

KNV

Consulting Kft.

H-8237 Tihany,
Csokonai utca 44.
Tel: 30/684-0150
Adószám:14071784-2-19

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1188 Budapest, Kőrösfalva u. 6. alatti 1 db lakás és 10 db tároló



Budapest, 2022.04.19

Készítette:

KNV Consulting Kft.
8237 Tihany, Csokonai u. 44.
Adószám: 14071784-2-19
Cgysz.: 19-09-820172
Szlsz: 10300002-10370534-49020013

Kónya Péter
Ingatlan szakértő

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Értékelt ingatlanok:	1 db lakás és 10 db tároló
Település (város, kerület):	Budapest
Utca, házszám:	Kőrísfa u. 6.
Értékelt helyrajzi számok:	145201/187/A/163
	145201/187/A/137
	145201/187/A/138
	145201/187/A/139
	145201/187/A/140
	145201/187/A/142
	145201/187/A/143
	145201/187/A/144
	145201/187/A/145
	145201/187/A/165
	145201/187/A/168
Irányítószám:	1188
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	INWEST-CONSULTING Rt.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Társasági tulajdon/jó forgalomképesség
Értékelt érdekelttség:	Tulajdonjog
AZ INGATLANOK ALAPTERÜLETEI, KÖZMŰELLÁTÁSUK	
Lakások alapterülete:	Tulajdoni lap szerint
Közmű-ellátottság:	Lakás összközmű, tárolók villany közmű
ÉRTÉKELES	
Értékelés célja:	Valós forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci módszer
Érvényesség:	90 nap
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
145201/187/A/163 (lakás) becült forgalmi értéke:	32 800 000 Ft
145201/187/A/137 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 600 000 Ft
145201/187/A/138 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 200 000 Ft
145201/187/A/139 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 200 000 Ft
145201/187/A/140 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 200 000 Ft
145201/187/A/142 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 200 000 Ft
145201/187/A/143 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 200 000 Ft
145201/187/A/144 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 200 000 Ft
145201/187/A/145 (tároló) becült forgalmi értéke:	1 700 000 Ft
145201/187/A/165 (tároló) becült forgalmi értéke:	600 000 Ft
145201/187/A/168 (tároló) becült forgalmi értéke:	600 000 Ft
Összesen:	44 500 000 Ft

A forgalmi érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (áfa-t) nem tartalmaz.

Budapest, 2022.04.19

Készítette:

KNV Consulting Kft.

8237 Tihany, Csokorai u. 44.

Adószám: 14071764-2-19

Cglsz.: 19-09-820172

Szlsz.: 10320002-1837053449020013

Kónya Péter

Ingyen szakértő

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az **Yplon Kft.** (1025 Budapest, Csévi utca 11/B) megbízta a **KNV Consulting Kft-t** (8237 Tihany, Csokonai u. 44.) a **1188 Budapest, Kőrösfalva u. 6. szám alatti 1 db lakás és 10 db tároló értékelésével**. A Megbízó az értékebecslést a valós forgalmi érték meghatározása miatt rendelte meg, melyet vagyonrendezésre kívánja felhasználni.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

EVS 2003, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése: Aktuális forgalmi érték.

Az értékelés módszere: *Piaci módszer*

3. NYILATKOZAT

Szakvéleményt készítette:

o cég:	KNV Consulting Kft.
o székhely:	8237 Tihany, Csokonai u. 44.
o elérhetőségek:	30/ 68 40 150
	www.knv.hu
	knvconsultingkft@gmail.com

A szakvélemény a 1 pontban meghatározott célból készült 1 példányban. Minden, a meghatározott céltól eltérő felhasználás esetén a KNV Consulting Kft hozzájárulása szükséges. A szakvélemény egyes részeinek felhasználása esetén az esetleges felmerülő jogvitákért cégünk nem vállal felelősséget.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanokban az előző 5 évben sem a KNV Consulting Kft-nek, sem pedig az értékebecslést végző személyeknek tulajdonosi viszonya nem állt fent.

4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- 1 Az értékbecslés során olyan információ nem jutott a tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékbecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 2 A Megbízó által biztosított, a megbízás céljára vonatkozó meghatározásokat, adatokat változtatás nélkül használtuk fel.
- 3 Ezen értékelés csak a Megbízó által megjelölt célt szolgálja, más célra nem használható.
- 4 Az értékbecslés elkészítése során olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptunk, melyek műszaki tájékoztatásokat tartalmaztak. Ezek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk, kivételt képeztek azok, melyeket helyszíni szemle során ellenőriztünk.
- 5 Az ingatlan tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartás szerinti tulajdoni lap alapján elfogadtuk.
- 6 Az értékbecslés csak per-, teher- és igénymentes, valamint a helyszíni szemle alkalmával tapasztalt állapotokra érvényes.
- 7 Jelen dokumentáció a 1. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.
- 8 Az értékbecslés 2022.04.19 bezárólag készült és 90 napig érvényes.

5. ADATSZOLGÁLTATÁS

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta:

- Tulajdoni lapok
- Alaprajzok

A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlanokat, azok állagát fényképfelvételeken rögzítettük. Az ingatlanok beazonosítására a tulajdoni lapjait és a társasházi alapító okiratot használtuk.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk beszerzett összehasonlító adatok, értékbecslési metódusok szabályai, valamint a 2022.04.01.-én történt helyszíni szemle és Csinger Anna közös képviselőtől kapott információk alapján készült.

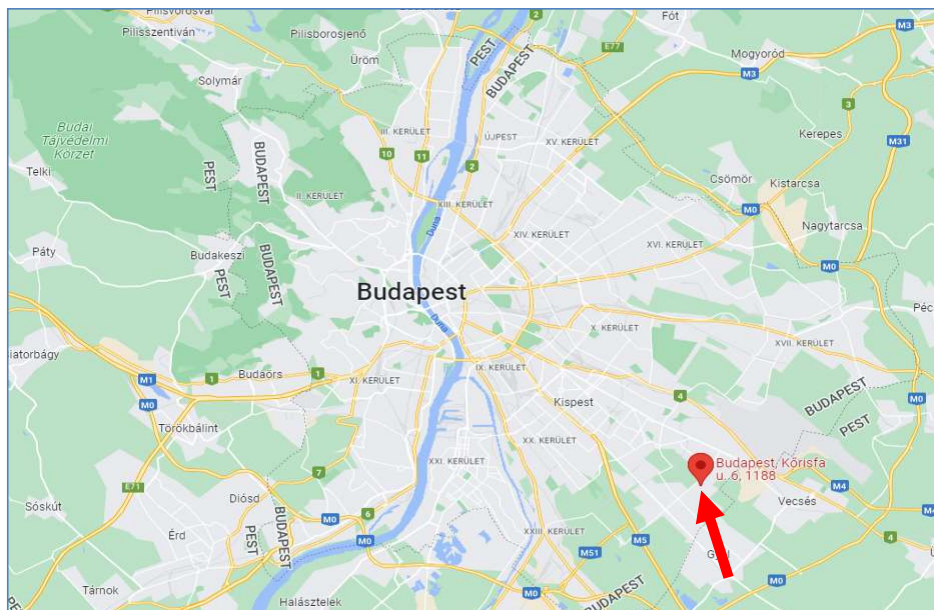
6. TULAJDONI LAPOK ADATAI

<u>Cím</u>	<u>Helyrajzi szám</u>	<u>Alapter.</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Széljegy</u>	<u>Teher</u>
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. B, Tetőtér 18</i>	145201/187/A/163	62	Lakás	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 1.</i>	145201/187/A/137	14	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 2.</i>	145201/187/A/138	10	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 3.</i>	145201/187/A/139	10	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 4.</i>	145201/187/A/140	10	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 6.</i>	145201/187/A/142	10	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 7.</i>	145201/187/A/143	10	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 8.</i>	145201/187/A/144	10	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. A, pincszint 9.</i>	145201/187/A/145	15	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. B, pincszint 2.</i>	145201/187/A/165	5	Tároló	Nincs	Van
<i>1188 Budapest, Kőrösfu u. 6 lph. B, pincszint 5.</i>	145201/187/A/168	5	Tároló	Nincs	Van

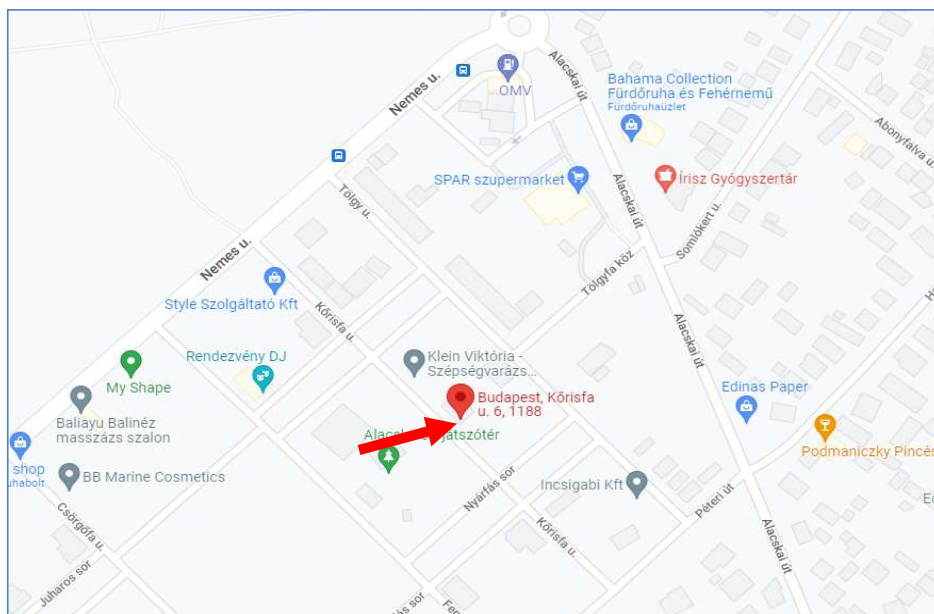
7. AZ INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE

Település ismertetése

Budapest XVIII. kerülete 1950. január 1-jén alakult két fő részből, Pestszentlőrincből (németül Sankt Lorenz) és Pestszentimréből (németül Sankt Emmerick). A kerület állandó lakosainak száma 95 257 fő (2001), népsűrűsége 2467,2 fő/km² (2001), a két kerületrészt közti lakosság aránya: Pestszentlőrinc 79%, Pestszentimre 21%. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházak beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel. A kerület területén található a Liszt Ferenc repülőtér, a főváros nemzetközi repülőtere, valamint az Országos Meteorológiai Szolgálat Központi Előrejelzője és a Központi Légműszaki Intézet is. A XVIII. kerület legnagyobb kiterjedése észak-déli és kelet-nyugati irányban egyaránt 8–8 kilométer, területe 38,61 km².



Az ingatlanok településen belüli fekvése:



Az értékelt ingatlan Budapest XVIII. kerületében, az Alacskaí úti lakótelepen, a kerület központjától DK-re kb. 5100 m-re helyezkedik el lakótelepi környezetben, leginkább négyszintes társasházak környezetében. Szociális intézmények, kereskedelmi egységek kb. 500-1000 m-re találhatóak, tömegközlekedés kb. 250 m-en belül elérhető. Az ingatlan szilárd burkolati úton jól megközelíthető a Kőrísfa utca felől.

8. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

Az ingatlan megnevezése:	1188 Budapest, Kőrösfű u. 6 lph. B, Tetőtér 18
Funkciója:	Lakás
Építés éve (becsült):	2002
Az utolsó felújítás éve:	-
Felújítási munkák (ha volt):	-
Pince:	Van
Tetőtér:	Van
Szintszám:	4
Alapozás, szigetelés:	Sávalapozás
Felmenő falazat:	Tégla
Födémek:	Vb. szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Magas tető, fa szerkezetű, cserép héjalás
Külső felületek:	Nemesvakolat, részben szigetelt
Belső felületek:	Vakolt, festet
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag, hőszigetelt, belső ajtók hiányoznak
Padlóburkolatok:	Beton
Közművesíttetés	Víz, villany, gáz, csatorna
Vízhálózat:	Vezetékes hálózatra csatlakoztatva
Elektromos hálózat:	Vezetékes hálózatra csatlakoztatva
Gázhálózat:	Vezetékes hálózatra csatlakoztatva
Fűtési rendszer:	Lakásközponti gáz, de a kazán leszerelve
Használati melegvíz-ellátás:	Lakásközponti gáz, de a kazán leszerelve
Főzési lehetőség:	Nincs kiépítve
Hírközlés:	Nincs kiépítve
Csatornázás:	Kiépített
Műszaki állapot:	Gyenge
Fizikai állapot:	Gyenge
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50%
Ingatlan leírása: Az értékelt ingatlan a B lépcsőház 18. számú tetőtéri lakása. Az értékelt lakás befejezetlen műszaki állapotú, belső nyílászárói és bukolatai, szaniterei hiányoznak, közlekedő falazatán felvizesedés tapasztalható. A gázkazán és a fűtőtestek, illetve a villanyóra is leszerelésre került. A lakás jelenleg komfort nélküli. Az értékelt ingatlan felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.	

Az ingatlanok megnevezése:	1189 Budapest, Kőrösfu u. 6. 10 db tároló
Funkciója:	Tároló
Építés éve (becsült):	2002
Az utolsó felújítás éve:	-
Felújítási munkák (ha volt):	-
Pince:	Van
Tetőtér:	Van
Szintszám:	4
Alapozás, szigetelés:	Sávalapozás
Felmenő falazat:	Tégla
Födémek:	Vb. szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Magas tető, fa szerkezetű, cserép héjalás
Külső felületek:	Nemesvakolat, részben szigetelt
Belső felületek:	Vakolt, festet
Nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetű ajtók
Padlóburkolatok:	Beton
Közművesítettség	Villany, közös villanyórával
Vízhálózat:	Nincs kiépítve
Elektromos hálózat:	Vezetékes hálózatra csatlakoztatva
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Nincs
Használati melegvíz-ellátás:	Nincs
Főzési lehetőség:	Nincs kiépítve
Hírközlés:	Nincs kiépítve
Csatornázás:	Nincs kiépítve
Műszaki állapot:	Közepes
Fizikai állapot:	Közepes
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60%
Ingatlanok leírása: Az értékelt ingatlanok az A és B lépcsőházak pinceszintjein található. Az értékelt tárolók közepes műszaki és esztétikai állapotúak, csak villany (közös villanyórával) közművel ellátottak. <i>Az A lph. pinceszint 2, 3, 4, 6, 7 számú tárolói ketté lettek osztva, de mivel használati megosztással nem rendelkeznek, ezért egyben értékeltük azokat.</i>	

11. ÉRTÉKELÉS

A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt

A helyszíni szemlén az ingatlanok beazonosítás nem volt egyértelmű. Az ingatlanokat a tulajdoni lap adatai alapján értékeltük.

Speciális feltételezések, korlátozások

Nincs

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az A lph. pinceszint 2, 3, 4, 6, 7 számú tárolói ketté lettek osztva, de mivel használati megosztással nem rendelkeznek, ezért egyben értékeltük azokat.

Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

Nincs

11.1. ÉRTÉKBECSLÉSI METÓDUSOK

A **piaci összehasonlító** adatok elemzésén alapuló értékbecslés folyamán konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték módosítása
6. Végso érték meghatározása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve. A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észre vételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Főbb lépései:

- A telekérték meghatározása
- A felépítmény újrateremtési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számolása
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és 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, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újrateremtési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrateremtési költség együttesen az újraelőállítási költség. Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási 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 környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók, vagy ki nem javíthatók. Az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A **hozamszámításon alapuló** értékelési módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és 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.

Fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenértékének kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

11.2. ÉRTÉKBESZLÉSI METÓDUS KIVÁLASZTÁSA

A piaci módszert választottuk az értékelt ingatlan forgalmi értékének meghatározására, mert ezen módszer adja a leghitelesebb képet a valós forgalmi értékről.

11.3. PIACI ALAPÚ ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

1188 Budapest, Kőrösfű u. 6 lph. B, Tetőtér 18

Ingatlan jellemzői	Értékelt ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Irányítószám	1188	1188	1188	1188
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Realizált/kínálati adat		Kínálati	Kínálati	Kínálati
Cím vagy hrsz.	Kőrösfű u. 6 lph. B, Tt. 18.	Ráday G. u. 4. em.	Kőrösfű u. fszt.	Gulner Gyula u. 1 em.
Általános jellemzők	2002-ben épült, téglás szerkezetű, felújítandó műszaki állapotú tetőtéri lakás.	Napfürdő lakóparkban téglás szerkezetű, 1+1 szobás, házközponti gáz fűtéses, jó műszaki állapotú, összkomfortos, 4 emeleti lakás. www.ingatlan.com	Kalacska úti telepen lévő földszinti, nappali és étkező, fürdő és külön wc, 1+3 fűszoba, házközponti fűtéses felújított lakás. www.ingatlan.com	Szarvas Csárda tér közelében, 2005-ben épült, három emelet + földszint, lifttel felszerelt társasház 1 emeletén, 2 szobás, gázfűtéses, jó állapotú lakás. www.ingatlan.com
Adásvétel vagy kínálat éve		2022	2022	2022
Nettó alapterület (m²)	62	52	67	64
Redukált alapterület (m²)	62	52	67	64
Eladási ár (Ft)				
Kínálati ár (Ft)		47 850 000	49 900 000	54 900 000
Kínálati ár / infláció korrekció (%)		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-15%	-15%	-15%
Elhelyezkedés		-5%		-5%
Alapterület korrekció		-10%	5%	
Komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság				
Jogi jelleg				
Emeleti elhelyezkedés			-5%	-5%
Egyéb				
Összes korrekció (%)		-40%	-25%	-35%
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m²)		874 183	707 537	814 922
Korrigált fajlagos alapterületi ár (Ft/m²)		524 510	530 653	529 699
Összesített fajlagos alapterületi ár (Ft/m²)		528 287		

Az ingatlan fajlagos forgalmi értékét az alapterületre vetítve (kerekítve):

528 287 Ft/m²

Az ingatlanok összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke:

528 287 Ft x 62 = 32 753 811 Ft ≈ 32 800 000 Ft

Tárolók

Ingatlan jellemzői	Értékelt ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Irányítószám	1188	1189	1188	1188
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Realizált/kínálási adat		Kínálási	Kínálási	Kínálási
Cím vagy hrsz.	1188 Budapest, Kőrösfű u. 6 lph. A, pincészet 2.	Csörgőfű u.	Kappel Emília u.	Fenyőfű u.
Általános jellemzők	2002-ben épült, téglás szerkezetű társasház pince szintjén található közepes műszaki állapotú tárolók.	Zaragoza-lakóparkban a 1188 Bp., Csörgőfű utca 2. sz. alatti 12 m2 tároló. www.ingatlan.com	Eladó PARKOLÓ + TÁROLÓ a Királyhágó lakóparkban. Bejárat a Kappel Emília utca felől. www.ingatlan.com	A Zaragoza Kert -1 szintjén teremgarázs beállók, valamint tárolók eladók. www.ingatlan.com
Adásvétel vagy kínálás éve		2022	2022	2022
Nettó alapterület (m²)	10	12	22	12
Redukált alapterülete (m²)	10	12	22	12
Eladási ár (Ft)				
Kínálási ár (Ft)		1 500 000	4 000 000	6 000 000
Kínálási ár / m²				
Korrekció (%)		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-5%		
Elhelyezkedés				
Alapterület korrekció			10%	
Fűthetőség				
Hasznosíthatóság			-40%	-70%
Jogi jelleg				
Alaprajzi elrendezés				
Egyéb				
Összes korrekció (%)		-5%	-30%	-70%
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m²)		118 750	163 636	450 000
Korrigált fajlagos alapterületi ár (Ft/m²)		112 813	114 545	135 000
Összesített fajlagos alapter. ár (Ft/m²)		120 786		

Az ingatlan fajlagos forgalmi értékét az alapterületre vetítve (kerekítve):

120 786 Ft/m²

Az ingatlanok összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke:

Hrsz.	Redukált alapterület (m²)	Alapterületi korrekció	Korrigált fajlagos alapterületi ár Ft/m²	Becsült forgalmi érték
145201/187/A/137	14	95%	114 747	1 600 000 Ft
145201/187/A/138	10	100%	120 786	1 200 000 Ft
145201/187/A/139	10	100%	120 786	1 200 000 Ft
145201/187/A/140	10	100%	120 786	1 200 000 Ft
145201/187/A/142	10	100%	120 786	1 200 000 Ft
145201/187/A/143	10	100%	120 786	1 200 000 Ft
145201/187/A/144	10	100%	120 786	1 200 000 Ft
145201/187/A/145	15	95%	114 747	1 700 000 Ft
145201/187/A/165	5	105%	126 825	600 000 Ft
145201/187/A/168	5	105%	126 825	600 000 Ft
Összesen				11 700 000 Ft

12. ÖSSZEFOGLALÁS**1188 Budapest, Kőrösfu u. 6. alatti 1 db lakás és 10 db tároló****1/1 tulajdoni hányadú becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

145201/187/A/163
32 800 000 Ft
145201/187/A/137
1 600 000 Ft
145201/187/A/138
1 200 000 Ft
145201/187/A/139
1 200 000 Ft
145201/187/A/140
1 200 000 Ft
145201/187/A/142
1 200 000 Ft
145201/187/A/143
1 200 000 Ft
145201/187/A/144
1 200 000 Ft
145201/187/A/145
1 700 000 Ft
145201/187/A/165
600 000 Ft
145201/187/A/168
600 000 Ft

A forgalmi érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (áfa-t) nem tartalmaz.

Budapest, 2022.04.19

KNV Consulting Kft.
8237 Tihany, Csokonai u. 44.
Adószám: 14071784-2-19
Cgysz.: 19-09-820172
Szlsz: 10300002-18370534-49020013

Kónya Péter
Ingatlan szakértő

MELLÉKLETEK:

- Fotók
- Tulajdoni lapok
- Alaprajzok

FOTÓK



Környezet



Homlokzat



Homlokzat



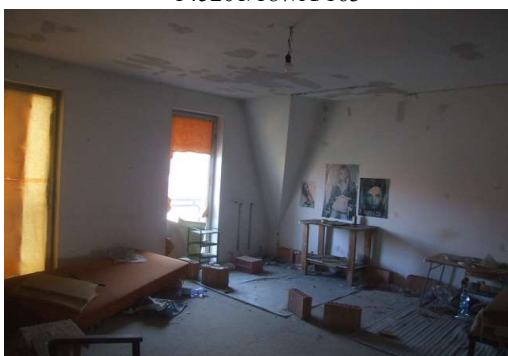
145201/187/A/163



145201/187/A/163



145201/187/A/163



145201/187/A/163



145201/187/A/163



145201/187/A/163



145201/187/A/163



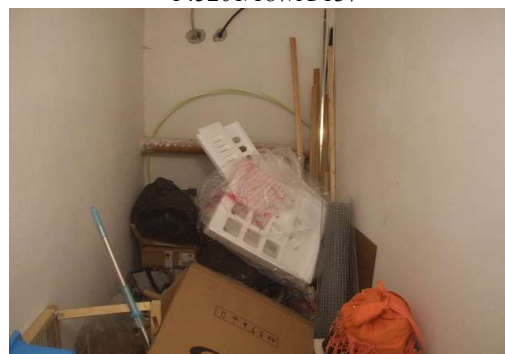
145201/187/A/137



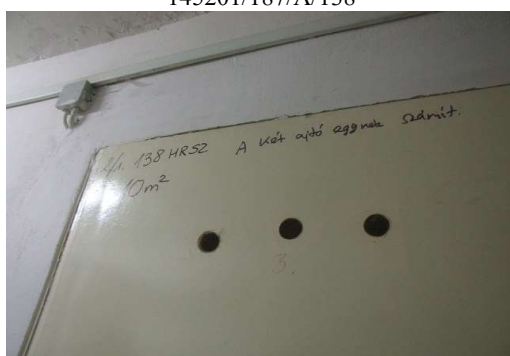
145201/187/A/137



145201/187/A/138



145201/187/A/138



145201/187/A/138



145201/187/A/138



145201/187/A/139



145201/187/A/139



145201/187/A/139



145201/187/A/139



145201/187/A/140



145201/187/A/140



145201/187/A/140



145201/187/A/140



145201/187/A/142



145201/187/A/142



145201/187/A/143



145201/187/A/143



145201/187/A/144



145201/187/A/144



145201/187/A/144



145201/187/A/144



145201/187/A/145



145201/187/A/145



145201/187/A/165



145201/187/A/165



145201/187/A/168



145201/187/A/168

ALAPRAJZOK

Kőrísfa 6/B. Tölgy 18.

„Alacskai”

XVIII. Kőrísfa u. – Tölgy u.

Építtető: Inwest

Kezdés: 2001. május

Átadás: 2002. II. félév folyamatos átadás

Tetőtér lakás

Előszoba	2,95 m ²
Fürdő	3,46 m ²
Wc	1,85 m ²
Nappali	25,46 m ²
Szoba	13,71 m ²
Közeledő	3,07 m ²
Kamra	0,32 m ²
Konyha	5,14 m ²
Összesen:	56,46 m ²

22 RÉZESŐ - 3 fu

18 RÉZESŐ - 4 fu

15 RÉZESŐ - 1 fu

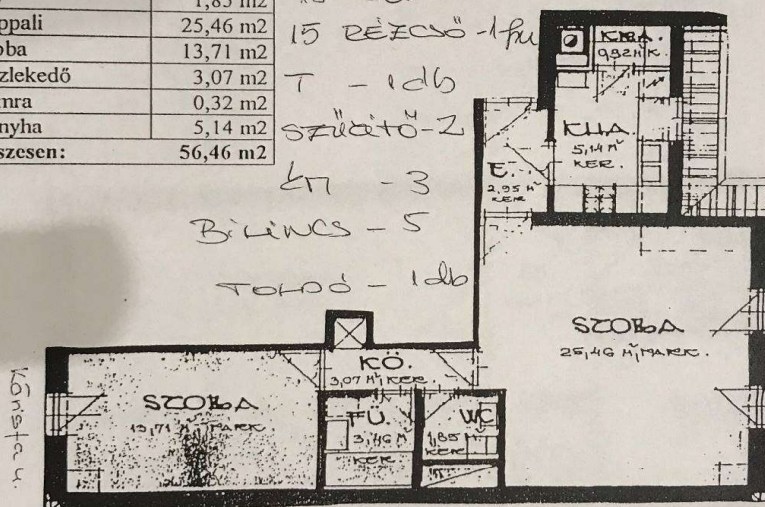
T - 1 db

SZÁLLÍTÓ - 2

LN - 3

BILINGS - 5

TÖRÖD - 1 db



Golyóscsapa - 2 db

RÉZESŐ - 1 db

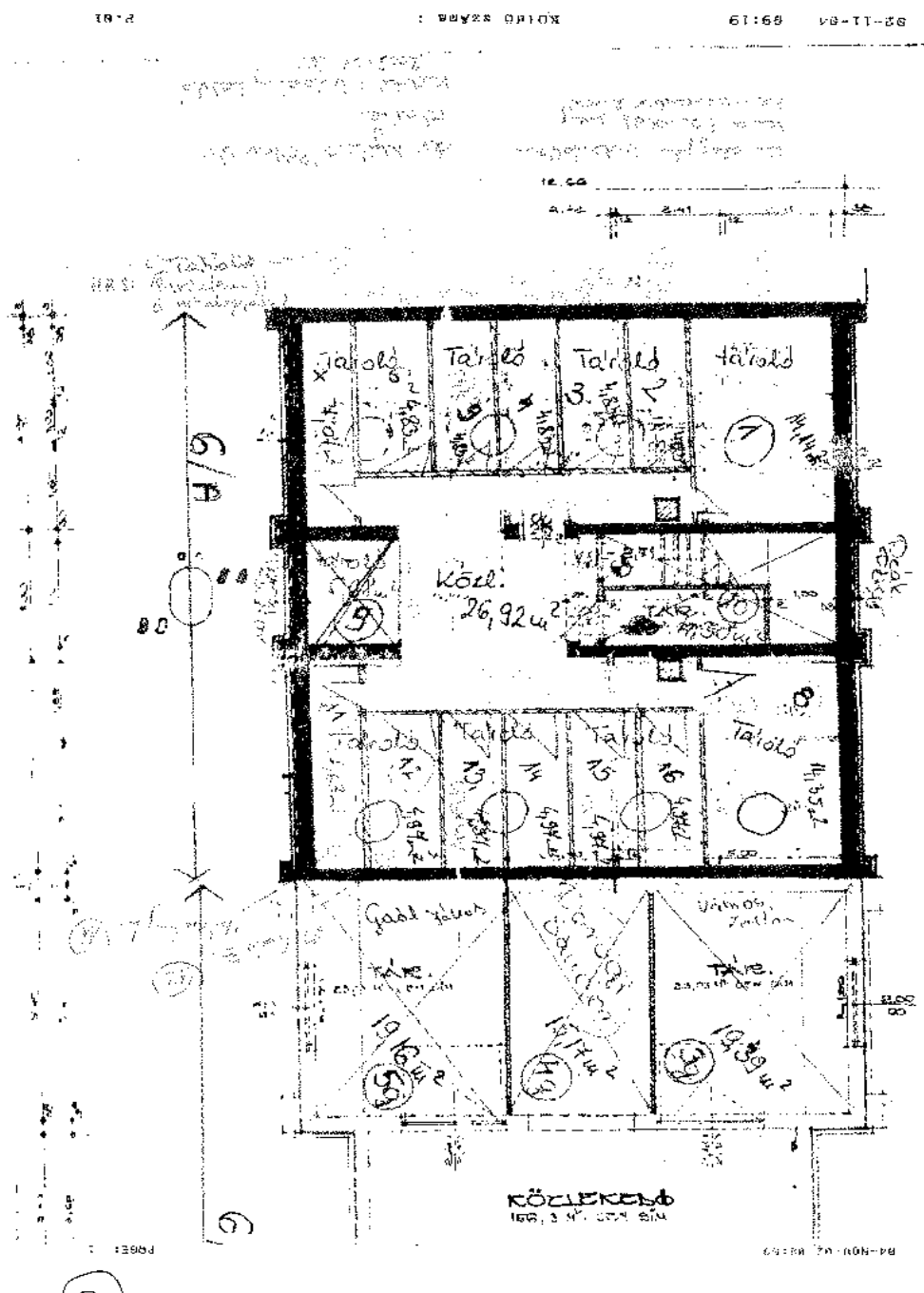
Bekapcsoló, víz, fűtés, folyosó végén szembe lévő láda

TERVEN 14	56,46 (2 szobás)	
-----------	------------------	--

TÜSTÖCSŐ - 1 db

Jólt Jón

"A" lépcsőház



"B" lépcsőház