

Cf: 2013.07.31. 12601

Jfu: JA-11426/2013.
dv. Dobos O.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

2013 AUG 01 KÖB

JA-11426/9/2013
2013. 7. 31.
Előadó Dobos O.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1204 Budapest, Igló utca 1. földszint.
Hrsz: 172509/0/A/6

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2013. július 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Alaprajz vázlat	x	
Övezeti besorolás		
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Társasház alapító okirat részlet	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat		
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterszébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Igló utca 1. földszint.
Hrsz:	: 172509/0/A/6
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: bor-bár, üzlet

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 45 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 45 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: víz, villany, gáz, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2013. július 25.
Értékelés fordulónapja	: 2013. július 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 5 700 000 Ft
	azaz Ötmillió-hétszázézer Ft.

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterszébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2013. július 31.

CPR-Vagyonértékelő KFT.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42



Lákatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

PMIVÉK-3242/4.2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1204 Budapest, Igló utca 1. földszint. Hrsz: 172509/0/A/6

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Igló utca 1. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Igló utca 1. földszint
Helyrajzi száma:	172509/0/A/6
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	bor-bár, üzlet
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	45 m ²
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: Nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok: Tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

A környéken a beruházások és fejlesztések a válság hatására lecsökkentek. A kereslet visszaesett, az árak csökkenő tendenciát mutatnak. Az eladhatóság feltételezhetően 180-360 napon belüli. Hosszútávon az ingatlan kismértékű értékcsökkenése a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központhoz közeli részén, a piac vonzáskörzetében, jó infrastrukturális ellátottsággal rendelkező környéken az Igló utcában fekszik. Környezetében jellemzően hasonló építési idejű üzletek állnak, melyek műszaki állapota közepes. Tömegközlekedési ellátást BKV buszjáratok, valamint villamos biztosít, a megálló kb. 50-200 méterre elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 300 méteren belül elérhetőek.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	vegyes terület
Beépíthetősége::	n.a.
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén
Beépítettség:	zárt sorúan beépített
Tájolás/lejtéviszonyok:	D-i utcafronti tájolású, sík terep

Megközelíthetősége:

<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos
<input type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Trolibusz
<input type="checkbox"/> Komp	Egyéb:	

Kerítettség:	épülettel határolt
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet központjában a piac felé vezető Igló utcában fekszik. Az ingatlan tarsasház, belső udvaros, utcafrontra épített.

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkciójában bor-bár, vagy üzlethelyiségként.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény kb. 1930-ban épült, téglá szerkezetű, magas tetős cserépfedésű társasház, egyik, földszinti egysége. Az üzlethelyiség bor-bárként üzemelt. Jelenleg nem üzemeltetik. A bejárat az Igló utca felől kiépített. Az üzlethelyiség teljesen leamortizált műszaki állapotban van. A pvc padozat elkopott, a kerámia lapok sok helyen feltöredeztettek, a szaniterek cseréje indokolt. A fa nyílászárók hő technikailag gyengék, a rajta lévő rács elvetemedett. A szellőztető berendezés nem működik. A mennyezeten több helyen beázás nyomai felfedezhetőek.

A fűtés gázkonvektorról megoldott, a melegvizet villanybojler szolgáltatja, amely jelenleg nem működik. Felújítva az utóbbi 15 évben nem volt. A szükséges minimális karbantartások megtörténtek.

Összességében, jó fekvésű, teljes felújítást igénylő üzlethelyiség.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	kb. 1930
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém: ritkagerendás (szegezett-szeglemezés)
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett
Belső terek burkolata:	pvc
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	gyenge
Fűtési rendszere:	gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Funkció:	üzlet, raktár
Belmagasság:	3,9 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	-
Egyéb:	Egy darab légkondicionáló berendezés kiépített.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, 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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

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 külső 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. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Igló utca 1. földszint. Hrsz: 172509/0/A/6	Bp., XX., Jókai Mór	Bp., XX., Szent Erzsébet	Bp., XX., Ady Endre
az ingatlan megnevezése:	bor-bár, üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
ingatlan korr. területe (m ²)	45	30	27	39
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		5 000 000	5 300 000	7 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2013.07	2013.07	2013.07
fajlagos alapár (Ft/m ²)		166 667	196 296	202 564
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		150 000	176 667	182 308

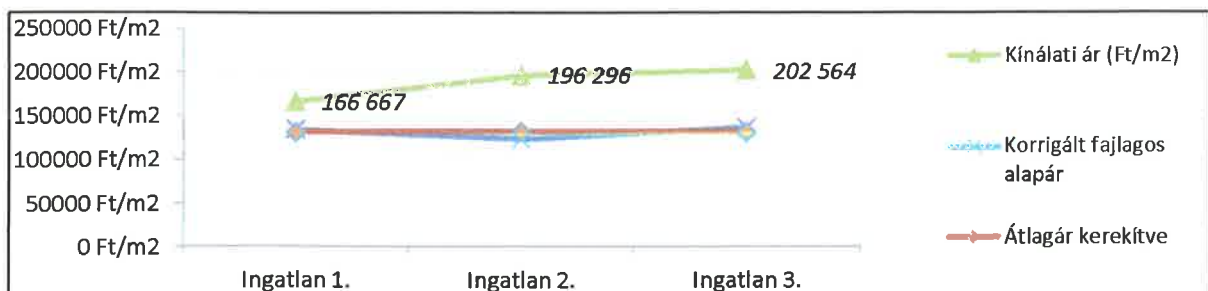
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	1950-es években épült házban lévő, kisbolt tulajdonjoga eladó, jelenleg is üzemel.
Ingatlan 2.	Légkondicionált, riasztóval felszerelt, kisbolt, irodának is alkalmas, forgalmas főúton
Ingatlan 3.	2008-ban épült új társasház, földszinti, utcafronti részén irodának, üzlethelyiségnek kialakítható.
Adatok forrása, dátuma:	expressz.hu ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	építés éve	0%	-5%	-10%
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-10%	-20%	-20%
Elhelyezkedés		5%	0%	5%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-10%	-30%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		135 000	123 667	136 731
Átlagár kerekítve:		131 800		
Ingatlan értéke kerekítve:		5 900 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XX., Jókai Mór	Bp., XX., Nagysándor	Bp., XX., Nagykőrösi
hasznosítható terület (m ²)	45	38	30	21
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		52 000	45 000	40 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2013.05	2013.05	2013.05
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 368	1 500	1 905
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 232	1 350	1 714

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	-5%	-10%
elhelyezkedés	5%	5%	5%
eltérő műszaki állapot, gépészet	-10%	-10%	-20%
Összes korrekció:	-5%	-10%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:	1 170	1 215	1 286
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 220		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	45	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 220	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		527 040 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	26 352 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	26 352 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	7%	36 893 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		89 597 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		437 443 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9%	
Tőkésített érték:		5 146 391 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 100 000 Ft

azaz Ötmillió-egyszázezer- Ft .

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk. A hasonló ingatlanok bérbeadása kisebb mértékben jellemző, azonban a hozamszámításon alapuló módszer alulértékelést eredményezhet, ezért a végső eredményt a piaci és hozamalapú számítások súlyozása adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	5 900 000 Ft	80%	4 720 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	5 100 000 Ft	20%	1 020 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				5 700 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 700 000 Ft

azaz **Ötmillió-hétszázézer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ 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;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

Az ingatlanpiac kínálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsökkentés mellett valószínűsíthető.

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/278239/2013

2013.07.24

BUDAPEST XX.KER.

Beltérület 172509/0/A/6 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Igló utca 1. földszint.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmái hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	45	0 0	1172/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.01.27				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 219724/1993/XI.24.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

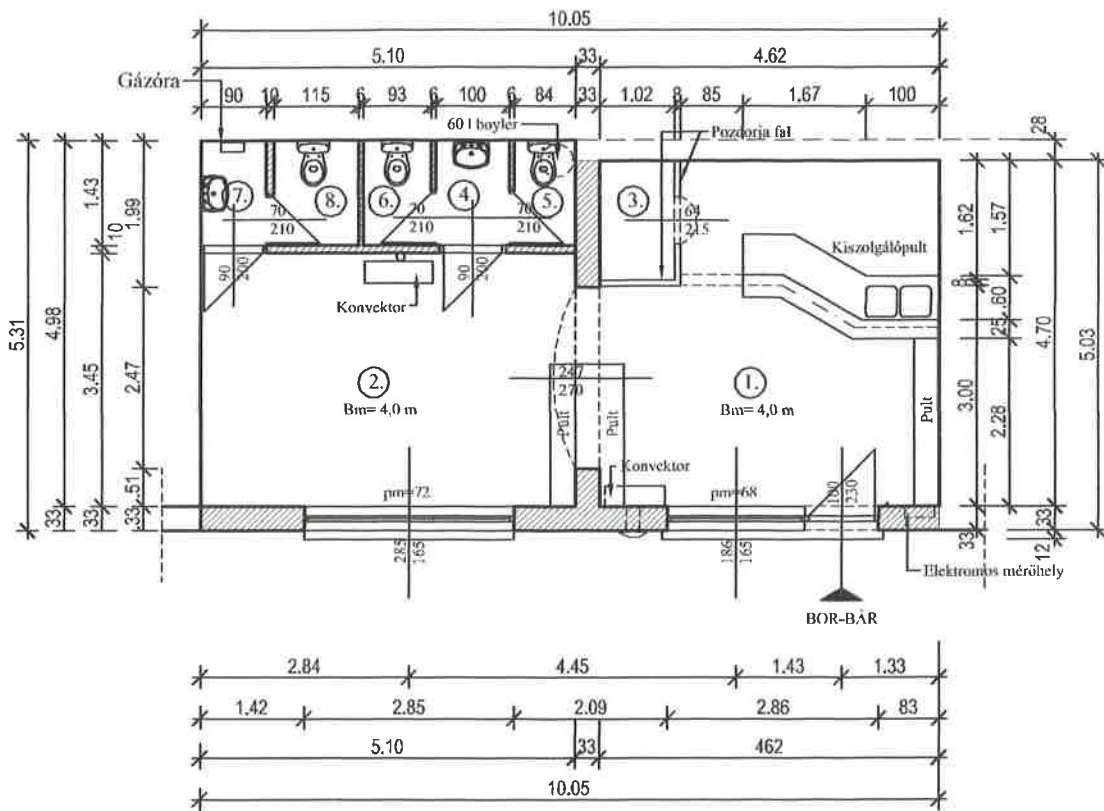
nyitó erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap

FELMÉRT ALAPRAJZ M 1:100



HELYSÉGLISTA:

1.	"- Söntés"	19,84 m ²	PVC burkolat
2.	"- Ivó"	18,26 m ²	PVC burkolat
3.	-Konyha	1,65 m ²	PVC burkolat
4.	-W.C Előtér	1,43 m ²	kerámia lapb.
5.	-Ffi. W.C	1,14 m ²	kerámia lapb.
6.	-Női. W.C	1,33 m ²	kerámia lapb.
7.	-Szem. W.C előtér	1,29 m ²	kerámia lapb.
8.	-Szem. W.C	1,64 m ²	kerámia lapb.

Összesen: 46,58 m²

Ebből tüzelhetőség: 38,1 m²

BUDAPEST XX.KER. IGLÓ U. 1
HRSZ.: 172 509 /O / A / 6

	Felmérést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ügyiratszám:
	Felmérő: Molnár István műszaki referens Pálinkásné Gábor Andrea műszaki ref.	Aláírás:	CAD-szerkesztő: Aláírás: Szekely Gyula Kamarai sz.: 13-52344
	Rajz megnevezése: Felmérési alaprajz	Kelt: 2012. június	Terv típusa: Felmérési
	Cím: Budapest XX.ker. Igló u. 1	HRSZ: 172 509 /O / A / 6	Lépték: M 1:100

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata a Budapest, XX. kerületi 2529. tulajdoni lapon 172509. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XX. ker. Igló utca 1. szám alatti 517 m² területű, a saját tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a mellékelt alaprajzok szerint

társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 5. § alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A/ Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a telek és a mellékelt rajzokon római számmal jelölt következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 517 m² területtel

II. Az épület alapozása a fő, határoló-és válaszfalak, szigetelések, szellőzőaknák, födécek, kiváltások, fedélszerkezet, tetőhéjzat, kémények, homlokzatok, külső nyílászárók, korlátok, valamint az egyéb közös rendeltetésű szerkezeti részek és berendezések.

III. Víz, csatorna, gáz, elektromos közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonok belső hálózatáig.

IV. Kapualj:14.38 m²

V. Fedett közlekedő:5.33 m²

VI. Előtér:3.60 m²

VII. Közös W.C.-ék:3.78 m²

6. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 6. számmal jelölt, a 2529/6 külön lapon 172509/A/6 hrsz. alatt felvett 8 db helyiségből álló 45 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 1172/10000 hányad.

7. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 7. számmal jelölt, a 2529/7 külön lapon 172509/A/7 hrsz. alatt felvett 10 db helyiségből álló 87 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 2238/10000 hányad.

8. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 8. számmal jelölt, a 2529/8 külön lapon 172509/A/8 hrsz. alatt felvett 6 db helyiségből álló 51 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 1314/10000 hányad.

9. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 9. számmal jelölt, a 2529/9 külön lapon 172509/A/9 hrsz. alatt felvett 2 db helyiségből álló 27 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 700/10000 hányad.

10. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 10. számmal jelölt, a 2529/10 külön lapon 172509/A/10 hrsz. alatt felvett 2 db helyiségből álló 30 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 768/10000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Igló utca 1. fsz. Hrsz: 172509/0/A/6

www.ertekbecselek.com



01. homlokzat



02. utcakép



03. üzlettér



04. üzlettér



05. bárpult



06. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1204 Budapest, Igló utca 1. fsz. Hrsz: 172509/0/A/6

www.ertekbecselek.com



07. személyzeti



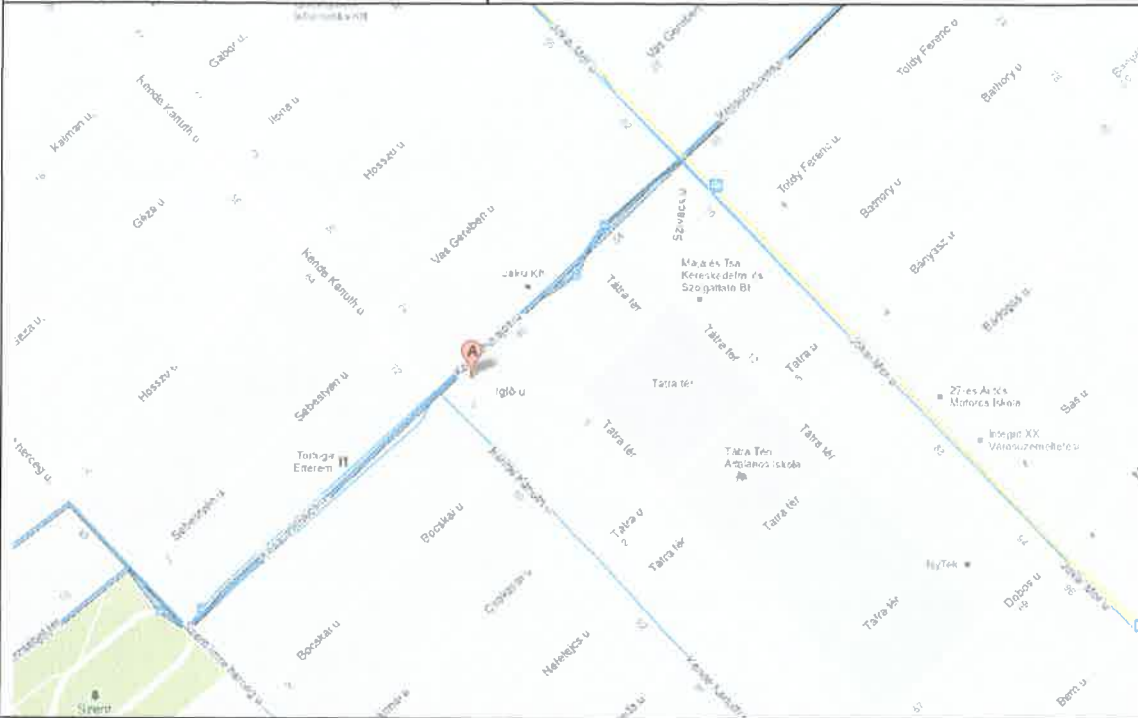
08. wc



09. kézmosó

Földrajzi térkép:

1204 Budapest, Igló utca 1. fsz. Hrsz: 172509/0/A/6



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

