

1. sz. melléklet

2153/2015/VA

2015 JUL 24.
Pócs

VA-12785/2015
Radnóky Erőse

2015 AUG 03. 10:13


CPR-Vagyonértékelő Kft.

| | |
|---|---------------|
| PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL | |
| VA/12785/3/2015 | 2015 AUG 03 |
| 2015 AUG 03 | osztályvezető |
| Előadó | Radnóky Erőse |
| H-1085 Budapest József körút 69. 107941-64-93 www.ertekbecselek.com info@ertekbecselek.com Fővárosi Bíróság Cégsz: 01-09-942852 Adósz: 22771393-2-42 | |

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca
22-28. Hrsz: 171081/0/A/3

sorszám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. július 21.

Független | Megbízható | Értékmérő

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

1. oldal

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 | |
| 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) | : 1201 Budapest |
| Utca, házszám | : Kossuth Lajos utca 22-28. |
| Hrsz: | : 171081/0/A/3 |
| 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): | : 231 m ² |
| Épületek redukált hasznos alapterülete | : 227 m ² |
| Belső műszaki állapot | : közepes |
| Közművesítettség | : összközműves |

ÉRTÉKELÉS

| | |
|--------------------------------|---|
| Értékelés érvényessége | : 180 nap |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |
| Helyszíni szemle időpontja | : 2015. június 30. |
| Értékelés fordulónapja | : 2015. június 30. |

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

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

Készült: 3 db. eredeti példányban.

Budapest, 2015. július 21.



Leveleki Tünde
 ingatlanértékelési szakértő
 06183/2010

CPR-Vagyoneértékelő 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:

1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 22-28. Hrsz: 171081/0/A/3

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: ingatlanértékelési szakértő

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): | 1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 22-28. |
| Ingatlan címe (természetbeni): | 1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 22-28. |
| Helyrajzi száma: | 171081/0/A/3 |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | üzlethelyiség |
| Jelenlegi hasznosítása: | üzlethelyiség |
| Tulajdoni lap szerinti alapterület : | 231 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 360 napon túli. 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 panel építésű 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 elérhetők.

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 középső részén | | |
| Beépítettség: | zárt sorúan beépített | | |
| Tájéolás/lejtésviszonyok: | ÉNy-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 többszintes panelépülethez kapcsolódó, ún. "lepényépületi" részében található, vegyeskereskedésként hasznosított üzlethelyiség. Belmagassága változó, mivel utcafronttól távolabb eső része kétszintes kialakítású. A kétszintes rész felső szintjére belső lépcsőn vezet feljárt, ráktárként hasznosított.

Hasznosíthatóság:

A jelenlegi funkció megtartása mellett üzlethelyiségként a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény a '80-as évek elején épült, tartószerkezete vasbeton váz, a hátsó kitöltő falazata téglá. Elhelyezkedése szerint egy többemeletes panel lakóházegyüttes "lepényépületi" részének középső részén elhelyezkedő, utcai portálos üzlethelyiség. Portálablakai és bejárati ajtala acélváz szerkezetűek, szimpla üvegezésűek. Fűtése központi cirkó gázkazánról működik, melyet a jelenlegi bérlő építtetett be, a hőleadók lemezzradiátorok. A burkolatok és felületképzések elhasználdottak. A víz-, és villanyvezetékek felülvizsgálata javasolt.

Összességében, gyenge műszaki állapotú üzlethelyiség, melynek műszaki, esztétikai felújítása egyaránt indokolt. Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

Az épület műszaki jellemzői:

| | | |
|----------------------------------|--|--------------------|
| Becsült építési idő: | 80-as évek eleje | |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszintes, hátsó részén galériázott. | |
| Alapozás: | sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap | |
| Szigetelés: | falazat alatti bitumenes szigetelés | |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | öntöttfalas technológia | |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | egyéb: monolit vasbeton | |
| Tetőszerkezete: | lapostető | |
| Tetőfedés: | bit. lemez fedés | |
| Épület homlokzata: | egyéb: | kőporos, fröcskölt |
| Épület fizikai állapota: | átlagos | |
| Felújítás éve: | - | |
| Felújítás tárgya: | - | |

A belső terek műszaki jellemzői:

| | |
|----------------------------------|---|
| Belső terek felületképzése: | festett |
| Belső terek burkolata: | Kent padló a márványmozaik lapon, felül pvc a raktárakban |
| Vizes helyiségek felületképzése: | csempe |
| Vizes helyiségek burkolata: | mozaiklap |
| Külső nyílászárók: | fémszerkezetű nyílászáró |
| Belső nyílászárók: | faszerkezetű nyílászáró |
| Belső tér fizikai állapota: | gyenge |
| Fűtési rendszere: | központi kombi gázkazán (cirkó) |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler |
| Funkció: | vegyeskereskedés |
| Belmagasság: | változó, 2,6, 3,1, 3,85m |
| Felújítás éve: | n.a. |
| Felújítás tárgya: | n.a. |
| Egyéb: | n.a. |

4.3. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Helyiség padozata | Alapterület [m ²] | Módosító tényező | Hasznos terület [m ²] |
|--|-------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| földszint | | | | |
| előtér | kőlap | 1,20 | 100% | 1,20 |
| lépcső | kőlap | 9,97 | 100% | 9,97 |
| mosdó | kőlap | 16,90 | 100% | 16,90 |
| üzlet | kőlap | 178,04 | 100% | 178,04 |
| Összesen (kerekítve): | | 206,10 | | 206,10 |
| galéria | | | | |
| raktár | pvc | 18,18 | 50% | 9,09 |
| raktár | pvc | 23,98 | 50% | 11,99 |
| Összesen (kerekítve): | | 42,16 | | 21,08 |
| Alapterületek összesen (kerekítve): | | 248,00 | | 227,00 |
| Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]: | | | | 231,00 |

Megjegyzés:

A korigált alapterületi méretet a tulajdoni lap szerint vettük figyelembe. Részletes helyiséglista az alaprajzon látható.

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 értékbecslésénél 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 (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.

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 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: | 1201 Budapest, Kossuth Lajos utca 22-28. Hrsz: 171081/0/A/3 | XX., Pesterzsébet | XX., Török Flóris utca | XX., Pesterzsébet |
| az ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| ingatlan korr. területe (m ²) | 227 | 148 | 110 | 71 |
| kínálat K /tényl.adásvétel T | | K | K | K |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft) | | 16 500 000 | 18 000 000 | 10 000 000 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó) | | 2015.07 | 2015.07 | 2015.07 |
| fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 111 486 | 163 636 | 140 845 |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció | | -10% | -10% | -10% |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 100 338 | 147 273 | 126 761 |

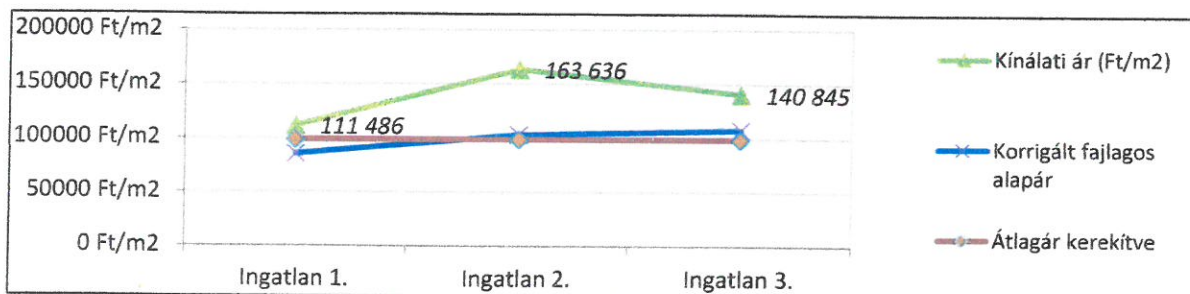
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

| | |
|-------------------------|---|
| Ingatlan 1. | Lakótelep és a kertváros találkozásánál, jó forgalmú helyen, régóta jól működő vendéglátó egység. |
| Ingatlan 2. | Jó állapotú berendezett söröző és a mellette lévő kis üzlethelyiség. Busz és villamos megálló található az üzlet előtt! |
| Ingatlan 3. | Az 52-es villamos vonala mentén, több éve bejáratott, működő üzlethelyiség, mely jelenleg élelmiszerboltként üzemel. |
| 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% | -5% | 0% |
| Elhelyezkedés | | 10% | 0% | 0% |
| Építészeti szempontok: | eltérő alapterület | 0% | 0% | 0% |
| Műszaki szempontok: | építés módja | -15% | -15% | -15% |
| Építészeti szempontok: | belső kialakítás | -10% | -10% | 0% |
| Építészeti szempontok: | fekvés | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -15% | -30% | -15% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 85 287 | 103 091 | 107 746 |
| Átlagár kerekítve: | | 98 700 | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 22 400 000 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: | | XX., Kossuth Lajos utca | XX., Török Flóris utca | XX., Nagykőrösi út |
| hasznosítható terület (m ²) | 231 | 150 | 110 | 68 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó) | | 130 000 | 110 000 | 70 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó) | | 2015.07 | 2015.07 | 2015.07 |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó) | | 867 | 1 000 | 1 029 |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció | | -10% | -10% | -10% |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó) | | 780 | 900 | 926 |

Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| eltérő alapterület | 0% | 0% | 0% |
| hasznosíthatóság | 15% | 0% | -10% |
| eltérő műszaki állapot | 0% | -10% | 10% |
| elhelyezkedés | 0% | 15% | 15% |
| Összes korrekció: | 15% | 5% | 15% |
| Korrigált fajlagos alapár: | 897 | 945 | 1 065 |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó) | 970 | | |

| Hozamszámítás | Mennyiségek | Összegek |
|--|-------------|---------------|
| Használat szempontjából hasznos terület (m ²): | 231 | |
| Bevételek: | | |
| Meglévő szerződések/piaci adatok szerint: | 970 | |
| Kihasználtság: | 80% | |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 2 151 072 Ft |
| Költségek: | | |
| Fenntartási költségek az éves bevételből (%) | 5% | 107 554 Ft |
| Menedzselési költségek az éves bevételből (%) | 5% | 107 554 Ft |
| Felújítási költség alap az éves bevételből (%) | 8% | 172 086 Ft |
| Egyéb költségek (%) | | 0 Ft |
| Költségek összesen: | | 387 193 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 763 879 Ft |
| Tőkésítési ráta (%) | 9,0% | |
| Tőkésített érték: | | 19 598 656 Ft |

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 600 000 Ftazaz **Tizenkilencmillió-hatszáz ezer - 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 | 22 400 000 Ft | 80% | 17 920 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | nem alkalmazott | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | fő módszer | 19 600 000 Ft | 20% | 3 920 000 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, vagy jogok 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 értékbefolyásoló 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.

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/277516/2015

2015.06.30

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 171081/0/A/3 helyrajzi szám

1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth Lajos utca 22-24. 1h.I. földszint. ajtó:3. "felüljáró" alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni hányad | Érdek |
|---------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|-------|
| üzlethelyiség | 231 | 0/0 | 280/10000 | Önkormányzati | |

Bejegyző határozat: 294226/1/2003/03.09.15

2. bejegyző határozat: 121215/1990/1990.11.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 101958/1/1998/98.04.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: KK.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST KK.KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

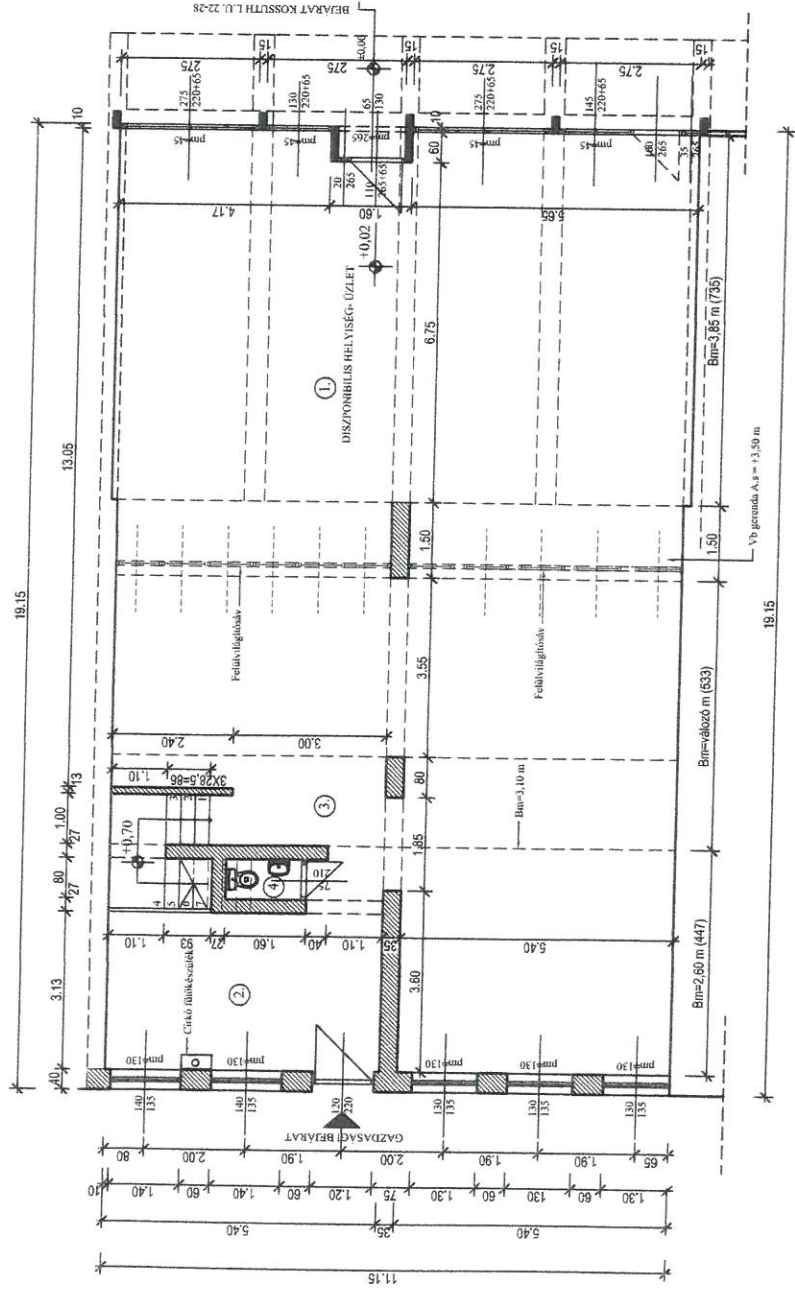
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

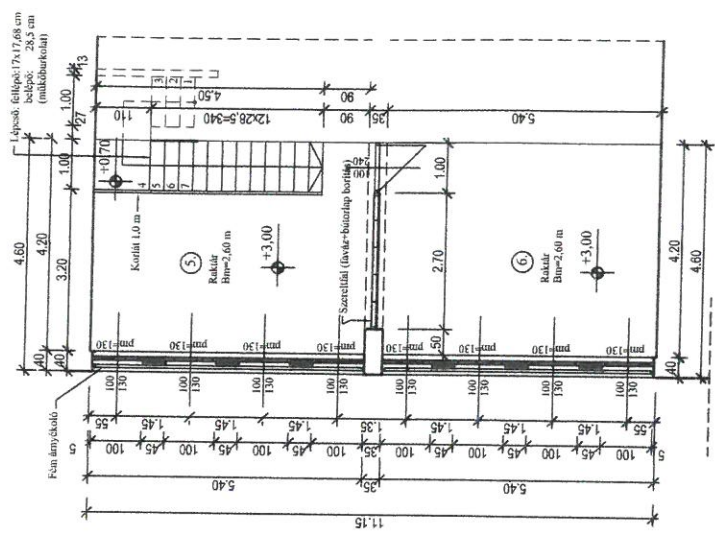
FELMÉRT ALAPRAJZ FÖLDSZINT M 1:100

FELMÉRT ALAPRAJZ EMELET M 1:100

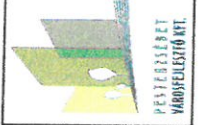


HELYSÉGLISTA:

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 - Uztető | 178,04 m ² | Kent műgálya burkolat |
| 2 - Uztető | 16,98 m ² | Kent műgálya burkolat |
| 3 - Tépőpadló-reflex | 9,97 m ² | Kent műgálya burkolat |
| 4 - W/C | 1,20 m ² | Kent műgálya burkolat |
| Uztetőfelület: 206,11 m ² | | |
| 5 - Rakár | 18,18 m ² | Pvc. burkolat |
| 6 - Rakár | 23,98 m ² | Pvc. burkolat |
| -Rakár összesen: 42,16 m ² | | |
| Összesen: 248,27 m ² | | |



KOSSUTH LAJOS U. 22-28
HRSZ: 171 081 /O/A/3.



| | | |
|--|-----------------------|------------------------|
| Felmérést készítette: PESTERZSÉBET VÁROSFELÉPÍTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42 | | Ügyiratszám: |
| Felmérő: | Alkírás: | Alkírás: |
| Molnár István műszaki referens | Székelly Gyula | |
| Pállinkásné Gábor Andreea műszaki ref. | Kamarat sz.: 13-52344 | |
| Rajz megnevezése: Felmérési alaprajz | Kelt: 2012. június | Terv típusa: Felmérési |
| Cím: Budapest XX. ker. Kossuth L. u. 22-28 | HRSZ: 171081/O/A/3 | Lépték: M 1:100 |

FOTÓMELLÉKLET:

1201 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 22-28. fszt. üzlet

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. környezet



02. utcai homlokzat



03. üzlet bejárat



04. üzlettér



05. üzlettér



06. gáz mérőóra

FOTÓMELLÉKLET:

1201 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 22-28. fszt. üzlet

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. gáz cirkó falí kazán



08. üzlettér



09. raktár



10. raktár



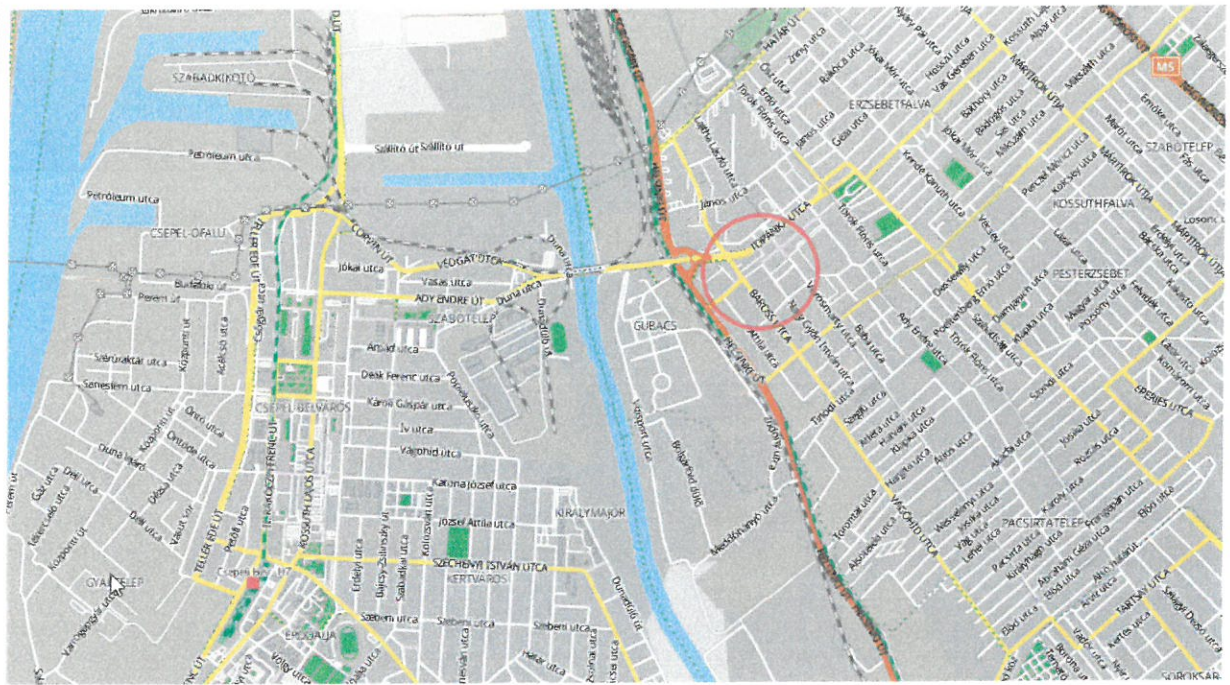
11. mosdó



12. hátsó bejárat

Földrajzi térkép:

1201 BUDAPEST, Kossuth Lajos utca 22-28.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

