
INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1205 Budapest, Mártírok útja 87. fsz. 6.



szám alatti

173969/0/C/2 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. augusztus 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-300
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1205 Budapest, Mártírok útja 87. fsz. 6.
Helyrajzi száma	: 173969/0/C/2
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérbeadáshoz, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 170 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 170 m ² Fajlagos m ² ár: 180 800 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1108 m ²
Eszmei hányad	: 330 / 1000
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: **30 700 000 Ft**
azaz **Harmincmillió-hétszázezer- 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. augusztus 6.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 3 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 13.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecsesek.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: 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, Mártírok útja 87. fsz. 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	170,0 m ²
Helyrajzi száma:	173969/0/C/2
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
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. kerület Pesterzsébet városrész kertvárosi részében központhoz közel, a Mártírok útján fekszik. Környezetében jellemzően régi építésű lakóházak, földszintes társasházak állnak, melyek műszaki állapota közepes-gyenge.

Tömegközlekedési ellátást BKV villamos és buszjárat biztosítanak, a megálló kb. 150-300 méterre elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 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

A befogadó épület a Mártírok útja-Koppány utca sarkán álló földszintes kialakítású társasház, bejárata a Koppány utca felől kialakított. A vizsgált ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni. Az udvar elhanyagolt, burkolata nagy felületen betonozott. Az értékbecslésünk tárgyát képező albetét több helyiségre tagolt, melyben vizesblokk is kialakított. Fűtés gázkazánról üzemelt, de jelenleg nem működik, melegvíz-ellátás nincs. A falak vizesek, a mennyezet beázik, a nyílászárók rosszak.

Gázóra és villanyóra kiépített, vízóra nincs.

Belmagasság 3,20 m.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1930	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nélkül	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	födém nélkül	átlagos
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, hullámpala héjalás, belső térben festett farostlemez burkolattal	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,20 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkazán (nem működik)	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra	felújítandó
Ingyatlan 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 homokzatáról hullik a vakolat, ez feltehetően a szigetelés hiánya miatt alakult ki, a palatető előregedett, repedezett, emiatt a belső tér beázik.

Albetét:

Az ingatlan teljes belső tere vizes, a falakról hullik a vakolat, a tető rossz állapota miatt pedig beázik.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
tároló	cementlap	festett	78,10 m ²	100%	78,10 m ²
kazánház	beton	festett	10,86 m ²	100%	10,86 m ²
széntároló	cementlap	festett	10,47 m ²	100%	10,47 m ²
tároló	cementlap	festett	13,30 m ²	100%	13,30 m ²
tároló	cementlap	festett	31,00 m ²	100%	31,00 m ²
tároló	cementlap	festett	26,70 m ²	100%	26,70 m ²
mérési korrekció			-0,43 m ²	100%	-0,43 m ²
Összesen:			170,00 m ²		170,00 m ²
Összesen:			170 m ²		170 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 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. III. 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. 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, Mártírok útja 87. fsz. 6.	Budapest, XX. Ker., Pesterzsébeti lkt	Budapest, XX. Ker., Határ út	Budapest, XX. Ker., Csallóköz
megnevezése:	lakás	iroda	műhely	műhely
alapterület (m ²):	170	123	125	180
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	27 000 000	52 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		256 098	194 400	262 500
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-5%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
megközelíthetőség épületen belül		-5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-10%	0%	-10%
ház műszaki állapota, önálló ingatlan		-5%	0%	-10%
Összes korrekció:		-30%	-10%	-29%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		180 037	175 932	186 375
Átlagár kerekítve:		180 800 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		30 700 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszinti bejáratral rendelkező, forgalmas helyen fekvő ingatlan. Önálló közművekkel nem rendelkezik, kiépítése, valamint a további belső kialakítás (vizesblokk, burkolás, festés, elektromos- és épületgépészeti szerelések) hiányzik. Ingatlan.com/32223413
2. adat: A XX. kerületben Határ úton, ipari terület besorolásban, 180 nm-es telken eladó jelenleg autószerelő műhelyként üzemelő ingatlan. Elosztása: 95 nm aknás műhely, iroda, mosdó 35 nm külön bejárattal rendelkező 3 kisebb helyiség. Ingatlan.com/32314996
3. adat: Önálló hrsz-al rendelkező péküzemként funkcionáló ingatlan. Teljes közmű, átlagos műszaki állapot, vizesblokkal, irodával, átlagos műszaki állapotban, 550 m²-es telken. ingatlan.com/32292607

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

30 700 000 Ft

azaz **Harmincmillió-hétszázézer- Ft.**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1205 Budapest, Mártírok útja 87.	Bp., XX. Ker., Jókai Mór utca	Bp., XX. Ker., Kossuth	Bp., XX. Ker., Erzsébetfalva
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	170	78	103	130
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	150 000	252 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 154	1 311	1 745
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-9%	-7%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-12%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		1 048 Ft/m ² /hó	1 157 Ft/m ² /hó	1 413 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 210 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Közepes állapotú lakás, földszintes társasházban, udvari megközelítéssel, konvektoros fűtéssel.
2. adat: 3 szobás földszinti jó állapotú lakás, földszintes társasházban, kertkapcsolattal, konvektoros fűtéssel.
3. adat: Jó állapotban lévő, 2. emeleti, cirkó fűtéssel ellátott, 3 szobás lakás, nagy erkéllyel.

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 210 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	205 700 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 098 140 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 104 907 Ft
Igazgatási költségek:	2% 41 963 Ft
Egyéb költségek:	5% 104 907 Ft
Költségek összesen:	251 777 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 846 363 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	26 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 400 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-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. 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:	30 700 000 Ft	100%	30 700 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	30 700 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

30 700 000 Ft

azaz, **Harmincmillió-hétszázézer- 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 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 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;
- 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, Mártírok útja 87. fsz. 6.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **30 700 000 Ft**
azaz **Harmincmillió-hétszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021.08.06
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 9.

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 tulajdor

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/315434/2021

2021.07.06

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 173969/0/C/2 helyrajzi szám

1205 BUDAPEST XX. KER. Mártírok útja 87. földszint. ajtó: 6. "felülvirágálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	170	0 0	330/1000	állami

Bejegyző határozat: 999990/1999/1999.01.13

2. bejegyző határozat: 101410/1991/1991.04.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 303775/1/1999/98.08.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XX. KER. ÖNMORMONYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX. KER. Kosuth tér 1

III. RÉSZ

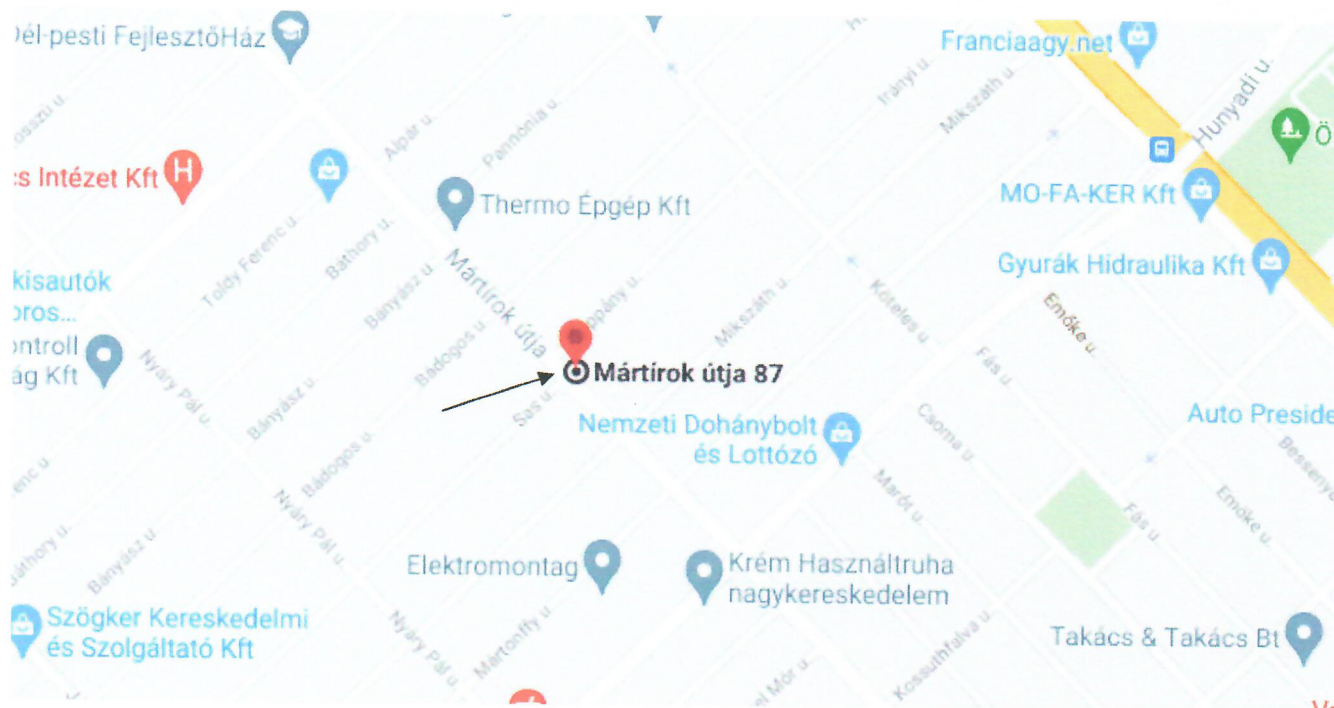
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. belső udvar



05. bejárat



06. belső tér



07. villanyóra



08. öntöttvas radiátor



09. vakolathullás



10. udvar



11. hátsó bejárat



12. belső tér



13. wc



14. gázóra



15. gázkazán



16. vakolathullás



17. belső tér