
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. fsz. 2.



szám alatti

172384/0/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
Céj.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 24.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : INT-287 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Erzsébetfalva |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. fsz. 2. |
| Helyrajzi száma | : 172384/0/A/4 |
| Ingatlan megnevezése | : lakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : lakás |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : bérbeadáshoz, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 28 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 28 m ² Fajlagos m2 ár: 253 400 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 645 m ² |
| Eszmei hányad | : 799 / 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: **7 100 000 Ft**
azaz **Hétmillió-egyszázezer- Ft .**
becsült minimum bérleti díja (75%): **39 000 Ft**
azaz **Harminckilencezer- 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/fordulónap időpontja : 2021. március 16.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 24.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbevaltesek.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 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: 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, Kossuth Lajos utca 65. fsz. 2. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 28,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 172384/0/A/4 |
| 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 Szent Imre herceg utca és a Kende Kanuth utca között fekszik, a Sebestyén 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 100 méterre elérhetőek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan építési idejéről nincs információ, vélhetően 1950 körül épült. A telket két utcáról lehet megközelíteni, a Kossuth Lajos utca 50. és a Sebestyén utca 10. felől. A lakás bejárata a Sebestyén utca felől kialakított, megközelíteni a közös udvaron keresztül lehetséges. Az albetét teljesen romos, lerobbant állapotú, a falak repedezettek, a lábazati rész felázott, az előtérben teljesen romos, repedezett falak láthatók. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint 1 szobás lakás megnevezésű ingatlan, melyben fürdőszoba és wc is kiépített. Melegvízellátás villanybojlerrel történik, épületgépészeti berendezések, mint fűtésrendszer, radiátorok leszerelésre kerültek.

Az albetét villanyórával és vízórával rendelkezik, gázóra nincs. Belmagasság 2,50 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében gyenge műszaki állapotú, komfortos ingatlan.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | cca 1950 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszint | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, szigetelés nélkül | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla, vegyes falazat | felújítandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | fafödém | felújítandó |
| Tetőszerkezete: | nyeregtető, cserép héjalással | felújítandó |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: lakás

| | | |
|--|-----------------------------------|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | mm. lap, PVC, beton, parketta | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | festett, csempézett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | PVC | felújítandó |
| Külső nyílászárók: | faszerkezetek | felújítandó |
| Átlagos belmagassága: | 2,50 m | - |
| Belső nyílászárók: | faszerkezetek | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | nincs (egyedi fűtés kialakítható) | |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler | átlagos |
| Meglévő közmű-kiállások: | villany-víz-csatorna | felújítandó |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra, vízóra | felújítandó |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

Az alaprajz szerint 1 + 1 félszobás az ingatlan, azonban a Tulajdoni lapon csak 1 szobás ingatlanként van nyilvántartva.

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 házon repedések láthatók, a lábazati részen vakolathullás figyelhető meg, a tetőszerkezet gyenge.

Albetét:

A lakás teljesen lelakott, az aljzat részen felázások láthatóak. Az előtérben a falon repedések láthatók, amely a mennyezetben is végigszalad, feltehetően a gyenge alapozás és kivitelezés miatt alakulhatott ki. A vakolat mindenhol hullik, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől adódóan.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekció | Hasznos |
|------------------|----------|----------------|----------------------------|-----------|----------------------------|
| előtér | PVC | festett | 4,70 m ² | 100% | 4,70 m ² |
| fürdőszoba | PVC | festett+csempe | 1,31 m ² | 100% | 1,31 m ² |
| wc | beton | festett | 0,84 m ² | 100% | 0,84 m ² |
| félszoba | mm.lap | festett | 6,19 m ² | 100% | 6,19 m ² |
| szoba | parketta | festett | 15,00 m ² | 100% | 15,00 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,04 m ² | 100% | -0,04 m ² |
| Összesen: | | | 28,00 m² | | 28,00 m² |
| Összesen: | | | 28 m² | | 28 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). (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) 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 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: | 1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. fsz. 2. | Budapest, XX. Ker., Szent Imre herceg | Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva | Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva |
| megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 28 | 28 | 32 | 30 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 9 500 000 | 10 900 000 | 8 900 000 |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2021 | 2021 | 2021 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 305 357 | 306 563 | 267 000 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 0% | 0% | 0% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | 5% |
| osztatlan közös tulajdon | | 0% | 0% | 0% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -5% | 0% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés) | | -10% | -10% | -10% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -15% | -20% | -5% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 259 554 | 246 476 | 254 184 |
| Átlagár kerekítve: | | 253 400 Ft/m² | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 7 100 000 Ft | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszintes téglá szerkezetű épület, gázkonvektoros fűtéssel, kertkapcsolatos, 1+1 szobás garzon lakás, felújítandó műszaki állapotban.
Ingatlan.com/32057928
2. adat: 32nm-es ingatlan felújítandó állapotú amihez tartozik egy saját használatú ketrész is. Rendezett 1 emeletes társasházi épületnek a földszintjén helyezkedik el a lakás, ami komfortos, a fűtésről gázkonvektor gondoskodik.
Ingatlan.com/31997050
3. adat: társasházi több lakásos udvarban található kertkapcsolatos, 30nm-es lakást. A lakás egy szobából és egy előszobából áll, ahol a zuhanyzó a wc egy függőnnyel van elválasztva, de egy gipszkarton fallal leválasztható. A lakáshoz tartozik egy külön kis kert is. A fűtést árammal biztosítják. A lakás felújítandó.
ingatlan.com/31514723

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

7 100 000 Ft

azaz **Hétmillió-egyszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1203 Budapest, Kossuth Lajos utca | Bp., XX. Ker., Jókai Mór utca | Bp., XX. Ker., Mikes K. utca | Bp., XX. Ker., Jósika utca |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 28 | 44 | 27 | 32 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 100 000 | 70 000 | 80 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2021 | 2021 | 2021 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 2 045 | 2 333 | 2 250 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 2% | 0% | 0% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -20% | -15% | -15% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -18% | -15% | -15% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 1 669 Ft/m ² /hó | 1 981 Ft/m ² /hó | 1 922 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 1 860 Ft/m²/hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújított, összkomfortos, gázkazán fűtéssel ellátott, amerikai konyhás házrész.
2. adat: XX. kerület, Mikes Kelemen utcában egy külön bejáratú, 1 szobás, 27 m²-es, teraszos, kertkapcsolatos, berendezett, gépesített.
3. adat: Jó állapotban lévő, földszintes, kertkapcsolatos lakás, gázkonvektoros fűtéssel.

| Hozamszámítás | |
|--|-----------------------------|
| Bevételek: | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 1 860 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 85% |
| Becsült havi bérleti díja: | 52 080 Ft/hó |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 531 216 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 5% 26 561 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 10 624 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 26 561 Ft |
| Költségek összesen: | 63 746 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 467 470 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,0% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 6 700 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 700 000 Ft

azaz **Hatmillió-hétszázezer- 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: | 7 100 000 Ft | 100% | 7 100 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 6 700 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 7 100 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 100 000 Ft

azaz, Hétmillió-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 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 tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
 - nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből 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 épületgépi 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, Kossuth Lajos utca 65. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 100 000 Ft**
azaz **Hétmillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021.03.16
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 24.

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 - Szentle másolat

Méghirdetés szám: 8000004/106438/2021

2021. 03. 04

BUDAPEST XX. KER.

Bolterület 172384/0/A/4 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX. KER. Kossuth Lajos utca 65. ajtó 2.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| Lakás | 28 | 1 0 | 799/10000 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999. 01. 27

2. bejegyző határozat: 197165/1995/1995. 10. 31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljárások.

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 181883/1/2014/14. 11. 21

jegyző: névváltozás

átalás: II /1

jegéllás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉPET ÖNKORMÁNYZATA

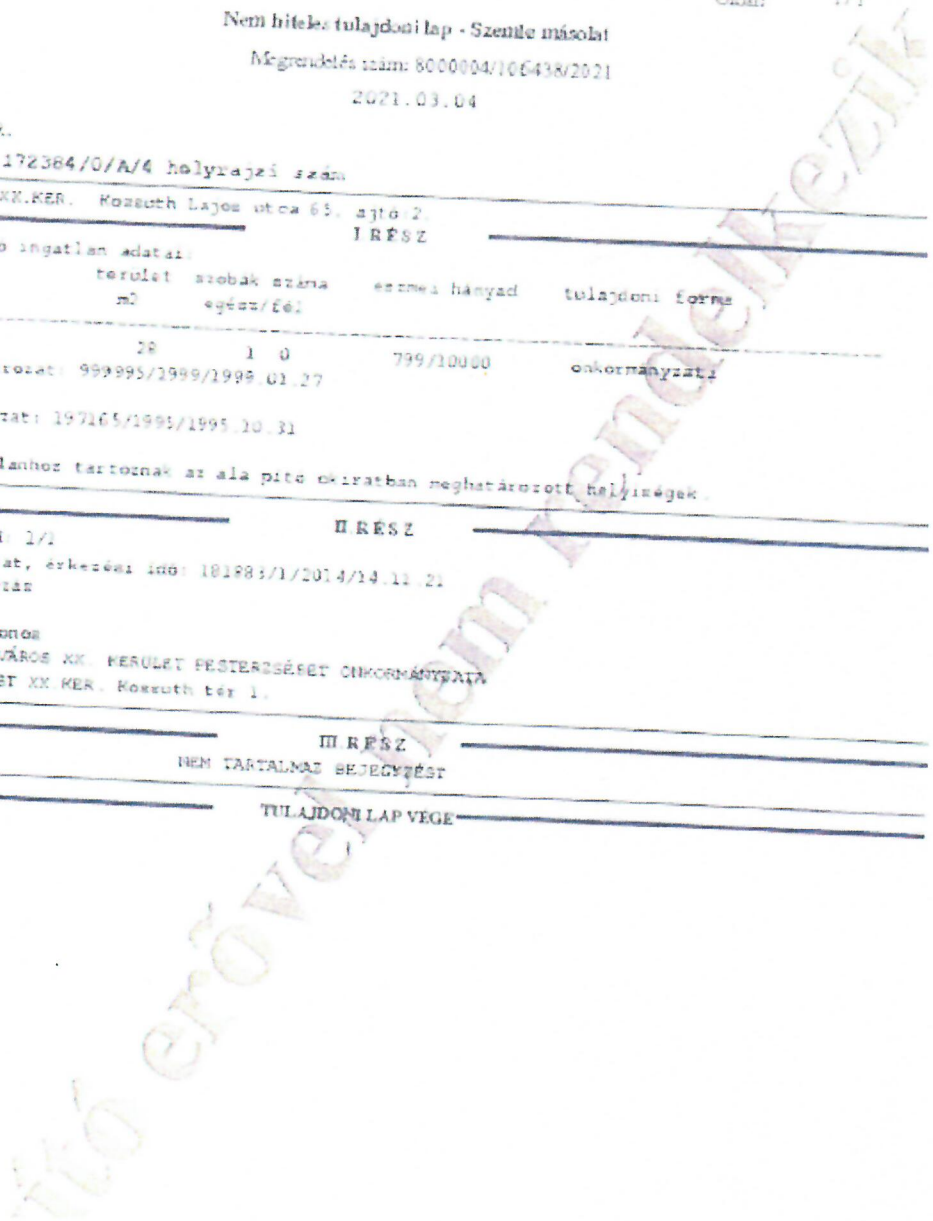
cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kossuth tér 1.

III RÉSZ

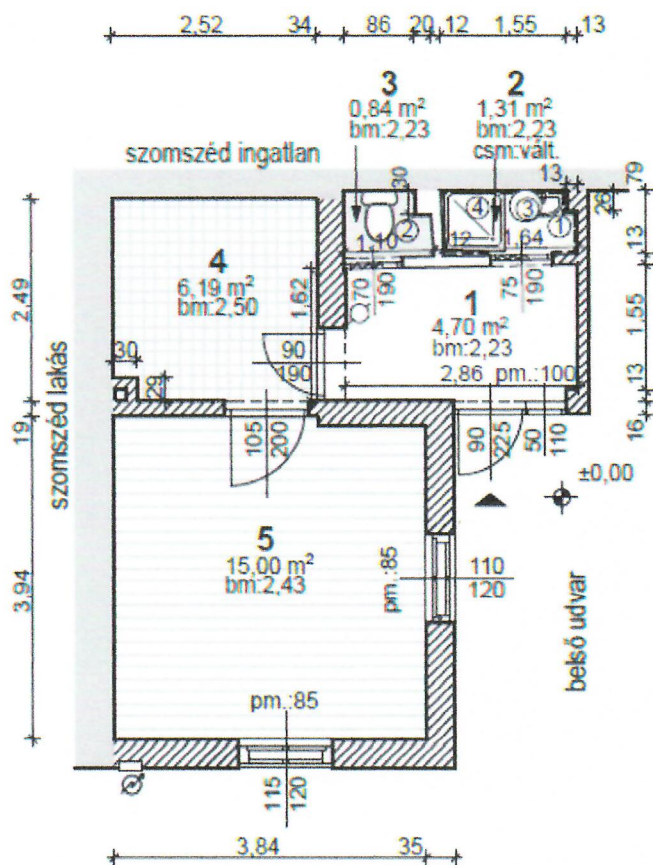
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap



ALAPRAJZ



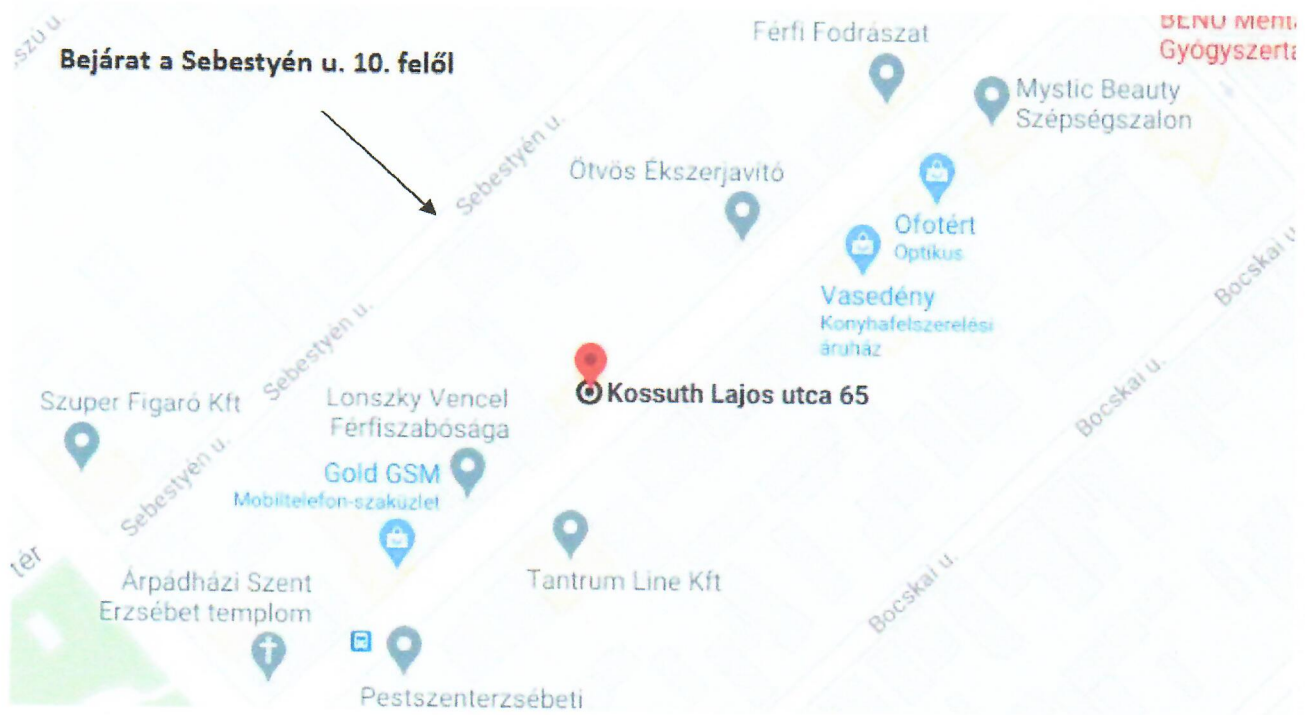
HELYISÉGLISTA:

| | | | |
|------------------|------------|----------------------------|----------|
| 1 | ELŐTÉR | 4,70 m ² | pvc |
| 2 | FÜRDŐSZOBA | 1,31 m ² | pvc |
| 3 | WC | 0,84 m ² | beton |
| 4 | FÉLSZOBA | 6,19 m ² | mm.lap |
| 5 | SZOBA | 15,00 m ² | parketta |
| ÖSSZESEN: | | 28,04 m² | |

JELMAGYARÁZAT:

| | |
|------------|---|
| MOSDÓ | ① |
| WC | ② |
| BOJLER | ③ |
| ZUHANY | ④ |
| VILLANYÓRA | ∅ |
| VÍZÓRA | ○ |
| TÉGLA FAL | ▨ |

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Sebestyén utca)



03. kapubejárat



04. homlokzat



05. repedezett homlokzat



06. vakolathullás, felázás



07. repedések a mennyezeten



08. kézmosó



09. wc



10. zuhanyzó



11. villanybojler



12. vízóra



13. szoba



14. mennyezet



15. felázás



16. repedés az ablak alatt



17. villanyóra