



CPR-Vagyonértékelő Kft.

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

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1203 Budapest, Ilona utca 26.
földszint Hrsz: 172273/0/A/2

szám alatti ingatlanról

Budapest, 2015. április 29.

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
Helyszínrajz	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	: Ilona utca 26. földszint
Hrsz:	: 172273/0/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: funkció nélküli

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):	: 214 m ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 183 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettsége	: összközmű

ÉRTÉKELÉS

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. április 15.
Értékelés fordulónapja	: 2015. április 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 11 900 000 Ft
azaz	Tizenegymillió-kilencszázezer- Ft .

Készült: 2 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, 2015. április 29.



Leveleki Tünde
ingatlanértékelési szakértő
06183/2010

CPR-Vagyonsértékelő 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:

1203 Budapest, Ilona utca 26. földszint Hrsz: 172273/0/A/2

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):	1203 Budapest, Ilona utca 26. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Ilona utca 26. földszint
Helyrajzi száma:	172273/0/A/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	funkció nélküli
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	214 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 városrészben, a fővárosból kivezető 5-ös számú főúttól mintegy 1000 méterre, az Ilona utca és a Jókai Mór utca sarkán álló lakóépületben helyezkedik el. Közvetlen környezetében kisebb társasházak, családi házak állnak, műszaki állapotuk gyenge, vagy közepes. A gépkocsiforgalom közepesen erős, a gyalogosforgalom elenyésző. Tömegközlekedési ellátást a Jókai Mór utcában közlekedő 51, 52 jelzésű villamosjáratok, valamint a Kossuth Lajos utcában közlekedő 23, 66,148 jelzésű buszjáratok biztosítanak. A megállók 50 méterre elérhetők.

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

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat	villanyóra nincs
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat	
Csatorna:	kiépített hálózat	
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat	gázóra nincs

4.2.4. A telek általános jellemzői

Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet Déli részén		
Beépítettség:	zárt sorúan beépített		
Tájolás/lejtésviszonyok:	ÉK-ÉNy-i utcafronti tájolású, sík terep		
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
		Egyéb:	

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan az Ilona utca és a Jókai Mór utca sarkán álló lakóépület földszintjén helyezkedik el. Utcai bejárattal, redőnyözött portál ablakokkal rendelkezik. Az értékelés fordulónapján az ingatlan hasznosítás alatt nem állt, a közelben élők elmondása szerint utolsó hasznosítása italbolt volt. Az üzlethelyiségben fűtésre, melegvíz szolgáltatásra alkalmas berendezést, hőleadókat nem találtam. A mérőórák leszerelésre kerültek. Az üzlethelyiség műszaki, esztétikai állapota egyaránt leromlott, jövőbeni hasznosítása esetén teljeskörű felújítása szükséges.

Hasznosíthatóság:

Fekvéséből, elhelyezkedéséből adódóan bemutatóterem, üzlethelyiség, vendéglátásra alkalmas szolgáltatásrendszer kialakítása a legoptimálisabb.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény építési ideje a '20-as évekre tehető. Pince + földszint beépített szintekkel rendelkezik, téglafőfalas, magastetős lakóház, utcai bejáratos üzlethelyiséggel. Az épület műszaki, esztétikai állapota átlagos. A vizsgált ingatlan az utca felől megközelíthető. Homlokzati nyílászárói hagyományos üvegezésűek. Fűtése, melegvízellátása nem megoldott, a mérőórákat leszerelték. Az üzlethelyiség állaga kielégítő, műszaki, esztétikai állapota generális felújításra szorul.

Összességében, gyenge műszaki állapotú üzlethelyiség.
Értékesíthetősége feltételezhetően 180-360 napon belüli.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	20-as évek
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + földszint
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téгла 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, csempézett
Belső terek burkolata:	simított beton , kerámia járólappal és kő
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	simított beton, kő
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	gyenge
Fűtési rendszere:	nincs
Melegvíz biztosítása:	nincs
Funkció:	funkció nélküli
Belmagasság:	3,8m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	n.a.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
pince			
pincetároló	20,66	50%	10,33
Összesen (kerekítve):	20,70		10,30

földszint			
raktár	6,34	100%	6,34
üzlettér	22,04	100%	22,04
előtér	1,14	100%	1,14
mosdó	1,63	100%	1,63
WC	0,85	100%	0,85
fedett szín	42,30	50%	21,15
közlekedő	1,68	100%	1,68
mosdó	2,64	100%	2,64
mosdó	2,61	100%	2,61
WC	0,83	100%	0,83
WC	0,83	100%	0,83
WC	1,28	100%	1,28
WC	1,28	100%	1,28
raktár	2,46	100%	2,46
üzlettér	65,10	100%	65,10
üzlettér	38,92	100%	38,92
kazán	1,61	100%	1,61
Összesen:	193,54		172,39
Alapterületek összesen (kerekítve):	214,00		183,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	183,00
--	---------------

Megjegyzés:

A korrigált alapterületi méretet a felmérés 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 (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. 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:	1203 Budapest, Ilona utca 26. földszint Hrsz: 172273/0/A/2	XX., Gubacspuszta	XX., Erzsébetfalva	XX., Jókai Mór utca
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	vendéglő	bemutatóterem	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	183	148	160	116
területe (tullap.) (m ²)	214	-	-	-
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		12 800 000	18 800 000	6 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m ²)		86 486	117 500	56 034
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		77 838	105 750	50 431

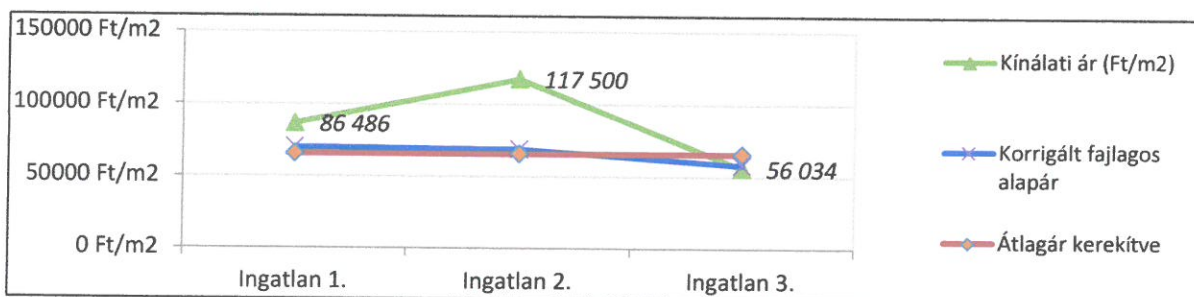
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	30 éve működő, kisvendéglő (+ pince + terasz), kifőzdének, üzletnek, non-stop közértnek is ideális.
Ingatlan 2.	Az 1998-ban épült 70 lakásos társasház földszintjén található, nagy kirakatportális, riasztóval felszerelt üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Nagy üveg portállal rendelkező, kereskedelmi célra alkalmas, utcára nyíló külön bejáratú 2 üzlethelyiség közös mellékhelyiséggel, felújítandó 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	-15%	-30%	0%
Elhelyezkedés		10%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	gépezet	-5%	-10%	0%
Alternatív hasznostás		0%	5%	15%
Összes korrekció:		-10%	-35%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		70 054	68 738	57 996
Átlagár kerekítve:		65 600		
Ingatlan értéke kerekítve:		12 000 000 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:	1203 Budapest, Ilona utca 26.	XX., Jókai Mór utca	XX., Lázár utca	XX., Pacsirtatelep
hasznosítható terület (m ²)	183	90	264	84
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		70 000	350 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		778	1 326	1 190
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		700	1 193	1 071

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	-10%
hasznosíthatóság	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	-15%	-25%
elhelyezkedés	0%	-20%	0%
Összes korrekció:	0%	-35%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:	700	776	696
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	720		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	183	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	720	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 264 896 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	63 245 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	63 245 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	8%	101 192 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		227 681 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 037 215 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9,0%	
Tőkésített érték:		11 524 608 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 500 000 Ftazaz **Tizenegymillió-ötszázezer- 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	12 000 000 Ft	80%	9 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	11 500 000 Ft	20%	2 300 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				11 900 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 900 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-kilencszázezer 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 készütségben 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 tényezőkhöz (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 ingatlanpiaci kínálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsökkentés 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: 8000004/161726/2015

2015.04.16

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 172273/0/A/2 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Ilona utca 26. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	214	0 0	7331/10000	önkormányzati
---------------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999988/1999/

2. bejegyző határozat: 197174/1995/1995.10.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197174/1995/1995.10.31

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

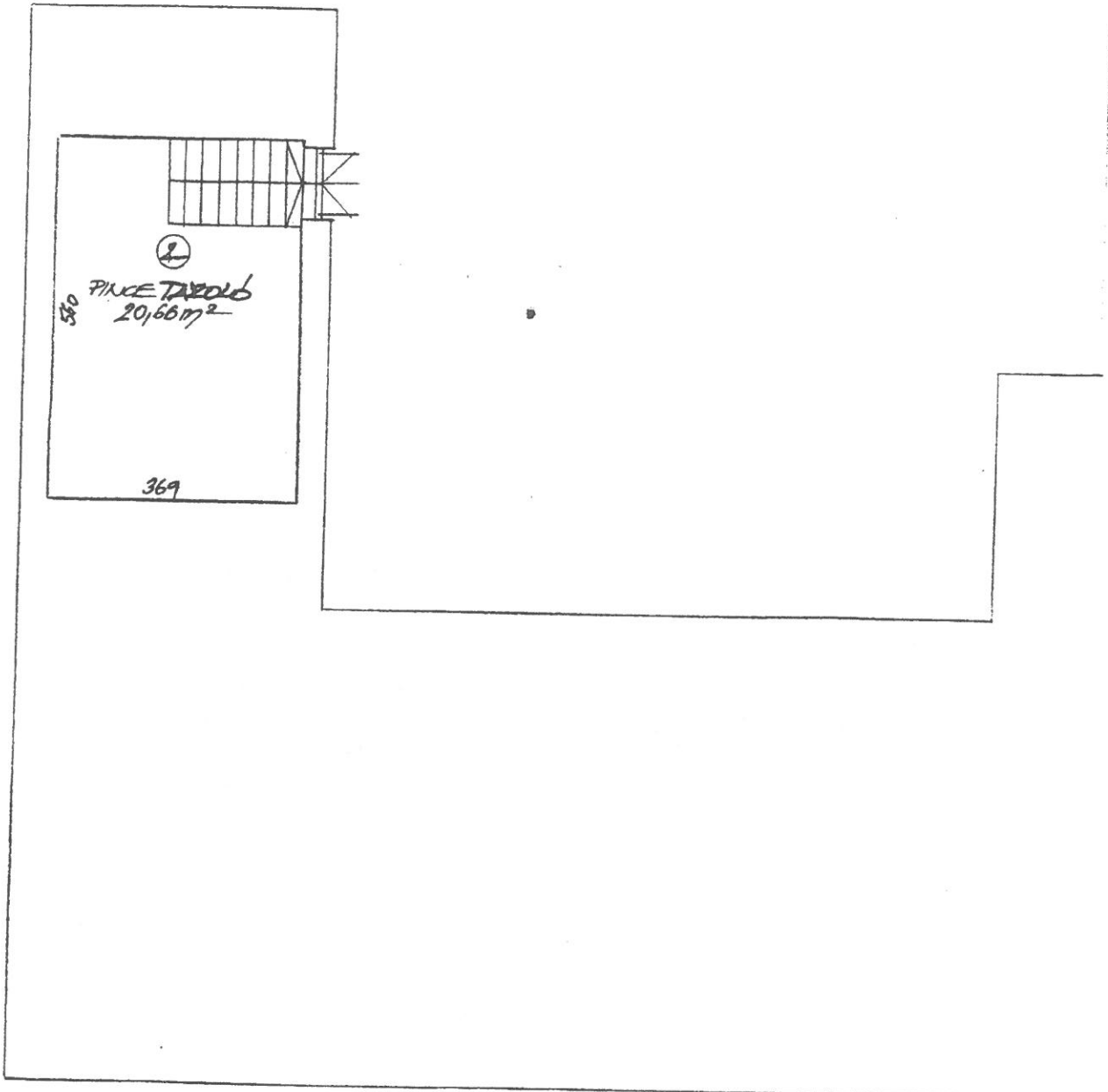
cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

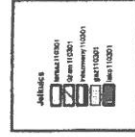


PANCE ALARAJZ
M=1:100

233 Pesterzsébet
alaptérképe

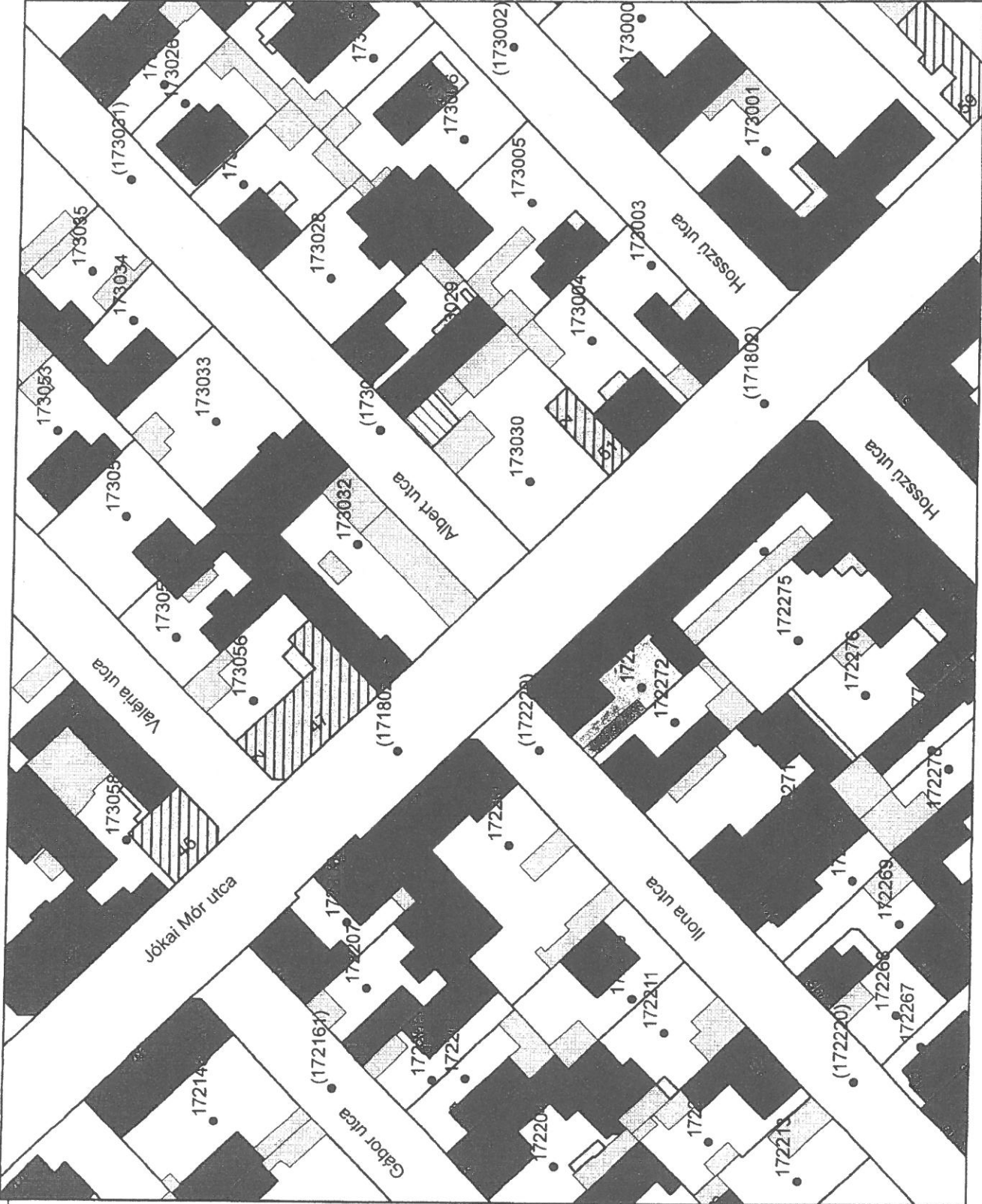


X
 űtca
 sy
 sa-b
 sc
 sd



1:830

12,557,5 Meters



I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pesterzsébet Önkormányzata a Budapest, XX. kerületi 2039. tulajdoni lapon 172273. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XX. ker. Jókai Mór utca 52. szám alatti 389 m² területű, a saját tulajdonában álló házingatlant, az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az 1994. évi XVII. törvény 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 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 389 m² területtel

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

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

IV. Padlástér:242.72 m²
V. Udvar:65.82 m²

A közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának jogával az egyes öröklakások, helyiségek az alábbiak szerint:

1. Pesterzsébet Önkormányzatát illeti az alaprajzon 1. számmal jelölt, Fsz. 1. ajtószámú, a 2039/1 külön lapon 172273/A/1 hrsz. alatt felvett 1 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, kapubejáró, 3 db udvari tároló helyiségekből álló 78 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 2669/10000 hányad.

2. Pesterzsébet Önkormányzatát illeti az alaprajzon 2. számmal jelölt, a 2039/2 külön lapon 172273/A/2 hrsz. alatt felvett 18 db helyiségből álló 214 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 7331/10000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1203 BUDAPEST, Ilona utca 26. földszint

www.ingatlanerteke.hu



01. épület homlokzat



02. épület homlokzat



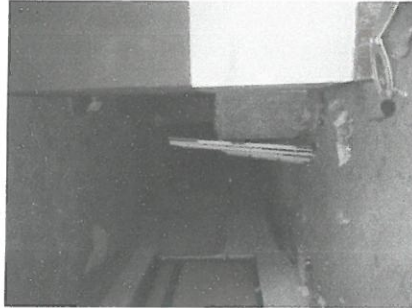
03. épület homlokzat



04. bejárat



05. bejárat



06. üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

1203 BUDAPEST, Ilona utca 26. földszint

www.ingatlanerteke.hu



7. üzlettér



8. fedett szin



9. üzlettér



10. mosdó



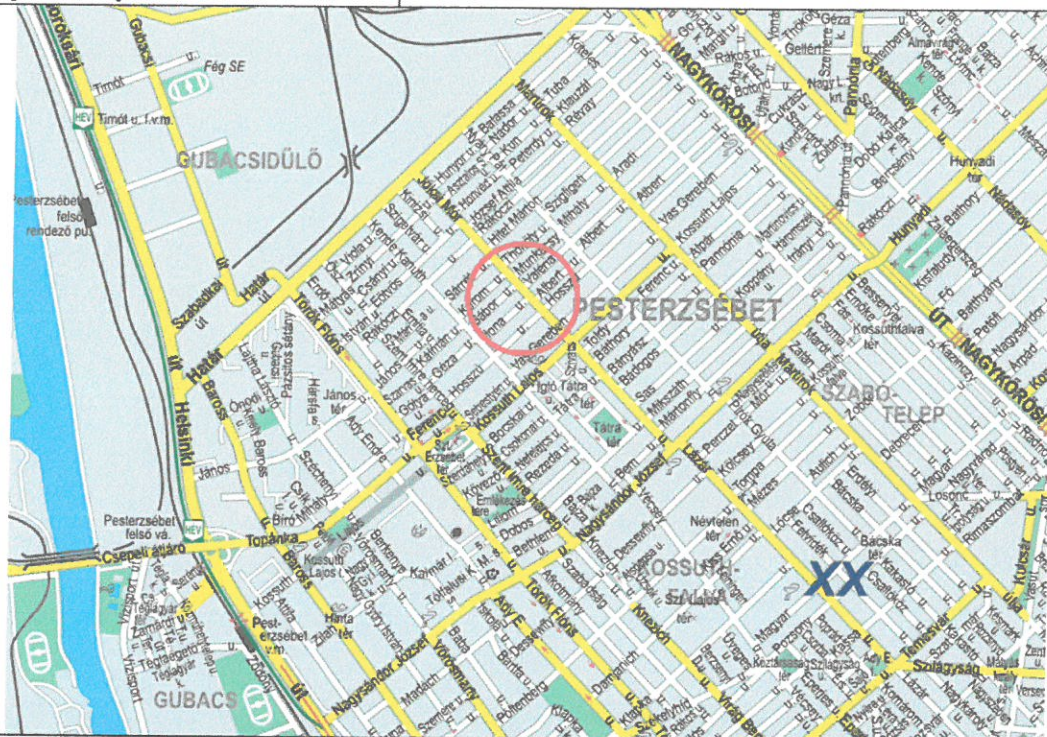
11. pince lejárát



12. pince

Földrajzi térkép:

1203 Ilona utca 26. földszint



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

