



INTEGRIT XX

**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: [www.integritxx.hu](http://www.integritxx.hu)

E-mail: [info@integritxx.hu](mailto:info@integritxx.hu)

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.



szám alatti

**177318/0/A/4 hrsz-ú**

lakás ingatlanról

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

**Megbízott:** INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.  
**Címe:** 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.  
**Adószám:** 10240290-2-43  
**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 22.

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: INT-288
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 177318/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m <sup>2</sup> (albetét)
Társasház telek területe	: 654 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 1546 / 10000
Albetétre jutó telek terület	: 101,11 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 36 600 Ft/m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer

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. Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. A 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

albetét becsült forgalmi értéke: **4 300 000 Ft**  
azaz **Négymillió-háromszázezer- 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.

**Az ingatlan műszaki állapota miatt piaci értéke nincs a felépítménynek, gazdaságos felújítása nem lehetséges. A szakvéleményben a tárgyi ingatlan költségértékét határoztuk meg, oly módon, hogy az albetéthez tartozó telek (eszmei hányad) forgalmi (piaci) értékéhez hozzáadtuk a felépítmény amortizált költségértékét.**

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1546 / 10000 , tulajdonjog (eszmei hányad)
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. március 16.
Szakvélemény fordulónapja	: 2021. március 16.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 22.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771392-2-42  
www.cpr-becelesek.com

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

*II. rész:*

Tulajdonviszony: XX. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

A tető beszakadt, és részben elbontásra került, így az állagmegóvás nem biztosított. Gazdaságos felújítása nem lehetséges.

#### Épület:

Épület építési éve:	cca 1920	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	mésztégla, vegyes téglá	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa borított gerenda földém	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyeregterető, cserép héjazat	romos-bontandó
Épület homlokzata:	részben vakolt, színezett	felújítandó

#### Belső tér: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, lam. parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetes ablak	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,45 m	normál
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (lekötve)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	gáz, villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingyen műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

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 vizsgált ingatlan födém szerkezete beszakadt, tetőszerkezete romos, az épületen szigetelés nem látható. A ház hátsó homlokzata vakolat nélküli, nyers téglafelületű. A

#### Albetét:

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

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem lakik benne senki.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	lam.parketta	festett	12,51 m <sup>2</sup>	100%	12,51 m <sup>2</sup>
konyha	lam.parketta	festett+csempézet	13,57 m <sup>2</sup>	100%	13,57 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	festett+csempézet	2,87 m <sup>2</sup>	100%	2,87 m <sup>2</sup>
mérési korrekció				100%	0,00 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			28,95 m <sup>2</sup>		28,95 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>29 m<sup>2</sup></b>		<b>29 m<sup>2</sup></b>

#### 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 értékcbeclések 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 az 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 értékcbeclésénél 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
- elhelyekedés, 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.  
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2021. I. n.év)}$
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 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.

## 5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

## Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.	Bp., XX: ker, Erzsébetfalva	Bp., XX: ker, Mikes Kelemen	Bp., XX: ker, Lázár
telek területe (eszmei rész) (m <sup>2</sup> )	101,11	426	438	813
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		32 900 000	29 900 000	53 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		77 230	68 265	66 298
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		69 507	61 438	59 668
<b>KORREKCIÓK</b>				
kerületen belüli elhelyezkedése		0%	-5%	-5%
meglévő közművek		0%	-5%	-5%
telek méret		5%	5%	10%
bontandó ház		0%	0%	5%
telek eszmei hányad miatt*		-50%	-50%	-50%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-45%</b>	<b>-55%</b>	<b>-45%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		42 477	30 719	36 464
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>36 600 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>3 700 000 Ft</b>		

## Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Víz, villany, gáz közműves, Lke-1/K1 (30%) építési övezetbe tartozó telek, bontandó házzal. ingatlan.com/32067267
2. adat: Összközműves, Lke-1/K2 (35%) építési övezetbe tartozó telek, bontandó házzal, kertvárosi részen. ingatlan.com/32066919
3. adat: Összközműves, Lke-1/K1 (30%) építési övezetbe tartozó telek, kertvárosi részen. ingatlan.com/31693982

\* A szokásosnál nagyobb mértékű korrekció indoka a telek eszmei hányadának értékelése.

## Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m <sup>2</sup> ]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	funkcio- nális	környezeti	
lakás	29	275 000 Ft/m <sup>2</sup>	70%	50%	50%	598 100 Ft
<b>Építmény értéke összesen:</b>	<b>29</b>					<b>600 000 Ft</b>

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**4 300 000 Ft**

azaz **Négymillió-háromszázezer- Ft .**



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A telek eszmei értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, a felépítmény értékét annak műszaki állapota miatt a kalkulált költségértékkel. A végső értéket a két megállapított érték összege adja.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	4 300 000 Ft	100%	4 300 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>4 300 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**4 300 000 Ft**

azaz, **Négymillió-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 értékbecsítő 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1201 Budapest, Liget utca 3. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 300 000 Ft**  
azaz **Négymillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. március 16.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 22.

## 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 checked="" 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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/106444/2021

2021.03.04

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 177318/0/A/4 helyrajzi szám

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

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Bejegyző határozat: 178692/1/1998/1998.09.08

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Koszuth tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLAN LEÍRÓ

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

**Ingyatlan leíró adatai**

2021.03.17

**BUDAPEST XX.KER.**  
**Belterület 177318 helyrajzi szám**

Szektor: 61  
 Térképszelvény:

1201 BUDAPEST XX.KER. Liget utca 3. "felülvizsgálat alatt"

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

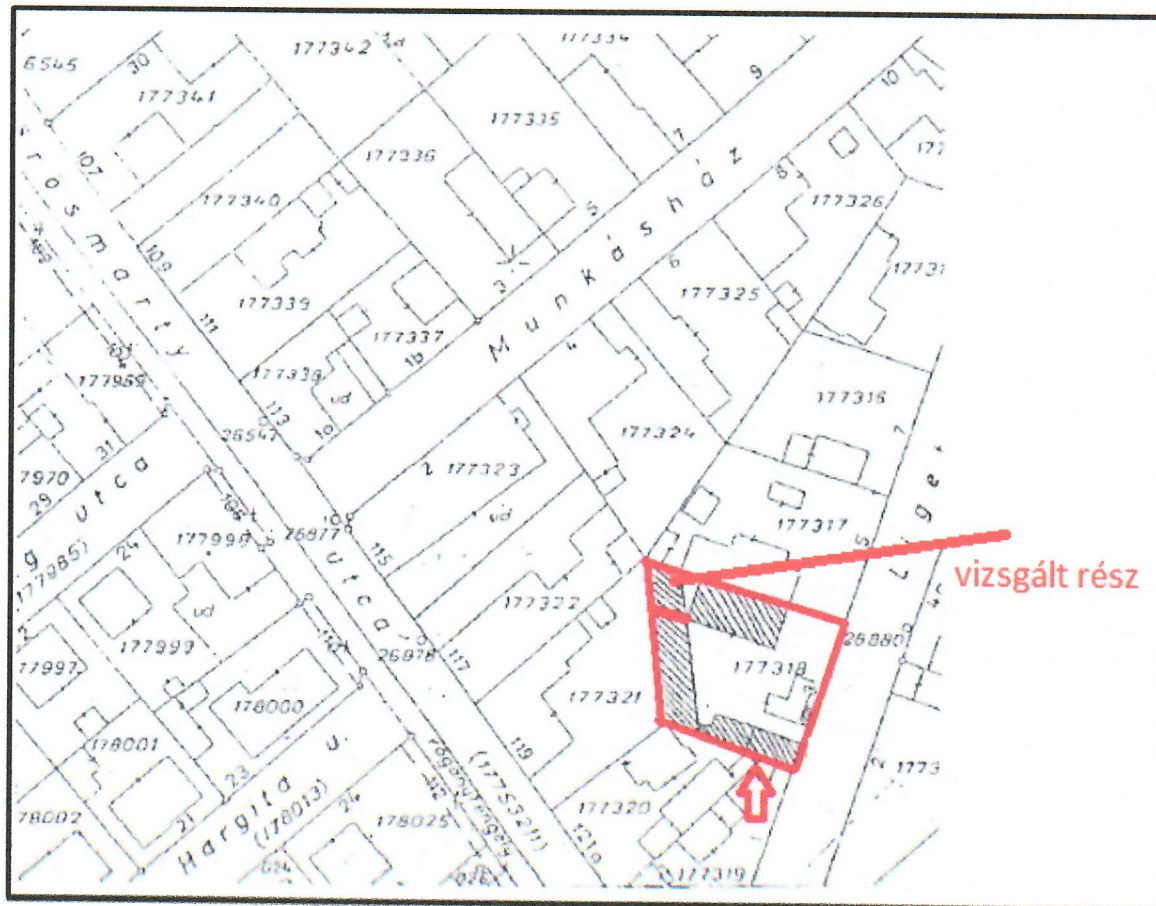
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	654	0.00
---	---	-----	------

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

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

HELYSZÍNRAJZ



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATBudapest XX. kerület, Ligetu. 3. szám  
Társasház alapító okirat

1

I.  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pesterzsébet Önkormányzat a Budapest XX. kerület 177.318 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XX. kerület, Liget u. 3. szám alatti 657 m<sup>2</sup> területű, a saját tulajdonában álló házingatlant, az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az 1994. évi XVII. törvény 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 értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. törvény 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 657 m<sup>2</sup> területtel

II. Az épület alapozása a fő, határoló- és válaszfalak, szigetelések, szellőzőaknák, fódémek, kiváltások, fedélszerkezet, tetőhéjazat, 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 hálózatáig.

IV. Tárolók.....42,37 m<sup>2</sup>

V. WC.....2,53 m<sup>2</sup>

VI. Padlás.....181,28 m<sup>2</sup>

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

**B/ Külön tulajdon**

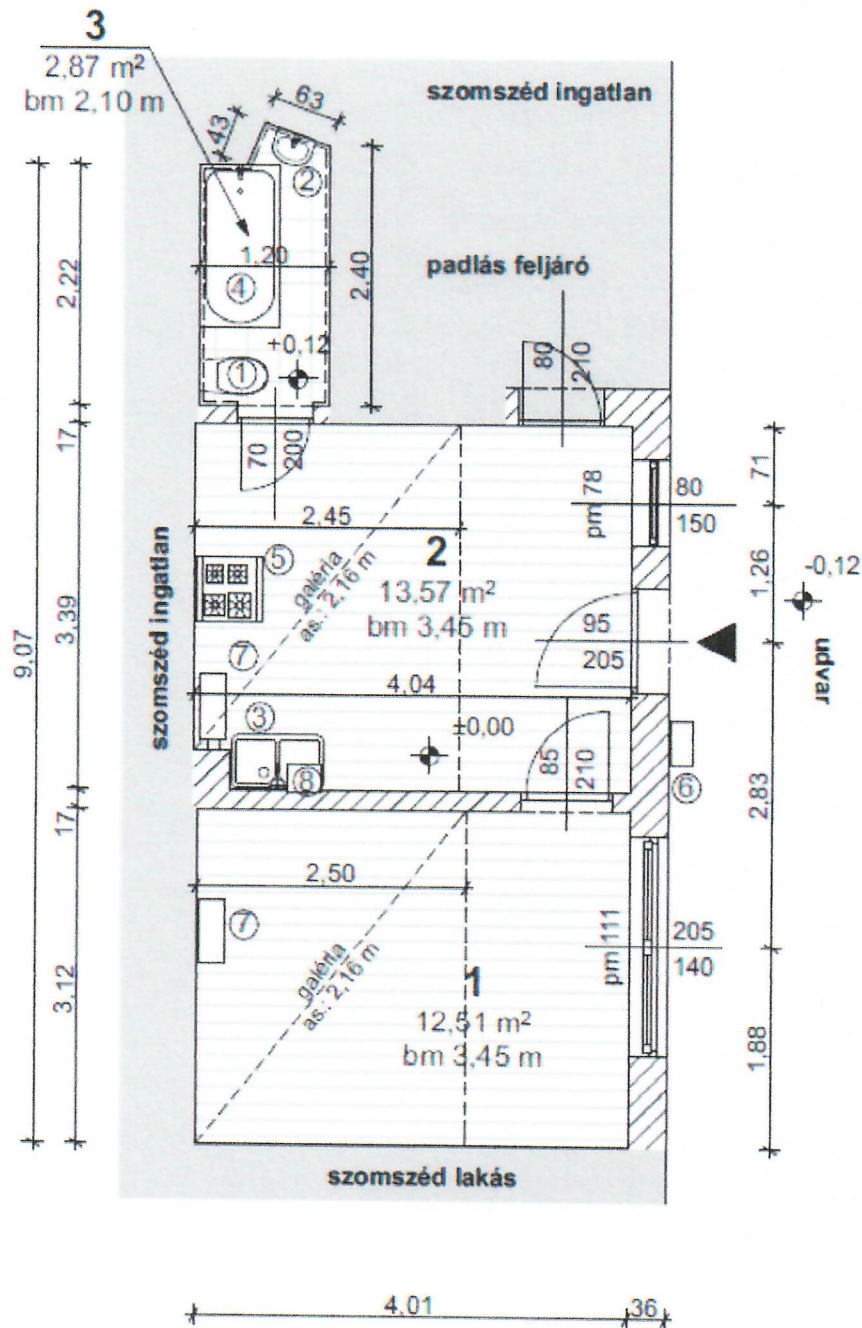
Természetben megsztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának jogával az egyes öröklakások, helyiségek az alábbiak szerint:

1. Pesterzsébet Önkormányzatát illeti az alaprajzon 1. számmal jelölt, fsz/1. ajtószámú a 177.318/A/1 hrsz. alatt felvett 1 szoba, előszoba és fürdő helyiségekből helyiségekből álló 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 1638/10.000 hányad.

2. Pesterzsébet Önkormányzatát illeti az alaprajzon 2. számmal jelölt, fsz/2. ajtószámú, a 177.318/A/2 hrsz. alatt felvett 1 szoba és előszoba helyiségekből álló 21 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 1301/10.000 hányad.

4. Pesterzsébet Önkormányzatát illeti az alaprajzon 4. számmal jelölt, fsz/4. ajtószámú a 177.318/A/4 hrsz. alatt felvett 1 szoba, előszoba, konyha és WC helyiségekből álló 25 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 1546/10.000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. homlokzat



06.



07. homlokzat



08.



09.



10.



11. homlokzat