

Az értékelés azonosítója: B23A50

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a 2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmu utca 71. szám alatti,
0246/101 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2023.03.20.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.

ELŐZMÉNYEK

BFVK ZRT. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából **2022. június 28-i** fordulónappal Ingatlanvagyoneértékelést készítettünk, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, **2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.** szám alatti, **0246/101 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényességi ideje lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyoneértékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2022. június 28-án** készített ingatlanvagyoneértékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló ingatlanvagyoneértéktanúsítvány elkészítésekor ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
3. A megrendelő elmondása szerint az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
4. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező új összehasonlító adatokat és számításokat.

Elvégzett elemzéseink alapján, a **2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.** szám alatti, **0246/101 helyrajzi számú**, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított forgalmi értéke között az eltérés 5%-on belüli, ezért **a korábbi értébecslésben meghatározott forgalmi értéket fenntartjuk.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyoneértéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt, és az abban foglalt értékelési céllal összhangban érvényes.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71. szám alatti, 0246/101 helyrajzi számú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett lakóház, udvar, egyéb épület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2023. március 20.
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	Az értékelés kiadását megelőzően helyszíni szemlére nem került sor. Utolsó helyszíni szemle időpontja: 2022. május 26.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer, költségalapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Használaton kívüli családi ház	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.	
Az ingatlan természetbeni címe:	2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	0246/101	
Telek mérete:	Teljes: 725 m ²	Értékelt: 725 m ²
Lakóépület alapterülete:	Teljes: 105,45 m ²	Értékelt: 105,45 m ²
Garázs melléképület alapterülete:	Teljes: 15,00 m ²	Értékelt: 15,00 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye

A 2022. június 28-i fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékelésünkkel megegyezően:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	9 700 000 Ft azaz kilencmillió-hétszázezer forint
Ebből a garázs forgalmi értéke kerekítve:	280 000 Ft + 75 600 Ft áfa azaz kétszáznyolcvanezer forint + hetvenötezer-hatszáz forint áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 105,45 m ² lakóépület alapterületre vetítve, kerekítve:	92 000 Ft/m ² azaz kilencvenkétezer forint/m ²

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány a **2022. június 28-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink

Az értékelt kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan Ráckeve-Újhegyen, a Fővárosi Vízművek szennyvíztelepével szemben található. Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai korlátozottak, a HÉV-megálló 5, a buszmegálló 7 kilométerre van. A környék infrastrukturális ellátottsága is gyenge, a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, élelmiszerüzlet, háziorvosi rendelő, iskola, óvoda, művelődési ház, posta is csak kb. 7 kilométeres távolságban érhető el. Így az értékelt ingatlan gyakorlatilag csak személygépkocsival közelíthető meg.

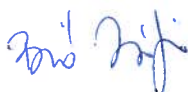
A telek területe 725 m², a rajta lévő felépítmény teljes nettó alapterülete 105,45 m², mely ikresen csatlakozik a szomszéd épülethez. A felépítmény fsz. + tetőtér kialakítású, mely meredek lépcsőn keresztül közelíthető meg. Az épület műszaki állapota gyenge.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítványunk a **BFVK ZRT.** által **2022. június 28-i** fordulónappal készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét **2023.09.20-ig** meghosszabbítjuk.

Budapest, 2023. március 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

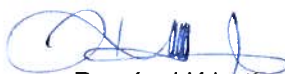


Biró Zsófia
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Számítások

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Térkép

Légifotó

Képek

Számítások

1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az alábbi táblázat szerint:

A ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Ráckeve, Vízmu utca 71.	Ráckeve, Szulla	Ráckeve, Tearózsza utca	Szigetújfalu
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2023. I. n.év	2023. I. n.év	2023. I. n.év
Adat forrása		ingatlan.com/33403730	dh.hu/ingatlan/H2033792	ingatlan.com/33208757
Ingatlan típusa	belső kétszintes ikerházi lakás	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház
Kínálati ár (Ft)		29 900 000	13 900 000	29 900 000
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 15%	25 415 000	11 815 000	25 415 000
Redukált alapterület (m ²)	105,45	236	90	165
Telekméret (m ²)	725	1 185	643	900
Fajlagos ár (Ft/m ²)		107 691	131 278	154 030
Szöveges leírás	1984-ben épült, felújítandó állapotú, földszint + emelet színtszámú, évek óta használaton kívüli, fűtetlen, komfort nélküli, 3,5 szobás ház, mely ikresen csatlakozik a szomszéd ingatlanhoz.	Befejezetlen fsz. + tetőtér kialakítású téglalapépítésű nyaraló többgeneráció számára. Víz, villany, csatorna a telken belül található	Befejezésre váró, földszintes, fűtetlen, komfort nélküli, 3 szobás hétvégi ház osztatlan közös tulajdonban használati megosztással.	Közepes állapotú pince + földszint kialakítású, duplakomfortos családi ház tárolóval, két különbejáratú lakrészsel.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	hasonló	osztatlan közös tulajdon, használati megosztással	hasonló
Korrekció mértéke		0%	10%	0%
Elhelyezkedés	Újhegy	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-10%
Közlekedés	rossz	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Redukált alapterület (m ²)	105,45	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	-5%	5%
Telekméret (m ²)	725	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	újszerű / befejezésre váró / jelenleg lakhatatlan	újszerű / befejezésre váró	közepes
Korrekció mértéke		-5%	-10%	-10%
Használat, funkció	lakás	hétvégi ház	hétvégi ház	családi ház
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	garázsban	kedvezőtlenebb (telken belül)	kedvezőtlenebb (telken belül)	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Belső terek kialakítása	megfelelő alaprajz, meredek lépcső	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	összközműves (gázóra leszerelve)	víz, villany, csatorna	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Komfortfokozat	komfort nélküli	hasonló (komfort nélküli)	hasonló (komfort nélküli)	kedvezőbb (összkomfortos)
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-30%	-40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	88 360	80 768	91 895	92 418
Korrigált ár (Ft)	9 317 562	fajlagos nm ár x alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve	9 300 000 Ft			

2. A garázs értékének meghatározása költség alapú módszerrel

Az épület garázs részének értékét költség alapú módszerrel, az ÉKS 2022 kiadvány segítségével állapítottuk meg.

A ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel									
Épület/épületrész	beépített nettó (m ²)	Pótlási költség ÉKS 2022 alapján		Avulsági szint (%)			Nettó érték (Ft)	Áfa érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
		(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti			
garázs	15 m ²	249 000 Ft/m ²	3 735 000 Ft	40%	75%	25%	280 000 Ft	75 600 Ft	355 600 Ft

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Körmányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/55867/2022

2022.06.02

Szektor : 53

RÁCKEVE

Külterület 0246/101 helyrajzi szám

2300 RÁCKEVE Újhegy Vízmű utca 71.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jov.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jov

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

725

0,00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45893/1992.09.22

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40320/1999.04.12

Önálló szöveges bejegyzés a 0246/83. hrszámú ingatlan megosztásából alakult.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Pest Megyei Köormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

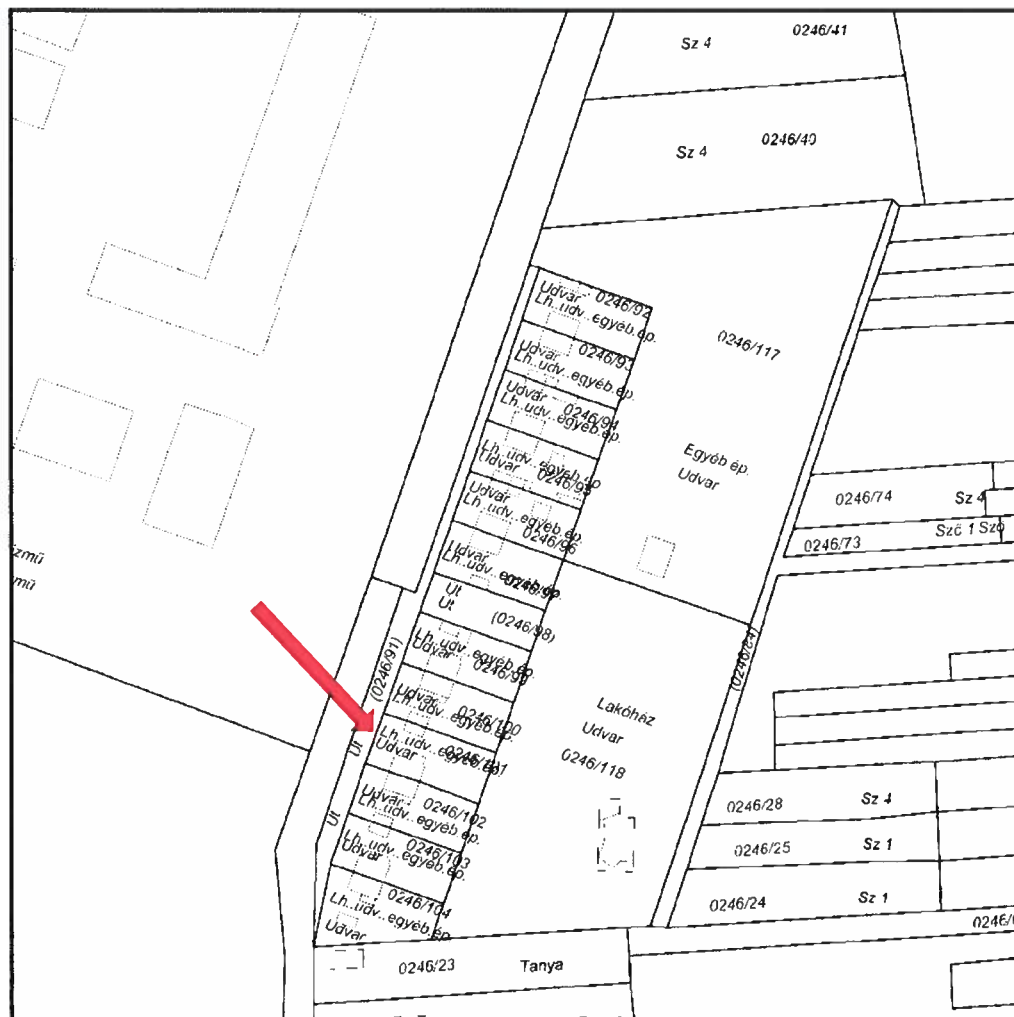
2022.06.02 11:10:09

Helyrajzi szám: RÁCKEVE külterület 246/96

Megrendelés szám: 7/2465/2022

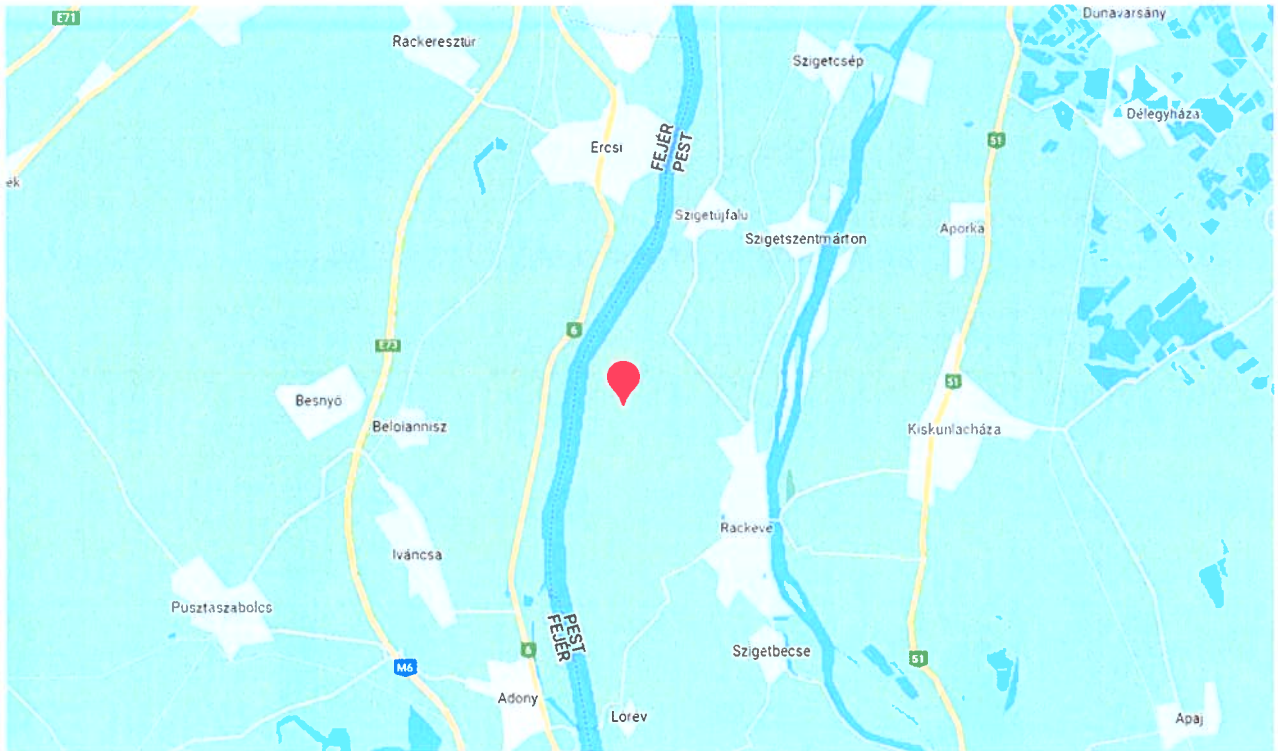
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 43377660002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meg egyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Térkép



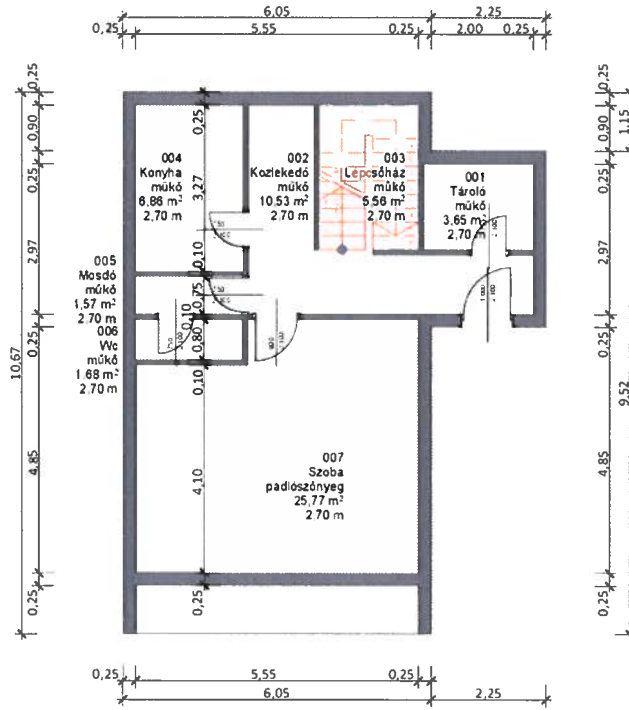
Légifotó



Alaprajzok

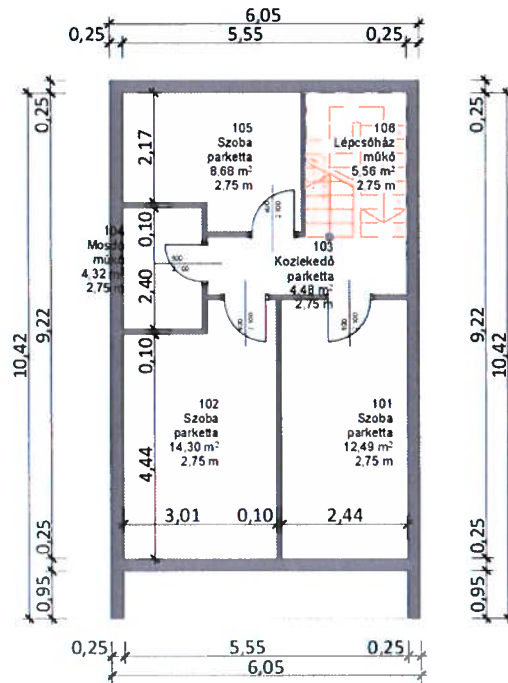
RÁCKEVE, ÚJHEGY 81/1

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



RÁCKEVE, ÚJHEGY 81/1

EMELETI ALAPRAJZ



Képek



utcakép



utcakép



nyugati, utcafronti homlokzat



keleti és északi, udvari homlokzat



garázs



földszinti terasz



földszinti közlekedő



földszinti konyha



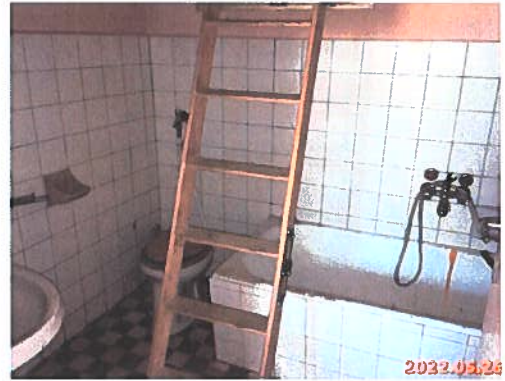
földszinti szoba



emeleti szoba



emeleti szoba



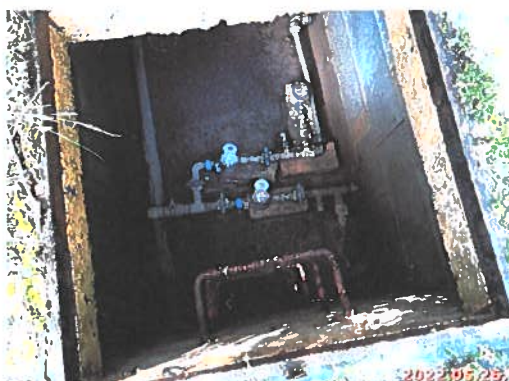
emeleti mosdó



villanyóra



gázóra



vízóra

Az értékelés azonosítója: **B22Ú47**

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmu utca 71. szám alatti, 0246/101 helyrajzi számú – a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező – ingatlanról

Budapest, 2022. június 28.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és **13** számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	5
2.5 SWOT analízis.....	7
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
4.1 Forgalmi érték meghatározása	9
4.2 Piaci összehasonlító módszer	10
4.3 Költség alapú módszer	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	12
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Földszinti alaprajz.....	
Emeleti alaprajz.....	
Fényképek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.** szám alatti, **0246/101 helyrajzi számú**, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett lakóház, udvar, egyéb épület* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022. június 28.
Az értékelés célja:	Az ingatlan esetleges értékesítése miatt.
Helyszíni szemle időpontja:	2022. május 26.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Használaton kívüli ikerházi lakás	
Az ingatlan természetbeni címe:	2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	0246/101	
Telek mérete:	Teljes: 725 m ²	Értékelt: 725 m ²
Lakóépület alapterülete:	Teljes: 105,45 m ²	Értékelt: 105,45 m ²
Garázs melléképület alapterülete:	Teljes: 15,00 m ²	Értékelt: 15,00 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke , kerekítve:	9 700 000 Ft azaz kilencmillió-hétszázezer forint
Ebből a garázs forgalmi értéke kerekítve:	280 000 Ft + 75 600 Ft áfa azaz kétszáznyolcvanezer forint + hetvenötezer-hatszáz forint áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 105,45 m ² lakóépület alapterületre vetítve, kerekítve:	92 000 Ft/m ² azaz kilencvenkétezer forint/m ²

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunk az **2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.** szám alatti, **0246/101 helyrajzi számú**, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, *kivett lakóház, udvar, egyéb épület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása volt egy esetleges értékesítés miatt.

Az értékelt *kivett lakóház, udvar, egyéb épület* megnevezésű ingatlan Ráckeve-Újhegyen, a Fővárosi Vízművek szennyvíztelepével szemben található. Az értékelt ingatlan telekterülete 725 m². A rajta lévő felépítmény teljes nettó alapterülete 105,45 m²


Budapest, 2022. június 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Sohár Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



H Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával egy esetleges értékesítés miatt.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

a tulajdoni lapot, a térképmásolatot, az alaprajzot és egyéb dokumentumokat.

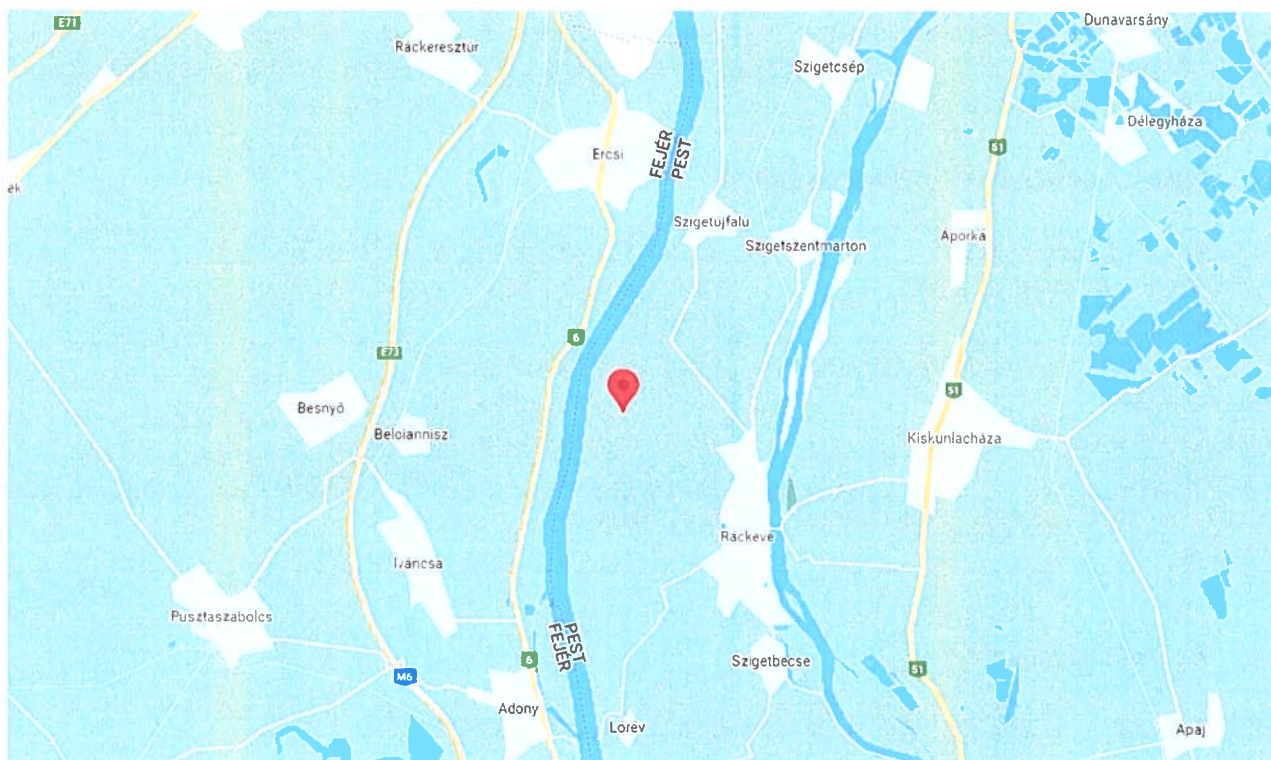
Helyszíni szemle:

Az ingatlan helyszíni szemlét 2022. május 26-án tartottuk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Ráckeve nyugati részén, Ráckeve-Újhegyen, külterületen található. Ráckeve Budapesttől mintegy 50 kilométerre, délre fekszik, a Fővárossal az 51-es főközlekedési út köti össze.



Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai korlátozottak, a HÉV-megálló 5-, a buszmegálló 7 kilométerre van. Így az értékelt ingatlan gyakorlatilag csak személygépkocsival közelíthető meg. Parkolni a közterületen természetesen ingyenesen lehet.



A környék infrastrukturális ellátottsága is gyenge, a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, élelmiszerüzlet, háziorvosi rendelő, iskola, óvoda, művelődési ház, posta is csak kb. 7 kilométeres távolságban érhetők el.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.	
Helyrajzi száma:	0246/101	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	
Funkció a valóságban:	Használaton kívüli ikerházi lakás	
Telek mérete:	Teljes: 725 m ²	Értékelt: 725 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nincsenek	

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	Közbenső telken földszint + emelet szintszámú felépítmény.
Telek alakja:	Szabályos alakú
Domborzat:	Sík
Növényzet:	Gondozott növényzet.
Kerítés:	Utcafronton betonlábazatos vaspálcás kerítéssel és vaskapuval, többi oldalon drótfonatos kerítéssel határolt.
Közművek:	Összközműves. Gázóra leszerelve.

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	1984	
Alapterület:	105,45 m ²	
Szintszám:	2 szint (földszint + emelet)	
Parkolás:	garázsban, épület előtti utcaszakaszon	
Alapozás:	sávalap	stabil
Teherhordó szerkezet:	tégla	stabil
Tetőszerkezet:	faszerkezet, nyeregtető, cserépfedéssel	stabil
Lépcsőház, lépcsők:	beton beltéri lépcső, nagyon meredek	stabil
Nyílászárók:	Egyesített szárnyú faszerkezetű ablakok, tömör fa beltéri ajtók	felújítandó állapotúak
Padozatok:	parketta, szőnyegpadló, kerámialap, kő, beton	felújítandó állapotúak
Felületképzés:	festett-, vizes helyiségekben részben csempézett oldalfalak	felújítandó állapotúak
Fűtési rendszer:	gázcirkó, acéllemez lapradiátorok, gázóra leszerelve	felújítandó állapotúak
Világítás:	armatúrák leszerelve	elektromos hálózat átvizsgálendő
Vízhálózat:	kiépítve, szaniterek a helyükön	felújítandó állapotúak
Beosztás:	funkciónak megfelelően kialakított	
Jelenlegi hasznosítás:	évek óta üresen áll	

Lakóépület alapterület-kimutatása

Szint	Helyiség megnevezése	Nettó alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Állapot
földszint	tároló	3,65	kerámialap	felújítandó
földszint	közlekedő	10,53	kerámialap	felújítandó
földszint	lépcsőház	5,56	beton	felújítandó
földszint	konyha	6,86	kerámialap	felújítandó
földszint	mosdó	1,57	kerámialap	felújítandó
földszint	WC	1,68	kerámialap	felújítandó
földszint	szoba	25,77	kerámialap	felújítandó
Földszint összesen:		55,62		
emelet	szoba	12,49	parketta	felújítandó
emelet	szoba	14,30	parketta	felújítandó
emelet	közlekedő	4,48	parketta	felújítandó
emelet	mosdó	4,32	kerámialap	felújítandó
emelet	szoba	8,68	parketta	felújítandó
emelet	lépcsőház	5,56	beton	felújítandó
Emelet összesen:		49,83		
Teljes nettó alapterület:		105,45		
Garázs melléképület alapterülete:		15,00		

2.5 SWOT analízis

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • csendes, Dunához közeli elhelyezkedés • kedvező alapterület, alaprajzi elrendezés • kertkapcsolat 	<ul style="list-style-type: none"> • elhanyagolt állapotú felépítmény • meredek lépcső • kikötött gázközmű
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés, felújítás utáni bérbeadás 	<ul style="list-style-type: none"> • tömegközlekedéstől távoli elhelyezkedés • magas átalakítási, felújítási költségek

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérő) között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Bérleti szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos

bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (ÉKS 2022 kiadvány) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

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 telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben meghatároztuk az **2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.** szám alatti, **0246/101 helyrajzi számú**, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, *kivett lakóház, udvar, egyéb épület* megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékét egy esetleges értékesítés miatt.

4.1 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító alapú módszert alkalmaztuk.

4.2 Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a 0246/101 helyrajzi számú, 725 m² telekméretű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlan alapterületétől. A korrekciót követően kiszámítottuk a fajlagos árak átlagát, mely az ingatlan beépített állapotára vonatkozó forgalmi értéket eredményezte.

A ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Ráckeve, Vízmű utca 71.	Makád	Ráckeve, Tearózsa utca	Ráckeve, Kerekzátány
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2022 június	2022 június	2022 június
Adat forrása		https://ingatlan.com/32796238	https://ingatlan.com/32924361	https://ingatlan.com/32860791
Ingatlan típusa	belső kétszintes ikerházi lakás	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház
Kínálati ár (Ft)		14 900 000	13 800 000	17 200 000
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke - 15%	12 665 000	11 730 000	14 620 000
Redukált alapterület (m²)	105,45	105	90	110
Telekméret (m²)	725	430	604	569
Fajlagos ár (Ft/m²)		120 619	130 333	132 909
Szöveges leírás	1984-ben épült, felújítandó állapotú földszint + emelet szintszámú, évek óta használaton kívüli, fűtetlen, komfort nélküli, 3,5 szobás lakás	1970-es években épült, téglafalazatú, megfelelő állapotú, földszint szintszámú fűtetlen, komfort nélküli, 2 szobás hétvégi ház	Befejezésre váró, földszint szintszámú, fűtetlen komfort nélküli, 3 szobás hétvégi ház	1970-es években épült, téglafalazatú, megfelelő állapotú földszint + tetőtér szintszámú, fűtetlen komfortos, 6 + 2 félszobás hétvégi ház
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	Újhegy	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-20%	-30%
Közlekedés	rossz	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Redukált alapterület (m²)	105,45	hasonló	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Telekméret (m²)	725	kisebb	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Műszaki állapot	felújítandó	megfelelő	újszerű/befejezésre váró	megfelelő
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Használat, funkció	lakás	hétvégi ház	hétvégi ház	hétvégi ház
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	garázsban	kedvezőtlenebb (udvaron)	kedvezőtlenebb (utcán)	kedvezőtlenebb (autóval nem megközelíthető)
Korrekció mértéke		5%	10%	15%
Belső terek kialakítása	megfelelő alaprajz, meredek lépcső	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összkozműves (gázóra leszerelve)	összkozműves	viz, villany csatorna	viz, villany
Korrekció mértéke		0%	5%	10%
Komfortfokozat	komfort nélküli	hasonló (komfort nélküli)	hasonló (komfort nélküli)	kedvezőbb (komfortos)
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-30%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	91 578	90 464	91 233	93 036
Korrigált ár (Ft)	9 656 900	fajlagos nm ár x alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve		9 700 000 Ft		

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító módszerrel **9 700 000 Ft**.

4.3 Költség alapú módszer

A garázs értékét a költség alapú megközelítéssel határoztuk meg.

A ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel									
Épület/épületrész	beépített nettó	Pótlási költség ÉKS 2022 alapján		Avultsági szint (%)			Nettó érték	Áfa érték	Bruttó érték
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)	(Ft)	(Ft)
garázs	15 m ²	249 000 Ft/m ²	3 735 000 Ft	40%	75%	25%	280 000 Ft	75 600 Ft	355 600 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük az **2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 71.** szám alatti, **0246/101 helyrajzi számú**, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, *kivett lakóház, udvar, egyéb épület* megnevezésű ingatlan értékelését. Az ingatlan végső piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg.

Az értékelés megállapításai, eredménye:


Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:	9 700 000 Ft azaz kilencmillió-hétszázezer forint
Ebből a garázs forgalmi értéke kerekítve:	280 000 Ft + 75 600 Ft áfa azaz kétszáznyolcvanezer forint + hetvenötezer-hatszáz forint áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 105,45 m ² lakóépület alapterületre vetítve, kerekítve:	92 000 Ft/m ² azaz kilencvenkétezer forint/m ²


A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.


Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság :
2.

Budapest, 2022. június 28.


Sohár Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


H Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

Az 1. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű 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 vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Körmányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/55867/2022

2022.06.02

RÁCKEVE

Szektor : 53

Külterület 0246/101 helyrajzi szám

2300 RÁCKEVE Újhegy Vízmű utca 71.

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, egyéb épület	0	725	0.00	
-------------------------------------	---	-----	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45893/1992.09.22

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40320/1999.04.12

Önálló szöveges bejegyzés a 0246/83. hrszámú ingatlan megosztásából alakult.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Pest Megyei Köormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

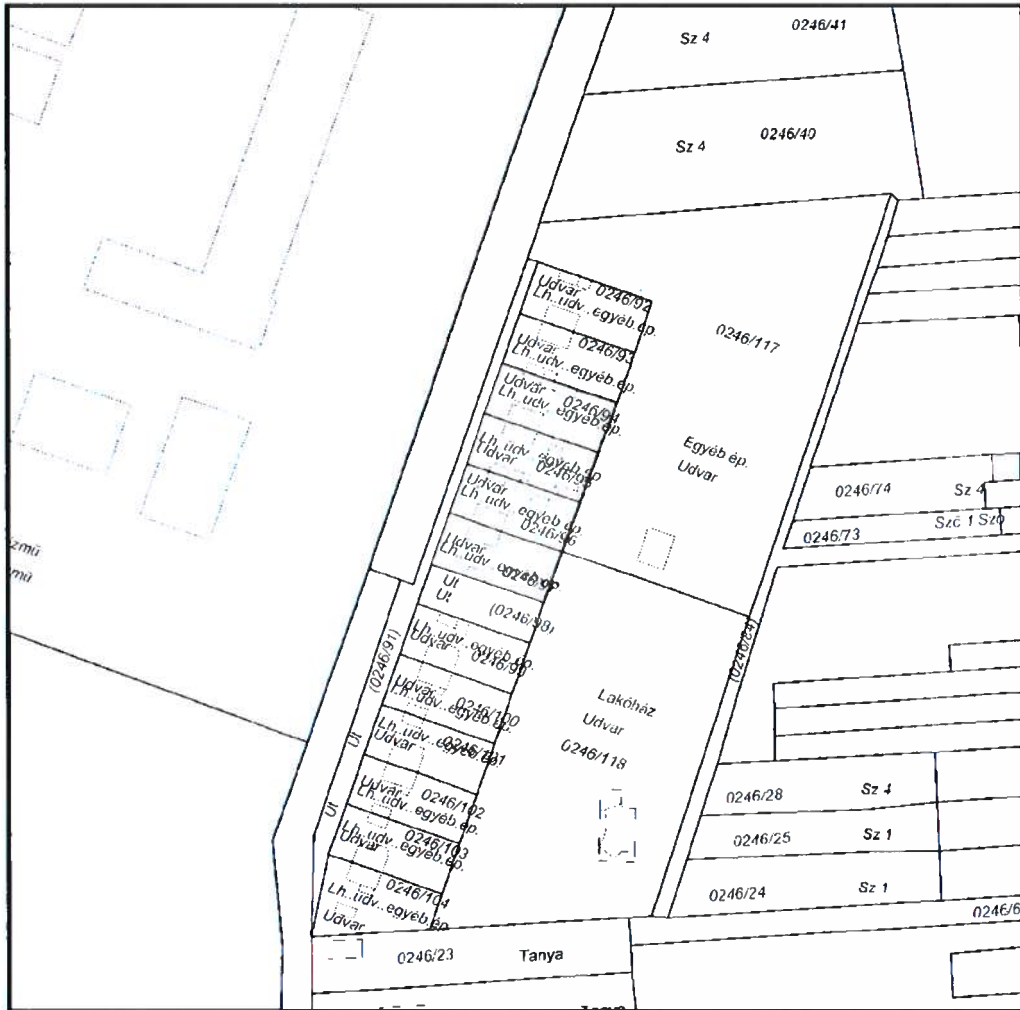
2022.06.02 11:10:09

Helyrajzi szám: RÁCKEVE külterület 246/96

Megrendelés szám: 7/2465/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 43377660002022

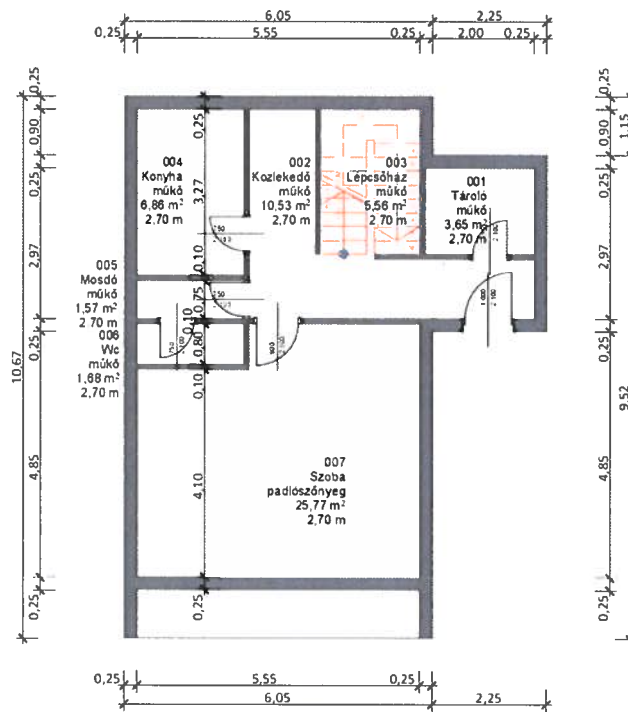


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Földszinti alaprajz

RÁCKEVE, ÚJHEGY 81/1

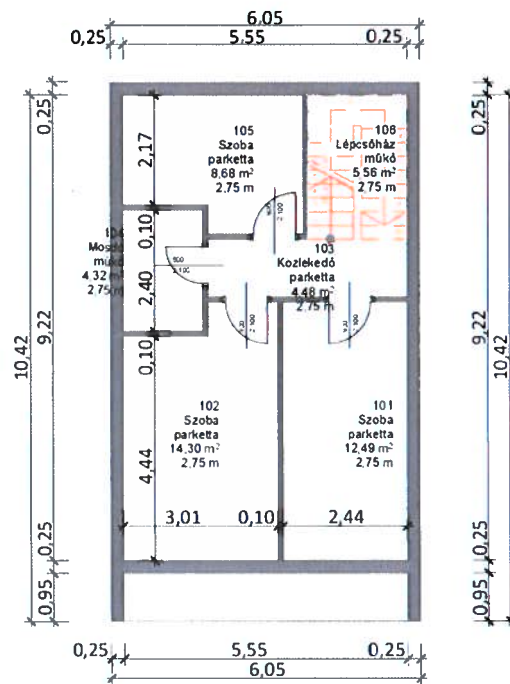
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



Emeleti alaprajz

RÁCKEVE, ÚJHEGY 81/1

EMELETI ALAPRAJZ



Fényképek



utcakép



utcakép



nyugati, utcafronti
homlokzat



keleti és északi, udvari
homlokzat



garázs



földszinti terasz



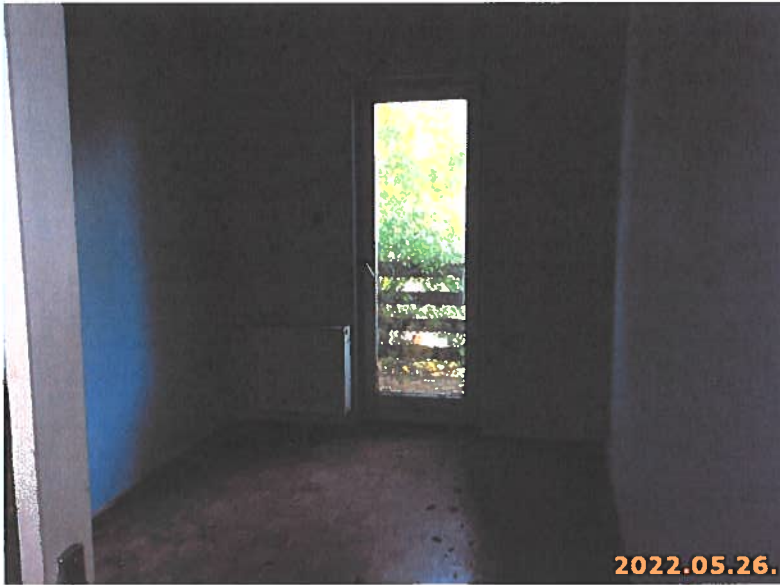
földszinti közlekedő



földszinti konyha



földszinti szoba



emeleti szoba



emeleti szoba



emeleti mosdó



villanyóra



gázóra helye



vízóra

