
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1203 Budapest, Pázsitos sétány 8. fsz. 2.



szám alatti

170269/6/A/192 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
Cégj.szám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

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

Budapest, 2020. október 19.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-260
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1203 Budapest, Pázsitos sétány 8. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 170269/6/A/192
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 4
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 132 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 132 m ² Fajlagos m ² ár: 294 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 2615 m ²
Eszmei hányad	: 737 / 100000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	:
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: **38 800 000 Ft**
 azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

becsült bérleti díja: **181 800 Ft**
 azaz **Egyszáznolcvanegyezer-nyolcszáz 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 : 2020. október 16.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. október 19.

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

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneertekelo

Nyilvantartasi szam: 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: Bérlő, 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):	1203 Budapest, Pázsitos sétány 8. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	132,0 m ²
Helyrajzi száma:	170269/6/A/192
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 kerületrészében, a Határ út-Török Flóris utca-János utca-Lajtha László utca által határolt területen fekszik, a Pázsitos sétányon. A panelházakkal, iskolával, parkokkal épült környezet tipikus lakótelepi jellegű, az épületek túlnyomó része a 80-as években épült, de vannak újabb építésűek is. A kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú utcában a parkolás ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben kiváló, több kereskedelmi és vendéglátói létesítmény, egészségügyi intézmény, valamint oktatási és sportolási lehetőség is található közelben. A környék közlekedési kapcsolatai jók, megközelíthető több buszjárat (119-es, 166-os) és villamossal is (3-as, 51-es, 52-es). A legközelebbi buszmegálló kb. 100 méterre található, és a közeli H6-os HÉV is csak 2 perc.

<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

Az épület 1982-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből készült épülettömb, melynek homlokzata átlagos állapotú. A lépcsőház karbantartott és tiszta, a környék átlagosan biztonságos. Kialakítása pince + földszint + 10 emelet, lift van az épületben.

A vizsgált albetét nagy alapterületű (132 m²) földszinti lakás, melynek hátránya, hogy a társasház nem pályázott a 2000-ben elindult Panelprogramba. Ezen kívül a lakás közvetlenül a szemétdobó mellett található, ezért megközelítése nem ideális. Az ingatlan távfűtéses, melynek igen magas a díja, ez további hátrány. Közműórák közül víz- és villanyóra kiépített. Belmagasság 2,65 m.

Az egész belső tér igényesen felújított, melyet a bérlő saját költségén végzett. A felújítás érintette a fürdőszobát, a villany- és vízvezetékét, szanitereket, a beépített bútorokat, és a burkolatokat.

Összességében igényesen felújított, jó műszaki állapotú földszinti lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1982	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 10 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton anyagszerkezet	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton panelek	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	előre gyártott vasbeton lemezek	átlagos
Tetőszerkezete:	előregyártott tetőpanel, lapostető	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	tapétázott, festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	laminált parketta, pvc, kerámia	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	2,65 m	átlagos
Belső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	távfűtés, radiátoros hőleadók	átlagos
Melegvíz biztosítása:	táv hő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Értécsökkentő tényező, hogy ekkora méretű panellakás nincs a piacon, és valószínűsíthető, hogy a magas fenntartási költségek miatt bérbeadása és értékesítése nehézkes.

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 ház hagyományos házgyári paneles építésmóddal épült, mely korához képest jó állapotú. Vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek.

Albetét:

A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, jelentős mértékű saját pénzeszköz bevonásával.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	lam.park.	tapétázott	21,34 m ²	100%	21,34 m ²
szoba	lam.park.	tapétázott	21,26 m ²	100%	21,26 m ²
étkező	pvc	festett+csempe	13,49 m ²	100%	13,49 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	10,38 m ²	100%	10,38 m ²
tároló	kerámia	tapétázott	9,33 m ²	100%	9,33 m ²
fürdő	kerámia	festett+csempe	3,34 m ²	100%	3,34 m ²
fürdő	kerámia	festett+csempe	2,72 m ²	100%	2,72 m ²
közlekedő	kerámia	tapétázott	15,42 m ²	100%	15,42 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,81 m ²	100%	0,81 m ²
szoba	lam.park.	tapétázott	21,26 m ²	100%	21,26 m ²
szoba	lam.park.	tapétázott	13,36 m ²	100%	13,36 m ²
mérési korrekció			-0,71 m ²	100%	-0,71 m ²
Összesen:			132,00 m²		132,00 m²
Összesen:			132 m²		132 m²

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.
 $2,9\%+2,0-4,0\%+1,5\%+1,0\%=7,4\%$, kerekítve $7,5\%$ (lakások)- $8,5-9,5\%$ (egyéb). (2020. IV. 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 újraelőállítás 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 újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. 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:	1203 Budapest, Pázsitos sétány 8. fsz. 2.	Budapest, XX. Ker., Tatra tér	Budapest, XX. Ker., Pázsitos	Budapest, XXI. Ker., Csepel-Belváros
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	132	108	72	121
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		44 900 000	26 900 000	49 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		374 167	336 250	370 413
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-6%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, klíma)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
építési technológia, hasznosíthatóság		-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		-22%	-11%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		290 353	299 263	292 256
Átlagár kerekítve:		294 000 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		38 800 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Tátra tér piac melletti részen, 4 szobás cirkó fűtéssel ellátott lakás. Műszaki állapota jó, a ház téglá építésű. Ingatlan.com/31714686
2. adat: 3 szobás, erkélyes lakást. Az ingatlan egy rendszeresen karbantartott, 10 emeletes ház 7. emeletén található. A lakásban 3 szoba, konyha, fürdőszoba és WC, gardrób. Egyedi mérős központi fűtéssel. Ingatlan.com/ 31492604
3. adat: Csepel-Belváros, 3 lakás egyben. Panel szerkezetű, félemeleti, jól tagolható, felújított, belső tér, parkra néző ablakkal, 3 bejárattal. Ingatlan.com/31234411

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

38 800 000 Ft

azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1203 Budapest, Pázsitos sétány 8.	Bp., XX. Ker., Bíró Mihály utca	Bp., XX. Ker., Vörösmarty utca	Bp., XX. Ker., Pázsitos utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	132	81	68	69
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	140 000	135 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 556	1 853	1 761
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-6%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-11%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		1 398 Ft/m ² /hó	1 642 Ft/m ² /hó	1 562 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 530 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 7. emeleti felújított, bútorozott panellakás. Ingatlan.com/31767873
2. adat: 2. emeleti jó, bútorozott panellakás. Ingatlan.com/31810470
3. adat: 9. emeleti felújított, bútorozott panellakás. Ingatlan.com/31780262

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 530 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Becsült havi bérleti díja:	181 800 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 181 168 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 65 435 Ft
Igazgatási költségek:	2% 43 623 Ft
Egyéb költségek:	5% 109 058 Ft
Költségek összesen:	218 117 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 963 051 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	30 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

30 200 000 Ft

azaz **Harmincmillió-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 bérbe 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:	38 800 000 Ft	100%	38 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	30 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			38 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

38 800 000 Ft

azaz, Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- 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 bejegyzetteken 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 értékbecslő tényezőkhöz (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 rendeltetésszerű 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: **1203 Budapest, Pázsitos sétány 8. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **38 800 000 Ft**
azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020.10.16
Szaktelemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. október 19.

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 tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/415593/2020
2020. 10. 13

BUDAPEST XX. KER.

Beltérület 170269/6/A/192 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX. KER. Pázsitos sétány 8. földrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Lakás	132	4 0	737/100000	önkormányzati
-------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 187188/1/1998/1998.09.22

2. Bejegyző határozat: 500020/700/1997/97.08.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felépítmények.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 187188/1/1998/98.09.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Fossóth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

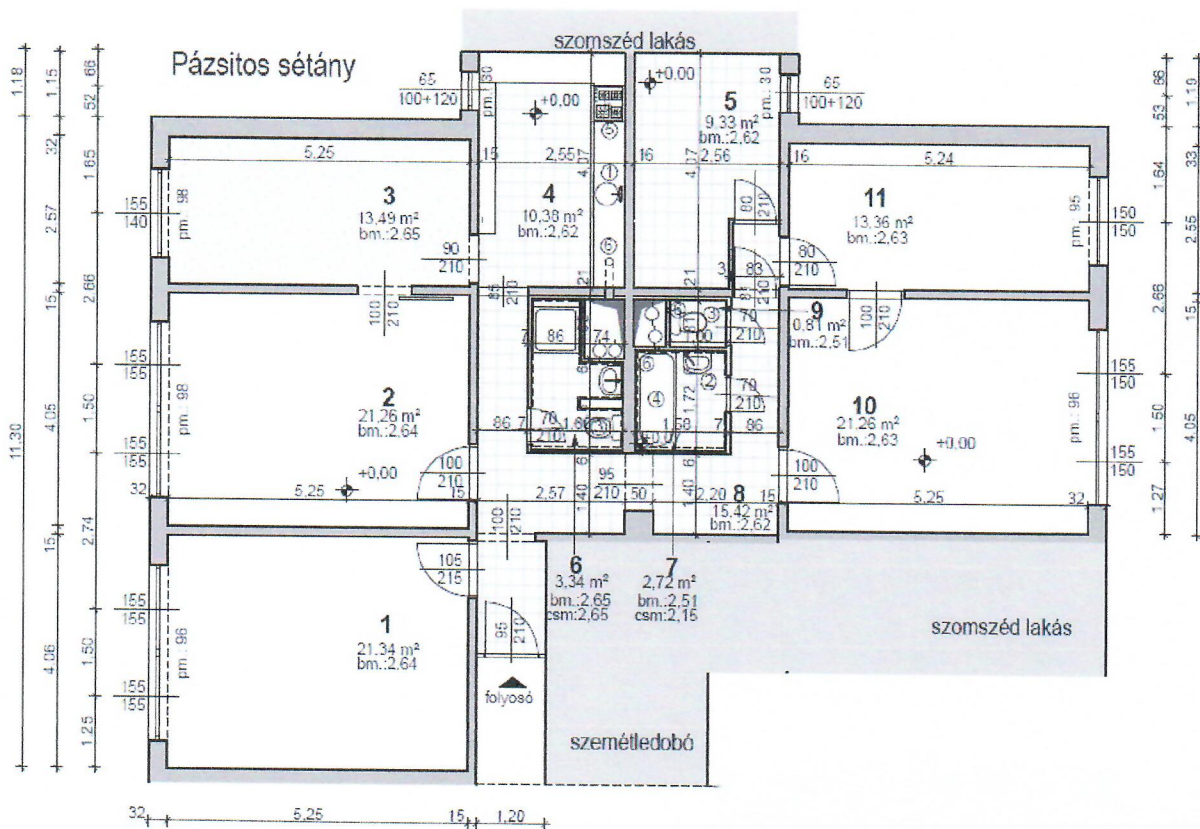
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik.

ALAPRAJZ



HELYISÉGLISTA:

1	SZOBA	21,34 m ²	lam. park.
2	SZOBA	21,26 m ²	lam. park.
3	ÉTKEZŐ	13,49 m ²	pvc
4	KONYHA	10,38 m ²	kerámia
5	TÁROLÓ	9,33 m ²	kerámia
6	FÜRDŐ	3,34 m ²	kerámia
7	FÜRDŐ	2,72 m ²	kerámia
8	KÖZLEKEDŐ	15,42 m ²	kerámia
9	WC	0,81 m ²	kerámia
10	SZOBA	21,26 m ²	lam. park.
11	SZOBA	13,36 m ²	lam. park.

ÖSSZESEN: 132,71 m²

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat



03. lépcsőház



04. lakás bejárata



05. közlekedő



06. szoba



07. álmennyezetbe épített lámpatest



08. konyha



09. fürdőszoba 1.



10. fürdőszoba 2.



11. szoba