

2015 AUG 18. K16

VA-20327/2015.

CPR-Vagyonértékelő Kft.



PESTERZSEBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-20327/okl/15	2015 AUG 18. érkezett
2015 AUG 18.	okl melléklet
Előadó	Kemne

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

1203 Budapest, Ferenc utca 1. Hrsz:
171557/0/A/4

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Készítette: **Leveleki Tünde**

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



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	x	
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)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: Ferenc utca 1.
Hrsz:	: 171557/0/A/4
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: műhely
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: bérbeadott helyiség (rajzsakkör)

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):	: 136 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 146 m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
Közművesítettsége	: összközműves

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. augusztus 14.
Értékelés fordulónapja	: 2015. augusztus 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 16 400 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-négyszázezer- Ft .

A megállapított érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes.

Készült: 2 db eredeti példányban.

Budapest, 2015. augusztus 17.



Leveleki Tünde
ingatlanértékelési szakértő
06183/2010

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

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

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

1203 Budapest, Ferenc utca 1. Hrsz: 171557/0/A/4

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): **1203 Budapest, Ferenc utca 1.**
Ingatlan címe (természetbeni): **1203 Budapest, Ferenc utca 1.**
Helyrajzi száma: **171557/0/A/4**
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): **műhely**
Jelenlegi hasznosítása: **bérbeadott helyiség (rajzsakkör)**
Tulajdoni lap szerinti alapterület: **136 m²**
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 központi részén, a Ferenc utca és a Török Flóris utca találkozásánál, sűrűn beépített, városias lakóövezetben helyezkedik el. Környezetében jellemzően előkert nélkül, zártosuló elrendezésben, földszintes családi házak, ikerházak, illetve a Török Flóris utca szemközti oldalán 10 emeletes panel lakóházak állnak. Az épületek műszaki állapota kielégítő, az utcakép rendezett. Tömegközlekedési ellátást több BKV busz és villamosjárat, valamint éjszakai járat biztosít, a megállók 20-100 méterre elérhetők.

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

Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén
Beépítettség:	zártosulóan beépített
Tájolás/lejtéviszonyok:	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 központi részén található. Jelenleg műteremként, raktárként, foglalkoztatóként hasznosított, rajzsakkört üzemeltetnek benn. A telek sík felszínű, összközműves saroktelek, melyen egy a '1900-as években épült 1 emeletes, magastetős lakóház áll. Az épület előkert nélküli, téglaszerkezetű, magastetős, bejárata a Ferenc utcáról nyílik. Belmagassága változó, a fűtését központi gáz üzemű falikazán biztosítja, a hőleadók lemezzradiátorok. Az épület műszaki állapota karbantartott, esztétikailag is jónak mondható.

Hasznosíthatóság:

Fekvéséből, elhelyezkedéséből adódóan irodaként, bemutatóteremként, telephelyként, esetleg vendéglátóipari egységként a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény a '1900-as években épült, földszintes, téglafőfalas, magastetős, az ingatlan rész az utcák felől megközelíthető, az utcai szinthez képest 50-80 cm-rel lejjebb található, a Ferenc utcai rész boltíves. A homlokzati nyílászárók hagyományos üvegezésűek, fa tokozatúak. Az ingatlanrész állaga, műszaki, esztétikai állapota kielégítő. Fűtése központi gázkazánról megoldott.

Összességében, jó műszaki állapotú ingatlanrész, mely részleges felújítással korszerű állapotúvá tehető. Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	1900-as évek
Épület szintbeli kialakítása:	félszuterén földszint + emelet
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
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, csempézett
Belső terek burkolata:	linóleum és kerámia járólap
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	jó
Fűtési rendszere:	központi kombi gázkazán (cirkó)
Melegvíz biztosítása:	kombi gázkazán (cirkó)
Funkció:	műterem, foglalkoztató (rajzsakkör)
Belmagasság:	Belmag: változó → 2,48m, 2,78 m, 2,42 m, 2,90 m
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]
Iroda				
előtér	PVC	32,75	100%	32,75
közlekedő	kerámia járólap	3,84	100%	3,84
műterem	PVC	39,83	100%	39,83
műterem	PVC	18,96	100%	18,96
tároló	PVC	4,46	100%	4,46
akadálymentes WC	kerámia járólap	6,80	100%	6,80
kézmosó	kerámia járólap	2,51	100%	2,51
WC	kerámia járólap	1,42	100%	1,42
foglalkoztató	PVC	22,26	100%	22,26
beszélgető	PVC	5,25	100%	5,25
iroda	PVC	7,42	100%	7,42
Összesen:		145,50		145,50
Alapterületek összesen (kerekítve):		146,00		146,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	146,00
--	---------------

Megjegyzés:

A korrigált 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 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése 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:	1203 Budapest, Ferenc utca 1. Hrsz: 171557/0/A/4	XX., Török Flóris utca	XX., Pacsirtatelep	XX. Vágóhíd utca
az ingatlan megnevezése:	műhely	üzlethelyiség	műhely	műhely
ingatlan korr. területe (m ²)	146	70	570	206
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 500 000	61 000 000	18 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.08	2015.08	2015.08
fajlagos alapár (Ft/m ²)		135 714	107 018	87 379
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-7%	-7%	-7%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		126 214	99 526	81 262

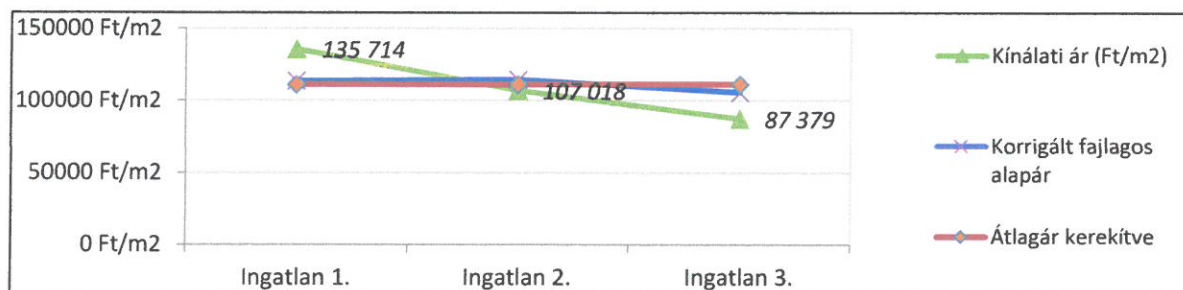
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos üzlethelyiség, bevezetett élelmiszer üzlet, átlagos műszaki állapotban.
Ingatlan 2.	Portaszolgálatos telephelyen, jó műszaki állapotú raktár, üzemcsarnok, iroda
Ingatlan 3.	50-es években épült, műhely, iroda funkciót betöltő, fűtött, 2005-ben belső felújításon átesett ingatlan.
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		-5%	10%	15%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	-5%	15%	5%
Műszaki szempontok:	műszaki tartalom	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	belső kialakítás	0%	-5%	0%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	0%	10%
Összes korrekció:		-10%	15%	30%
Korrigált fajlagos alapár:		113 593	114 455	105 641
Átlagár kerekítve:		111 200		
Ingatlan értéke kerekítve:		16 200 000 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., Lázár utca	XX., Erzsébetfalva	XX., Erzsébetfalva
hasznosítható terület (m ²)	146	264	160	70
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		350 000	240 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.08	2015.08	2015.08
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 326	1 500	2 143
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 193	1 350	1 929

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	-10%
elhelyezkedés	0%	10%	-20%
eltérő műszaki állapot	10%	-20%	0%
Összes korrekció:	10%	-10%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:	1 313	1 215	1 350
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 290		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	146	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 290	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 808 064 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	90 403 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	90 403 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	8%	144 645 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		325 452 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 482 612 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9,0%	
Tőkésített érték:		16 473 472 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 500 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-ötszáz 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 is jellemző, ezért a hozam alapú módszert is fő módszerként alkalmaztam, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	16 200 000 Ft	50%	8 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	16 500 000 Ft	50%	8 250 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				16 400 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 400 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-négyszázezer- 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 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.

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: 8000004/313737/2015

2015.07.24

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171557/0/A/4 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Ferenc utca 1. földszint. "felülvizagálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	136	0 0	4060/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 48073/1/2002/02.01.24

2. bejegyző határozat: 157788/1994/1994.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157788/1994/1994.07.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel 157788/1994/1994.07.08

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

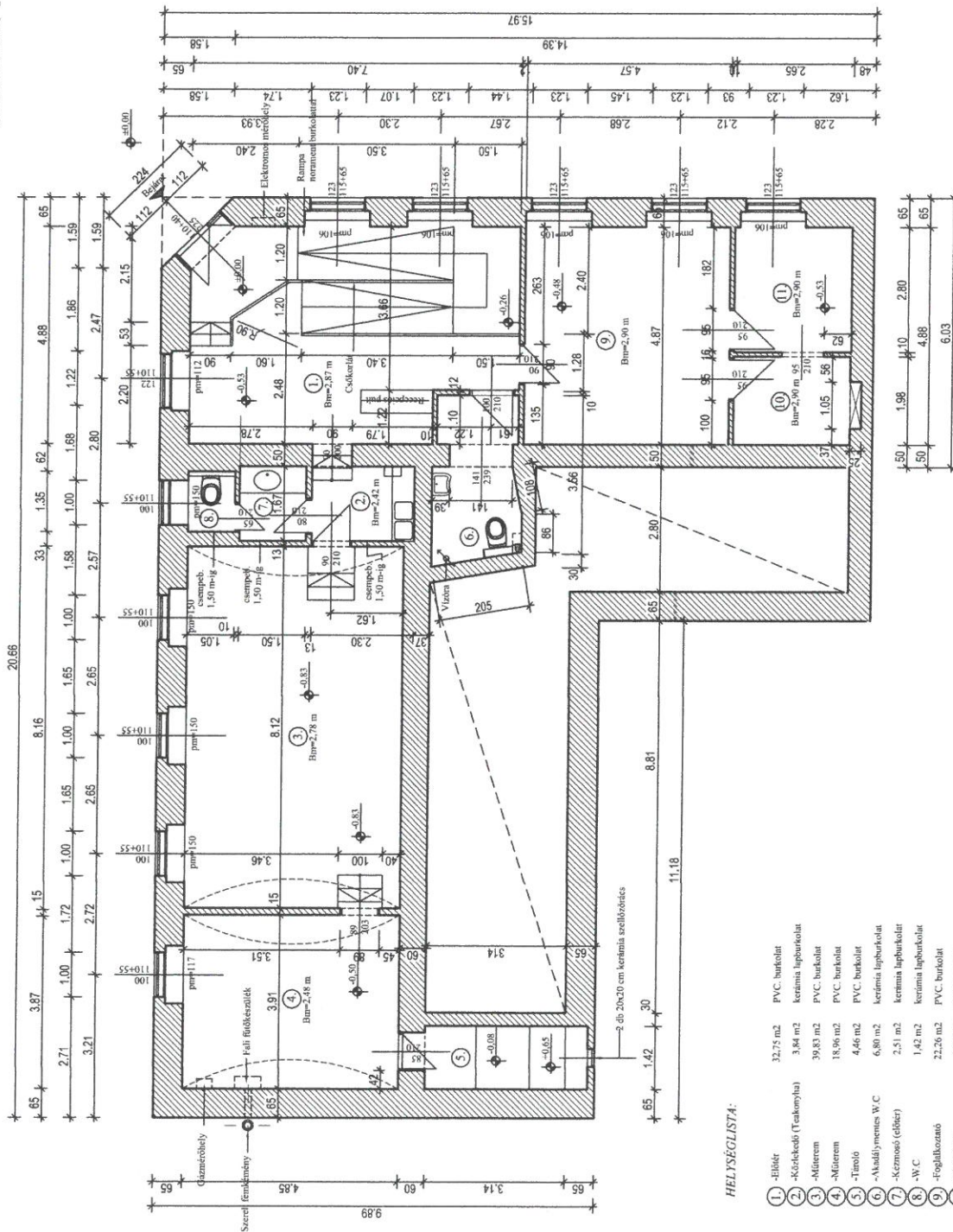
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Ferenc utca

Felmért alaprajz M 1:100

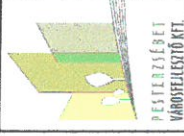


Török Flóris utca

HELYSÉGLISTA:

1.	-Előszoba	32,75 m ²	PVC burkolat
2.	-Kétképcs (Táskonyha)	3,84 m ²	kerámia lapburkolat
3.	-Műterem	39,83 m ²	PVC burkolat
4.	-Műterem	18,96 m ²	PVC burkolat
5.	-Tároló	4,46 m ²	PVC burkolat
6.	-Akadálymentes W.C	6,80 m ²	kerámia lapburkolat
7.	-Keremós (előtér)	2,51 m ²	kerámia lapburkolat
8.	-W.C	1,42 m ²	kerámia lapburkolat
9.	-Fogallózás	22,26 m ²	PVC burkolat
10.	-Beszívógő	5,25 m ²	PVC burkolat
11.	-Terasz	7,42 m ²	PVC burkolat

Összesen: 145,50 m²



BUDAPEST XX. KER. FERENC UTCA I
 HRSZ.: 171557/O/A/4

Felmérés készítője: PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS U. 40-42		Ügyiratszám:
Felmérő:	Aláírás:	CAD-szerkesztő:
Molnár István műszaki referens		Aláírás:
Pálankásné Gábor Andrea műszaki ref.		Kamarai sz.: 13-52344
Rajz megnevezése: Felmérési alaprajz	Kelt: 2012. június	Terv típusa:
Cím: Budapest XX. ker. Ferenc utca I	HRSZ: 171557/O/A/4	Felmérési
		Lépték: M 1:100

FOTÓMELLÉKLET:

1203 BUDAPEST, Ferenc utca 1. műhely.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. környezet



02. épület homlokzat



03. műhely bejárat



04. műhely 1.



05. műhely bejárat rész



06. műhely 2.

FOTÓMELLÉKLET:

1203 BUDAPEST, Ferenc utca 1. műhely.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. társalgó



08. WC



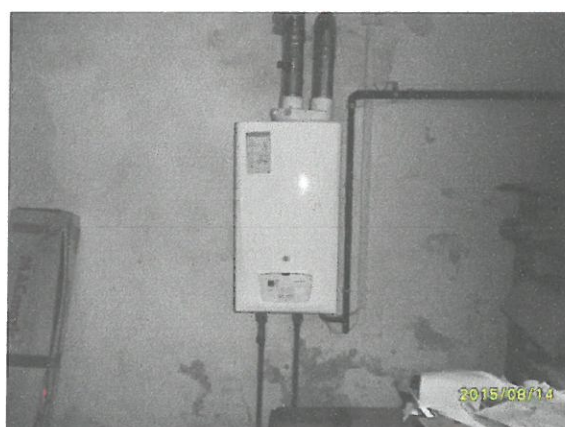
09. mosdó



10. műhely 2.



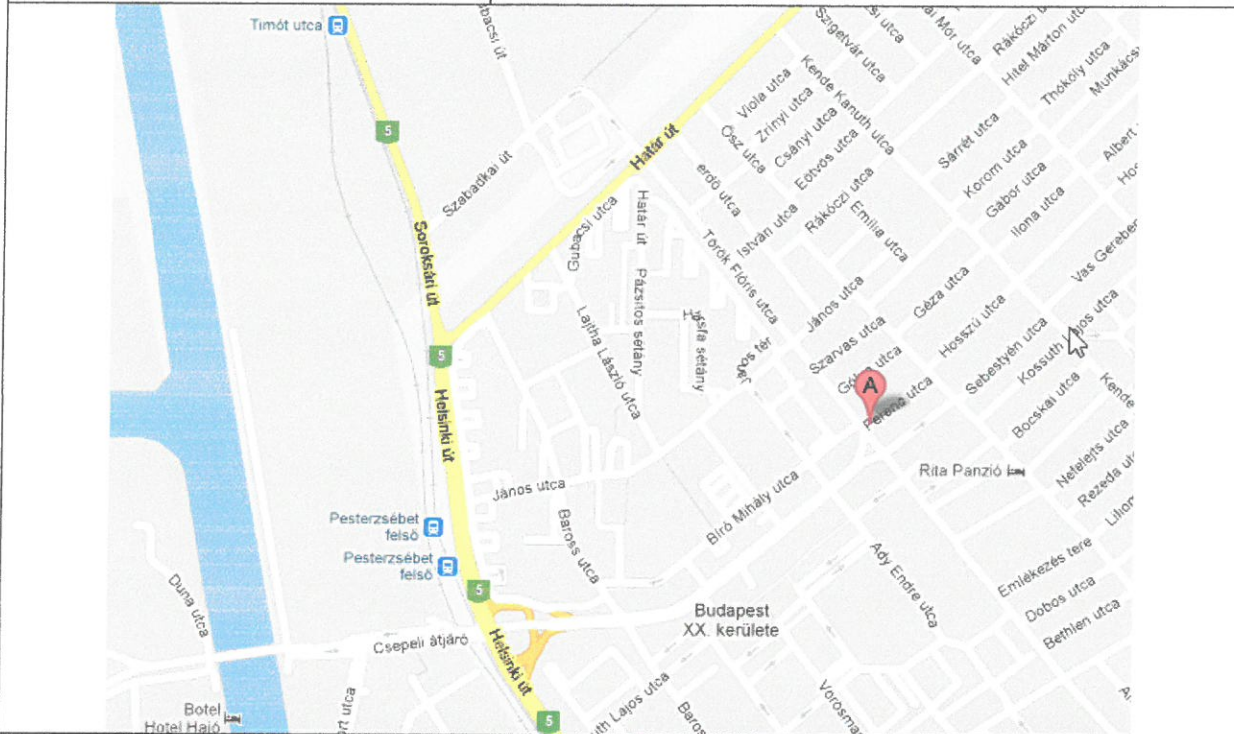
11. műhely 3.



12. fűtő berendezés

Földrajzi térkép:

1203 BUDAPEST, Ferenc utca 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

