

1. sz. melléklet

VA-2653/2015

1638/2015/VA

cs.
2015 JÚN 02.
Jede

Joskeovichy Erzsébet



CPR-Vagyonértékelő Kft.

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

ÉRKEZETT

2015 JÚN 04.

ENDLEINNÉ

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-2653/8/2015	2015.06.02 érkezett
2015 JÚN. 04	0 melléklet
Előadó Radvánszky E	

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1204 Budapest, Ady Endre utca 84/B.

Hrsz: 171204/75/A/1

sorszám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. május 29.



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
Alaprajz vázlat	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat		nem vélelmezhető
Társasházi alapító okirat	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házszám	: Ady Endre utca 84/B.
Hrsz:	: 171204/75/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 207 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 173 m ²
Belső műszaki állapot	: jó
Közművesítettség	: összközműves

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. május 25.
Értékelés fordulónapja	: 2015. május 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 21 800 000 Ft
	azaz Huszonegymillió-nyolcszázezer- Ft .

Készült: 3 db. eredeti példányban.

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

Budapest, 2015. május 29.



(Handwritten signature)
Leveleki Tünde
 ingatlantértékelési szakértő
 06183/2010

CPR-Vagyontértékelő KFT
 1085 Budapest, József krt. 69.

1. ELŐZMÉNY

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

1204 Budapest, Ady Endre utca 84/B. Hrsz: 171204/75/A/1

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: **bérlő, ingatlanértékelési szakértő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő 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, Ady Endre utca 84/B.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Ady Endre utca 84/B.
Helyrajzi száma:	171204/75/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	207 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 központjában, a Kossuth Lajos utcában, sűrűn beépített, forgalmas helyen fekszik. Környezetében jellemzően többemeletes, lapostetős társas lakóházak, intézmények, üzletek és szolgáltatóegységek állnak, melyek műszaki állapota vegyes. Tömegközlekedési ellátást számos BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járatok biztosítanak, a megállók 50-100 méterre elérhetőek.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 500 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

Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet központi részén
Beépítettség:	zárt sorúan beépített
Tájéolás/lejtésviszonyok:	DK-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:	

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet központjában, sűrűn beépített, forgalmas területen, a sétáló utcában, egy 2 emeletes lakóház földszintjén helyezkedik el. Az üzlethelyiséget, a szomszédos, eredetileg ráktárként telekkönyvezett ingatlannal egybenyitották. Az átépítés során megváltozott az üzlet elosztása, mely az alapterület eredetitől való eltérését okozta. Az üzlet önálló bejárata megmaradt, szükség esetén újra leválasztható. Az értékelés fordulónapján bérbe adott használatra kereskedésként volt hasznosítva. Bejárata az Ady Endre utca és a Kossuth Lajos utca sarkán, az utca felől nyílik. Az üzlethelyiség belmagassága 3,3m, fűtése egyedi gáz cirkó, műszaki, esztétikai állapota jó. Az üzlethez tartozó pincerész elhanyagolt állapotú, belmagassága 2,15m.

Hasznosíthatóság:

A jelenlegi funkció megtartása a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény feltehetőleg a '30-as években épült, téglá függőleges tartószerkezetű, magastetős, pince + földszint + 2 lakószintes. A vizsgált épületrész elhelyezkedése szerint a lakóépület földszintjén található, bejárata a sétáló utcáról nyílik. Portáblakái és bejárati ajtaja acélvázás szerkezetűek, hőszigetelő üvegezésűek. Az épületrész fűtése és melegvíz ellátása központi kombi cirkó gázkazánról működik, a hőleadók lemezzradiátorok. A burkolatok kerámia járólap, és kőlap. Az üzlettér jó, a kiszolgáló helyiségek átlagos. a pince elhanyagolt műszaki állapotú.

Összességében, kerületen belül jó elhelyezkedésű, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	30-as évek
Épületrész szintbeli kialakítása:	földszint + 2 emelet
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fafödém: csapos-, vagy borított gerendás
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:	kerámia járólap
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	központi kombi gázkazán (c
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán (cirkó)
Funkció:	használatra kereskedés
Belmagasság:	3,3m., pince 2,15m.
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	-

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Redukált terület [m ²]
Üzlethelyiség				
üzlettér	kerámia járólap	111,19	100%	111,19
közlekedő	kerámia járólap	22,12	100%	22,12
tároló	kerámia járólap	12,90	100%	12,90
zuhany	kerámia járólap	2,09	100%	2,09
WC	kerámia járólap	1,33	100%	1,33
Összesen (kerekítve):		149,63		149,63
Pince				
előtér		17,40	30%	5,22
raktár		19,44	30%	5,83
közlekedő		4,31	30%	1,29
raktár		35,31	30%	10,59
Összesen (kerekítve):		76,46		22,94
Alapterületek összesen (kerekítve):		226,00		173,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				173,00

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a PVF Kft. által készített műszaki felmérés alapján rögzítettük, illetve a pince alapterületét a helyszínen felmérték alapján vettük figyelembe.

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, öröklások, 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 tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módokként.
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. Költség alapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költség alapú 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 értékéből 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, Ady Endre utca 84/B. Hrsz: 171204/75/A/1	XX., Erzsébetfalva	XX., Jókai Mór utca	XX., Vörösmarty utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	173	70	60	90
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 600 000	8 300 000	18 600 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.05	2015.05	2015.05
fajlagos alapár (Ft/m ²)		194 286	138 333	206 667
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		174 857	124 500	186 000

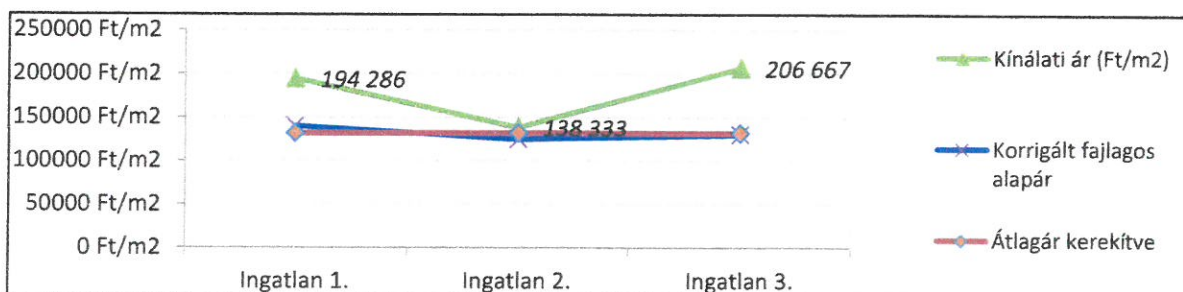
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Harminc éve bejárattott, jól felszerelt gumis műhely. Jó megközelíthetőség, egyik legfrekvenciáltabb útkereszteződésénél található.
Ingatlan 2.	2 éve TELJES KÖRŰEN felújított utcafrontos üzlethelyiség. Hideg-és meleg konyhai tevékenységre egyaránt alkalmas.
Ingatlan 3.	Pesterzsébet városközpontjánál 90 m ² -es üzlethelyiség teljes utcai portállal, 2 szociális helyiséggel, újszerű állapotban.
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:	műszaki állapot	0%	-10%	-15%
Elhelyezkedés		-10%	15%	-10%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	-5%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	belső kialakítás	-5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	fekvés	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	0%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		139 886	124 500	130 200
Átlagár kerekítve:		131 500		
Ingatlan értéke kerekítve:		22 700 000 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:	1201 Budapest, Kossuth Lajos utca	XX., Pacsirtatelep	XX., Lázár utca	XX., Nagykőrösi út
hasznosítható terület (m ²)	173	84	264	68
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		110 000	350 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.05	2015.05	2015.05
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 310	1 326	1 029
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajt. alapár (Ft/m ² /hó)		1 179	1 193	926

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	10%	-5%
hasznosíthatóság	10%	-10%	20%
eltérő műszaki állapot	-10%	10%	10%
Összes korrekció:	-5%	10%	25%
Korrigált fajlagos alapár:	1 120	1 313	1 158
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 200		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	173	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 200	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 992 960 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	99 648 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	99 648 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	8%	159 437 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		358 733 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 634 227 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9,0%	
Tőkésített érték:		18 158 080 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 200 000 Ftazaz **Tizennyolcmillió-kettőszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

Készítette: **Leveleki Tünde**

Tel.: +36 70 330-5909, e-mail: tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

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	22 700 000 Ft	80%	18 160 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	18 200 000 Ft	20%	3 640 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				21 800 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 800 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-nyolcszázezer- 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 bejegyzettek 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 vizsgálatnál 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 rendeltetésszerű 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 értékcsökkenés mellett valószínűsíthető.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/201763/2015

2015.05.13

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 170204/75/A/1 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Ady Endre utca 84/B. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

üzlethelyiség	207	0 0	3238/10000	szövetkezeti
---------------	-----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/

2. bejegyző határozat: 182654/1993/1993.08.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizsgálatok.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 353169/1/2003/03.11.11

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

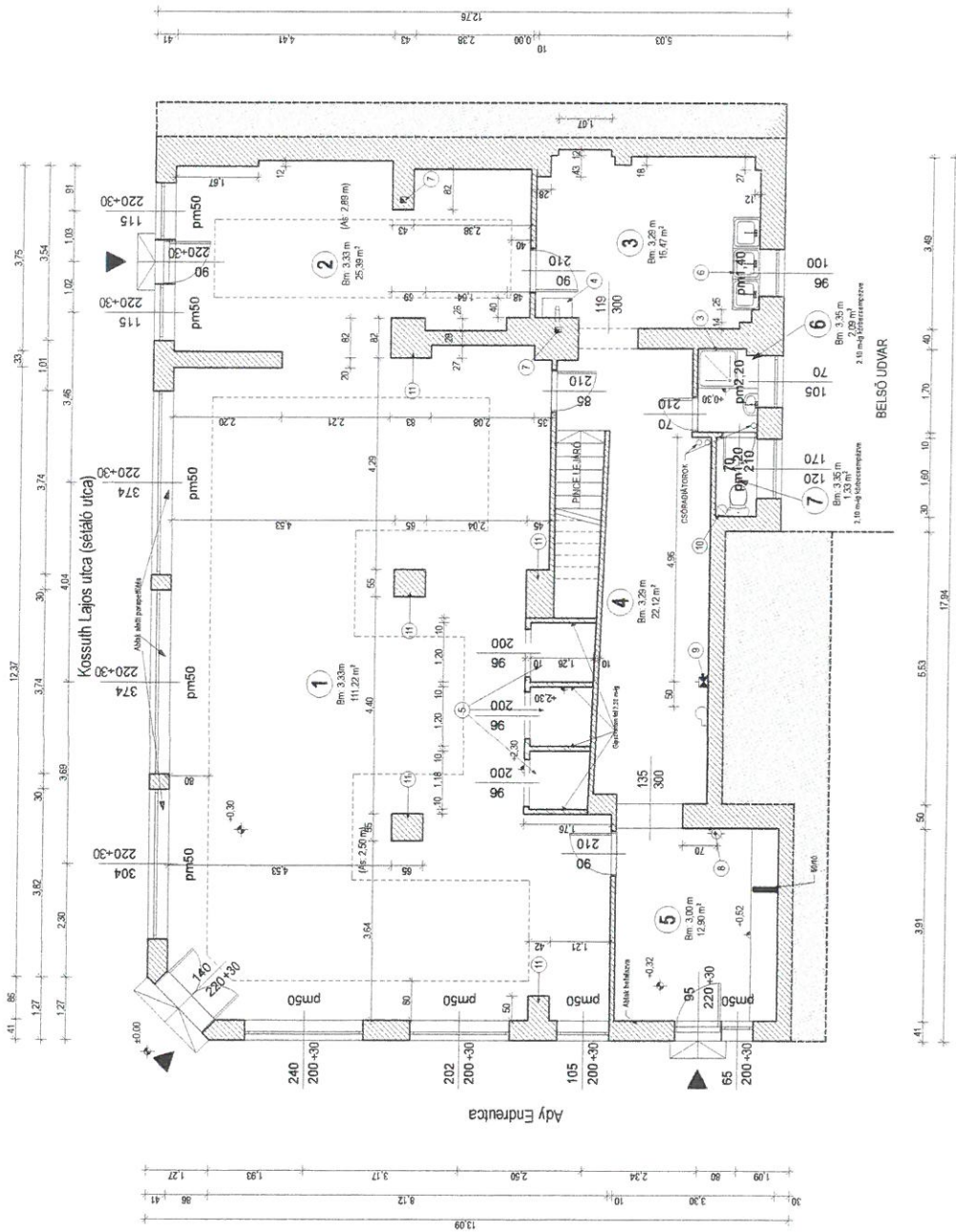
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

FELMÉRT ALAPRAJZ M 1:100



HELYSÉGLISTA:

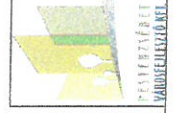
- 1 ÜZLETTER (kerámia lap) 111,19 m²
- 2 ÜZLETTER (kerámia lap) 25,39 m²
- 3 ÖLTÖZŐ (kerámia lap) 15,47 m²
- 4 KOZLEKEDŐ (kerámia lap) 22,12 m²
- 5 TÁROLÓ (kerámia lap) 12,90 m²
- 6 ZUHANY (kerámia lap) 2,09 m²
- 7 WC (kerámia lap) 1,33 m²

JELMAGYARAZAT:

- 1 MOSDÓ
- 2 WC
- 3 ZUHANY
- 4 KAZÁN
- 5 PRÓBAFÜLKE
- 6 2+1 T. MOSOGATÓ
- 7 KEMÉNY
- 8 VILLANYÓRA
- 9 GÁZÓRA
- 10 VIZÓRA
- 11 PILLÉR
- TEGLAFAL
- GIPSZKARTONFAL
- CSATLAKOZÓ EPÜLETEK

ÖSSZESEN:

190,49 m²



Felmerítés készítője	PESZERSEBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203. BUDAPEST BAROSS U. 40-42.		
Felmerítés	Alkalis	CAU-szerkesztés	Alkalis
Felmerítés dátuma	2012. július	Tev. lapon	Felmerítés
Chm.	Budapest XX. ker. Ady Endre u. 84/B.	HRSZ.	170204/75A/1

ADY ENDRE U. 84/B.
HRSZ: 170204/75A/1

FOTÓMELLÉKLET:

1204 BUDAPEST, Ady Endre utca 84/B. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01.



02.



03.



04.



05.



06.

FOTÓMELLÉKLET:

1204 BUDAPEST, Ady Endre utca 84/B. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07.



08.



09.



10.



11.



12.

FOTÓMELLÉKLET:

1204 BUDAPEST, Ady Endre utca 84/B. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13.



14.



15.



16.



17.



18.

Földrajzi térkép:

1203 Budapest, Ady Endre utca 84/B.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

