
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1201 Budapest, Helsinki út 55.



szám alatti

177681/1 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar 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. fsz. 1.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2021. március 3.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-281
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1201 Budapest, Helsinki út 55.
Helyrajzi száma	: 177681/1
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: műhely, iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 532 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 137 m ² Fajlagos m2 ár: 257 400 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
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:	31 300 000 Ft
	azaz Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .
becsült bérleti díja:	212 000 Ft
	azaz Kettőszáztizenkettőezer- Ft .

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor 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 időpontja	: 2021. február 25.	
Szakvélemény fordulónapja	: 2021. február 25.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 3.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesek.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 véleményt elkészítésére 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):	1201 Budapest, Helsinki út 55.
Tulajdoni lap szerinti területe:	532,0 m ²
Helyrajzi száma:	177681/1
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	műhely, iroda
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:

- Vezetékjog 1 m² területre, jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
- Terheli a Budapest XX. kerület belterület 177682 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szennyvízcsatorna építési, bekötési és használati szolgalmi jog, 1221/1951.
- A T-100949 számú változási vázrajz alapján a 177681 helyrajzi számú ingatlan megosztva a 177681/1 és 177681/2 helyrajzi számú ingatlanokra.

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 Nagysándor József utca és a Tinódi utca között fekszik, a Helsinki úton. Környezetében jellemzően ipari telephelyek épültek, melyek műszaki állapota vegyes, közepes-felújítandó állapotban. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 300 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, Művelődési Központ, Posta, és több sportolási lehetőség is nyílik.

<input checked="" 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 1924-ben épült, hagyományos falazott téglával, magastetős tetőszerkezettel. A tetőfedés szalagcserép és azbesztcement hullámlemez. Az épületek a Helsinki úti kerítésbejáraton és a belső udvaron keresztül közelíthetők meg. Az épületrészek falazottak, részben földemmel ellátottak, cserépfedés és hullámlemez héjalásúak, sátor és félnyereg tetőformával. A telekkel szembe állva, a bal oldali épület könnyűszerkezetes.

Minden ajtó acélajtó, melyek lambériával és lemezborítással ellátottak, sima üvegezéssel. Az ablaknyílászárók hevedertokos faablakok, sima üvegezéssel, és ráccsal ellátottak. A tetőtér nem beépíthető, a belmagasság változó 2,16-2,26-2,28-3,30-3,23 m.

Az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik, fűtés és melegvíz-ellátás fali cirkóról megoldott.

Épület:

Épület építési éve:	1924	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	1 szintes	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos, falazott téglá	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	magastetős szerkezet, szalagcserép ill. hullámlemez héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolat	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: műhely, iroda

Belső terek felülete:	festett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, simított beton	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	acélajtó sima üvegezéssel és lambériával	átlagos
Bejárati nyílás magassága:		-
Átlagos belmagassága:	2,64 m	normál
Belső nyílászárók:	hevedertokos faablakok sima üvegezéssel	átlagos
Fűtési rendszer:	fali cirkó	átlagos
Melegvíz biztosítása:	fali cirkó	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	átlagos
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A belmagasság változó 2,16-2,26-2,28-3,30-3,23 m.

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 külső:

A tető az iroda felett beázik, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, egyéb diagnosztikai problémát nem láttunk.

Ház belső:

Az irodaépület mennyezeti részén beázás nyomai láthatók, melyek kialakulása a nem megfelelő szigetelés miatt következhetett be.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végezte a nyílászárók cseréjét az épület szigetelését, a klíma és fűtésszerelést, valamint saját költségén tartja karban.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
iroda	kerámia	festett	11,59 m ²	100%	11,59 m ²
zuhanyzó	kerámia	csempe+festett	5,89 m ²	100%	5,89 m ²
wc	kerámia	csempe+festett	2,49 m ²	100%	2,49 m ²
wc-kézmosó	kerámia	csempe+festett	2,64 m ²	100%	2,64 m ²
műhely	simított beton	festett	56,43 m ²	100%	56,43 m ²
iroda	simított beton	festett	5,99 m ²	100%	5,99 m ²
öltöző	simított beton	festett	24,39 m ²	100%	24,39 m ²
tároló	simított beton	festett	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
tároló	simított beton	festett	3,40 m ²	100%	3,40 m ²
tároló	simított beton	festett	22,35 m ²	20%	4,47 m ²
tároló	simított beton	festett	54,23 m ²	20%	10,85 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen:			198,20 m ²		136,94 m ²
Összesen:			198 m ²		137 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 (tiszta 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 beclése 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). (2021. I. 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 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 egységei 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 hátralevő 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, Helsinki út 55.	XX.ker. Bp., Határ út	XX.ker. Bp., Nagykőrösi út	XX.ker. Bp., Erzsébetfalva
megnevezése:	kivett lakóház, udvar	ipari	telephely	telephely
alapterület (m ²):	137	200	156	227
telek területe (m ²)	532	740	361	226
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		69 000 000	62 200 000	62 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		310 500	358 846	245 815
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	1%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	0%
eltérő funkció		-10%	-10%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
telek méret		-5%	5%	10%
építési technológia		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-22%	-24%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		242 656	272 544	256 877
Átlagár kerekítve:		257 400 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		35 300 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Saroktelken, kiemelt elhelyezkedéssel üzlet, telephely, utcafronti bejárattal. Több célra alkalmas fejleszhető ingatlan. Ingatlan.com/30179516
2. adat: Téglá felépítmény, jelenleg műhely, raktár. Cirkó fűtéssel, riasztóval, iroda kiépítéssel, jó műszaki állapotban. Ingatlan.com/31666912
3. adat: 80-as években épült jó műszaki állapotban lévő telephely, iroda. Ingatlan.com/24701113

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

35 300 000 Ft

azaz **Harmincötmillió-háromszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1201 Budapest, Helsinki út 55.	Bp., XX., Pacsirtatelep	Bp., XX., Zodony	Bp., XX., Vágóhid
ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar	üzlet, raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	137	165	223	800
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		247 500	483 000	1 440 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 350	1 949	1 620
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-13%	3%
Korrigált fajlagos alapár:		1 290 Ft/m ² /hó	1 690 Ft/m ² /hó	1 673 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 550 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ötvenes években épült jó állapotú, 165 nm-es földszinti fűthető raktár/műhely, emeleti irodák.
2. adat: 2018-ban felújított gyártó és raktár épületben üzemi konyha ill. egyéb hasznosításra terület bérelhető
3. adat: Üzlet, raktár, felújított műszaki állapotban, központhoz közel.

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 550 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Becsült havi bérleti díja:		212 000 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 165 970 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	108 299 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 319 Ft
Egyéb költségek:	5%	108 299 Ft
Költségek összesen:		259 916 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 906 054 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		25 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 400 000 Ft

azaz **Huszonötmillió-négyszázezer- 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. A végső érték így a két érték súlyozásával került meghatározásra. 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:	35 300 000 Ft	60%	21 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 400 000 Ft	40%	10 160 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			31 340 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 300 000 Ft

azaz, **Harmincegymillió-háromszázezer- 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 értékbecsölő 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;
- 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, Helsinki út 55.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **31 300 000 Ft**

azaz **Harmincegymillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 25.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképeség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 3.

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

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/88733/2021

2021.02.23

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 177681/1 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Helsinki út 55.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, laktar	0	532	0,00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 155268/3/2020/20.09.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 172145/1/1998/98.08.26

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos tér 1.

törzsszám: 15735832

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 155268/3/2020/20.09.24

Vezetékjog

1 m2 területre, 60072/5/2012/12.02.03.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 155268/3/2020/20.09.24

- terheli a Budapest XX. kerület belterület 177682 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szennyvízcsatorna építési, bekötési és használati szolgálmi jog, 1221/1951.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 155268/3/2020/20.09.24

- a T-100949 számú változási vázrajz alapján a 177681 helyrajzi számú ingatlan megosztva a 177681/1 és 177681/2 helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Változási vázrajz

a 177681 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

T-100949

Méretarány: 1:1000

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2019. Május 02.
1033890110002019
Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:



1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1033890110002019

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2019. Július 19.



1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

1054352880002019

Ikt.szám:
Mellékletek (db):
Aláírás:

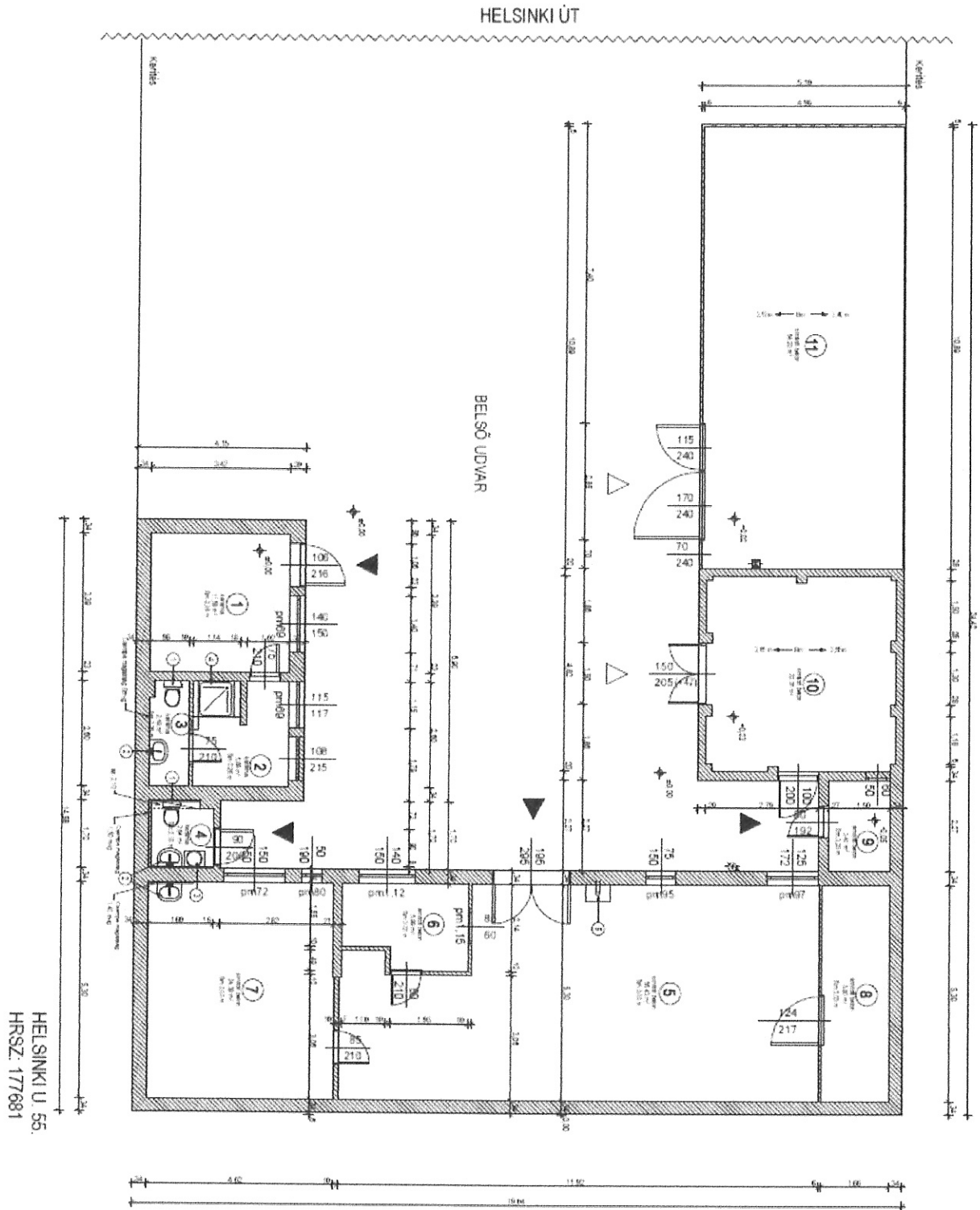
1054352880002019

A záradék az ingatlanok
kezelésétől számított egy évig
hatályos.
Budapest, 2020. MÁJUS 27.
Aláírás

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	654083	231857
2	654081	231872

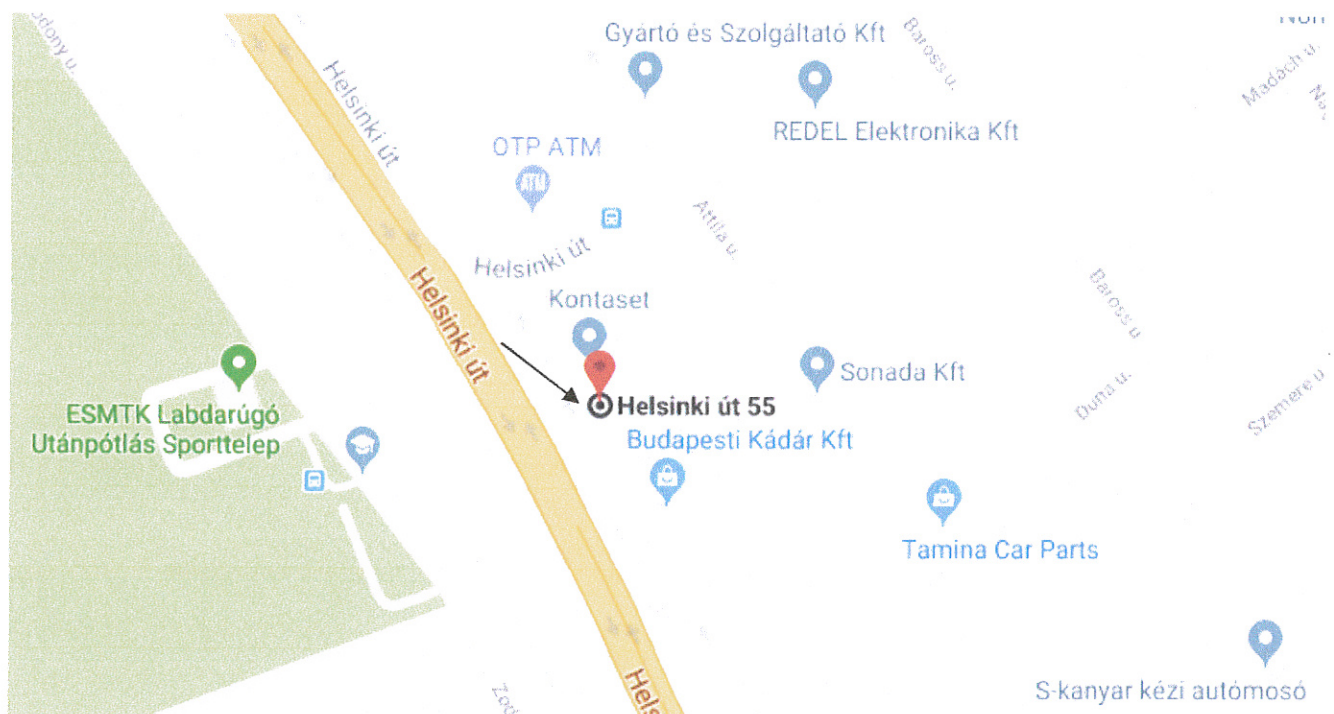
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	művelési ága	min. n.				ha. nm	jel.	művelési ága			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
177681		kivett, lakóház és udvar		0.0846		177681/1		kivett, lakóház és udvar		0.0532		Vezetékjog: az ingatlan 1 m2 nagyságú területére. eng.sz.:VMB-249/2011. ELMŰ HÁLÓZA TI KFT.:1132.Bp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 60072/5/2012/12.02.03.
						(177681/2)		kivett, közút		0.0314		Terheli a Budapest XX. Ker. beherlettel 177682 hrsz-ú ingatlan illető esatorna átvezetési szolgalmi jog. B.H.sz.: 500020/652/1998/98.06.04.
												Vezetékjog: az ingatlan 9 m2 nagyságú területére. eng.sz.:VMB-72/2010. ELMŰ HÁLÓZA TI KFT.:1132.Bp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 90270/1/2011/10.09.09.
												Vezetékjog: az ingatlan 38 m2 nagyságú területére. eng.sz.:VMB-89/2010. ELMŰ HÁLÓZA TI KFT.:1132.Bp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 98134/1/2011/10.11.25.
												Vezetékjog: az ingatlan 39 m2 nagyságú területére. eng.sz.:VMB-249/2011 ELMŰ HÁLÓZA TI KFT.:1132.Bp., Váci út 72-74/ B.H.sz.: 60072/5/2012/12.02.03.
Összesen				0.0846	0.00					0.0846	0.00	

ALAPRAJZ



HELSINKI U. 55.
HRSZ: 177681

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



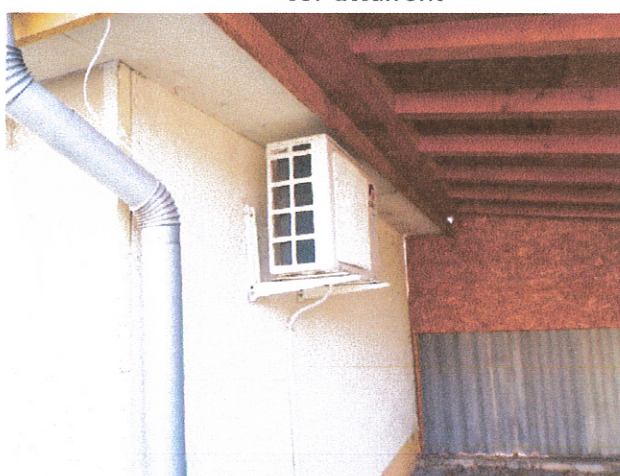
02. ingatlan környezete



03. utcafront



04. belső udvar



05. klíma külső egysége



06. ráccsal védett bejárat



07. acéllemez radiátor



08. mennyezeti beázás



09. mennyezeti beázás



10. wc



11. tároló



12. kombi cirkó



13. raktár



14. öltöző



15. villanyóra/elektromos főkapcsolók



16. hullámlemez mennyezet



17. acélajtó tárolóhoz