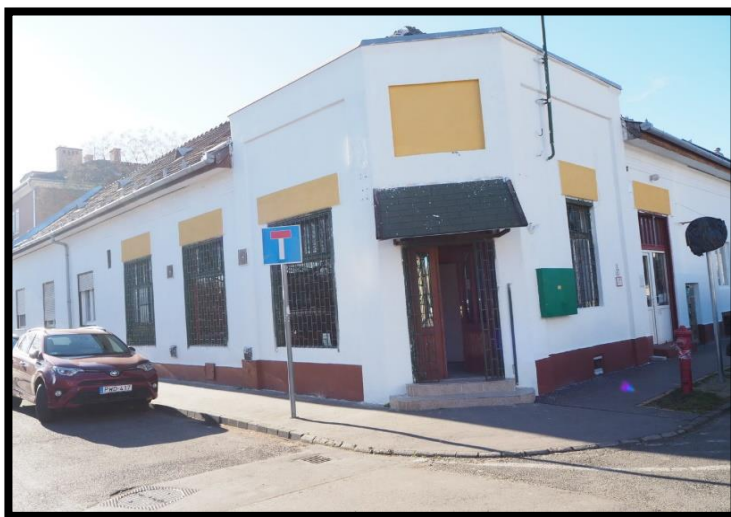

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1205 Budapest, Tátra utca 6. ajtó: 7.



szám alatti

172488/0/A/7 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

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

Megbízott: INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.
Címe: 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.
Adószám: 10240290-2-43
Cégj.szám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Budapest, 2023. február 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: INT-350
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Erzsébetfalva
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1205 Budapest, Tátra utca 6. ajtó: 7.
Helyrajzi száma	: 172488/0/A/7
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: adásvételi tárgyalásokhoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 112 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete*	: 67 m ² Fajlagos m2 ár: 228 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 520 m ²
Eszmei hányad	: 2671 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai 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:

15 300 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-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.

*A redukált alapterület számítása a helyiségcsoport hasznosíthatóságából adódik, a pincszinten lévő helyiségek 30%-al kerültek figyelembe vételre. A tulajdoni lapon szereplő alapterület, nem egyezik a természetben lévőétől, ennek oka ismeretlen, alapító okirat nem állt rendelkezésre, ezért a helyszíni szemlén tapasztaltak szerint kerültek feltüntetésre.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1	tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 21.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 2 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 27.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület 3 szintes pince, földszint, padlás kialakítású hosszfófalas két traktusos, középfófalas kialakítású téglafalás épület. Építési ideje nem ismert, valószínűleg az 1950-es években épült.

A vizsgált ingatlan az épület földszinti részén helyezkedik el, melynek bejárata közvetlen utcafronti kialakítású. A bejárati ajtó és a homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók faszerkezetek, melyek ráccsal vannak védve. Az ingatlan földszinti részén wc-k, mosdók, vendégtér, raktár, közlekedő helyiségek lettek kialakítva. A bejáratnál balra, az üzlettérből egy faszerkezetű lépcső vezet a pincébe. Itt került kiépítésre a melegvíz biztosításához szükséges átfolyós gázüzemű vízmelegítő. A fűtés gázkonvektorral üzemel, amit ráccos lécs takar. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A burkolat tört mettlachi, a vizeshelyiségben kerámia lapburkolat.

Vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, belmagasság 3,6 m.

Összességében forgalmas helyen lévő, jelenleg használaton kívül álló üzlethelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + padlás	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	gerendás fafödém	felújítandó
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt és színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mettlachi, kerámia, PVC, simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászárók, ráccsal védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	földszint = 3,6 m; pince = 1,8/2,29 m	normál
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gázüzemű vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	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 épületen lévő cseréplécek és cserepek hiányosak, valamint a födémgerendákat is fel kell újítani. Továbbá javasolt a padló, födém és a falak hőszigetelése.

Albetét:

A homlokzati fal és közbenső főfal között függőleges repedés látható, ami a helyiség pince feletti födémén is látható. Erről statikai vizsgálat is készült 2022. augusztus 17-én. A szakvélemény szerint az épület tartószerkezete egyelőre megfelelő állapotú, mely rendszeres karbantartás mellett így is maradhat. A megrepedt falszakaszon elhelyezett üveglapokon 30 nap alatt nem jelent meg repedés, ezért a fal mozgása szakértői vélemény szerint megállt. A falazatot falvarrással ki kell javítani.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	tört mettlachi	festett	35,99 m ²	100%	35,99 m ²
göngyöleg raktár	tört mettlachi	festett	5,55 m ²	100%	5,55 m ²
előtér	kerámia	festett+csempe	3,42 m ²	100%	3,42 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,83 m ²	100%	0,83 m ²
előtér	kerámia	festett+csempe	1,60 m ²	100%	1,60 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	0,89 m ²	100%	0,89 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,94 m ²	100%	0,94 m ²
közlekedő	kerámia	festett	1,85 m ²	100%	1,85 m ²
pisoar	kerámia	festett+csempe	2,06 m ²	100%	2,06 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,89 m ²	100%	0,89 m ²
pince lejáró	PVC	festett	5,55 m ²	0%	0,00 m ²
tároló	sim. beton	festett	17,00 m ²	20%	3,40 m ²
vendégtér	kerámia	festett	41,44 m ²	20%	8,29 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			118,89 m ²		66,59 m ²
Összesen:			119 m²		67 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan helyiségcsoportjainak egyneműsített területével számoltunk, figyelembe véve a helyiségek szerkezetét és műszaki felszereltségét.

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 környezetben 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: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
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) 2022. 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, Tátra utca 6. ajtó: 7.	Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva	Budapest, XX. Ker., Erzsébetfalva	Budapest, XX. Ker., Török Flóris
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	67	125	88	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		32 000 000	22 900 000	14 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		230 400	234 205	261 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%
az épület műszaki állapota, szerkezete		0%	0%	0%
Összes korrekció:		4%	-4%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		239 309	225 773	218 892
Átlagár kerekítve:		228 000 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		15 300 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: átlagos műszaki állapotú házban, szuterén szinten elhelyezkedő, raktár-üzlet.
Ingatlan.com/32905765
2. adat: Átlagos műszaki állapotban lévő, szuterén szinten lévő működő üzlet.
Összközműves, önálló helyrajzi számú, utcafronti elhelyezkedésű, vizesblokkal.
Ingatlan.com/32681064
3. adat: Jó állapotú, felszerelt üzlet, jelenleg is működik, utcafronti bejáratl.
Ingatlan.com/33312906

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

15 300 000 Ft

azaz **Tizenötmillió-háromszázezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1205 Budapest, Tátra utca 6. ajtó:	Bp., XX. Ker., Jókai Mór	Bp., XX. Ker., Erdő	Bp., XX. Ker., Török Flóris
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	67	55	21	70
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	29 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 045	1 243	1 286
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-3%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	0%	-5%
kerületen/épületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%
eltérő funkció		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-11%	17%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 825 Ft/m ² /hó	1 453 Ft/m ² /hó	1 353 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 540 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcai földszinti üzlet, felújított műszaki állapotban
2. adat: utcai földszinti raktár, esetleg garáznak használható, közepes műszaki állapotban
3. adat: utcai szuterén raktár-üzlet, átlagos műszaki állapotban

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 540 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Becsült havi bérleti díja:	103 180 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 052 436 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 31 573 Ft
Igazgatási költségek:	2% 21 049 Ft
Egyéb költségek:	5% 52 622 Ft
Költségek összesen:	105 244 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	947 192 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 500 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 500 000 Ft

azaz **Tizenhárommillió-ötszázezer- 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:	15 300 000 Ft	100%	15 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 300 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 300 000 Ft

azaz, **Tizenötmillió-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 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 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, Tátra utca 6. ajtó: 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 300 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023.02.21
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 27.

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"/>