

Budapest, II. Keleti Károly u. 17. sz. III. emelet 4.
Hrsz: 12869/0/A/20

1

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



Ingyatlan címe:

**1024 Budapest, Keleti Károly u. 17. sz. III. emelet 4.
Hrsz. 12869/0/A/20**

Ingyatlan jellege: lakás

**Megbízó: Budapest Főváros XIV. Kerületi Zuglói Önkormányzata
1145 Budapest, Pétervárad u. 2.**

Készítette:

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Bt.

Mireisz Tibor Ingatlan-vagyonértékelő

Tel: 06/70 9432430

E-mail: apex.mireisz@t-online.hu

Mireisz Tibor
Értékbecslő
Név.sz.: 0158695
2022-08-12

APEX-M Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Betéti Társaság
1163 Budapest, Gárda u. 43. +3670 9432430
apex.mireisz@t-online.hu


ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

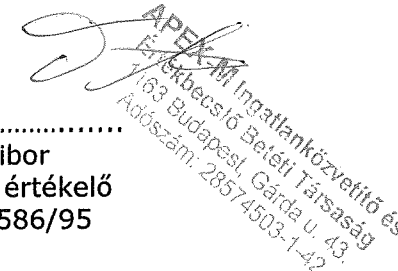
<p>Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai</p> <p>Az ingatlan megnevezése: lakás Település (város, kerület): Budapest II. Utca, házszám, emelet, ajtó: Keleti Károly u. 17. sz. III. emelet 4. Helyrajzi szám: 12869/0/A/20</p>
<p>Tulajdonviszonyok</p> <p>Tulajdonos neve, tulajdoni hányada: XIV. ker. Zuglói Önkormányzat 1/1 Tulajdoni helyzet / Forgalomképesség: önkormányzati tulajdon / forgalomképes Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog</p>
<p>Az ingatlan főbb jellemzői</p> <p>Hasznos terület összesen: 60 m² Közműellátottság: víz, villany, gáz, csatorna Komfortfokozat: komfortos Szobaszám: 1 + 2 Jelenlegi funkció: lakás</p>
<p>Értékbecslés</p> <p>Értékbecslés célja: Forgalmi-érték meghatározás Értékbecslésnél alkalmazott módszerek: piaci összehasonlító / hozam módszer/ Költség alapú módszer Értékbecslés fordulónapja: 2022-08-05 Megrendelő: XIV. ker. Zuglói Önkormányzat</p>
<p>Megállapított értékek</p> <p>Forgalmi érték (ÁFA-t nem tartalmaz): 60 789 000.-Ft, azaz Hatvanmillió-hétszáznyolcvankilencezer forint</p> <p>Ingatlan forgalomképessége (5 fokozatú skálán) 4</p> <p>A megállapított ingatlanérték ÁFA-t nem tartalmaz !</p>

Mellékletek: tul-i lap, fényképfelvételek

Budapest, 2022-08-12

Készítette:


Mireisz Tibor
Ingatlanvagyon értékelő
Névj.sz.:01586/95


APEX-M Ingatlanközvetítő és
Értékbecslő Betéti Társaság
1163 Budapest, Gárda u. 43.
Adószám: 28574503-1-42

1. ÉRTÉKBECSLÉSI ADATOK

1.1. Megbízó

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata

1145 Budapest, Pétervárad u. 2.

1.2. Megbízott

APEX-M Bt. 1163 Budapest, Gárda u. 43. Ügyv: Mireisz Tibor

1.3. A megbízás tárgya

Budapest, II. ker. Keleti Károly u. 17. sz. III. emelet 4. ajtó alatti lakás forgalmi /piaci értékének megállapítása.

1.4. Az értékbécslés célja

Az értékbécslés kiterjed az 1.3. pontban részletezett ingatlan tulajdonjogának teljes körű értékbécslésére. Az értékbécslés célja értékesítés céljára történő forgalmi érték megállapítása.

1.5. Az értékbécslés módszere

Az értékbécslés felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok menekülési értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak, és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerek irányadó elveinek. Az értékelés a TEGOVA EVS 2003 alapján, az EVS 2009 kiegészítésének figyelembevételével készült. Az értékelő 01586/95 névjegyzéki számon bejegyzett Ingatlan-vagyonértékelő és 25 éves felsőszintű szakmai gyakorlattal rendelkezik.

1.6. A helyszíni szemle időpontja, az értékbécslés fordulónapja

2022-08-05

1.7. Az értékbécslés érvényességének ideje.

Az értékbécslés fordulónapjától számított 90 nap.

1.8. Az értékbécsléshez felhasznált dokumentumok

- Tulajdoni lap
- fényképfelvételek

2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám:	12869/0/A/20
Fekvés:	belterület
Ingatlan címe:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 17. III emelet 4. ajtó
Ingatlan megnevezése:	lakás
Terület:	60 m ²
Eszmei hányad:	478 /10 000
Tulajdonos(ok):	Budapest XIV. kerület Zugló önkormányzata 1/1
Széljegy(ek):	csatolt tul.-i lap szerint nincs
Egyéb megjegyzések:	Csatolt tul.-i lap szerint nincs

2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Településen belüli elhelyezkedés:	Budapest II. kerületének Országút megnevezésű kerületrészében található.
Megközelíthetőség:	kitűnő
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tömegközlekedés
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	TH lakások



2.3. Az értékelt társasház bemutatása

Megnevezése:	társasház
Funkciója:	u.a.
Építési éve:	-
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	n.a.
Telek alapterülete:	n.a. m ²
Alapozás:	betonsáv alap
Falazat:	tégla fal
Födémszerkezet:	teherbíró
Tetőszerkezet, tetőfedés:	magas tető, cserép
Homlokzatburkolat:	színezett vakolat
Nyílászárók:	faszerkezetűek
Padlóburkolatok:	Mázás kerámia járólapok, parketta
Falburkolatok:	festés, csempe,
Közművesítettség	
Vízhálózat:	van, vezetékes
Elektromos hálózat	van, vezetékes
Gázhálózat:	van, vezetékes
Fűtési rendszer:	lakásonként változó
Használati melegvízellátás:	lakásonként változó
Komfortfokozat:	lakásonként változó
Igényszint általában:	jó

2.4. Az értékelt ingatlan (bérlakás) bemutatása

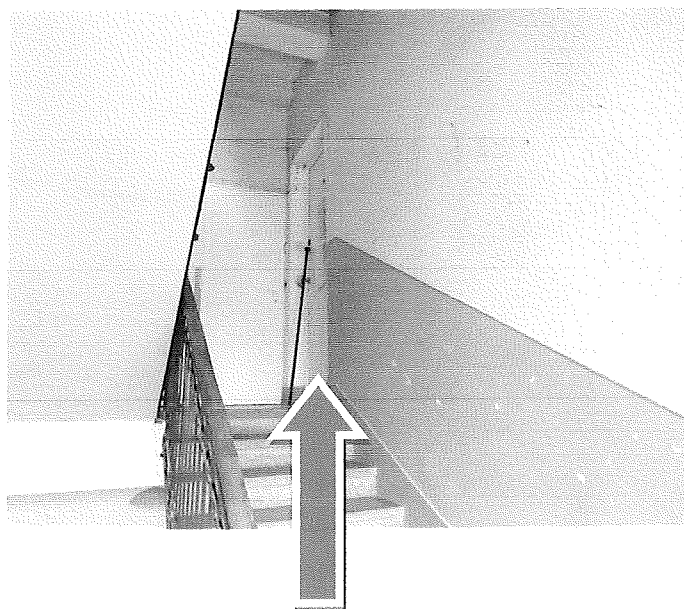
Megnevezése:	lakás
Funkciója:	u.a.
Építési éve:	n.a.
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	közelmúltban
Hasznos alapterülete:	60 m ²
Alapozás:	-
Falazat:	tégla fal
Födém szerkezet:	teherbíró
Tető szerkezet, tető fedés:	magas tető, cserép
Homlokzat burkolat:	színezett vakolat
Nyílászárók:	faszerkezetű ablakok és faszerkezetű ajtók
Padló burkolatok:	Mázás kerámia járólapok, parketta
Falburkolatok:	festés, csempe
Közművesítettség	
Víz hálózat:	van, vezetékes (felújítandó)
Elektromos hálózat	van, vezetékes (felújítandó)
Gáz hálózat:	van, vezetékes (átvizsgálendő)
Fűtési rendszer:	konvektor
Használati melegvízellátás:	gázboiler és vill. átfolyásos
Komfort fokozat:	komfortos
Szobaszám:	1 + 2
Igényszint általában:	felújított

Helyszín, környezet

A vizsgált ingatlan Budapesten a II. kerületben Budapest kiemelt helyén, Országút városrészben található. Környezetében bűzös, zajos tevékenységet végző ipari létesítmény nincs, azonban az épület nagy forgalmú területen fekszik.

Funkcionális leírás

A nagyon jó helyen lévő társasház hátsó lépcsőházának III. emeleti komfortos lakása az értékelés tárgya. A rendezett korrekt házban található lakás. A folyosóról belépve előszobába jutunk ahonnan jobbra konyha és kis szoba, balra Wc, szemben a hallból fürdőszoba , jobbra nagyszoba erkéllyel és belőle kisebb szoba nyílik. A helyiségekben konvektoros gázfűtés található. Az ablakokon reluxa, azerkélyen árnyékoló szerkezet van. A szobákban csaphornyos parketta, egyéb helyiségekben mázas kerámia hidegburkolat található.



3. Az ingatlan értékbecslése

Értékelési elvek

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerek alapján készült.

A forgalmi értékre az Angol Királyi Vagyonértékelők Szövetségének (RICS) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség készpénz ellenében való (azonnali fizetésű), egyéb feltétel nélküli értékesítése feltételezve, hogy:

- van egy eladni szándékozó fél,
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét,
- az értékek az adott időszakban nem változnak,
- az ingatlan szabadon értékesíthető,
- nem vesznek figyelembe olyan (magasabb) árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló kínál.

Az érték megállapítása három különböző módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés az ismert adásvételi ügyletek árainak, valamint a kínálatok elemzésének korrigált értékének a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok korrigált fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az ingatlanból származó jövedelem jelen esetben a bérbeadásból keletkező tiszta jövedelem. Ingatlanok bérbeadása esetén az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket (rezsi) általában a bérlő fizeti, ugyanakkor a bérbeadót terhelik az ingatlan felújításával, menedzselésével kapcsolatos költségek. A bérbeadásból származó jövedelem mértékének becslésére piaci összehasonlító adatokat használtunk fel.

Költség alapú értékelési módszer

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Többnyire ellenőrző értékelésként vagy olyan ingatlanok esetében alkalmazzuk ahol nem áll rendelkezésre sem értékesítési, sem bérleti összehasonlító adatainak. (pl. műemlékek, egyedi épületek, megrongálódott vagy befejezetlen épületek)

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket. Az értékelt ingatlan esetében használt módszerek:

- **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer**
- **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Korrigált fajlagos érték meghatározás 1024 Budapest, Keleti Károly u. 17.sz. III.emelet 4.ajtó				
Értékelésnél alkalmazott ingatlan összehasonlító adatok.				
Megnevezés	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan adatok.		
		1	2	3
Cím	II.Keleti Károly 17 III/4	II.Keleti Károly	II.Keleti Károly	II.Keleti Károly
Forrás		Ing.com 33027776	Ing.com 32692479	Ing.com 32894380
Telek - m2.				
Épület - m2.	60	56	49	75
Szintek száma	3.em	2.em	földszint	2.em
Ár		59 990 000	52 000 000	99 000 000
Fajlagos Ft/m2		1 071 250 Ft	1 061 224 Ft	1 320 000 Ft
Szobaszám	1+2	2	1	2+1
Fűtés módja	konvektor	cirró	konvektor	ház központi
Állapot	felújított	átlagos	jó	jó
Panoráma	nincs	-	.	-
Közmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Egyéb		n.a.	klíma	n.a.

Korrigált fajlagos ár meghatározása összehasonlító módszerrel.				
Cím	II.Keleti Károly 17 III/4	II.Keleti Károly	II.Keleti Károly	II.Keleti Károly
Forrás		Ing.com 33027776	Ing.com 32692479	Ing.com 32894380
Alkú pozíció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektív tényező		0,0%	0,0%	0,0%
Műszaki állapot	felújított	átlagos	jó	jó
Korrektív tényező		10,0%	5,0%	5,0%
Komfort	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos
Korrektív tényező		-5,0%	0,0%	-5,0%
Szobák száma		hasonló	kevesebb	hasonló
Korrektív tényező		0,0%	-5,0%	0,0%
alapterület		hasonló	hasonló	nagyobb
Korrektív tényező		0,0%	0,0%	-5,0%
egyéb	összközmű	összközműves	összközműves	összközműves
Korrektív tényező		0,0%	0,0%	0,0%
Korrektív összesítése	-10,00%	-5,0%	-10,0%	-15,0%
Korrigált fajlagos érték	1 031 597 Ft	1 017 688 Ft	955 102 Ft	1 122 000 Ft
Egyedi adottság miatti korrekció				1 031 597 Ft

Értékmeghatározásnál alkalmazott korrigált fajlagos érték	Alapterület-m2	Ft/m2	1 031 597 Ft
---	----------------	-------	--------------

Ingatlan piaci értéke.	60	1 031 597 Ft	61 895 791 Ft
-------------------------------	-----------	---------------------	----------------------

Az ingatlan értéke a Piaci összehasonlító módszer alapján 61 895 791.-HUF kerekítve:
61 896 000.- Ft.

3.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Kiadó ingatlanok II. Keleti Károly u. környezetében	m ²	bérelti díj/hó	Ft/m ²
II. Felső Zöldmáli út	60	250 000	4 167
II. Csalogany u.	34	155 000	4 559
II. Ürömi u.	30	195 000	6 500
Számított kínálati átlag:			5 075
Korrektció (kínálat és műszaki állapot)			5 075

A SZÁMÍTÁS MENETE:

BEVÉTELEK:

Bérbe adható üzleti terület		60 m ²
Bérelti díjból származtatható éves árbevétel		
5075 Ft/m ² /hó X 60 m ² X 12 hó		3 654 000 Ft
Kihasználatlanság/beszedési veszteség	0%	0 Ft
Figyelembe vehető árbevétel:		3 654 000 Ft

KÖLTSÉGEK:

Karbantartási költség	1%	36 540 Ft
Felújítási költség	1%	36 540 Ft
Management költség	0%	0 Ft
Ingatlanadó :	Ft/m ² /év	0 Ft
Éves költségek összesen:		73 080 Ft

Éves üzemi eredmény **3 580 920 Ft**

Tőkésítési ráta*: 6,00%

Ingatlan becsült jelenértéke **59 682 000 Ft**

A lakás bérbeadásával történő hasznosításból származó hozam számítása:

Az ingatlan jelenértékének számítása direkt tőkésítéssel, a következő képlet alapján történt:

$$PV = C/r$$

Ahol: PV = Érték, C = Éves nettó bevétel, r = tőkésítési ráta, melynek értékét 6 %-ban vettük figyelembe (megvizsgálva a piac által igazolt tapasztalatokat, - szükséglakás, lassú megtérülés)

$$PV = 59 682 000 \text{ Ft}$$

A tőkésítési ráta indoklása:

A tőkésítési ráta megállapításánál figyelembe vettük a kockázatmentes befektetések hozamát, azaz az állampapírok referencia hozamát. Az ingatlanbefektetés sajátossága, hogy viszonylag erősen ki van téve a gazdasági folyamatoknak, továbbá az üzemeltetésből származó bevételek csak viszonylag rövidtávon számíthatók ki nagy biztonsággal. Megállapítható, hogy az ingatlanbefektetés lényegesen kockázatosabb, mint az értékpapírba történő befektetés, ezért a magasabb kockázatnak a tőkésítési rátában meg kell jelennie.

Az ingatlan értéke a hozamszámításon alapuló módszer alapján 59 682 000 Ft, kerekítve 59 682 000 Ft.

4. Összegzés

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték: 61 896 000 Ft
Hozadéki érték: 59 682 000 Ft

Súlyozott átlagérték:

Piaci össz. adatok el. alapuló érték: 50 %
Hozadéki érték: 50 %

Mindösszesen: **60 789 000 Ft**

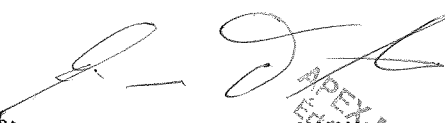
Az ingatlan végső forgalmi értékét ezres nagyságrendre kerekítve:

60 789 000 Ft, azaz

Hatvanmillió-hetesszáznyolcvankilencezer forintban határozom meg.

Budapest, 2022-08-12

Készítette:

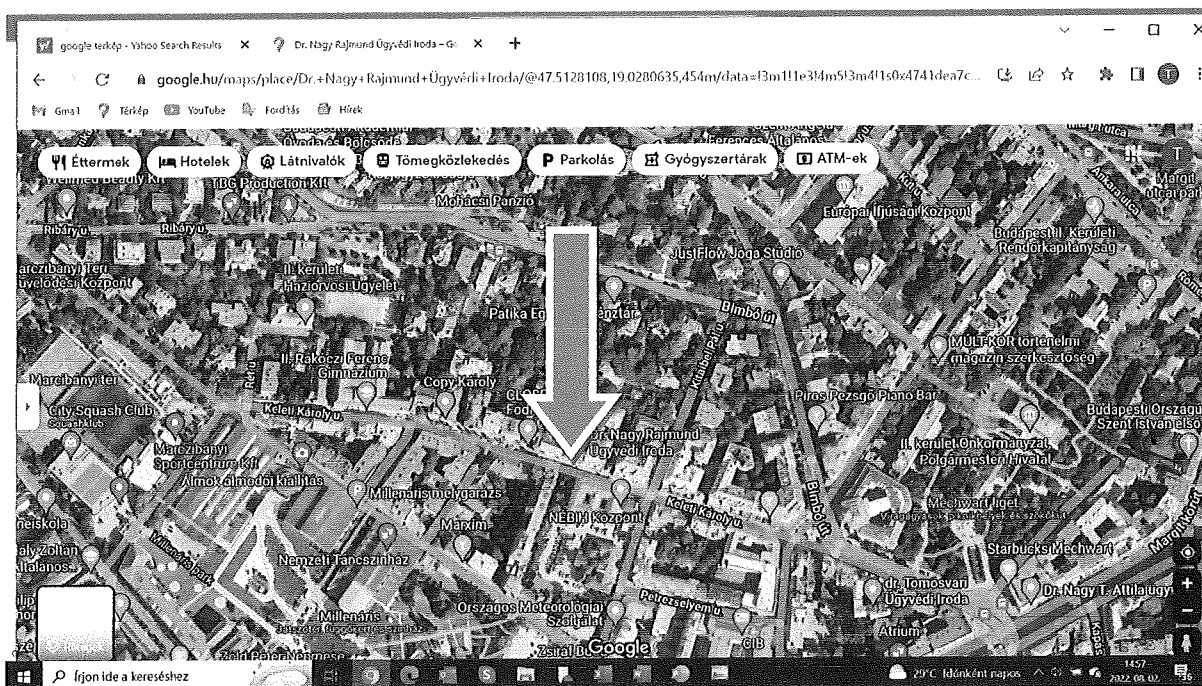
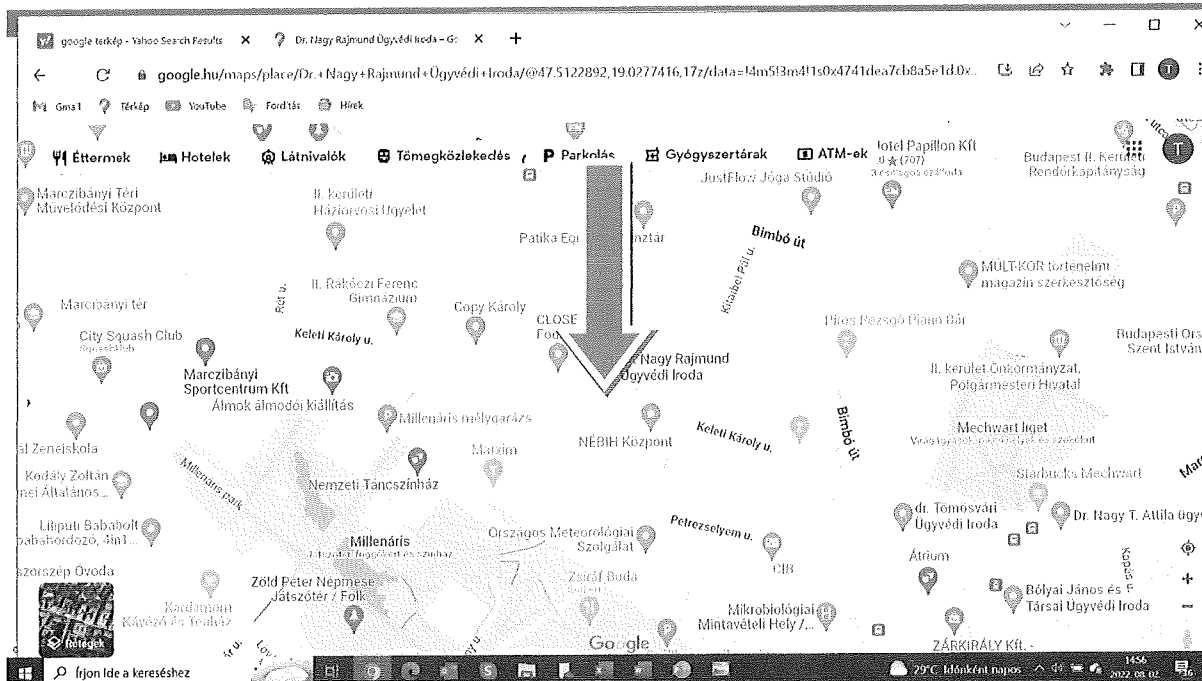

Mireisz Tibor
Ingatlanvagyon értékelő
NÉVJ.SZ: 01586/95
APEX-M Ingatlanközvetítő és
Értékbecslő Betéti Társaság
1163 Budapest, Gárda u. 43.
Adószám: 28574503-1-42

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket.
3. Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Nem vállalunk felelősséget az ingatlan-nyilvántartásban rendezetlen adatok tekintetében.
5. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.
6. A megállapított érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes.
7. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.
9. A Megbízó által átadott hivatalos dokumentumok kiadásának napjától az értékelés napjáig bekövetkezett esetleges változásokért nem vállalunk felelősséget.

6. MELLÉKLETEK

Térképek



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Benczúr utca 59. 1519 Budapest, TX 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemléleltetés
Megrendelés száma: 8690094/261388/2020
2022.05.13

BUDAPEST II. KER.

Beltérület: 12869/0/A/20 helyrajzi száma

1024 BUDAPEST II. KER. Keleti Károly utca 17. 1. emelet. ajtóút.
I. RÉSZ

megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/alk.	szemléleltetés száma	tulajdoni forma	Az egyéb művelő tulajdoni adások:	
					terület	szobák száma
Lands	20	1 2	478/15000	magán		
E-jogviszony határozat: 899999/1999/						

2. bejegyző határozat: 101434/1999/1999.12.06
Tárgya: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, önkormányzati: 223055/A/2005/05.10.16
jogviszony: jogviszony
név: BUDAPESTI ÉRTÉKBECSLŐ BETÉTI TÁRSASÁG
cím: 1145 BUDAPEST XIV. KER. Pétervadás utca 2.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fényképfelvételek





CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: ZÖ-014
CPR csoport tagja ®

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.

szám alatti

12869/0/A/20 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2022. augusztus

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: ZÖ-014
Kerületen belüli elhelyezkedése	:
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.
Helyrajzi száma	: 12869/0/A/20
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1 + 2
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 60 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 60 m ² Fajlagos m ² ár: 971 763 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer

A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad utca 2.) 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

becsült forgalmi értéke:

58 310 000 Ft

azaz **Ötvennyolcmillió-háromszáztízezer- 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 időpontja	: 2022. július 30.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. július 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 5.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg déli utcafronti tájolású telekterületen zárt sorú beépítésű, 2 épületszárnyal rendelkező társasházi egység helyezkedik el. Az épület a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes állapotban vannak, a tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület utcafronttól távolabb eső épületszárnyának 3. emeletén érhető el. Bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift nem beépített. A bejárati ajtó biztonság-technikailag megfelelő állapotú. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák a szemle időpontjában lakáson belül fellelhetők. A fűtést gázkonvektorok, a használati melegvíz-ellátást hőtárolós gázbojler (fürdőszoba), valamint a konyhában felső szerelésű elektromos melegítő biztosítja, a gépészet működőképessége nem tesztelt. A padló- és falburkolatok egységesek, részben felújításban részesültek az elmúlt időszakban (parkettacsiszolás, festés). A padozaton csaphornyos parketta és mázas kerámialap elhelyezett, a falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A belső udvari tájolású homlokzati nyílászárók megfelelő állapotú, párnafa tokozású, dupla üvegezésű ablakok, redőnyös árnyékolással. Víztelési lehetőség biztosított, fürdő és konyha kiépített, az ingatlan komfortos besorolású.

Épület:

Épület építési éve:	1930-as évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3/4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalapozás, vízzáró szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vélelmezhetően acélgerendás/bélestestes	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	szertelt homlokzat + kőporos vakolattal ellátott	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Közcsatorna:	kiépített	jó
Gyengeáramú berendezés:	csengő	jó
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos/jó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	átlagos/jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,8	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedi - gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós gázbojler + felső szerelésű elektromos	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	2015-2022 között	
Felújítás tárgya:	padló- és falburkolatok	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

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 cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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: (2022 Q3)

2. 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: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $6,6\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-8,65\% = \text{lakások: } 3,45-6,0\% , \text{ egyéb: } 5,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (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 újraelőállítás 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 újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit 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:	1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.	II. kerület, Keleti Károly utca	II. kerület, Margit körút	II. kerület, Baka utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	60	56	65	61
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		59 900 000	64 900 000	62 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		962 679	898 615	922 131
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%
általános műszaki állapot		2%	5%	2%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	6%	7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		974 231	952 532	988 525
Fajlagos átlagár:		971 763 Ft/m²		
Ingatlan becsült piaci értéke:		58 305 780 Ft		
Ingatlan értéke kerekítve:		58 310 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: közepes/átlagos állapotú, 2. emeleti, összkomfortos (gázcirkó), 2 szobás lakás, ingatlan.com/33027776
2. adat: közepes állapotú, 4. emeleti, komfortos (gázkonvektor, HÉRA), 2 szobás lakás, ingatlan.com/32936483
3. adat: közepes/átlagos állapotú, félemeleti, komfortos (gázkonvektor, HÉRA), 1 + 1 szobás lakás, ingatlan.com/32714266

Megjegyzés:

Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

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

58 310 000 Ft

azaz **Ötvennyolcmillió-háromszáztízezer Ft.**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.	II. kerület, Kis Rókus utca 1/b	II. kerület, Pajzs utca	II. kerület, Lövház utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	60	60	63	64
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		250 000	225 000	240 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 214	3 375
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	1%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	-10%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-10%	-9%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		3 375 Ft/m ² /hó	2 912 Ft/m ² /hó	3 065 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 117 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: átlagos állapotú, összkomfortos, 2 szobás, 6. emeleti lakás, ingatlan.com/33028506
2. adat: átlagos állapotú, összkomfortos, 2 szobás, 1. emeleti lakás, ingatlan.com/32854392
3. adat: félemeleti elhelyezkedésű, összkomfortos, 2 szobás, felújított állapotú lakás, ingatlan.com/32979960

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 117 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 019 816 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 60 594 Ft
Igazgatási költségek:	2% 40 396 Ft
Egyéb költségek:	5% 100 991 Ft
Költségek összesen:	201 982 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 817 834 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	4,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	40 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

40 400 000 Ft

azaz **Negyvenmillió-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:	58 310 000 Ft	100%	58 310 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	40 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			58 310 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

58 310 000 Ft

azaz, **Ötvennyolcmillió-háromszáztízezer- 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 bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **58 310 000 Ft**
azaz **Ötvennyolcmillió-háromszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 30.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. augusztus 1.

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., Bostásfalvi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/281385/2022

2022.06.13

BUDAPEST II. KER.

Beltérület 12869/0/A/20 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II. KER. Keleti Károly utca 17. 3. emelet. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyes/évi	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	60	1 2	478/10000	magán

Bejegyző határozat: 999999/1999/

2. bejegyző határozat: 101431/1999/1999.11.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 323655/1/2005/05.10.19

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-TUGLÓ ÖNFORRÁNYTART

cím: 1145 BUDAPEST KIV. KER. Petarvárad utca 2.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

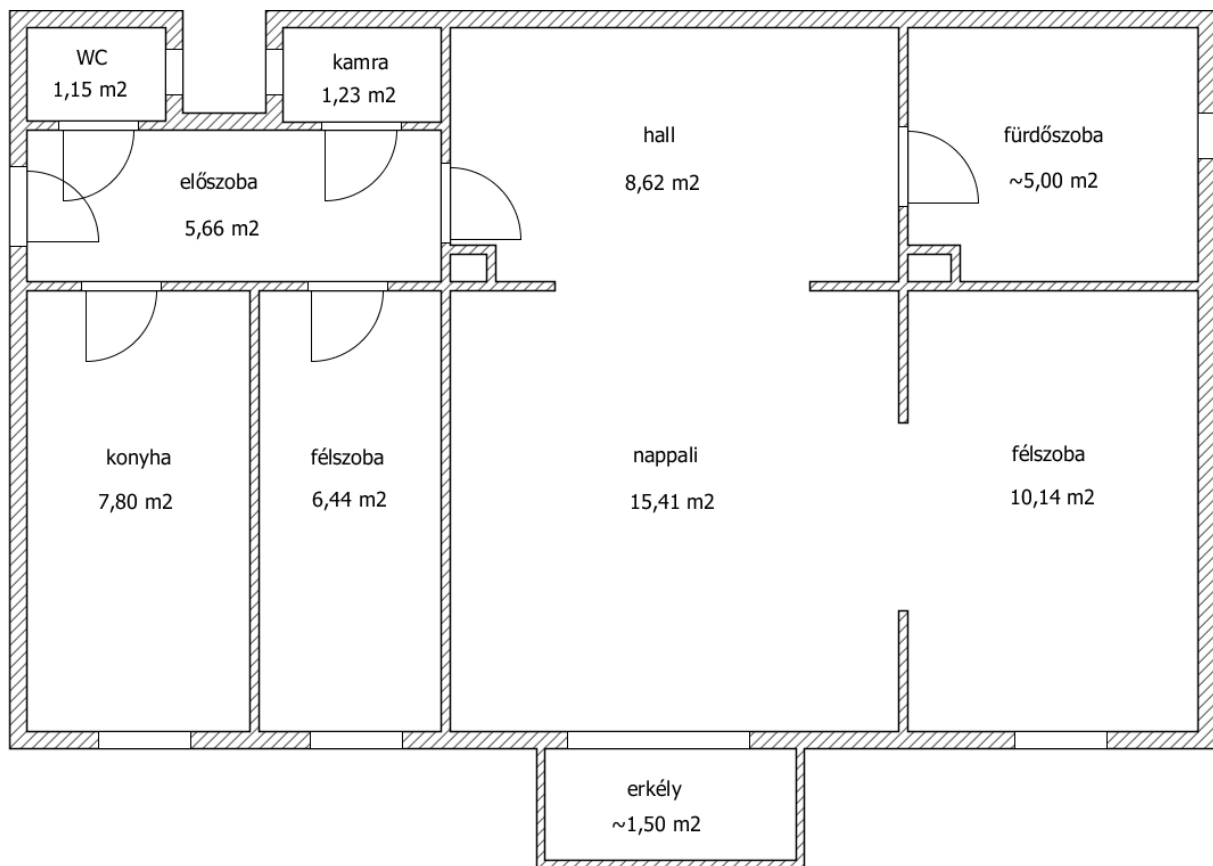
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

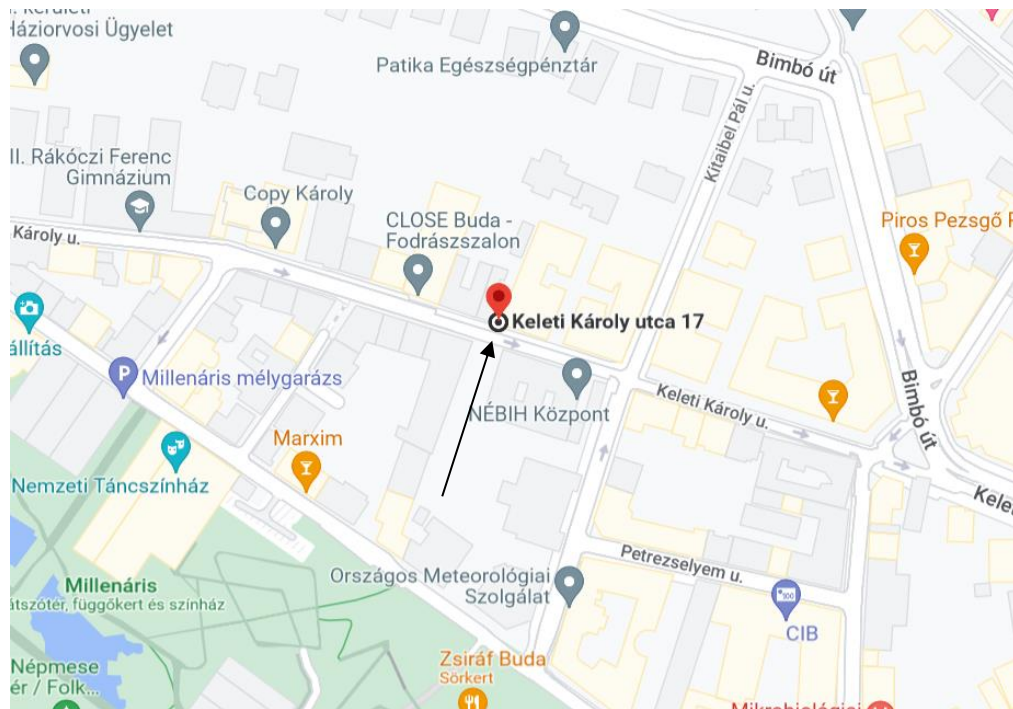
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



01. utcafronti homlokzat



03. épület utcafronti bejárata



04. udvari épületszárny homlokzata



05. ingatlan bejárati ajtaja



06. udvari épületszárny homlokzata



07. udvari épületszárny bejárata



08. lépcsőház



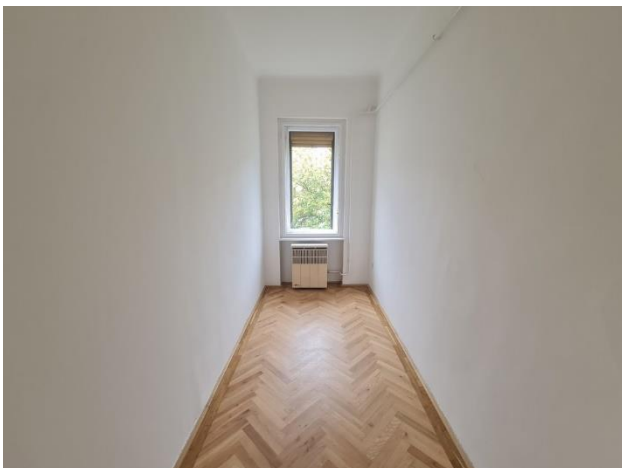
09. lakás bejárati ajtaja



10. nappali



11. félszoba 1



12. félszoba 2



13. konyha



14. konyha, felső szerelésű vízmelegítő



15. WC



16. fürdőszoba



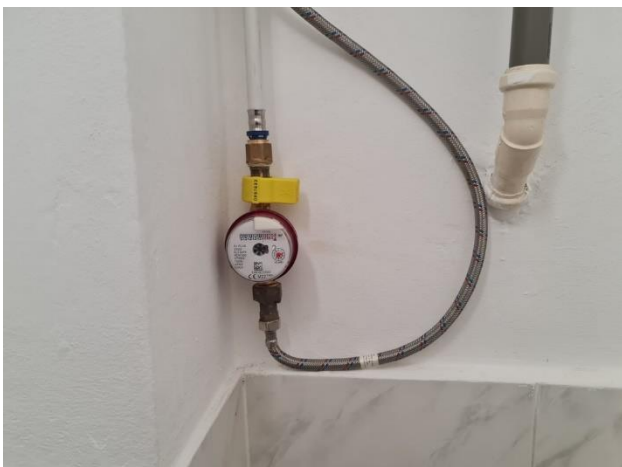
17. ablakszerkezet



18. hőtárolós gázbojler



19. gázóra



20. vízóra



21. villanyóra