

TARTALOMJEGYZÉK

Címloldal	1
Tartalomjegyzék	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1.1. Az ingatlan adatai	3
1.2. A megállapított forgalmi érték	3
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
2.1. A megrendelő adatai, utasításai, megbízás	4
2.2. Az értékelés célja	4
2.3. Az értékeléshez felhasznált információk	4
2.4. Az ingatlan környezete	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1. Az ingatlan nyilvántartási állapot bemutatása	6
3.2. A telek általános jellemzői, leírása	6
3.3. Az épület állapotát bemutató fotódokumentáció	8
3.4. Az ingatlan helyiségjegyzéke	11
3.5. Az ingatlan alaprajzi elrendezése	12
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
4.1. Lehetséges értékelési módszerek	13
4.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13
4.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	16
4.4. A költségalapú értékelés	17
4.5. Értékképzés	17
4.6. Táblázat	18
4.7. Az ingatlan értékének összesítése	18
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	19
MELLÉKLETEK	20
- térkép, műholdkép	20
- tulajdoni lap	21

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 A megrendelő adatai, utasításai, megbízás

A megrendelő neve	Társasház, [REDACTED]
Címe	[REDACTED]
Telefonszáma	[REDACTED]
Kapcsolata az ingatlannal	közös képviselő

A fenti táblázatban megadott Társasház képviselője kereste meg cégünket. Megbízása alapján feladatom a társasházban található közös tulajdonú helyiség forgalmi értékének meghatározása. Megrendelő az értékelés megrendelése során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az eredményére vonatkozott volna, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

2.2 Az értékelés célja

A Társasház a helyiségek (egyik mosókonyha teljes helyiségét, míg a mellette található, szintén mosókonyha megnevezésű helyiséget részben értékesítené) értékesítésén gondolkodik, a vételi szándékával az egyik lakó kereste meg a közös képviselőt, azonban piaci ismeretek hiányában szakértői segítséget kért az ingatlan felméréséhez, értékének megállapításához.

Az értékelés feladata tehát meghatározni azt a forgalmi értéket, amelyen értékesíthetik az ingatlant.

2.3 Az értékeléshez felhasznált információk

Az ingatlan adatainak és műszaki állapotának felmérésére 2023. február 24. napján helyszíni szemlét tartottam. Itt rögzítésre kerültek az ingatlan adatai, paraméterei és az ingatlan állapotáról fénykép dokumentáció készült. Az ingatlan alaprajzát megbízó biztosította, az online földhivatali tulajdoni lapot a megbízott értékelő szerezte be.

A szakértői vizsgálat során a tulajdoni lapot, a társasházi információkat ellenőriztem, mely során megállapítottam, hogy az értékelendő helyiség nem került külön helyrajziszámon nyilvántartásra, nem képez önálló albetétet, így csupán a társasház tulajdoni lapját mellékeltem a dokumentumhoz. A társasház tetőtéri alaprajzán mosókonyhaként került feltüntetésre a kialakított helyiség. Eladás esetén szükségessé válik az alapító okirat megújítása, az albetétek újrafelosztása, mindezeknek a földhivatalban történő átvezetése.

2.4 AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Regionális elemzés

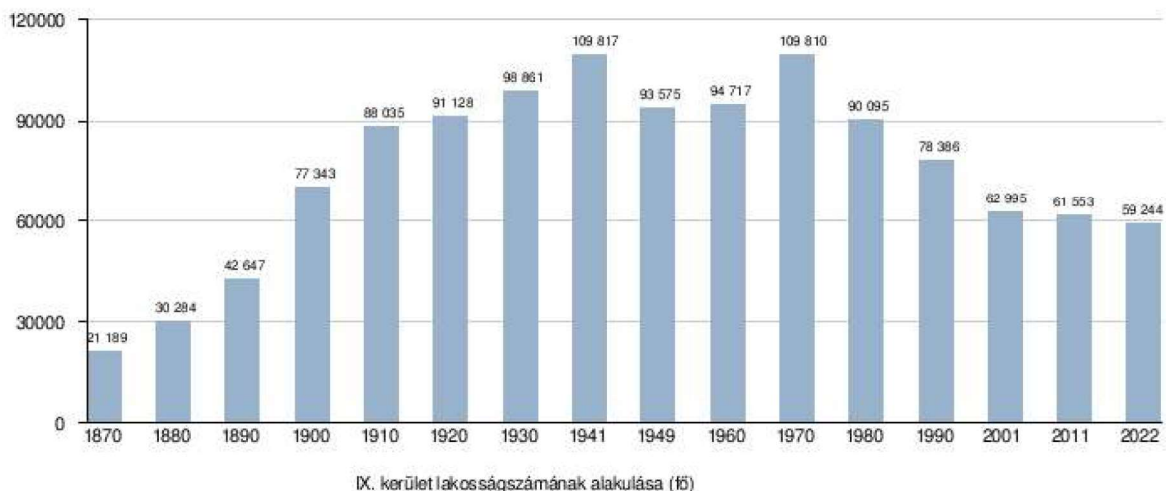
Közép-Magyarország, Budapest

Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta ezt a nevet.

A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

A IX. kerület városrészeinek hivatalos nevei és területi lehatárolásuk 2012. december 27-étől:[7]

1. Belső-Ferencváros - IX. kerület
 - Kálvin tér – Üllői út – Ferenc körút – Boráros tér – Duna folyam – Fővám tér – Vámház körút.
2. József Attila-lakótelep - IX. kerület
 - Üllői út az Ecseri úttól a Határ útig – M5-ös autópálya bevezető szakasza – Epreserdő utca – Ecseri út az Üllői útig.
3. Középső-Ferencváros - IX. kerület
 - Boráros tér – Ferenc körút – Üllői út – Keleti pályaudvar-Kelenföldi pályaudvar közötti vasútvonal – Duna folyam.
4. Külső-Ferencváros - IX. kerület
 - Keleti pályaudvar-Kelenföldi pályaudvar közötti vasútvonal – Üllői út – Ecseri út – Epreserdő utca – M5-ös autópálya bevezető szakasza – Határ út – Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág – Duna folyam.



forrás: Wikipédia

során saját használatra feljegyzéseket, illetve digitális fényképeket készítettem. A fényképek jelen írásos anyagba beillesztésre kerültek.

A vizsgált épületet 1920 körül építhették. A belső udvarról nyílik a lépcsőház, valamint a lift, ahonnan a padlástér és a vizsgált helyiségek elérhetők. A legfelső szinten kerültek kialakításra az értékelendő – alaprajz szerint – mosókonyhaként megjelölt helyiségek. Mellettük egy darab tetőtéri lakás lett kialakítva az alaprajzon látható további helyiségek átalakításával.

A helyiségek előtt függőfolyosó vezet, innen nyílnak a vizsgált helyiségek. Közös képviselő arról tájékoztatót, hogy a ház egyik tulajdonostársa kívánja megvásárolni az egyik mosókonyhát, valamint a mellett lévő mosókonyha egy részét, melyek alapterületével növelni kívánja a saját lakása alapterületét.

Láthatóan a két mosókonyha helyiség használaton kívüli, tk. lomtárként használt. Bejárati ajtajuk már értékelhetetlen, tk. használhatatlanok. A helyiségek belső állapota is rendkívül lepusztult, a födémszerkezetek is beszakadtak, több év ázás után. Az ázás következtében a faparketta/hajópadló burkolatok is elöregedtek, használhatatlanok, hiányosak.

A helyiségek semmilyen közművel nem rendelkeznek, ha volt is valamilyen közmű bekötés, az mára csereérett, elavult lehet.

A bejárati ajtón kívül egyéb nyílászáróval nem rendelkeznek a helyiségek.

Belmagasságuk megfelelő, 2,9 méter.

Falazatuk téglá, pontosan nem meghatározható, a megállapításhoz a vakolat bontása szükséges.

A folyosó felől mérhető csak a falvastagság, amely 28 cm, a helyiségek közti falvastagság is ugyanez lehet, hiszen nem lakóhelyiségnek készültek eredetileg sem.

Az alaprajzon látható XXI. számmal megjelölt két darab mosókonyha közül a lépcsőházhoz közelebb eső helyiséget teljes egészében, míg az utána következő, a folyosón az utolsó helyiségből csak 4 nm-t kíván megvásárolni a lakó.

3.3 A helyiségek állapotát bemutató fotódokumentáció



Folyosó felőli nézet

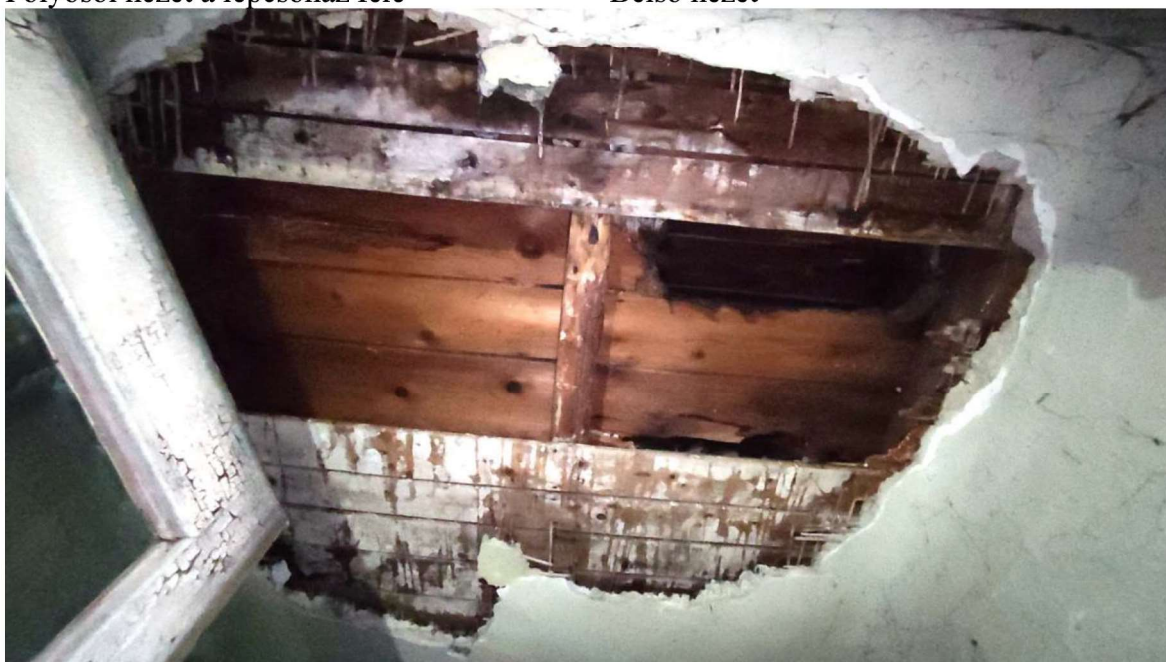


Folyosó



Folyosói nézet a lépcsőház felé

Belső nézet



Lépcsőház felőli első mosókonyha födém (alsó-felső réteg sérült, előregedett)



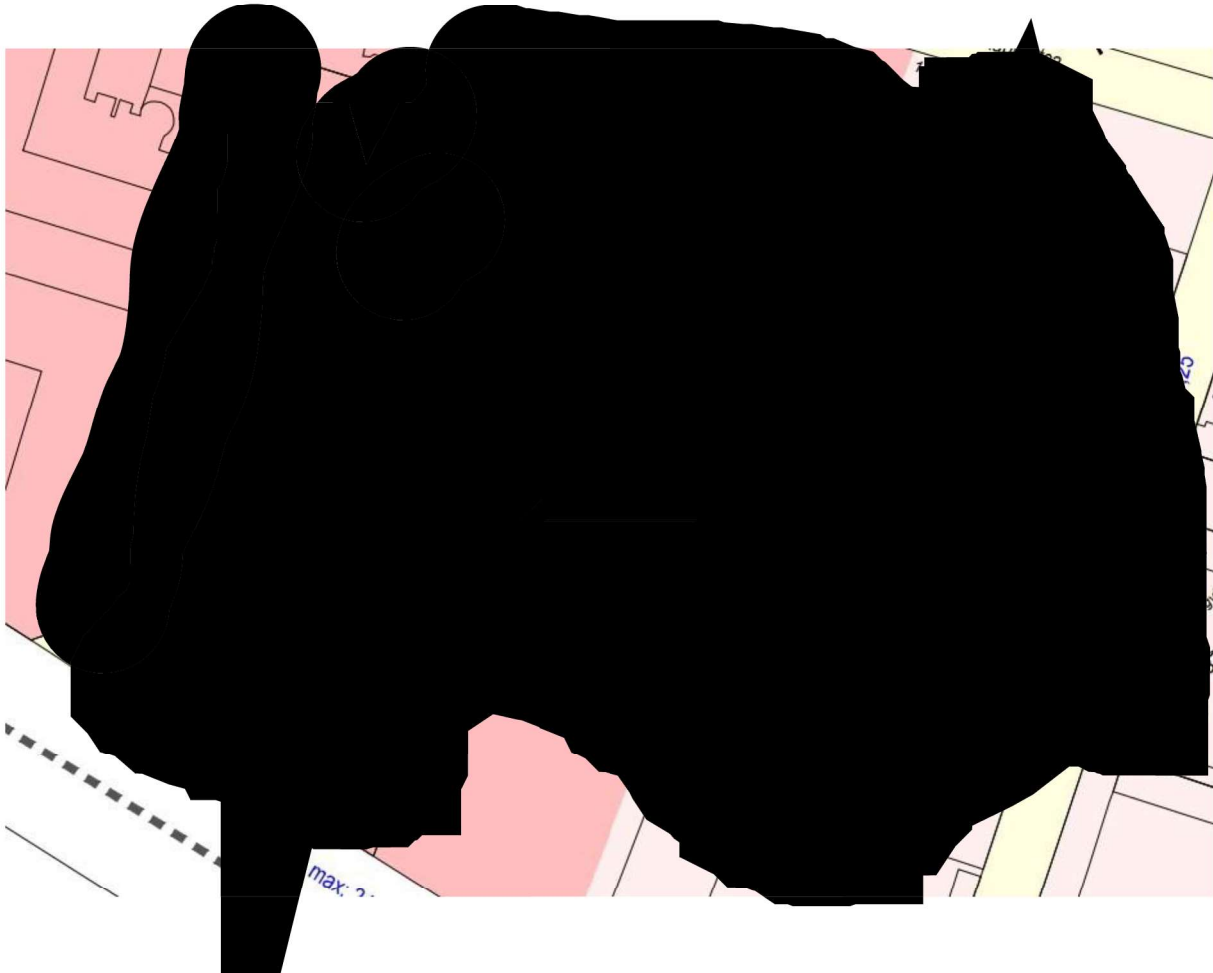
Belső nézet



Belső nézet



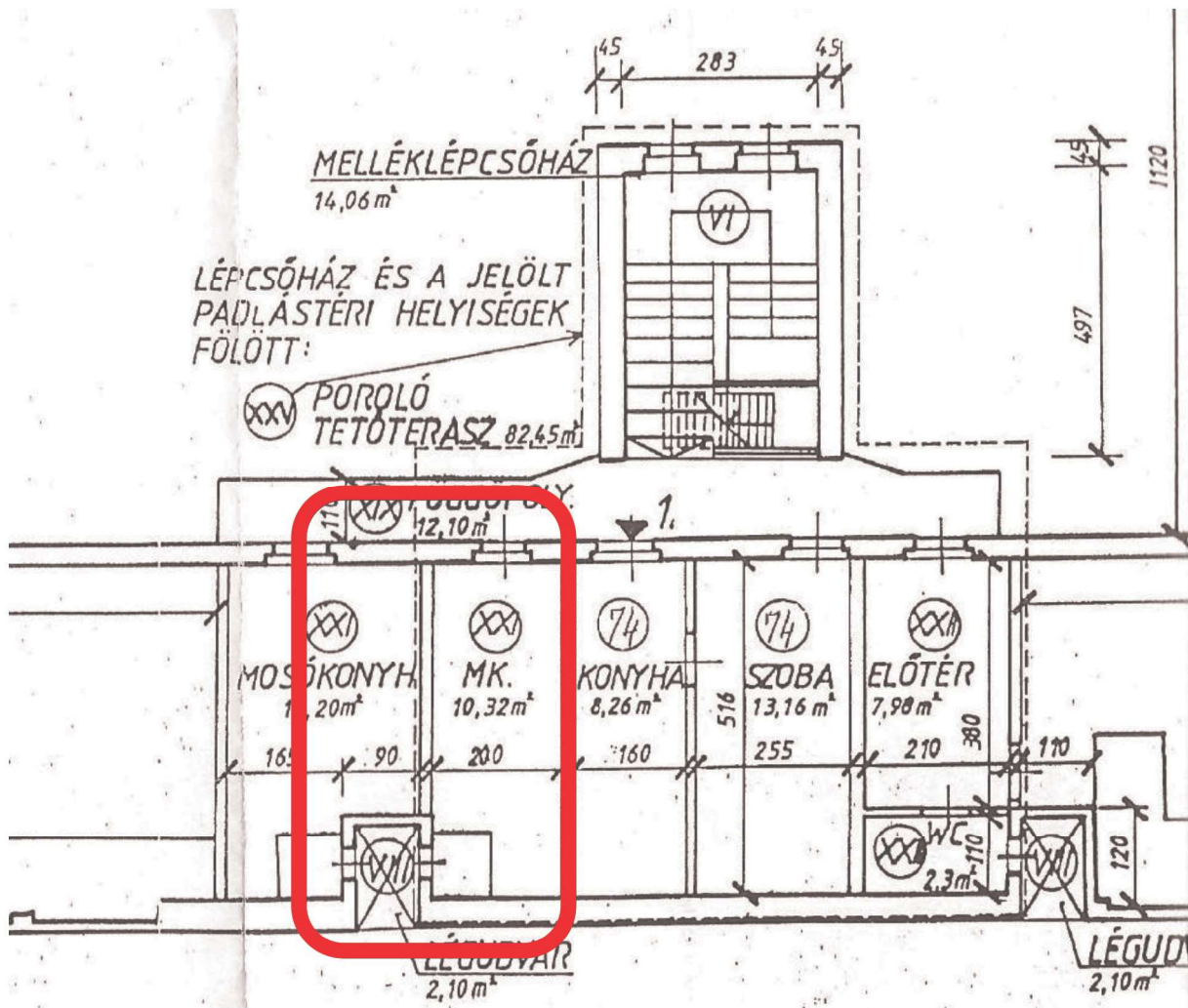
Hátsó mosókonyha földém (alsó-felső réteg sérült)



3.4 Az ingatlan helyiségjegyzéke

Az ingatlan helyiséglistája						
Tető			szorzó			
Mosókonyha	10,4	nm	100%	10,4	nm	
Mosókonyha	4,2	nm	100%	4,2	nm	
nettó:	14,6	nm	hasznos:	15	nm	

3.5 Az ingatlan alaprajzi elrendezése



4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az európai ingatlanértékelési gyakorlatban a TEGoVa (The European Group of Valuer's Associations, az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja) által kidolgozott és közzé tett EVS (European Valuation Standards, Európai értékelési szabványok) szabványsorozatban meghatározott értékelési alapelvek, metodikák használata ajánlott és széles szakmai körben el is fogadott.

Ezzel a szabványsorozattal nagyrészt harmonizál a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet. A rendelet kimondja, hogy a „hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték”, és az erre vonatkozó értékelési metodikákat a mellékleteiben részletesen le is írja, ezért jelen értékelés során ennek a jogszabálynak a rendelkezései is részben figyelembevételre kerültek az egységes szerkezet érdekében, bár az értékelés nem pénzügyi intézmény részére készül.

4.1 Lehetséges értékelési módszerek

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékének meghatározásakor ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak:

- a piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

4.2 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlító adatok elemzése.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Értékmódosító tényezők elemzése.
- A fajlagos alapérték számítása.
- Forgalmi érték számítása.

Az alaphalmaz kiválasztása

A vizsgált ingatlan elhelyezkedéséhez hasonló, azonos típusú ingatlanokat elemez. Az alaphalmaznak legalább 3-10 összehasonlító adatot kell tartalmaznia. Az összehasonlító

adatok átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni, mert torzítják a mintát.

Az összehasonlító adatok megtörtént adás-vételek árai vagy kínálati értékek. A kínálati árak általában magasabbak az eladási áraknál, ezért ezeket 5-10 %-kal csökkenteni kell.

Összehasonlító adatok elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az értéket leggyakrabban az ingatlan nettó összes területére vetítjük, így a fajlagos érték mértékegysége Ft/m².

Értékmódosító tényezők elemzése.

Az ingatlanok összehasonlítása legalább 8-10 szempontból kell, hogy megtörténjen. Azon tényezőket kell számba vennünk, melyeknek jelentős hatása van az értékre. Az értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, illetve értékcsökkentő hatásúak is.

A fajlagos alapérték számítása.

Meg kell határoznunk az értékmódosító tényezők számszerű hatását a forgalmi értékre. Az összehasonlító ingatlanok több szempontból különböznek az értékelendő ingatlantól, ezért ezeket a különbségeket számszerűsíteni kell.

Forgalmi érték számítása.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

Jelen esetben az értékeléshez ez a módszertan került alkalmazásra, azzal az eltéréssel, hogy egy megbízható és teljes körű információ halmazzal rendelkező hazai adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett aktuális nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, illetve kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. Ez a megközelítés a magyarországi értékelési gyakorlatban hallgatólagosan elfogadott és általánosan alkalmazott eljárás.

Az összehasonlító adatok általában csak akkor adnak elfogadható támpontot, ha az értéket befolyásoló tényezők közül több fő jellemző konkrétan összevethető.

Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az

értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

A vagyonértékelés elkészítésekor az épületek értéket növelő és - csökkentő tényezőit mindig az alábbi szempontok szerint vizsgálom:

Műszaki (statikusi) szempontok

- * építési terület, hasznos alapterület
- * alapozás, fő teherhordó szerkezetek,
- * földemek és tetőszerkezetek,
- * határoló szerkezetek és nyílászárók,
- * szakipari és épületgépészeti munkák
- * esetleges kivitelezési hibák, károsodások

Építészeti szempontok

- * az épület célja,
- * helyiségek száma, alapterülete, belső elrendezése,
- * komfort és esztétika,
- * tájolás (benapozás)

Használati szempontok

- * építés, felújítás éve
- * káresemények
- * karbantartottság helyzete,
- * az üzemeltetés gondossága, rendeltetészerű használat, ...

Infrastruktúra

- * szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, szemétszállítás),
- * tömegközlekedés, megállók, útburkolat,
- * távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- * oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- * telekommunikáció (telefon, kábeltévé, ..)

Környezeti szempontok

- * szomszédos létesítmények,
- * zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- * környezeti ártalmak
- * rendezési tervi besorolása, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- * funkcióváltásra alkalmasság,
- * átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- * tulajdonviszonyok,
- * kapcsolódó jogok
- * ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- * OÉSZ és helyi építési szabályozás (ÁRT, RRT).

Telek adottságok

- * telek alakja,
- * tájolás, lejtés, talajviszonyok
- * építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség növényzet, telek tartozékai.

4.3 A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításon alapul, mint az összehasonlító adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható tiszta adózás utáni bevételeket becsüljük a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlanok a jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket.

A hozam elvén alapuló értékelés feltétele, hogy normál piaci körülmények között történő hasznosítás esetén keletkezzen hozam, amit vagyonértékké lehet átszámítani. Egy ingatlan adott rendeltetésszerű használatához tartozó keresleten túl egyéb, többféle hasznosítási mód is lehetséges, így a hozamtermelő képessége is funkciótól eltérően más és más lehet.

A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számban és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok között a kereslet-kínálat, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításon alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól.

A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól, mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

4.4 A költségalapú értékelés

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. (25/1997. PM rendelet 3. sz. melléklete). Jelen esetben földterület értékével nem kell számolnunk.

A PM rendelet a továbbiakban azt is egyértelművé teszi, hogy „ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt levő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.”

A módszer lényege, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlítható adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékeinek összegzésével határozza meg.

A módszer fő lépései:

- 1.) A telekérték meghatározása
- 2.) A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- 3.) Avulások számítása
- 4.) A felépítmény újra előállítási költségéből az avulás levonása és a telekárral való összegzése

Mivel az értékelendő ingatlan általában nem új állapotú az új értéket az avulással csökkentenem kell. E módszer alkalmazásánál a műszaki avulás a meghatározó, de figyelembe kell venni az összes avulási tényezőt. / fizikai,- erkölcsi,- környezeti,- piaci, stratégiai avulást/

Ezzel az építmény avulással /amortizációval, értékcsökkenéssel/ csökkentett újraelőállítási költségét, azaz nettó pótlási költségét állapítjuk meg.

Az építmények így kiszámított költségéhez hozzáadjuk a földterület /telek/ forgalmi értékét./ összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci érték/

Mindezek összege adja az ingatlan költség alapú értékét, melynek magyarországi leggyakrabban használt kifejezése nettó pótlási elvű érték.

Ez az egyetlen módszer, ahol a földterületet és az építményt külön értékeljük.

4.5 Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el, melyeket az előző pontokban ismertettem. Ebben az esetben az alkalmazott módszer a költség alapú értékelés - ez adja ugyanis a legmegnyugtatóbb értéket, mivel az értékelni kívánt helyiségek rongálódottak, elhasználódtak. A piaci összehasonlítható módszer, mint a leggyakrabban használt értékelési

módszer nem alkalmazható, mert a nyílt piaci kínálatot tekintve csak új építésű tárolók találhatóak az ingatlanpiacon, így azok nem nyújtanak releváns összehasonlító adatokat.

4.6 Költségalapú értékelés táblázat

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:			
épület, építmény, építményrész stb.	1	Mosókonyha	2
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	210 000 Ft/m ²		0 Ft/m ²
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	15 m ²		0 m ²
fizikai avultság	75%		0%
erkölcsi, funkcionális avultság szorzószáma	30%		0%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%		0%
piaci helyzet miatt módosító tényező	0%		0%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	551 eFt		0 eFt
A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján:	551 250 Ft		
Az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:			
telek:	0 Ft	+ épületek:	551 250 eFt = 600 000 Ft

4.7 Az ingatlan értékelésének összesítése:

Végző érték kialakítása	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	- %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	- Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	- %
Az ingatlan értéke költségelvű értékelés szerint	550.000 Ft
A költségelvű értékelés súlyozása	100 %
Forgalmi érték:	551 250 Ft
Kerekített forgalmi érték:	550 000 Ft

A [REDACTED] közös tulajdonban lévő mosókonyha megnevezésű helyiség ingatlan forgalmi (piaci) értékét

550.000,- Ft-ban,

azaz Ötszázötvenezer forintban becsültem meg.

Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak tájékoztató értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A [REDAKTOR] -t Pest Megye Önkormányzatának Hivatala C-444/2017 sorszámon, a jelen értékelést személyesen végző [REDAKTOR] pedig 2277/2015. sorszám alatt az üzletszerűen ingatlanközvetítői, valamint üzletszerűen ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői tevékenységet végzők nyilvántartásába bejegyezte.

Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.

Az értékelés során tehermentes tulajdonjog forgalmi értéke került meghatározásra. Az értékelés a per -, teher -, és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékelést követően bekövetkezett változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.

A helyszíni szemle során nem végeztem feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat, az nem képezte a megbízás tárgyát.

A szakvéleményt a Megbízó csak saját érdekkörében használhatja fel, azt más, harmadik személy részére ki nem adhatja.

A szakvélemény 90 napig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges, vagy az értékeket felülvizsgálom. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem szabad.

Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.

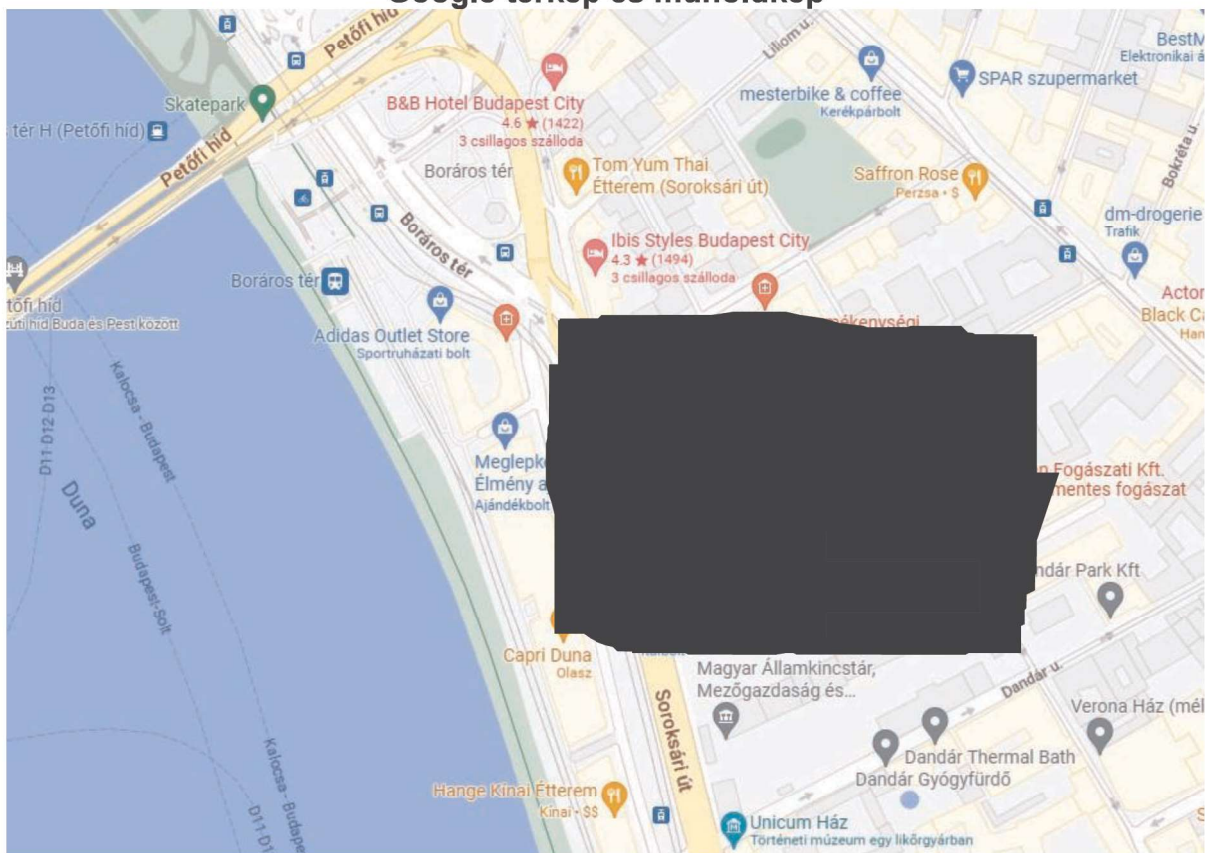
Az értékelés független, személyes érdek nem fűződik az ingatlanhoz, pártatlanságom semmi sem befolyásolja.

Szigetszentmiklós, 2023. március 2.

[REDAKTOR]
ingatlanvagyon-értékelő

MELLÉKLETEK

Google térkép és műholdkép



Műholdkép a házról



Tulajdoni lap másolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:304985/4/2023

2023.03.02

Szektor: 61

BUDAPEST IX.
Belterület

1095 BUDAPEST

"felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület	0	1444	0.00	
---	---	------	------	--

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500009/2091/1997/97.10.28

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

II. RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60257/4/1997/96.12.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonosokat a 37920/A/1-74 hrszámú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141829/2/2012/12.07.13

VezetékJog

5 m2 területre 7103/159/2012.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE