

13011/2015/A  
2015 MÁJ 05. Jéde



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

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

1203 Budapest, Lajtha László utca 18-  
20. Hrsz: 170224/12/A/79

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
Térképkivonat fénymásolata	-	
Alaprajz vázlat	x	
Társasházi alapító okirat	-	
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, házsám	: Lajtha László utca 18-20.
Hrsz:	: 170224/12/A/79
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: iroda
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	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 76 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 76 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna

**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	: <b>4 600 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-hatszázézer- Ft .</b>

Készült: 2 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. április 29.



**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:

**1203 Budapest, Lajtha László utca 18-20. Hrsz: 170224/12/A/79**

## 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, Lajtha László utca 18-20.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Lajtha László utca 18-20.
Helyrajzi száma:	170224/12/A/79
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	iroda
Jelenlegi hasznosítása:	funkció nélküli
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	76 m <sup>2</sup>
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 városrészben, a Pesterzsébeti lakótelepen 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 elérhetőek.

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:	telken belüli kiállítás

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén		
Beépítettség:	egyéb:	telepszerű	
Tájéolás/lejtésviszonyok:	Ny-i utcafronti tájolású, sík terep		
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos
	<input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV	<input checked="" 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 a Pesterzsébet lakótelepen, panel lakóházakkal telepszerűen beépített területen, egy 5 lakószintes panelépület félszuterén részében található. Jelenleg hasznosítás alatt nem áll, tulajdoni lap szerinti funkciója iroda. Belmagassága átlagos, fűtésre alkalmas berendezést, hőleadókat az épületrészben nem találtam. Villany, víz, csatorna közművekkel rendelkezik, természetes fényt a padlószint felett cca. 1,8 méter magasságtól beépített kopolit üveg felületek biztosítanak. A helyiség szellőztetésére a kopolit üvegrészek közé beépített, cca. 60 x 40 cm-es, fémszerkezetű, bukóablakok szolgálnak. Műszaki állapota elhanyagolt, újbóli hasznosítása esetén felújítása, a fűtés kiépítése szükségszerű. A /76-os albetét, csak a /79-es albetétén keresztül közelíthető meg.

#### Hasznosíthatóság:

Az újrahhasznosítás legvalószínűbb formája tároló, műhely, esetleg iroda.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény építési ideje a '70-es évek végére tehető, öt lakószintes, nyitott folyosós rendszerű panelépület. A vizsgált épületrész a lakóház földszinti részéről, az épület előtti nagyobb parkosított terület felől nyílik. A helyiségek az utcáfronttól 7 lépcsőfoknyi mélységben fekszenek. Fűtése nem megoldot. A burkolatok és felületképzések elhasználódtak, a belső tér esztétikai állapota elhanyagolt, felújítása újrahasznosítás esetén szükséges.

Összességében, gyenge műszaki állapotú iroda, melynek műszaki, esztétikai felújítása egyaránt indokolt. Értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon túli.

#### Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	70-es évek vége	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 5 lakószint	
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap	
Szigetelés:	egyéb:	
Függőleges teherhordó szerkezet:	panelos építési rendszerű szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton panelfödém	
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:	simított beton, kőburkolat és padlószőnyeg	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe	
Vizes helyiségek burkolata:	kőburkolat	
Külső nyílászárók:	egyéb:	Kopolit üveg és fémtokozatú ablakok
Belső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró	
Belső tér fizikai állapota:	gyenge	
Fűtési rendszere:	egyéb:	nincs kiépítve
Melegvíz biztosítása:	egyéb:	nincs kiépítve
Funkció:	funkció nélküli	
Belmagasság:	átlagos	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Egyéb:	n.a.	

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Hasznos terület [m <sup>2</sup> ]
<b>iroda</b>				
tároló		20,75	100%	20,75
tároló		13,66	100%	13,66
tároló		14,06	100%	14,06
tároló		15,32	100%	15,32
tároló		6,25	100%	6,25
közlekdő		1,44	100%	1,44
közlekdő		1,17	100%	1,17
WC		1,50	100%	1,50
WC		1,38	100%	1,38
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>75,53</b>		<b>75,53</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>76,00</b>		<b>76,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>76,00</b>

**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 becslés. 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:	1203 Budapest, Lajtha László utca 18-20. Hrsz:	XX., János utca	XX., Török Flóris utca	XX., Jókai utca
az ingatlan megnevezése:	funkció nélküli	iroda-raktár	üzlethelyiség	üzlet - műhely
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	76	45	70	60
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		4 950 000	9 500 000	8 300 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		110 000	135 714	138 333
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		99 000	122 143	124 500

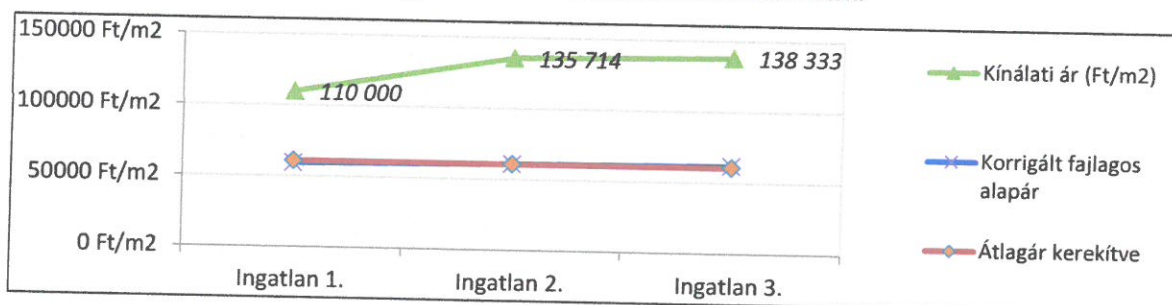
## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos házrész, villany, víz, csatorna bent van, a gáz bevezethető, 20 üzlethelyiség, 25 nm iroda, vagy lakás.
Ingatlan 2.	Pacsirta telepen forgalmas főútvonalon, utcai bejáratos, 18 éve közérteként működő üzlethelyiség
Ingatlan 3.	ACCP szabványoknak megfelelően 2 éve felújított utcafrontos üzlethelyiség. Hideg- és meleg konyhai tevékenységre alkalmas, a felújítás óta meleg konyhai "termelőüzemként" működött.
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	-10%	-10%	-15%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	-10%	0%	0%
Műszaki szempontok:	építés módja	-10%	-10%	-10%
Építészeti szempontok:	épületen belüli elhelyezkedés	-10%	-15%	-15%
Építészeti szempontok:	hasznosíthatóság	0%	-15%	-10%
Építészeti szempontok:	fűtés	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-40%</b>	<b>-50%</b>	<b>-50%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		59 400	61 071	62 250
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>60 900</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>4 600 000 Ft</b>		

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, Lajtha László utca	XX., Tátra térnél	XX., Vaskapu utca	XX., Jókai Mór utca
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	76	85	90	90
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		90 000	110 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 059	1 222	778
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		953	1 100	700

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	0%	0%	0%
hasznosíthatóság	0%	0%	-20%
eltérő műszaki állapot	0%	-15%	-10%
elhelyezkedés	-15%	-15%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-15%</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	810	770	490
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>690</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	76	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	690	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		503 424 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	25 171 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	25 171 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	8%	40 274 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		90 616 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		412 808 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9,0%	
Tőkésített érték:		4 586 752 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**4 600 000 Ft**

azaz **Négymillió-hatszázézer- 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 vizsgált ingatlan speciális adottságai miatt, hasonló funkciójú, állapotú ingatlanok összehasonlító adatai nem álltak rendelkezésre. Ezért a piaci összehasonlító halmazba üzlethelyiség és vegyes funkciójú ingatlanokat vettünk fel, a hasznosíthatósági eltérés okán jelentős korrekciót alkalmazva. Így 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	4 600 000 Ft	80%	3 680 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	4 600 000 Ft	20%	920 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>4 600 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**4 600 000 Ft**

azaz **Négymillió-hatszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értébecslői 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 bejegyzeteken 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 értékcsökkentés mellett valószínűsíthető.



**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/162076/2015

2015.04.16

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 170224/12/A/79 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Lajtha László utca 18-20. "felülvizsgálat alatt"

**I.RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	76	0 0	171/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999990/1999/

2. bejegyző határozat: 231356/1993/1993.11.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II.RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231356/1993/1993.11.30

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth tér 1

**III.RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

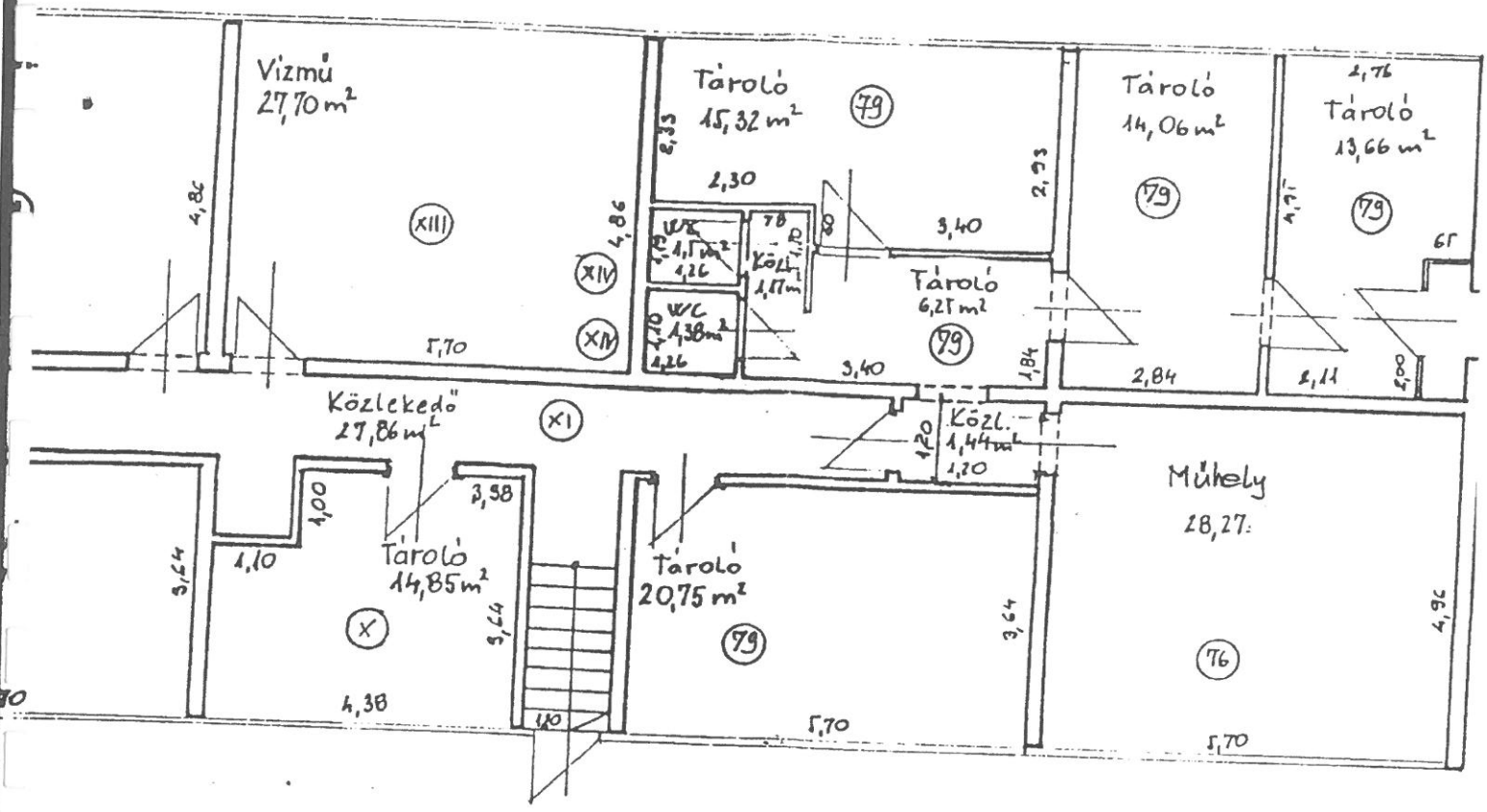
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



DONBA KERÜLŐ RÉSZEK

- 28,27 m<sup>2</sup>
- 17,36 m<sup>2</sup>
- 27,70 m<sup>2</sup>
- 175,53 m<sup>2</sup>

ONBA KERÜLŐ RÉSZEK

192.26...2

**FOTÓMELLÉKLET:**

**1203 BUDAPEST, Lajtha László utca 18-20.**

[www.ingatlanerteke.hu](http://www.ingatlanerteke.hu)



01. épület homlokzat



02. bejárat



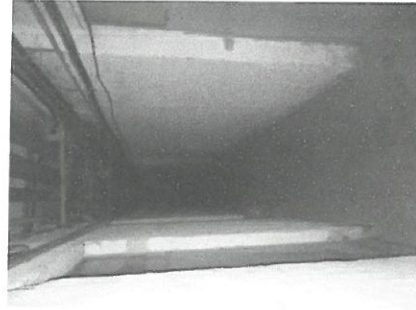
03. iroda homlokzat



04. lejárát



05. iroda



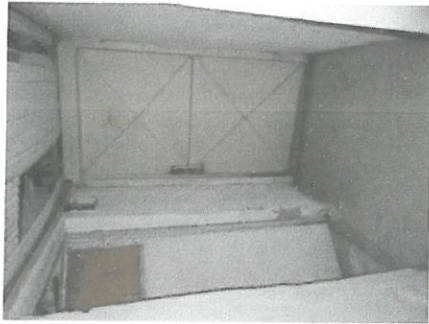
06. közlekedő



**FOTÓMELLÉKLET:**

**1203 BUDAPEST, Lajtha László utca 18-20.**

[www.ingatlanerteke.hu](http://www.ingatlanerteke.hu)



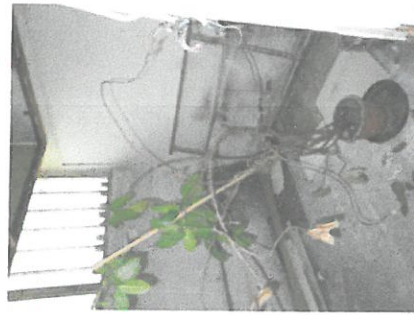
7. bejárat



8. beltér



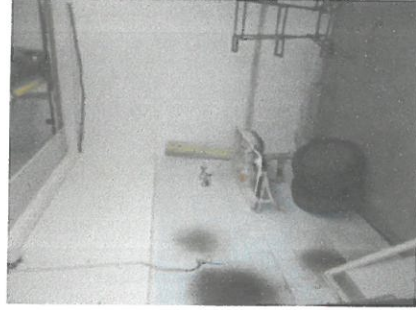
9. iroda



10. iroda



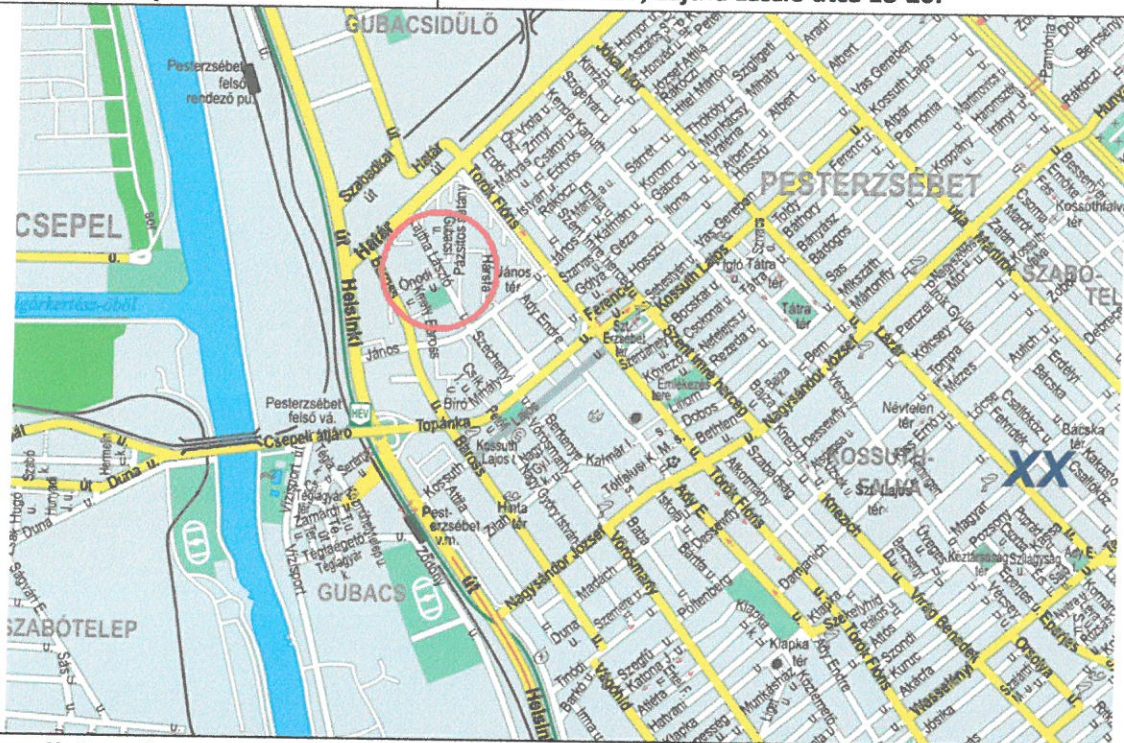
11. WC



12. mosdó

Földrajzi térkép:

1203 BUDAPEST, Lajtha László utca 18-20.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

