
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1205 Budapest, Wesselényi utca 76. B. ép. Fsz. 7.



szám alatti

179185/0/B/3 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
Cégszám: 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-290	
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva	
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1205 Budapest, Wesselényi utca 76. B. ép. Fsz. 7.	
Helyrajzi száma	: 179185/O/B/3	
Ingatlan megnevezése	: lakás	
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás	
Szobák száma	: 1	
Komfortfokozat	: komfort nélküli	
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez	
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m ²	
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m ²	Fajlagos m ² ár: 228 600 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 661 m ²	
Eszmei hányad	: 1281	/ 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: **6 900 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-kilencszázezer- Ft .**
 becsült minimum bérleti díja (75%): **40 000 Ft**
 azaz **Negyvenezer- 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	: 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.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Pesterzsébet Önkormányzat (1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg az INTEGRIT-XX. Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérbeadáshoz, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő 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): 1205 Budapest, Wesselényi utca 76. B. ép. Fsz. 7.
Tulajdoni lap szerinti területe: 30,0 m²
Helyrajzi száma: 179185/0/B/3
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 főváros XX. kerületében Pesterzsébet Erzsébetfalva kerületrészen található, a Wesselényi utcában. Környezetében jellemzően régi építésű utcáfronton álló társasházak állnak, melyek műszaki állapota többségében közepes.

Tömegközlekedési ellátást BKK buszjáratai, villamosai biztosítanak, a megállók kb. 30-300 méterre elérhetők. Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 1000 méteren belül elérhetőek.

<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 ingatlan kb. az 1920-as években épült, téglá szerkezetű épület. A vizsgát lakás udvari elhelyezkedésű, megközelíteni a közös udvaron keresztül lehetséges. A lakás helyiség elosztása 1 szoba, konyha, fürdőszoba, melyben wc is kiépített. A nyílászárók hiányoznak, ezek OSB lappal vannak lefedve. Az albetét belső tere romos állapotú, teljes felújítás és korszerűsítés után lakásként hasznosítható. A szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Az ingatlan semmilyen közmű mérőórával nem rendelkezik, belmagassága 3,12 m.

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

Összességében gyenge műszaki állapotú lakás.

Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	cca 1920	
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, greslap, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	greslap	felújítandó
Külső nyílászárók:	nincsenek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,12 m	-
Belső nyílászárók:	nincsenek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	felújítandó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület romos, tégláig lehullott vakolat látható a nyílászárók körül, a tetőszerkezet gyenge, ereszcatorna rozsdás, lyukas.

Albetét:

A belső tér teljes felújítást és korszerűsítést igényel, a nyílászárók hiányoznak, ezek OSB lappal vannak pótolva. Belső ajtók nincsenek, a lábazati részen kiterjedt vakolathullás látható, salétromos, penészes a falazat.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mm.lap	festett	9,48 m ²	100%	9,48 m ²
fürdőszoba	greslap	festett+csempe	1,37 m ²	100%	1,37 m ²
szoba	hajópadló	festett	19,04 m ²	100%	19,04 m ²
mérési korrekció			0,11 m ²	100%	0,11 m ²
Összesen:			30,00 m ²		30,00 m ²
Összesen:			30 m ²		30 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására 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 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. $2,9\%+2,0-4,0\%+1,5\%+1,0\%=7,4\%$, 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 javíthatóak 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:	1205 Budapest, Wesselényi utca 76. B. ép. Fsz. 7.	Budapest, XX. Ker., Szent Imre herceg	Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva	Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	30	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		-5%	-5%	0%
osztatlan közös tulajdon		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-10%	-10%	-10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-25%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		228 407	230 535	226 950
Átlagár kerekítve:		228 600 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		6 900 000 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 függőnyel 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):

6 900 000 Ft

azaz **Hatmillió-kilencszázezer- Ft.**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1205 Budapest, Wesselényi utca 76.	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):	30	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		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		1 665 Ft/m ² /hó	1 860 Ft/m ² /hó	1 805 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 780 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 :	1 780 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	53 400 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:	544 680 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 27 234 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 894 Ft
Egyéb költségek:	5% 27 234 Ft
Költségek összesen:	65 362 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	479 318 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 800 000 Ft

azaz **Hatmillió-nyolcszázezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	6 900 000 Ft	100%	6 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			6 900 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 900 000 Ft

azaz, Hatmillió-kilencszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak 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 bejegyzettek 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 ingatlannal 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: **1205 Budapest, Wesselényi utca 76. B. ép. Fsz. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 900 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021.03.16
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Oldal: 1/1

Megrendelés szám: 8000004/106451/2021
2021.03.04

BUDAPEST XX.KER.

Beltérület 179185/0/B/3 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST XX.KER. Köztartós utca 32. "felülvizsgálat alatt"
1201 BUDAPEST XX.KER. Wesselényi utca 76. ép:B. ajtó:7.

I. Az egyéb önálló ingatlan adatai:		IRÉSZ		
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	1281/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 70437/1/1997/1997.03.18				

1. bejegyző határozat: 70437/1/1997/97.04.18
Társasház

2. bejegyző határozat: 70437/1/1997/97.04.18
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

Nem hiteles tulajdoni lap

I. IRÉSZ

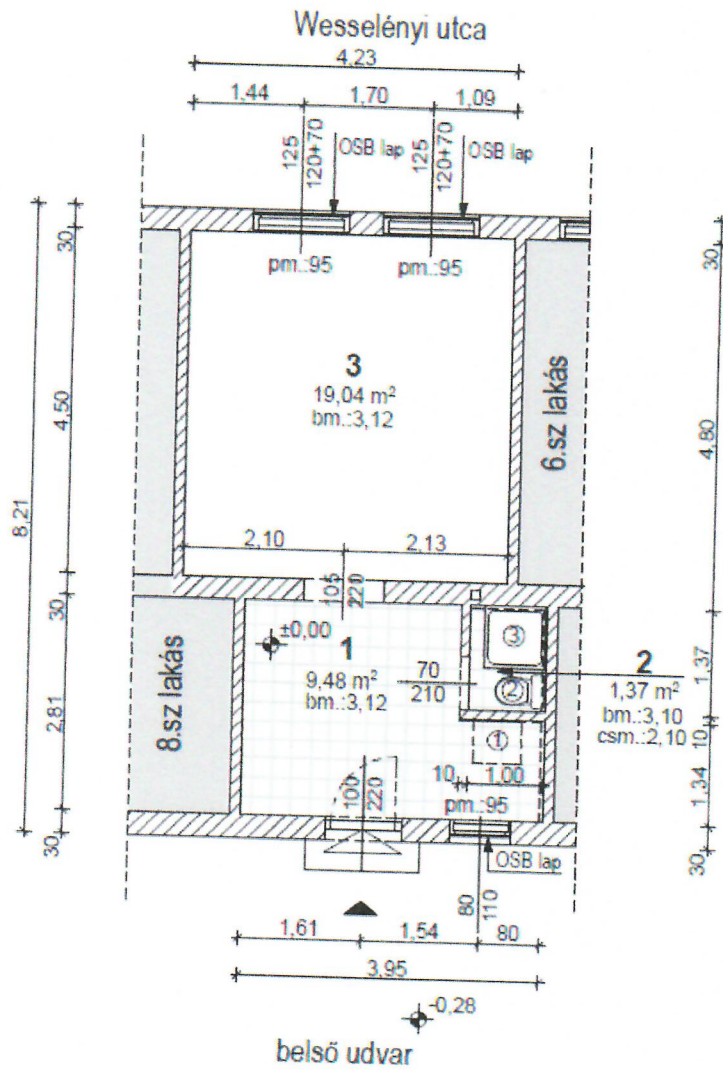
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 70437/1/1997/97.04.18
jegycím: eredeti Felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XX.KER. ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Községi tér 1

III. IRÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Itt erősen nem rendelkezik

ALAPRAJZ



HELYISÉGLISTA:

1	KONYHA	9,48 m ²	mm. lap
2	FÜRDŐSZOBA	1,37 m ²	greslap
3	SZOBA	19,04 m ²	hajópadló
ÖSSZESEN:		29,89 m ²	

JELMAGYARÁZAT:

MOSOGATÓ (KIÁLLÁS)	①
WC	②
ZUHANYZÓ	③
TÉGLA FAL	

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. tetőszerkezet



06. elektromos vezeték



07. bejárat



08. belső tér (2018-as kapott kép)



09. belső tér (2018-as kapott kép)



10. belső tér (2018-as kapott kép)



11. belső tér (2018-as kapott kép)