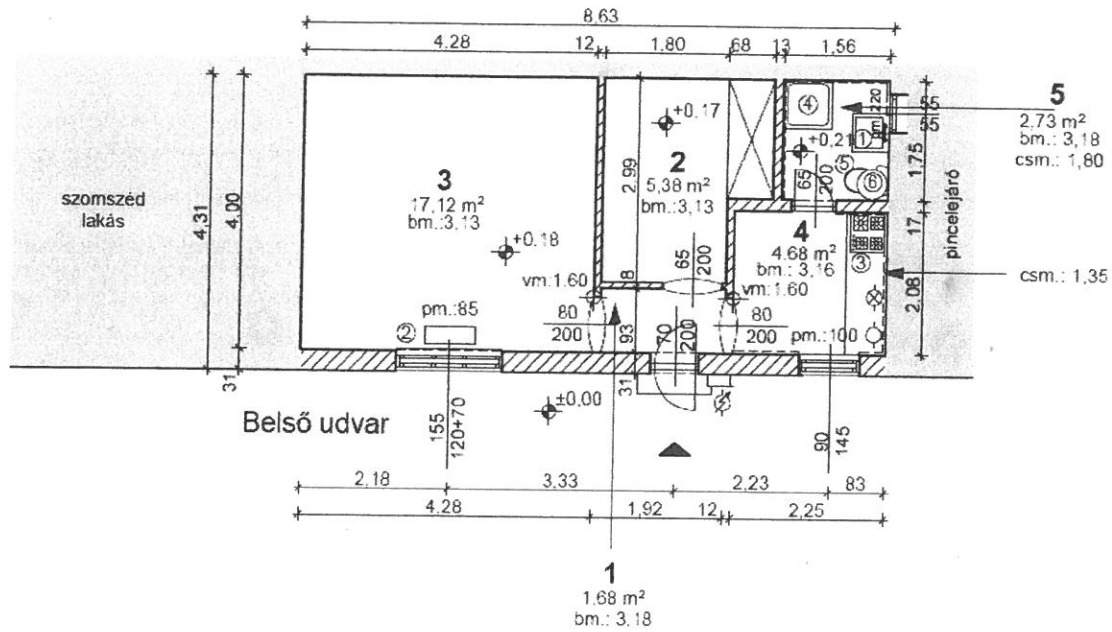
I. Telek 1050 m² területtel

II. Az épület alapozása a fő, határoló- és válaszfalak, szigetelések, szellőzőaknák, födémek, kiváltások, fedélszerkezet, tetőhéjázat, kémények, homlokzatok, külső nyílászárók, korlátok, valamint az egyéb közös rendeltetésű szerkezeti részek és berendezések.

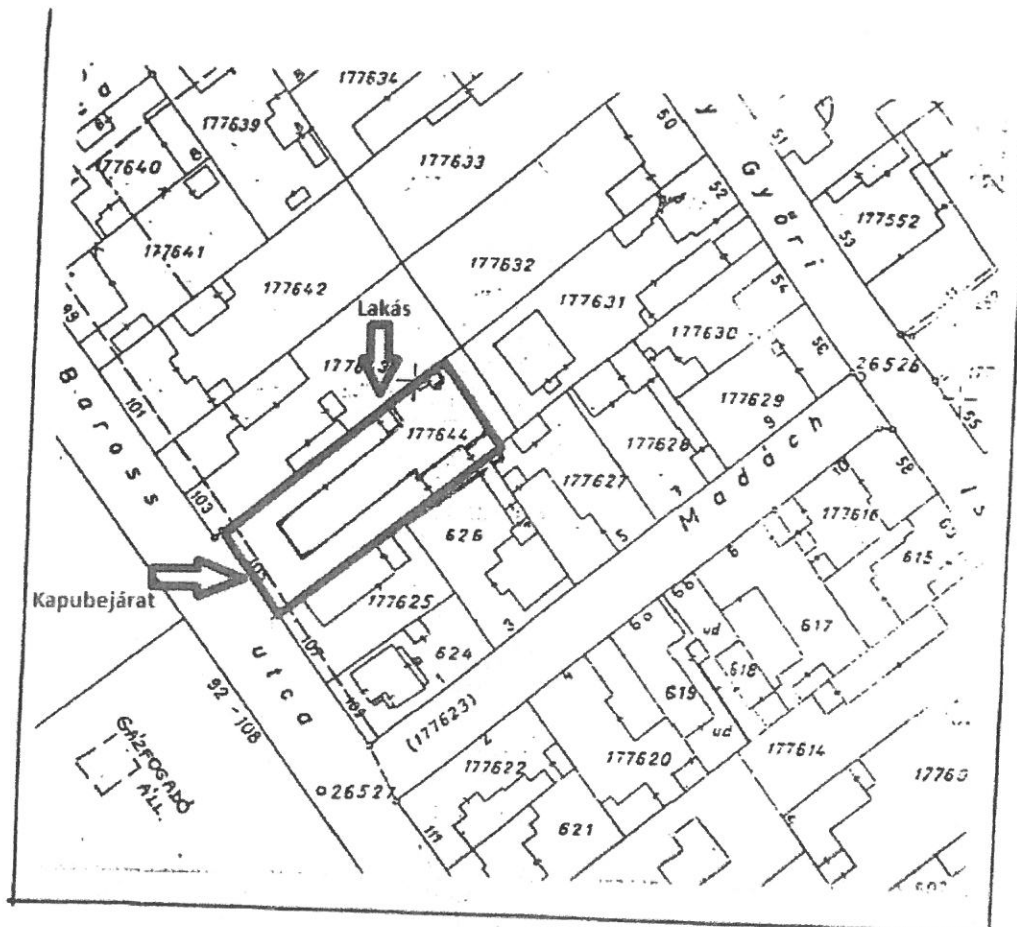
III. Víz, csatorna, gáz, elektromos közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonok belső hálózataíjg.

IV. Pince: 30.24 m²

ALAPRAJZ



TÉRKÉPMÁSOLAT



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



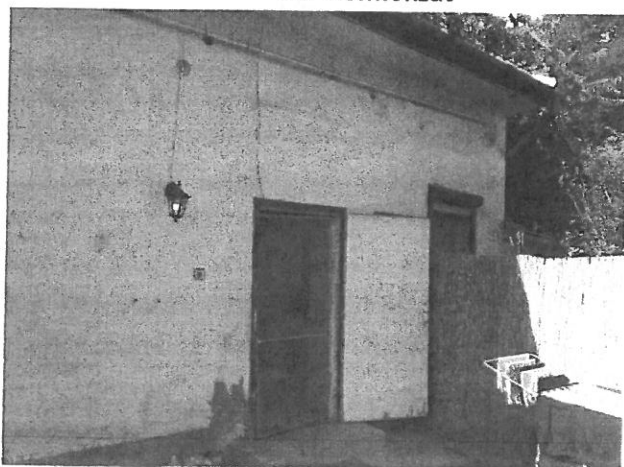
01. térkép



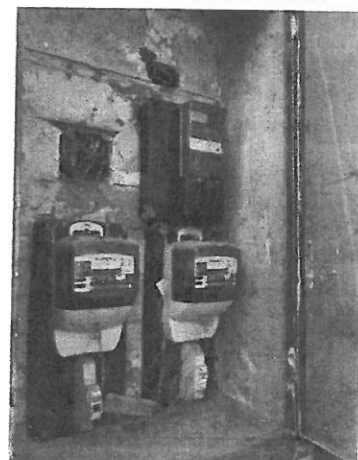
02. homlokzat



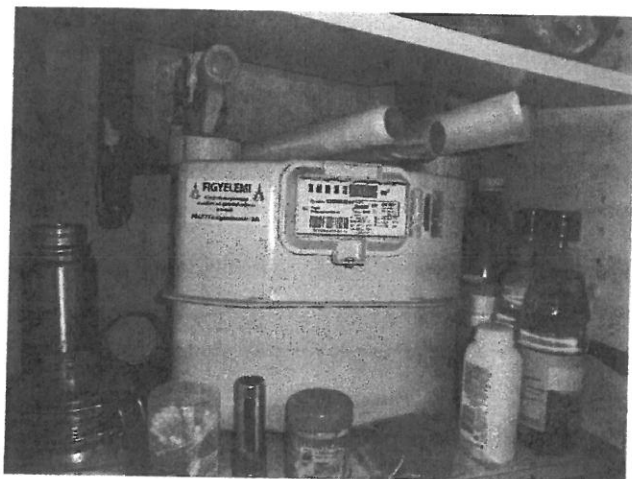
03. belső udvar



04. lakás elhelyezkedése



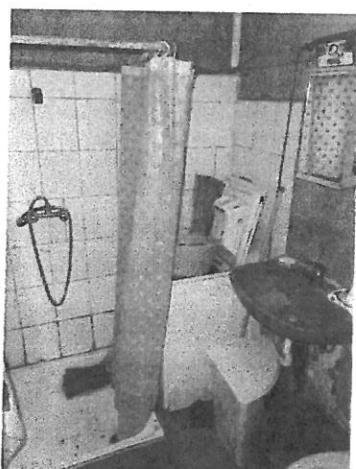
05. villanyórák



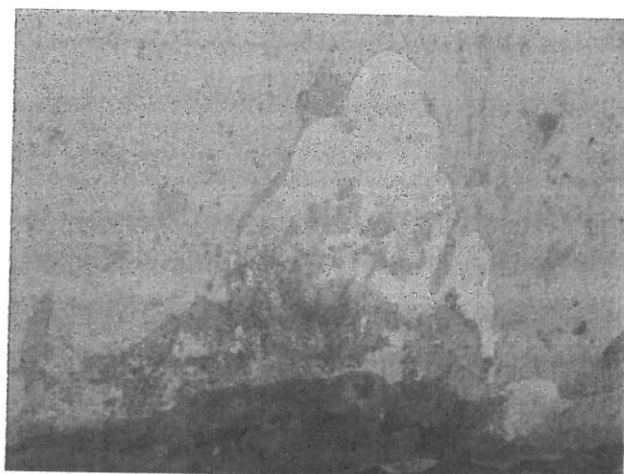
06. gázóra



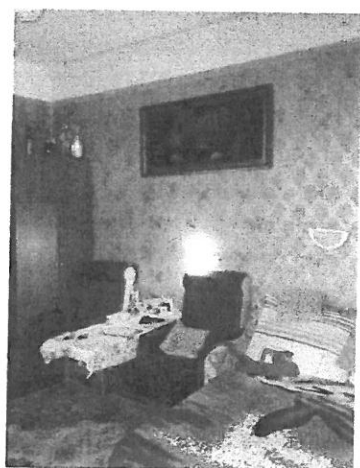
07. konyha



08. fürdőszoba



09. felvizesedés



10. szoba



11. gerébtokos ablak